

Uitwerkingsplan "Brandevoort II – Doornweg 18"

Inhoud

Toelichting

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0794.2100BPU120020

Procedure

Ontwerp uitwerkingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25-07-2014

Ter inzage d.d. : 29-07-2014

Vastgesteld d.d. : 14-10-2014

Vastgesteld uitwerkingsplan

Ter inzage d.d. : 4-11-2014

In werking d.d. :

Beroep Abr RvS :

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel uitwerkingsplan	1
1.2.	Situering uitwerkingsplan	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	1
1.4.	Opzet plantoelichting	2
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1.	Historische ontwikkeling	3
2.2.	Huidige situatie	3
2.3.	Nieuwe situatie	4
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	5
4.	MILIEU	6
4.1.	Externe veiligheid	6
4.2.	Geluidhinder	6
4.3.	Luchtkwaliteit	6
4.4.	Bedrijven en milieuzonering	7
4.5.	Bodemkwaliteit	7
4.6.	Duurzaamheid	7
5.	SECTORALE ASPECTEN	8
5.1.	Waterhuishouding	8
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	9
5.3.	Flora en fauna	9
5.4.	Natuur en landschap	9
5.5.	Groen	9
5.6.	Verkeer en parkeren	9
6.	HAALBAARHEID	11
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	11
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	11
8.	PROCEDURE	13

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel uitwerkingsplan

In het zuiden van het woongebied Stepekolk van de wijk Brandevoort is een boerderij afgebroken. Op deze locatie worden vrije-sector-kavels gerealiseerd. In onderhavig uitwerkingsplan wordt voor die locatie nu, binnen de regels van het moederplan Brandevoort II, voorzien in de mogelijkheid tot bouw van vrijstaande woningen en tweekappers.

1.2. Situering uitwerkingsplan



1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Brandevoort II, vastgesteld door de Raad d.d. 7 november 2006, bijlage no. 150. Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 juni 2007 no. 1242942/1304167. De goedkeuring is gedeeltelijk onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Raad van State d.d. 10 september 2008. In dit bestemmingsplan is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen

Voor het woongebied Stepekolk II is op 19 mei 2009 een uitwerkingsplan vastgesteld. Dit is grotendeels gerealiseerd. De daarin genoemde, toen nog aanwezige, boerderij met cultuurhistorische waarde had de bestemming woning. In onderhavig uitwerkingsplan wordt voor die locatie nu binnen de regels van het moederplan voorzien in de mogelijkheid tot bouw van vrijstaande woningen en tweekappers.



Kopie uitwerkingsplan "Brandevoort / Woongebied Stepekolk"
In werking d.d. 18 september 2009

1.4. Opzet plantoelichting

Dit uitwerkingsplan bestaat uit drie onderdelen: toelichting, regels en verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen het juridische kader. In de toelichting wordt het plan omschreven en verantwoord.

- Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de historie, de ligging, de ontwikkeling en de structuur.
- Hoofdstuk 3 geeft het planologisch beleidskader weer,
- In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven
- De overige sectorale aspecten, o.a. verkeer, economische uitvoerbaarheid, flora en fauna, komen in hoofdstuk 5 aan de orde.
- De haalbaarheid van het plan staat in hoofdstuk 6.
- De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt in hoofdstuk 7 aan de orde gesteld.
- In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

2.3. Nieuwe situatie

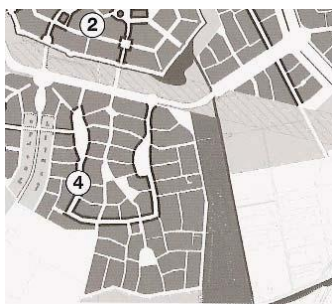
Het plangebied is onderdeel van het woongebied Stepekolk, onderstaande toelichting heeft betrekking op het totale deelgebied Stepekolk II.

Stedenbouwkundige opzet van Stepekolk

Stepekolk is ten zuiden van de Veste gelegen en vormt de overgang van het cultuurhistorisch agrarisch landschap naar de stedelijke bebouwing in het hart van Brandevoort. Stepekolk II zal integraal onderdeel uitmaken van buiten Stepekolk. De bestaande landweg Stepekolksehoeve (voorheen Stepekolk) markeert de grens tussen de buitens Hazenwinkel en Stepekolk. In dit overgangsgebied zijn langs de landweg grote kavels gelegen met vrijstaande woningen. De bestaande Doornweg vormt de zuidgrens van Stepekolk II.

De noordelijke buurtrand begrenst een brede openbare groenzone als overgang naar de Veste. Net als in de rest van Brandevoort zijn de voorgevels van de losse en/of gesloten bebouwing op de openbare ruimte en de groenzone gericht.

In Stepekolk II wordt de centrale buurtweg voortgezet en sluit in het noordwestpunt van de buurt met een rotonde aan op de Voort (wijkontsluiting). Hoekverdraaiingen en krommingen in het stratenpatroon zorgen voor wisselende perspectieven en voor geleding in de openbare ruimte.



De Voort

De Voort is onderdeel van de lusvormige hoofdontsluiting van Brandevoort. In de architectuur wordt dat geaccentueerd door geschakelde herenhuizen die projectmatig ontwikkeld zullen worden. Maatgevend is daarbij de goothoogte. De goothoogte van de woningen aan de Voort ligt tussen de 6,50 en 9,00 meter.

Interne ontsluitingsweg

De interne ontsluitingsweg is ringvormig en wordt begeleid met vrijstaande woningen, korte rijtjes en tweekappers. Deze centrale buurtweg wordt gekenmerkt door brede bermen met bomen en een greppel. Deze wordt zo min mogelijk door uitritten doorsneden. Aan de ringweg, centraal in Stepekolk II ligt een plantsoen.

De goothoogte van de woningen aan de interne ontsluitingsweg ligt tussen de 4,50 en 5,50 meter.

Woonstraten

De overige straatjes en pleintjes hebben een rustige en intieme sfeer met lagere woningen, waarvan de massaopbouw is geïnspireerd op de Brabantse boerderijen. Aan de woonstraten zijn het meest vrijstaande woningen en tweekappers aan te treffen, soms ook enkele korte rijtjes. De goothoogte van deze woningen ligt tussen de 2,40 en 3,50 meter. Dit geldt ook voor woningen langs de west- en zuidrand van Stepekolk II.

Architectuur

Aandachtspunten voor de bouwplanontwikkeling zijn het straatbeeld, de hoekoplossingen, voldoende hoogte van de bebouwing aan de Voort, rekening houden met de maat van de openbare ruimte. Voor de architectuur is het beeldkwaliteitsplan, vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan Brandevoort I, met de uitwerking voor Stepekolk en het kleurenschema bepalend. De Brabantse langevelboerderij heeft model gestaan voor de gekozen architectonische uitgangspunten. Voor de uit te geven kavels in dit plan wordt een kavelpaspoort opgesteld waarin alle architectonische randvoorwaarden zijn opgenomen.

Grens openbaar ↔ privé

Voor het stedenbouwkundige beeld is niet alleen de architectonische uitstraling van de woningen van belang, maar ook de overgang van de privé-kavels naar de openbare ruimte. Deze overgang wordt gevormd door lage groene hagen, met openingen voor de privé-parkeerplaats(en) en eventueel een toegangspad naar de voordeur. Soms zal de straatindeling en de noodzakelijke te realiseren aantallen parkeerplaatsen reden zijn om de toegang naar de voordeur te koppelen met de inrit voor de auto. Daar waar bij hoekwoningen (2 voorgevels) ook de zogenaamde achtertuin grenst aan de openbare ruimte mag de haag uitgroeien tot een hoogte van 1,50 tot 2,00 meter. Deze haag mag worden ondersteund door een gazen hekwerk met een maximale hoogte van 1,50. Dit hekwerk moet minimaal 40 cm uit de erfgrans worden geplaatst.

Brandevoort: soorten geeigend als haag/ erfafscheiding.

- + streekeigen soorten die passen bij Brandevoort: *Acer campestre*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Ligustrum vulgare*.
- + *Fagus sylvatica* en *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' hebben wintergroene eigenschappen
- + ook soorten als *Crataegus monogyna* (meldoorn) en *Ilex aquifolium* (hulst) zijn in principe mogelijk.
- + coniferen zoals *Taxus* en *Thuja* zijn niet wenselijk.
- + alle streekeigen soorten kunnen ook worden gebruikt in een gemengde haag

Acer campestre
(veldesdoorn)



Fagus sylvatica
(gewone beuk)



Carpinus betulus
(haagbeuk)



Ligustrum vulgare
(liguster)



Gemeente Helmond

SB/ROV/SL/WH

03/2007

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Het betreft hier een kleine wijziging van het uitwerkingsplan Brandevoort II woongebied Stepekolk en past helemaal binnen het gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid en Provinciaal beleid hebben geen invloed op deze uitwerking.

4. MILIEU

4.1. Externe veiligheid

Ten behoeve van het bestemmingsplan Brandevoort II is door de SRE Milieudienst een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheidsaspecten. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de regelgeving op het gebied van de externe veiligheid niet in de weg staat aan de uitvoering van het nu voorliggende ontwikkelingsplan Stepekolk (westelijk gedeelte). Daarnaast hebben zich sinds het zojuist genoemde onderzoek (oktober 2005) ontwikkelingen op ruimtelijk gebied noch wijzigingen in de regelgeving op het onderhavige terrein voorgedaan, die afdoen aan de zojuist vermelde conclusie. Het voorgaande houdt in dat de regels op het gebied van de externe veiligheid geen aanvullende maatregelen met betrekking tot de beoogde planinrichting en bebouwing eisen.

4.2. Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben. Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidsgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden gehouden.

Het onderhavige terrein waar voorzien wordt in de realisatie van enkele woningen valt binnen de zone van één weg, niet binnen de zone van de spoorweg of industrieterrein. Het betreft de 250 meter brede zone van de Stepekolk. Deze weg is gelegen binnen een 60 km/uur-zone.

De nabij gelegen Stepekolksehoeve en de Doornweg zijn 30 km/uur-wegen en hebben daarom geen zone, waardoor ze wat toetsing aan de Wet geluidhinder betreft, buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Omdat woningen in de zin van de Wet geluidhinder als een geluidgevoelige bestemming worden gezien, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Stepekolk niet wordt overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer te reduceren zijn niet noodzakelijk en er hoeven geen hogere waarden voor de geluidbelasting te worden vastgesteld.

Tenslotte worden in het kader van het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de vereiste maximale binnenwaarde in de woning. In deze situatie kan worden volstaan met de minimaal volgens het Bouwbesluit vereiste geluidwering van de gevel van 20 dB.

Conclusie

Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer te reduceren zijn niet noodzakelijk en er hoeven geen hogere waarden voor de geluidbelasting te worden vastgesteld. Er kan bij de woningen volstaan worden met een geluidwering van de gevels van 20 dB.

4.3. Luchtkwaliteit

Nieuwe woningen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM). Het project valt binnen één van de in de Regeling aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

De Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen betreffende de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied of in de directe omgeving ervan zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen, waarvan invloed op het plangebied is te verwachten.

4.5. Bodemkwaliteit

Op basis van:

- de resultaten van bodemonderzoek op de locatie, en
- de bodemkwaliteitskaart die voor dit gebied als kwaliteit AW2000 aangeeft,

wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Er wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden moet nog bodemonderzoek worden verricht.

4.6. Duurzaamheid

Voor wat betreft het Helmonds beleid én de mogelijkheden op het gebied van Klimaat, Energie en Duurzaamheid wordt verwezen naar de paragraaf 'Wonen en Duurzaamheid', daar het initiatief specifiek betrekking heeft op het thema Gebouwde Omgeving.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen.

Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven.

Waterhuishouding huidige situatie

Riolering

In de Doornweg is riolering aangelegd ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in Brandevoort. Hier ligt een verbeterd gescheiden stelsel

Oppervlaktewater en waterberging

In het plangebied ligt een oppervlaktewater. In de directe omgeving liggen enkele greppels en zaksloten. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater van enige omvang is de Schootenseloop aan de oostkant en de waterpartij rondom de Veste aan de noordkant. Deze wateren hebben geen waterhuishoudkundige relatie met het plangebied.

Grondwater

De Doornweg ligt in een gebied dat niet bekend staat als zeer gevoelig voor grondwateroverlast. De bouwpeilen worden bepaald door de gemeente en zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke grondwaterstand niet wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie.

Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Het plan voorziet in de bouw van enkele woningen op een locatie die in het huidige bestemmingsplan Brandevoort al is voorzien van een woonbestemming. De bestaande boerderij is gesloopt en hiervoor worden nieuwe woningen neergezet met een vergelijkbaar oppervlak. Deze locatie is onderdeel van het totale waterhuishoudingsplan voor Brandevoort en moet ook in dat grote geheel bekeken worden. Op grond van het bestaande bestemmingsplan is er geen toename van verhard oppervlak en is er geen waterbergingsbehoefte.

Het regenwater wordt in het gebied geborgen en vertraagd afgevoerd conform de eisen uit het waterhuishoudingsplan voor Brandevoort. Om dit water zo schoon mogelijk te houden, wordt de initiatiefnemer verzocht geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Het afvalwater wordt via het DWA-stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Aarle-Rixtel.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1. Archeologie

Op 13 januari 2009 zijn het “Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008-2012” en de “Archeologische Waardenkaart Helmond” (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld.

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de “Archeologische Waardenkaart Helmond” het provinciale belang niet in het geding komt.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.

Conclusie: Op grond van in Brandevoort al uitgevoerd archeologisch onderzoek is het hele gebied in archeologisch opzicht vrijgegeven en is nader onderzoek niet meer nodig.

5.2.2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied.

De afgebroken boerderij had weliswaar enige cultuurhistorische waarde, deze heeft echter nooit een officiële status gekregen. Door een lange tijd van leegstand en het daarmee gepaard gaande verval werd het noodzakelijk de boerderij af te breken.

5.3. Flora en fauna

Brandevoort biedt door de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de wijk met verdichte en matig verdichte buurten en de open ruimte van de ecozone potentieel de ruimte voor een breed soortenspectrum. Over de actuele natuurwaarden in Brandevoort bestaat op dit moment alleen maar een gefragmenteerd beeld. Zo zijn er inventarisaties van delen van de ecozone gedaan.

In de actuele situatie, na het slopen van de bebouwing en het verwijderen van opstallen, is het plangebied van bestemmingsplan Doornweg 18 een braak liggend terrein. Er bevinden zich als resultaat van de recente sloopwerken geen beschutting biedende struwelen en er is nauwelijks vegetatie. Er is sprake van een voortdurende verstoring. Gezien de huidige toestand van het terrein (januari 2014) kan de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden worden uitgesloten. Nader onderzoek is dan ook niet nodig, mits de vegetatie onderhouden wordt tot dat er gebouwen worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend moeten de algemene bepalingen van de flora- en fauna wet zorgvuldig in acht genomen worden bij de uit te voeren werken.

5.4. Natuur en landschap

Vanuit landschappelijk oogpunt heeft de locatie nu de oude boerderij is gesloopt geen specifieke betekenis. De Doornweg vormt samen met een brede leggersloot de zuidelijke rand van Brandevoort en grenst hier aan intensief gebruikte agrarische gronden. Een landschappelijke geleiding met bomen zou hier wenselijk zijn, maar is gezien het ter beschikking staande openbare profiel niet haalbaar.

5.5. Groen

In het Masterplan Brandevoort zijn uitgangspunten en ambities over landschap en groen geformuleerd. Deze hebben voornamelijk betrekking op de openbare ruimte, het plangebied betreft geen openbare ruimte.

5.6. Verkeer en parkeren

5.6.1. Ontsluiting

Autoverkeer

Stepenkolk wordt middels een rotonde aangesloten op de Voort, de verbindende as in Brandevoort. Via de Voort wordt aangehaakt op de Brandevoortse Dreef of de Neervoortse Dreef en daarmee op de hoofdwegenstructuur van Helmond.

Stepenkolk kent een centrale as waarop alle straten ontsluiten. Via deze centrale as wordt ook dit plangebied Doornweg 18 ontsloten.

Stepekolk is ingericht als 30 km/u zone conform de principes van Duurzaam Veilig. Daar waar rechtstanden dit noodzakelijk maken, zullen snelheid remmende maatregelen getroffen worden in de vorm van drempels, punaises of plateaus.

Fietsverkeer

Stepekolk is optimaal ontsloten middels fietspaden langs de Voort. Tevens is er een noord-zuid fietsverbinding over de Stepekolksehoeve. De Doornweg komt op deze weg uit. Binnen Stepekolk zijn weinig aparte fietsvoorzieningen, de fietser rijdt over op de rijbaan.

Voetgangers

Geheel Stepekolk een 30 km/u gebied. Daar waar parkeervoorzieningen in straten worden aangelegd, zijn tevens loopstroken voorzien. In overige straten zullen geen aparte voetgangersvoorzieningen worden gerealiseerd.

5.6.2. Openbaar Vervoer

In Brandevoort is een station aanwezig, dit station Brandevoort is met de fiets goed bereikbaar. Er is een busverbinding via de Voort, Mierlo-Hout, richting Elkerliek Ziekenhuis en het centrum van Helmond. De bus halteert op de Voort. Daarnaast kent Helmond de Taxibus, een deur tot deur vervoersconcept.



5.6.3. Parkeren.

De woningen dienen voorzien te zijn van parkeerplaatsen op eigen terrein zoals normatief omschreven in het bestemmingplan.

- Voor woningen met een inhoud kleiner dan 350 m³ geldt een norm van 1.6 parkeerplaats per woning, waarvan minimaal 1 op eigen erf gerealiseerd moet worden.
- Voor woningen met een inhoud groter of gelijk aan 350 m³ en minder dan 600 m³ geldt een norm van 1.8 parkeerplaats per woning, waarvan minimaal 1 op eigen erf gerealiseerd moet worden.
- Voor woningen met een inhoud groter of gelijk aan 600 m³ geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Deze parkeernormen zijn minima en omvatten de parkeerruimte op eigen erf samen met die in de openbare ruimte. Van de parkeernorm dient 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk te zijn.

Voor de minimale maatvoering van de te realiseren parkeerplaatsen op eigen erf wordt verwezen naar de Beleidsregel Parkeernormen Helmond die op de website van de gemeente Helmond te lezen is.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend uitwerkingsplan “Brandevoort II - Doornweg 18” voorziet in een uitwerking van deze locatie, waarop voorheen een boerderij was gesitueerd, waardoor enkele vrije-sector-kavels kunnen worden gerealiseerd.

De gronden zijn in eigendom van de Gemeente Helmond en maken onderdeel uit van de grondexploitatie Brandevoort II. Met deze ontwikkeling is binnen deze grondexploitatie rekening gehouden. De totale grondexploitatie Brandevoort II vertoont een verwacht tekort waarvoor binnen de grondexploitatie een voorziening is getroffen. Dit plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Omdat de gronden die het hier betreft in eigendom zijn van de gemeente Helmond en als zodanig onderdeel uitmaken van de grondexploitatie Brandevoort II en hierdoor, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro), het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en ook het stellen van nadere eisen en regels over tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet aan de orde is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In het moederplan Brandevoort II heeft het plangebied een globale bestemming gekregen, die door burgemeester en wethouders nader moet worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dienen burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitwerkingsregels. Bij de uitwerking wordt de ‘globale’ bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Het betreft hier de uit te werken bestemming Woongebied I, Stepekolk (artikel 5 van Brandevoort II).

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de onderzoeksresultaten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat burgemeester en wethouders een bestemmingsplan moeten uitwerken volgens bij dat bestemmingsplan bepaalde regels. De inleidende regels (begripsomschrijvingen en wijze van meten), de algemene ontheffingsregels en de algemene wijzigingsregels zijn, voor zover relevant, overgenomen uit het moederplan Brandevoort II.

Het plan Brandevoort II is tot stand gekomen onder het regime van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Ingevolge de Invoeringswet Wro is de oude WRO alleen nog van toepassing op uitwerkingsplannen waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage ligt, dus tot 1 juli 2009. Voor alle plannen na dat tijdstip mag niet meer van de oude WRO-procedure en terminologie gebruik worden gemaakt. Bij dit uitwerkingsplan wordt daarom aangesloten bij de nieuwe Wro.

7.2. Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten bij de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012.

7.3. Toelichting op de planregels

In hoofdstuk 1, inleidende regels, worden in artikel 1 de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier o.a. de inhoud, oppervlakten en hoogten te bepalen.

In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, zijn de bestemmingen opgenomen, waarbij de volgende opbouw wordt gehanteerd:

- *Bestemmingsomschrijving*: Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s).
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Nadere Eisen*: Burgemeester en wethouders kunnen in de genoemde gevallen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken bouw- en gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de bouw- en gebruiksregels.

In geval van dubbelbestemmingen is er sprake van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. De bestemmingsomschrijving van een dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven bestemming (basisbestemming), tevens voor deze aanvullende bestemming zijn bestemd.

In hoofdstuk 3, algemene regels, staan de volgende bepalingen en regels:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene aanduidingsregels*: In dit plan is de medebestemming "vrijwaringszone-straatpad" aangeduid ter bescherming van een straatverbinding.
- *Algemene afwijkingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

- *Het overgangsrecht*: geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *De slotregel*: is het laatste artikel met de titel van het plan.

De in dit plan voorkomende bestemming Wonen laat binnen het aangegeven bouwvlak woningen toe met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan binnen de begrenzing die in de specifieke regels van deze bestemming zijn aangegeven, anders is er sprake van strijdig gebruik. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen voor een aan huis gebonden bedrijf, onder voorwaarden, bij omgevingsvergunning afwijken.

8. PROCEDURE

Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt gepubliceerd en ligt zes weken ter visie. Gedurende deze periode kunnen er door belanghebbenden zienswijzen worden ingebracht. Binnen acht weken na afloop van deze termijn beslissen burgemeester en wethouders over de vaststelling van het uitwerkingsplan. Na de vaststelling wordt het plan wederom zes weken ter inzage gelegd, gedurende welke periode beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. Daags na afloop van deze termijn treedt het plan in werking, tenzij bij de Raad van State om schorsing wordt verzocht.