



**Ruimtelijke onderbouwing  
Ruimte-voor-Ruimtewoning  
Kaldersedijk ongenummerd te Helmond**



**Gemeente Deurne  
18 november 2019**



## **Ruimtelijke onderbouwing**

### **Kaldersedijk ongenummerd Gemeente Helmond**

In opdracht van:  
EU Architecture & Urbanism

Auteur:  
Mr. A.W.R.A. Verbruggen  
[a.verbruggen@verbruggenadvies.nl](mailto:a.verbruggen@verbruggenadvies.nl)

Versie:  
RO.Kaldersedijk.2019-03

Datum:  
18 november 2019

# Hoofdstuk 1            Inleiding

## 1.1    Aanleiding

Initiatiefnemer wenst op het perceel Kaldersedijk ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie U nummer 7090, een vrijstaande woning te bouwen. De woning wordt gerealiseerd met behulp van een ruimte-voor-ruimte-titel.

Het perceel is gelegen in het gebied van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Brandevoort Oost' en heeft daarin de bestemming 'agrarisch'. De regels van voornoemd bestemmingsplan staan de realisatie van een vrijstaande woning op de voorgestelde locatie niet toe. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), ten behoeve van een directe woningbouwtitel. Hiermee wordt het bouwen van een woning juridisch-planologisch geregeld.

*Luchtfoto*



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

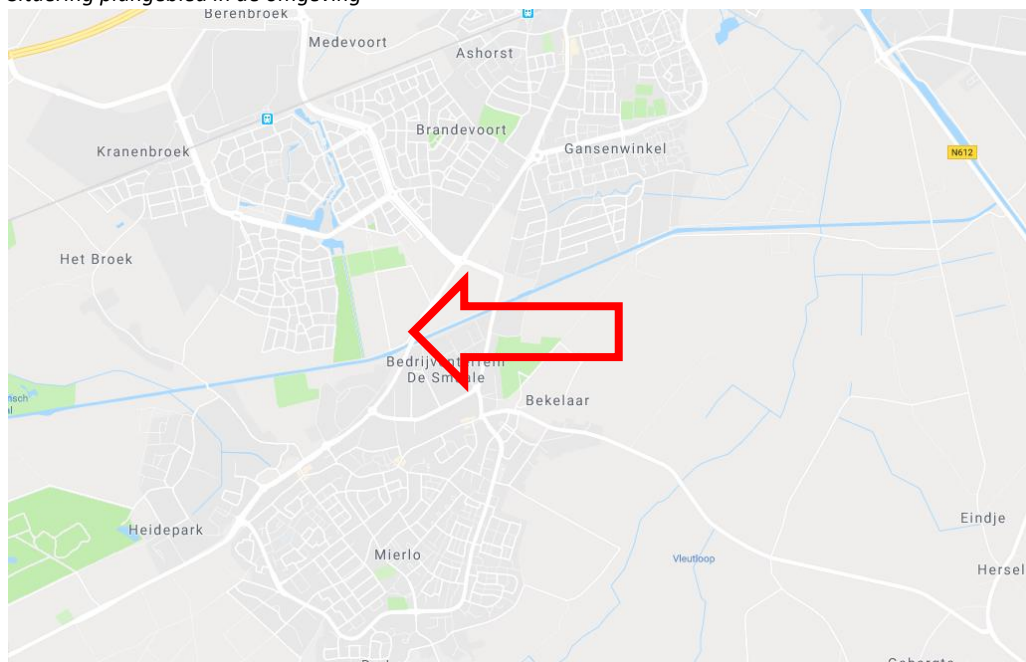
De Kaldersedijk geldt als één van de gebieden in Helmond op de grens met het buitengebied, die voor de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling in aanmerking komt. Betrokkene heeft inmiddels een 'Ruimte voor Ruimte titel' verworven ten behoeve van een bouwtitel op de bedoelde locatie. Een kopie van het koopcontract is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd.

Het ruimtelijk wensbeeld voor de Kaldersedijk bestaat naast agrarische percelen uit vrijstaande woningen op grote percelen. Ruimtelijk past de toevoeging van een vrijstaande woning in het grotere geheel. Voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden, waardoor de lange zichtlijnen op het groen rondom de Kaldersedijk behouden blijven.

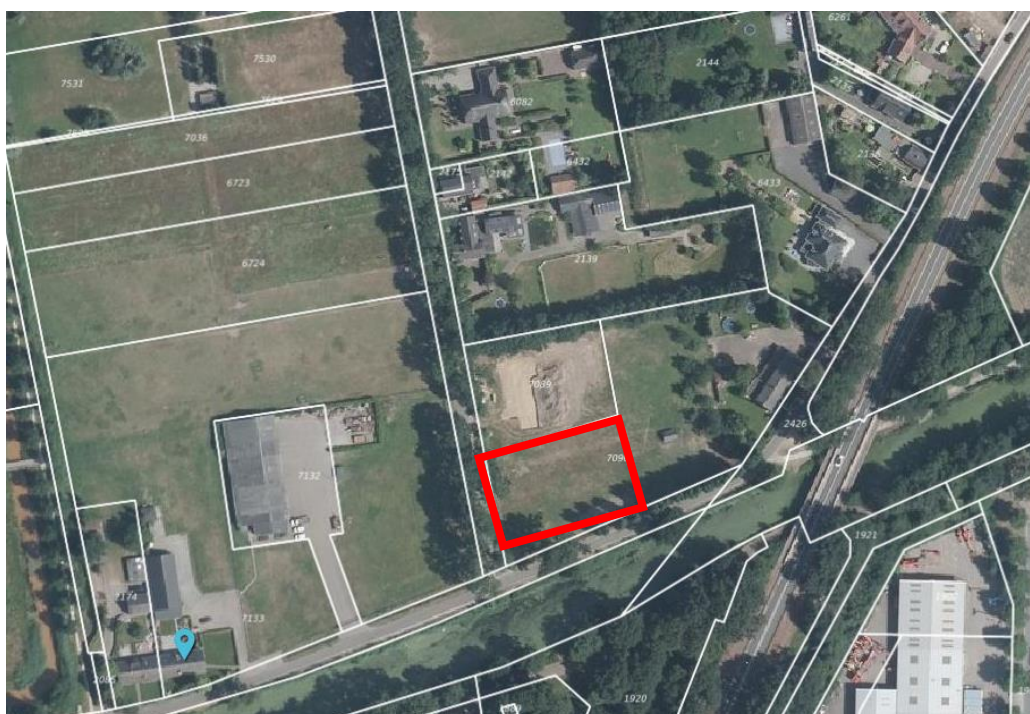
## 1.2 Ligging plangebied

Het perceel Kaldersdijk ongenummerd te Helmond is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Helmond op de grens met de gemeente Geldrop-Mierlo in de nabijheid van het Eindhovens kanaal.

*Situering plangebied in de omgeving*



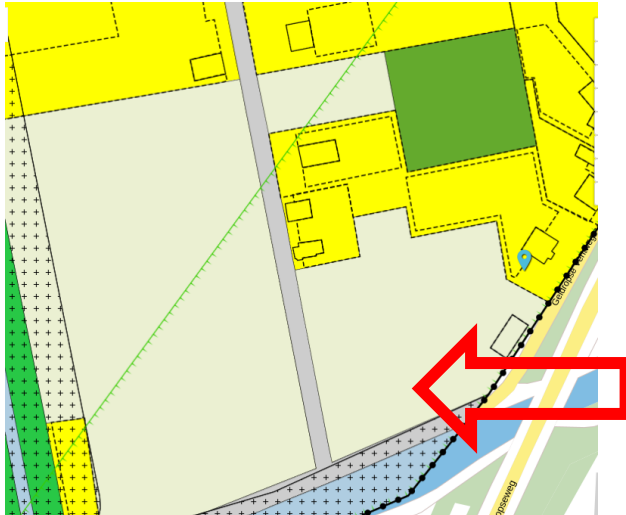
Het plangebied is bereikbaar via de Geldropse Ventweg en de Kaldersdijk. Op de foto hieronder is het plangebied (globaal) rood omlijnt.



### 1.3 Bestemmingsplan Brandevoort Oost

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Brandevoort Oost', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Helmond op 3 april 2012, en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'.

*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Brandevoort Oost' met ligging plangebied*



*Bron: Ruimtelijkeplannen.nl*

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
  - b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - c. de verkoop van ter plaatse geproduceerde, agrarische producten, alsmede daaraan ondergeschikt, de verkoop van streekelijke producten, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, leidingen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, wegen, paden en overige verhardingen.

De gewenste ontwikkeling, de realisatie van een ruimte-voor-ruimtewoning, past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning in het plangebied passend is binnen een goede ruimtelijke ordening.

### 1.4 Opzet Ruimtelijke onderbouwing

Het principeverzoek wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: (economische) uitvoerbaarheid



## Hoofdstuk 2 De planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie U nummer 7090. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.250 m<sup>2</sup>. Op de foto hieronder wordt het plangebied getoond vanaf de Kaldersedijk.



Het perceel is kadastraal afgesplitst van kadastraal perceel gemeente Helmond, sectie U nummer 5064, plaatselijk bekend als Geldropse Ventweg 20 te Helmond. Het naastgelegen perceel, gemeente Helmond, sectie U nummer 7089 is ook afgesplitst van nummer 5064. Voor dit perceel is op 9 maart 2018, in afwijking van het bestemmingsplan, reeds omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig.

### 2.2 Gewenste situatie

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om op de hoek van de Kaldersedijk met de Geldropse Ventweg een Ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren.

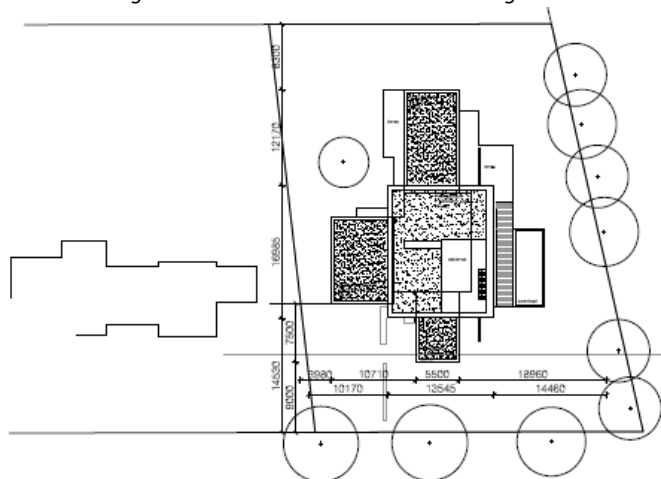
Het planconcept betreft de bouw van een vrijstaande één-laagse woning met een garage aan de Kaldersedijk. Het plan bestaat daarmee een relatief groot vloeroppervlak (woning ca 250m<sup>2</sup>), bijgebouw /garage 90m<sup>2</sup>). In de omgeving is het zogenaamde 'erfwonen' gerealiseerd op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Geldropseweg West'.

Met het erf wonen wordt het vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen gegarandeerd. De lange zichtlijnen in deze geleidingszone zijn hier van groot belang. Bij het erf wonen wordt het karakter van een houtwallen landschap nagestreefd. De nadruk ligt dan ook op het beplanten van de perceelranden en het behouden van de bestaande groenstructuur.

Om aansluiting te verkrijgen met de omgeving, voldoet de bebouwing aan het 'erf wonen' zoals dat destijds werd voorgeschreven in het bestemmingsplan 'Geldropseweg West'. Dit betekent summier het volgende:

- de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is 250m<sup>2</sup>;
- de goothoogte van hoofd- en bijgebouwen is maximaal 3m hoog;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrens is minimaal 10m;
- de garage ligt minimaal 3m terug ten opzichte van de voorgevel rooilijn;
- de afstand van de garage tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3m;
- er maximaal 160m<sup>2</sup> oppervlakte aan bij- en aanbouwen gebouwd wordt.

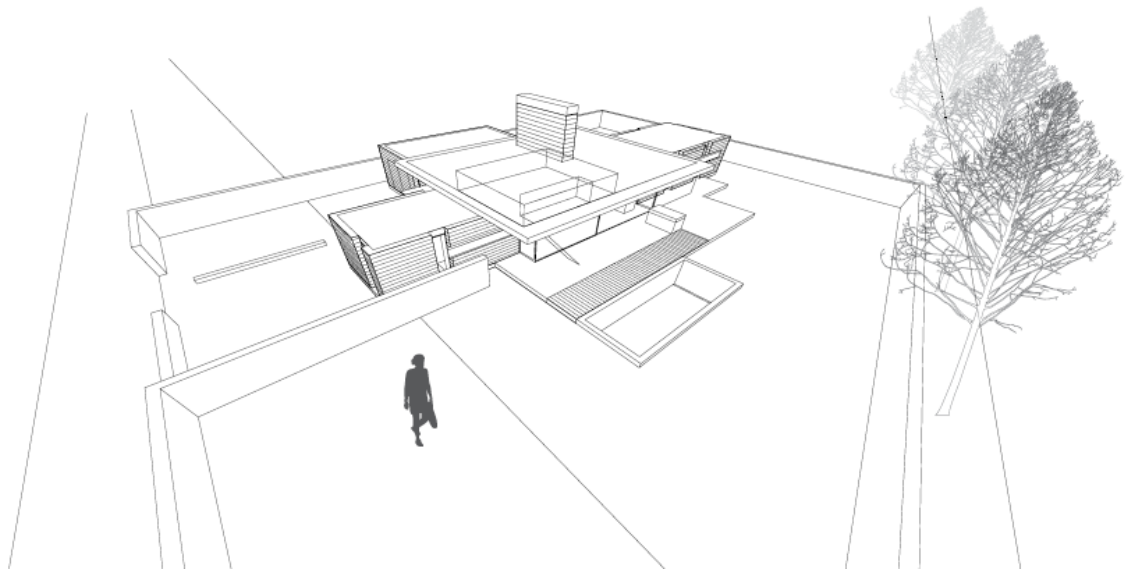
*Situatietekening te bouwen ruimte-voor-ruimtewoning*



*Schets van te bouwen woning*

Voor het hoofdgebouw bedraagt de hoogte 3,8m en wijkt in dat opzicht van deze beleidsregel. Het bijzondere ontwerp, met een bescheiden ruimtelijke impact rechtvaardigt dat. Belangrijk is dat de voorgevel rooilijn varieert in het straatbeeld.

Nadere voorwaarden zijn dat de bomen gehandhaafd blijven en de inrit op geoptimaliseerde afstand tussen twee bomen in ligt. Er komt een vanzelfsprekende inrit en inrichting, waarbij de bomen en de boomwortels gerespecteerd blijven. De inrit wordt door middel van een duiker over de sloot aan de Kaldersedijk gerealiseerd. De gemeente Helmond zal in opdracht van initiatiefnemer zorgdragen voor de aanleg van de duiker.



De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ruim 10 respectievelijk circa 14,5 meter. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste circa 4 meter. De afstand tot de rand van de Kaldersedijk is 9 meter. De bebouwing op het perceel gaat van onbebouwd naar circa 350 m<sup>2</sup> en de totale verharding inclusief gebouwen wordt circa 500 m<sup>2</sup>.

### **2.3 Beschrijving plangebied en omgeving**

Brandevoort is en wordt gebouwd aan de westzijde van de stad als een op zichzelf staand Brabants dorp, los van het stedelijk gebied van Helmond. Aan de zuidkant ligt Mierlo en aan de noordzijde het kerkdorp Stiphout. Hiermee ligt Brandevoort in het zogenaamde middengebied tussen Helmond en Eindhoven. De landschappelijke structuur van deze regio wordt gekarakteriseerd door sterk gegroeide dorpen, bossen, intensieve veehouderij en tuinbouw.

De ligging van het plangebied aan de A270 (noordzijde), aan de Geldropseweg (zuidzijde) en aan het spoor maakt de wijk Brandevoort goed bereikbaar. De bewoners kunnen optimaal gebruik maken van alle mogelijke stedelijke voorzieningen in de regio.

### **2.4 Ruimtelijke kwaliteit**

De zone tussen Eindhoven en Helmond, waarvan Brandevoort deel uit maakt is een zone, die landschappelijke gekarakteriseerd wordt door sterk gegroeide dorpen, bossen, intensieve veehouderij en restanten tuinbouw.

Binnen de robuuste hoofdstructuur van groen, water en infrastructuur herbergt Brandevoort duidelijk te herkennen en benoemde deelgebieden. Hierdoor ontstaat



niet alleen ruimte voor diversiteit in uitstraling maar ook in functie en woningtypologie. Deze diversiteit maakt Brandevoort flexibel en zorgt ervoor dat het met de tijd mee kan groeien.

Mierlo, 't Hout en Brandevoort zijn naar elkaar toegegroeid. Daarmee staat de identiteit en eigenheid van deze 'kerkdorpen' onder druk. Het is tevens daarom belangrijk dat het tussengebied open en landschappelijk blijft.

Het gebied is kwetsbaar en daarom dient er zorg gedragen te worden voor een goede landschappelijke inpassing. Dit houdt in dat er slechts beperkt gebouwd mag worden. In sommige gebieden, bijvoorbeeld tussen de Geldropseweg, Brandevoortsedreef en de Houtsestraat mag in het geheel niet gebouwd worden. Voor andere gebieden geldt er een speciale regeling. In het verleden is daarom in het voorgaande bestemmingsplan Geldropseweg West het zogenaamde 'Erfwonen' en 'Boswonen' geïntroduceerd.

Op deze manier wordt er een bijzondere vorm van wonen gecreëerd waarbij het landschappelijke en bosachtige karakter van het gebied intact blijft. Het principe van 'Boswonen' voor de Kaldersedijk is verlaten. De betreffende woning aan de Kaldersedijk zal aan de principes van het 'Erfwonen' voldoen.

## Hoofdstuk 3                      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Om de dertien nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. Voor onderhavig plangebied zijn de volgende punten relevant:

- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- Elektriciteitsvoorziening (Hoogspanningsverbinding door Brandevoort).

De planlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Het plan maakt geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Verder ligt het plangebied in de

nabijheid van de Hoogspanningsverbinding door Brandevoort. De hoogspanningsverbinding loopt circa 550 meter ten noorden van het plangebied door Brandevoort, waardoor ook dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Gezien het voorgaande staat het Rijksbeleid het onderhavig plan niet in de weg.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling als een project enige omvang heeft. Het omslagpunt om van 'enige omvang' te spreken ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de bouw van één woning. Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Conclusie Rijksbeleid*

Gezien het voorgaande staat het Rijksbeleid de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De nieuwe Omgevingswet, die naar alle waarschijnlijkheid in 2021 in werking treedt, bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien. De vele regels worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme

netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie loopt, zoals hiervoor reeds opgemerkt, vooruit op de (landelijke) invoering van de Omgevingswet, waarbij iedere overheidslaag verplicht wordt een omgevingsvisie vast te stellen.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het betreft ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de middellange (horizon 2030) en lange (horizon 2050) termijn. Naast deze specifieke ambities geldt als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

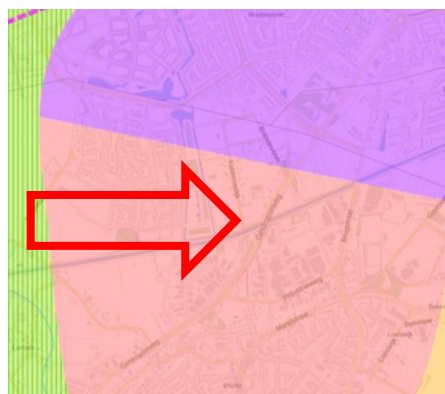
Helmond wordt in de omgevingsvisie beschouwd als onderdeel van een sterk samenhangend interstedelijk netwerk: de Brabantse Mozaïek Metropool. Binnen de grote Brabantse steden zal Helmond zich steeds verder ontwikkelen als foodtech en automotive 'hot spot'. De meest ruimtelijke opgave, slimme netwerkstad, vertaalt zich in een tweetal beleidslijnen: duurzame verstedelijking en slimme en duurzame mobiliteit. Een belangrijk principe binnen duurzame verstedelijking is dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen nog wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag: herbestemmen is het nieuwe bouwen!

De Brabantse Omgevingsvisie zal de komende periode concreet worden vertaald in een omgevingsprogramma en een omgevingsverordening. Tot die tijd blijft de Verordening ruimte als toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen bestaan.

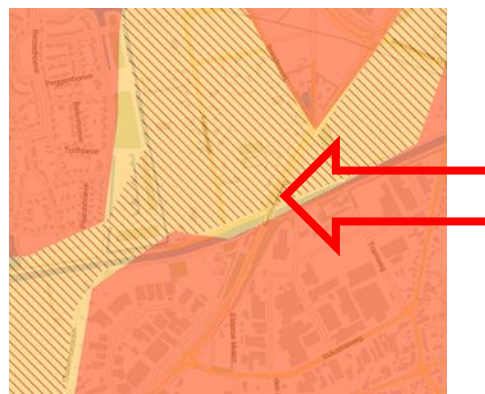
#### *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014*

Provinciale Staten (PS) hebben op 1 oktober 2010 ruimtelijk beleid vastgesteld, de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Op 2 juli 2014 is door PS een partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid.

Op de Visiekaart van de structuurvisie is het plangebied gelegen in het 'Stedelijk concentratiegebied'. Op de Structurenkaart is het plangebied gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied' en het 'Zoekgebied verstedelijking'.



*Uitsnede Visiekaart Structuurvisie*



*Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie*

Het plangebied valt binnen het “Gemengd landelijk gebied”. Dit betreft multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Het gebied valt niet binnen de groenblauwe mantel. Deels zijn dit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, deels hoofdzakelijk een agrarische economie.

In bebouwingsconcentraties binnen “Gemengd landelijk gebied” is het onder voorwaarden mogelijk om ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. De Kaldersedijk is een kernrandzone en historisch lint, waarmee het als bebouwingsconcentratie beschouwd kan worden. Om die reden zijn hier de afgelopen jaren al meerdere woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling gerealiseerd. De te realiseren woning sluit goed aan op de bestaande bebouwing. Met de realisatie van deze woning wordt geenszins een aanzet geleverd tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

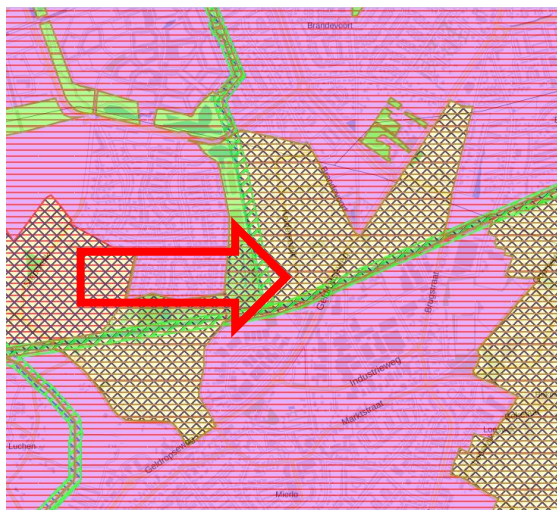
Het plangebied is voorts gelegen in het gebied dat is aangeduid als ‘Zoekgebied verstedelijking’ en ‘Stedelijk concentratiegebied’. Dit houdt in dat een benutting van dit landelijke gebied voor stedelijk gebruik (wonen, werken, voorzieningen, en dergelijke) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Omdat reeds voldaan wordt aan de voorwaarden voor ruimte-voor-ruimte zijn de aanduidingen ‘Zoekgebied verstedelijking’ en ‘Stedelijk concentratiegebied’ minder relevant bij de planologisch beoordeling.

#### *Verordening Ruimte Noord-Brabant geconsolideerde versie 1 januari 2019*

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en overige ruimtelijk relevante stukken, zoals deze ruimtelijke onderbouwing.





Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt, onder meer, binnen de volgende structuur en aanduiding:

- “Gemengd landelijk gebied”;
- “Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied”.

De regels voor het bouwen van ruimte-voor-ruimtewoningen in gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in de artikelen 7.1 en 7.8 van de Verordening ruimte. Hierna wordt aangetoond dat aan de regels uit beide artikelen wordt voldaan.

Het plangebied valt binnen het “Gemengd landelijk gebied”. Dit betreft multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Het gebied valt niet binnen de groenblauwe mantel. Deels zijn dit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, deels hoofdzakelijk een agrarische economie. In bebouwingsconcentraties binnen “Gemengd landelijk gebied” is het onder voorwaarden mogelijk om ruimte-voor-ruimtewoningen te realiseren. De Kaldersedijk is een kernrandzone en historisch lint, waarmee het als bebouwingsconcentratie beschouwd kan worden. Om die reden zijn hier de afgelopen jaren al meerdere woningen in het kader van de ruimte-voorruimte-regeling gerealiseerd. De te realiseren woning sluit goed aan op de bestaande bebouwing. Met de realisatie van deze woning wordt geenszins een aanzet geleverd tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorts wordt de woning op adequate wijze conform navolgende afbeelding landschappelijk ingepast. Een Kopie van het plan is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.



Naast gemengd landelijk gebied is het plangebied ook gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied'. Dit houdt in dat een benutting van dit landelijke gebied voor stedelijk gebruik (wonen, werken, voorzieningen, e.d.) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aangezien reeds voldaan wordt aan de voorwaarden voor ruimte-voor-ruimte is de aanduiding 'Zoekgebied verstedelijking' minder relevant bij de planologisch beoordeling. Onderhavig initiatief moet voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit die is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van landschappelijke inpassing.

In artikel 7.1, tweede lid onder a is bepaald dat een bestemmingsplan dat in gemengd landelijk gebied een ontwikkeling mogelijk maakt tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1 van de Verordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat aan de voorwaarden uit artikel 3.1 wordt voldaan. Voor een goede landschappelijke inpassing wordt door middel van een landschappelijk inpassingsplan zorggedragen.

de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze bepaling op consistente wijze te borgen heeft de

gemeente Helmond de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL) vastgesteld.

Hoewel het plangebied gelegen is binnen het werkingsgebied van deze BKL, zijn woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling uitgezonderd van de BKL. Aan iedere ruimte-voor-ruimtewoning zit immers al een stukje sanering van intensieve veehouderij gekoppeld. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is daarmee niet aan de orde.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Gezien het voorgaande staat het provinciaal beleid de gewenste ontwikkeling niet in de weg. Onderhavige ruimtelijke ingreep is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant' en past binnen de kaders van het provinciaal beleid. Het toevoegen van één woning past binnen de regionale afspraken. Daarnaast kan de woning op een logische manier op een bestaand perceel worden ingebed. Er is eveneens geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Verordening Ruimte.

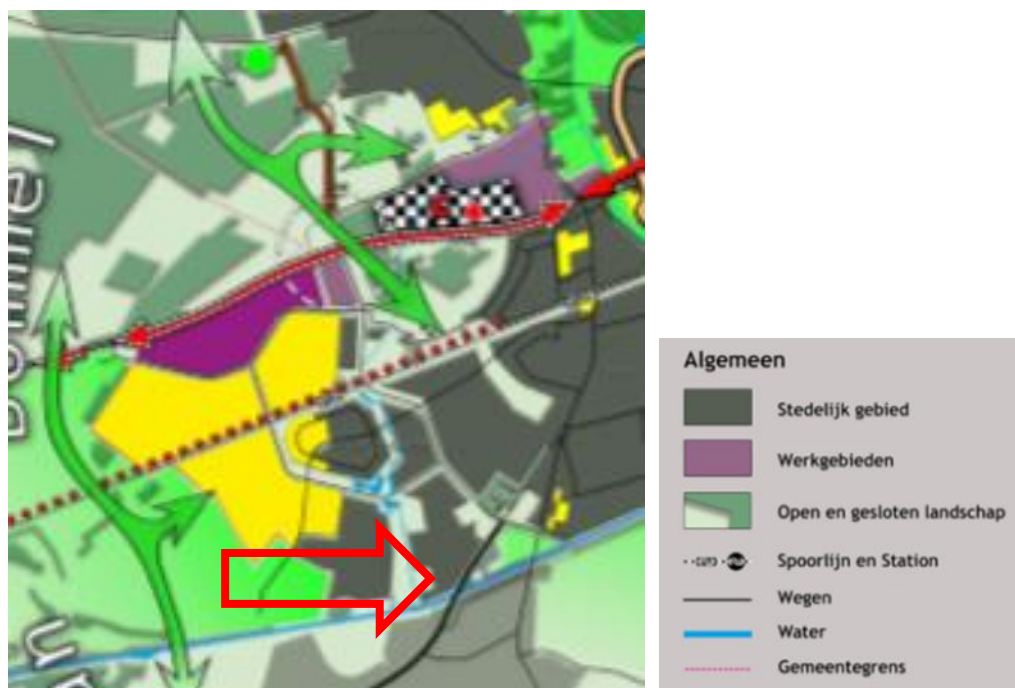
### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Helmond 2030*

Op 4 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Helmond de Structuurvisie Helmond 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. De structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Het plangebied is gelegen in 'Stedelijk gebied', aan de rand van de wijk Brandevoort in een kernrandzone. In dit deel van de wijk Brandevoort is geen grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien. Het doel van de structuurvisie is om het kleinschalige karakter van deze kernrandzone te handhaven.

Incidentele invulling van onbebouwde percelen tussen bestaande bebouwing met ruimte-voor-ruimtewoningen doet hier geen afbreuk aan. Het gebied Kaldersedijk en omgeving is daartoe al eerder aangewezen. Grootschalige stedelijke ontwikkeling in het kader van de afbouw van Brandevoort is voorzien aan de noord- en westzijde van deze wijk.



*Uitsnede Structuurvisie*

*Uitsnede legenda*

Met de toevoeging van één vrijstaande woning op een groot perceel is sprake van een incidentele invulling die recht doet aan het doel om het kleinschalig karakter van de kernrandzone te handhaven. Het plan is om deze reden in overeenstemming met de structuurvisie.

#### *Woonvisie Helmond 2016-2020*

Met deze Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond op 10 mei 2016, wordt het beleidskader geschetst waarbinnen de woonopgave moet worden gerealiseerd. De visie schetst enerzijds het speelveld waarbinnen de problematiek op het gebied van wonen zich afspeelt en anderzijds de veranderingen die van invloed zijn op het wonen.

In de regio Zuidoost-Brabant maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In deze regio zijn nog nadere afspraken gemaakt over het realiseren van een deel van de woningbehoefte van Eindhoven door de randgemeenten. Helmond heeft daarin geen extra taakstelling gekregen.

Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant haar nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose vastgesteld. In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat deze prognoses de basis vormen voor de lokale woningbouwprogramma's. Voor de periode 2014 t/m 2023 komt de provincie voor Helmond tot een netto-toevoeging van 4.145 woningen.

De te bouwen ruimte-voor-ruimtewoning is niet opgenomen in de huidige woningbouwplanning. Met inachtneming van de prognose met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling en de reeds geplande woningbouw is aanvullende

woningbouwcapaciteit voor de wijk niet nodig. Onderhavig initiatief betreft een 'Ruimte-voor-Ruimte'-kavel voor één woning. Om die reden maar ook omdat het een kleinschalig initiatief is van minder dan 6 woningen kan positief worden ingestemd met de ontwikkeling ervan.

*Conclusie gemeentelijk beleid*

Gezien het voorgaande staat het gemeentelijk beleid de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

**3.4 Conclusie beleidskader**

De realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning binnen een kernrandzone op een perceel aan de Kaldersedijk ongenummerd te Helmond (Brandevoort), past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.



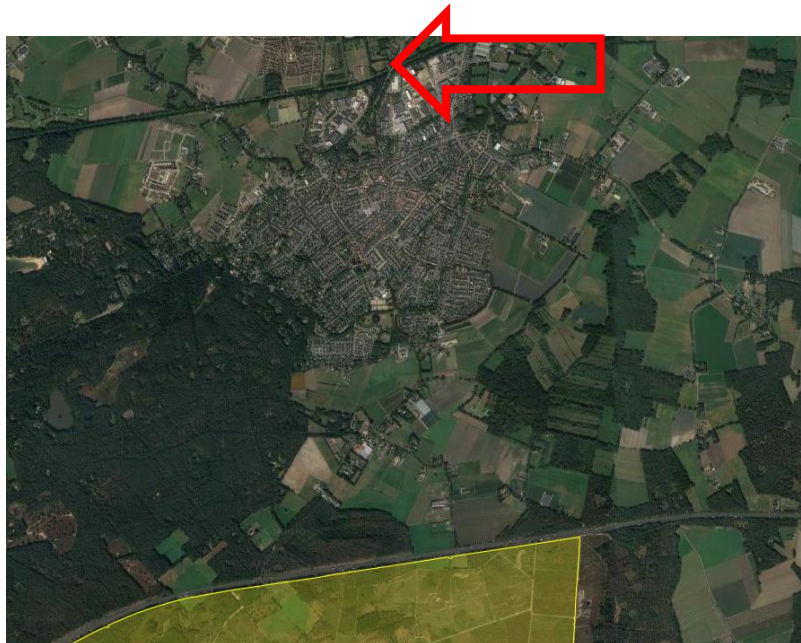
## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

### 4.1      Flora en Fauna

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming van kracht geworden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Convention, de Conventie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

#### *Natura 2000*

Onderhavig plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied, Strabrechtse Heide en Beuven ligt op 3,3 kilometer ten zuiden van het plangebied. Op de foto hieronder is in geel het Natura 2000 gebied aangegeven en met de rode pijl het plangebied.



*Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden van [www.synbiosys.alterra.nl](http://www.synbiosys.alterra.nl)*

Een nieuwe ontwikkeling dient ten opzichte van Natura 2000 gebieden getoetst te worden aan 20 storingsfactoren. Het betreft stikstofdepositie en 19 overige effecten zoals geluid, licht enzovoort.

Nu het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op 3,3 km afstand van het plangebied ligt zal gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, zijn significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Voor stikstofdepositie ligt dit anders. Op voorhand zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie niet uit te sluiten vanwege de overbelaste



situatie in Nederland. Of er wel of geen negatief effect is door stikstofdepositie dient volgens jurisprudentie met een kwantitatieve stikstofdepositieberekening (Aeriusberekening) te worden aangetoond.

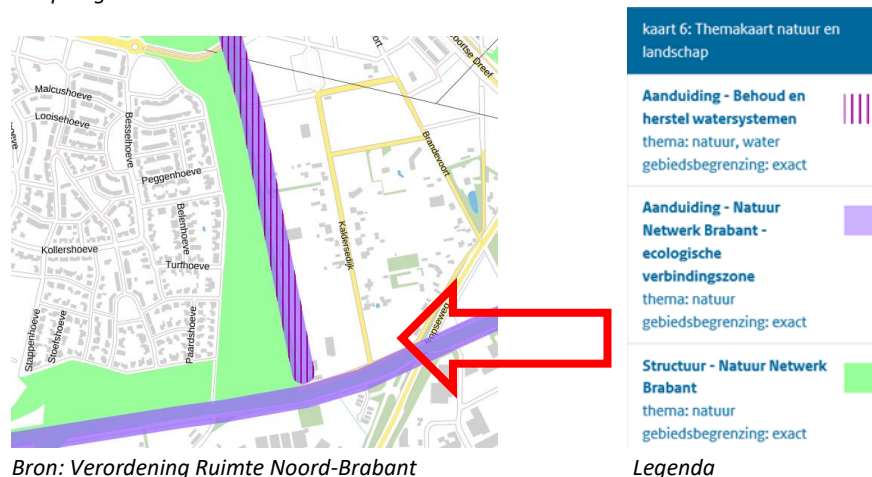
Omdat de nieuwbouw zonder gasaansluiting wordt gerealiseerd blijft met betrekking tot de stikstofemissie alleen de emissie als gevolg van verkeersbewegingen door de bewoners over. Gezien de afstand van 3,3 kilometer ten opzichte van het Natura 2000 gebied, zal het Aerius-rekenprogramma deze verkeersbewegingen buiten beschouwing laten omdat de verwachting is dat significant negatieve effecten op het Natura 2000 gebied zijn uit te sluiten.

Gezien het voorgaande is voor wat betreft het Natura 2000 gebied geen vergunningplicht op basis van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

### *Natuur Netwerk Brabant*

In de directe nabijheid van het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Brabant' (hierna: NNB).

#### *Het plangebied in relatie tot Natuur Netwerk Brabant*



Brandevoort biedt door de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de wijk met verdichte en matig verdichte buurten en de open ruimte van de ecologische zone potentieel de ruimte voor een breed soortenspectrum. Het onderhavige perceel ligt op de grens van het buitengebied en is geen onderdeel van de projectmatige planontwikkeling van Brandevoort. Het perceel is in de nabijheid gelegen van de ecologische zone bij het Eindhovensch kanaal, waarbij het kanaal zelf als ecologische verbindingszone is aangewezen.

Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van één ruimte-voor-ruimtewoning op een perceel met een agrarische bestemming. Het perceel is ingericht als grasland. Tot voor kort was het weiland als paardenweide in

gebruik. Het gras wordt door de eigenaar onderhouden en regelmatig gemaaid /begraasd. Gezien het intensieve onderhoud en gebruik van het perceel is het niet aannemelijk dat op het perceel beschermde soorten voorkomen. Aannemelijk is dat voor de beschermde soorten negatieve effecten zijn uit te sluiten. Nader soortonderzoek en een ontheffingsplicht Wet natuurbescherming is daarmee niet aan de orde.

Om verstoring van broedvogels in de omliggende beplanting te voorkomen, worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart – half juli) uitgevoerd. Verder geldt voor alle soorten (ook de niet-beschermde) de algemene zorgplicht. Concreet betekent dit dat als tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen, de werkzaamheden stil worden gelegd en de aangetroffen flora en fauna de tijd krijgt om weg te komen dan wel wordt deze weggevangen/uitgestoken en naar een geschikt biotoop buiten het plangebied verplaatst.

De Kaldersedijk is een volwassen laan van eiken. De groenstructuur van de Kaldersedijk is waardevol omdat deze uit oudere bomen bestaat. De bomen dienen onder andere als oriëntatie voor de vliegroute van vleermuizen. De groenstructuur aan de Kaldersedijk wordt door de ontwikkeling van het perceel niet aangetast. Bij de ontsluiting van het perceel wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande bomen.

Het plangebied ligt, gezien het voorgaande, buiten en op enige afstand (ca. 20 meter) van het NNB. Gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand van het plangebied tot het NNB zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB op voorhand uit te sluiten. Een 'nee, tenzij'-toets of 'ja, mits'-toets met een eventuele compensatieplicht, zijn niet aan de orde.

#### *Kappen van bomen*

Ten aanzien van het kappen van bomen kunnen drie beschermingsregimes van toepassing zijn; de Wet natuurbescherming (onderdeel houtopstanden), de gemeentelijke Bomenverordening /Apv en een omgevingsplicht op basis van het ter plaatste geldende bestemmingsplan.

Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van de gemeente Helmond ligt is de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Het bestemmingsplan kent voor het plangebied geen omgevingsplicht voor kappen of rooien van houtgewas. De bomen naast de Kaldersedijk staan op de gemeentelijke bomenkaart. Mocht er een boom gekapt moeten worden dan is hierop het regiem van de gemeentelijke Bomenverordening en Apv van toepassing.

Het plan voorziet niet in de kap van bomen. Een vergunning op basis van de Bomenverordening /Apv is niet noodzakelijk.

#### *Overige regimes*

Naast de hiervoor besproken wettelijke regelingen is er geen sprake van anderszins planologisch beschermde natuur.

#### *Conclusie Flora en fauna*

Gezien het voorgaande zullen de geplande activiteiten niet leiden tot overtredingen van de Wet Natuurbescherming 2017. Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **4.2 Milieu**

### *Bodemkwaliteit*

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In onderhavige situatie verandert het gebruik van agrarisch grasland naar wonen. Nu er sprake is van een toekomstig gebruik dat gevoeliger is dan het huidige gebruik moet worden aangetoond dat de bodem hiervoor geschikt is.

In het kader van de verkoop van de grond aan verschillende partijen is door Archimil een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend asbestonderzoek verricht. De rapporten hebben de volgende kenmerken 3204R001-4 (7 oktober 2016) en 3204R002-2 (25 november 2016). Beide rapporten zijn als bijlage gebruikt bij de omgevingsvergunning met zaaknummer: 33538761, voor de locatie Kaldersdijk 4.

De onderzoeken vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. Wel dient indien bij bouwactiviteiten grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt, bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de planlocatie.

### *Geur*

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. Doel van de wet is onder andere om geurgevoelige

objecten te beschermen tegen geuroverlast. De op te richten ruimte-voor-ruimtewoning is een geurgevoelig object.

De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen een inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Daarnaast dient minimaal een afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Die bedraagt respectievelijk 25 en 50 meter voor buiten en binnen de bebouwde kom.

In de nabijheid van het plangebied zijn naast een paardenhouderij, gevestigd op Kaldersedijk 15, geen veehouderijen gelegen. Voor een paardenhouderij geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter tot de inrichting. Het plangebied ligt op ruim 220 meter van de inrichting. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstand zoals opgenomen in artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij.

Het aspect geur, zowel voor- als achtergrondbelasting heeft geen invloed op het onderhavige project.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de te realiseren ruimte-voor-ruimtewoning aan de Kaldersedijk ongenummerd te Helmond, niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en in de woning een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

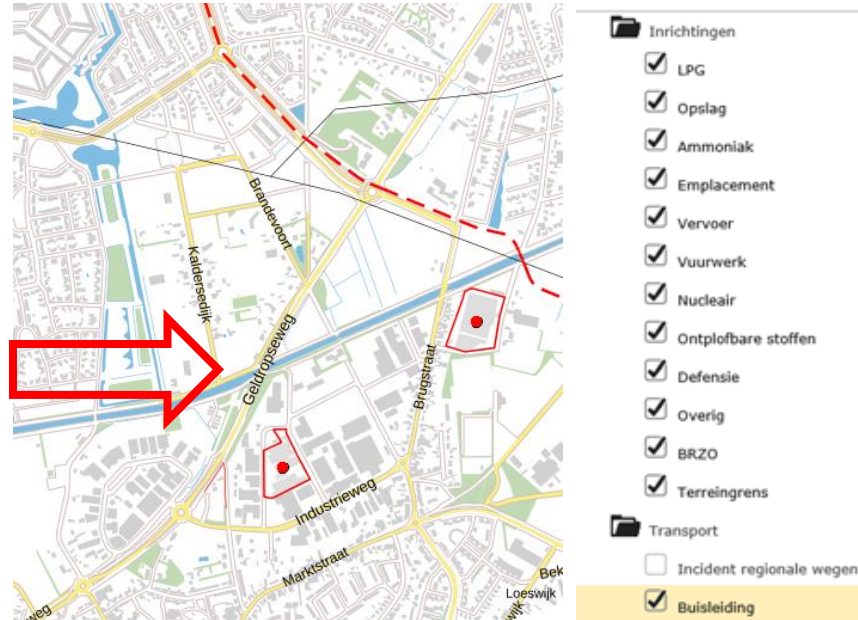
#### *Externe veiligheid*

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De planlocatie is formeel aan te

merken als een kwetsbaar object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

*Uitsnede Risicokaart*



Bron: [nederland.risicokaart.nl](http://nederland.risicokaart.nl)

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie. De projectlocatie bevindt zich ruim buiten de risicosfeer van de risicobronnen.

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de provinciale weg N279. De dichtstbijzijnde gelegen route betreft de A67, gelegen op een afstand van circa 3 km van het plangebied. Gezien de afstand tot deze risicobronnen, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is



(door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Op het grondgebied van de gemeente Helmond bevindt zich een spoortracé voor gevaarlijke stoffen. Er is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig voor dit spoortracé. Volgens Basisnet geldt dat de veiligheidszone 0 meter bedraagt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De afstand van het plangebied tot het spoor is 1.500m. De groepsrisico (GR) vormt om deze reden geen belemmering.

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het aspect externe veiligheid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### *Geluid*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt een nieuw geluidgevoelig object mogelijk, de Wgh is van toepassing op de te realiseren ruimte-voor-ruimtewoning. Ook moet worden bekeken of de nieuwe woning hinder op kunnen leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven. Dit laatste wordt besproken in de paragraaf bedrijven en milieuzonering.

Nu de nieuwe woning binnen de zone van een weg is gelegen geldt een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB en een maximale gevelwaarde van 52 dB. De nieuwe woning wordt geprojecteerd in het invloedgebied van de Geldropseweg (gedeelte 50 km/h en gedeelte 80 km/h), Geldropse Ventweg en Kaldersedijk.

Ten behoeve van onderhavig initiatief is aan M&A Milieuadviesbureau opdracht verleend een akoestisch rapport op te stellen. Het rapport met nummer 219-HKw-wl-vl is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het rapport blijkt dat de maximale geluidbelasting 52 dB op de achtergevel, ten gevolge van de Geldropseweg (80 km/h), bedraagt. Geconcludeerd wordt dat er voor de realisatie van de woning op Kaldersedijk ongenummerd te Helmond een hogere grenswaarde van 52 dB moet worden aangevraagd. In het rapport is uitvoerig beschreven dat geluid reducerende maatregelen dermate grote bezwaren met zich meebrengen dat het

realistisch is om voor de woning een hogere waarde aan te vragen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Voor de volledige onderbouwing van voornoemde conclusie verwijzen wij korthedshalve naar het akoestisch onderzoek.

#### *Luchtkwaliteit*

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van één ruimte-voor-ruimtewoning. Met de bouw van één woning wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de

kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning (of verblijfsruimte) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Andersom dient ten opzichte van de thans aanwezige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden vanaf het plangebied. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie binnen het plangebied zal sprake zijn van parkeerplaatsen, en een verblijfsruimte.

#### Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal bedrijven gelegen. Het betreft een paardenhouderij (Kaldersedijk 15) en een bedrijf voor de verhuur van verreikers (Kaldersedijk 3). De paardenhouderij is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat moet worden voldaan aan alle regels van dit besluit die betrekking hebben op de bij het bedrijf uitgevoerde activiteiten. Deze zijn toereikend om overlast naar de te realiseren woning tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Met betrekking tot het aspect geur moet op grond van het bepaalde in het Activiteitenbesluit in beginsel een afstand tot woningen van ten minste 100 meter worden aangehouden. De nieuw te bouwen woning ligt op meer dan 100 meter afstand van het bedrijf.

Het bedrijf voor de verhuur van verreikers is eveneens een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt in gemengd gebied, voor een bedrijf voor de verhuur van machines en werktuigen, een richtafstand tot woonbebouwing gegeven

van 30 meter, met als bepalend aspect geluid. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied bedraagt circa 40 meter.

In 2003 heeft het bedrijf een melding in het kader van de milieuwetgeving gedaan. De gemelde situatie is nog steeds actueel. Uit het bij de melding behorend akoestisch rapport blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning ruimschoots kan worden voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Ook ter plaatse van de te realiseren woning zal de geluidbelasting binnen aanvaardbare normen blijven. De nieuwe woning beperkt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering.

Nieuwe bedrijven Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Aan de overzijde van het Eindhovensch kanaal ligt in de gemeente Geldrop-Mierlo een bedrijventerrein. Binnen een straal van 150 meter van het plangebied is één bedrijf gevestigd, Loxam Access, Industrieweg 20 te Mierlo. Het betreft een bedrijf in de verhuur van hoogwerkers. Binnen deze 150 meter bevinden zich aan de Mierlose kant van het kanaal ook woningen en een bos. De kortste afstand van het plangebied tot het voornoemde bedrijf is circa 100 meter. De grootste richtafstand is 50 meter voor geluid.

Conclusie De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

#### **4.3 Cultuurhistorie en Archeologie**

##### *Cultuurhistorie*

Brandevoort ligt midden in de zone tussen Eindhoven en Helmond, in de zogenaamde Centrale slenk, een dekzandlandschap dat wordt doorsneden door de beekdalen van de Dommel en de Aa. Het landschap is afwisselend met open landbouwgronden, kleinschalige landschapselementen en verspreide boerderijen. Verspreid over het gebied ligt een aantal percelen met boom- en struiklaag of grote tuinen. Een aantal wegen wordt begeleid door eiken van ongeveer veertig jaar oud. Het stroomgebied van de Aa en Dommel is een gebied waar veel intensieve veeteelt aanwezig is. Dit brengt in het gebied een hoge milieubelasting met zich mee. In het gebied bevinden zich verspreid enkele droge naaldbossen met een beperkte natuurwaarde.

Het landschap behoort tot het landschapstype 'hoeven- en kampenlandschap'. Dit type is gerelateerd aan de voor de zandgebieden kenmerkende esdorpen. Het landschapstype hoeven- en kampenlandschap laat een variatie zien in het reliëf, de bodemgesteldheid en het (plaatselijk) gevarieerde landschapsbeeld met verschillen in openheid, beslotenheid en

bebouwingspatroon. De ontginningsgeschiedenis is voor de vorming van dit landschapstype de bepalende factor geweest.

Het wegenpatroon heeft in het hoeven- en kampenlandschap een kronkelig karakter. In de buurt van kernen heeft het wegenpatroon een diffuus, stervormig karakter. Een meer rechtlijnig patroon is te zien bij recentere ontginningen.

Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van gemeentelijke- of rijksmonumenten. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied en directe omgeving. Het plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken op een groot perceel. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is onderhavige ontwikkeling passend in het landschap.

### *Archeologie*

Archeologie is de wetenschap die alle aspecten van samenlevingen uit het verleden bestudeert aan de hand van de materiële resten die de mensen in het verleden hebben achtergelaten in de bodem, op het land en in het water. Veel van deze overblijfselen liggen onzichtbaar in de bodem opgesloten. Ook het grondgebied van Helmond heeft een ruim verleden. Op diverse plekken liggen overblijfselen in de bodem die bewijzen dat er hier al vanaf de steentijden mensen verbleven. Archeologisch onderzoek levert kennis op van de overblijfselen, de bewoningsgeschiedenis en de leefwijze in oude tijden. De resultaten van alle onderzoeken die in het verleden in Helmond hebben plaatsgevonden zijn in 2015 gebundeld in het boek 'Verwerkt Verleden: Helmond vanaf prehistorie tot nieuwe tijd'.

De waardevolle archeologische gebieden in Helmond zijn vastgelegd op de archeologische beleidskaart. Als er ontwikkelingen zijn in een van deze gebieden die leiden tot een bodemverstoring, dan kijkt de gemeente of archeologisch onderzoek nodig is. De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.

Het plangebied ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek nodig is. Van gebieden met 'geen of een lage archeologische verwachtingswaarde' op de archeologische beleidskaart van de gemeente Helmond is niet aannemelijk dat er archeologische sporen of vondsten liggen. Deze afweging is gemaakt op basis van:

1. Landschappelijke ligging;
2. Mogelijke verstoringen uit vroegere tijden, of;



3. Het vooralsnog ontbreken van archeologische vondsten van het perceel of de naaste omgeving.

Het plangebied ligt in Brandevoort en op grond van in Brandevoort reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek is het hele gebied in archeologisch opzicht (door het college van burgemeester en wethouders van Helmond als bevoegd gezag) vrijgegeven.

In het bestemmingsplan Brandevoort Oost zijn de archeologische waarden vertaald op de verbeelding en in de regels. Het plangebied is niet aangewezen als gebied waarvoor een onderzoekplicht op basis van archeologie geldt.

Overigens is 'geen of een lage' waardering nog geen bewijs voor het ontbreken van archeologische sporen of vondsten. Indien bij een bodemversturende activiteit in een gebied met geen of lage archeologische verwachting toch een archeologische toevalsvondst wordt aangetroffen, of tijdens een waarneming bodemsporen zichtbaar zijn, dan geldt volgens de erfgoedwet (paragraaf 5.4, artikelen 5.10 en 5.11) een meldingsplicht bij de (bevoegde) overheid. In dat geval kunnen toevalsvondsten worden gemeld via de gemeentelijke archeoloog of provinciaal archeoloog. Wanneer daardoor aanleiding ontstaat voor nader archeologisch onderzoek dan volgt op basis van nieuwe informatie een nieuwe afweging.

#### **4.4 Water**

##### *Inleiding*

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

##### *Rijksbeleid*

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Op dit plan zijn de regels uit het Barro van toepassing met betrekking tot rijksvaarwegen.

De Zuidwillemsvaart is in het Barro aangewezen als rijksvaarweg en als vrijwaringszone van een rijksvaarweg. De Zuidwillemsvaart loopt over het

grondgebied van de gemeente Helmond. Volgens artikel 2.12 van het Barro moet in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een rijksvaarweg of een vrijwaringszone van een rijksvaarweg, rekening worden gehouden met het voorkómen van belemmeringen van de doorvaart, zichtlijnen en contact van de scheepvaart, de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten en beheer en onderhoud aan de rijksvaarweg.

Het Barro is allen van toepassing op ruimtelijke plannen die betrekking hebben op, of grenzen aan, de Zuidwillemsvaart van Rijkswaterstaat. Hiervan is geen sprake. Op onderstaande afbeelding is in rood de Zuidwillemsvaart afgebeeld, de pijl duidt het plangebied aan.

*Uitsnede ligging Zuidwillemsvaart*



Bron: [www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)

### Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

#### *Provinciaal beleid*

##### Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is het voor het waterdomein ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Ook vanuit het provinciale beleid is steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

##### Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is in afstemming met het PMWP 2016-2021 tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.

- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.
- Zorgen voor schoonwater: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

In aanvulling daarop is ook het waterschap bezig het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie te vertalen naar haar eigen beleid

De voornoemde thema's zijn uitgewerkt in de volgende watertoetsuitgangspunten:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
  - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
  - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
  - de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
  - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

### *Gemeentelijk beleid*

#### Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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 Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018.

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 2012-2015/2018 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 keuzes voor het water aan te geven.

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp, dat gebeurt naar verwachting in 2018. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

### *Huidige situatie*

Het plangebied is een weiland waarop zich geen bebouwing bevindt. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied grenst aan een watervoerende sloot aan de Kaldersedijk. Het plangebied grenst niet direct aan een leggerwatergang of beschermde zone van waterschap AA en Maas.

Nabij Kaldersedijk 12 heeft tot 2010 een peilbuis gestaan. Deze peilbuis liet grondwaterstanden zien tussen de 1,00-2,00 meter onder maaiveld. Deze peilbuis representatief voor deze omgeving. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het

verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015/2018'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

*Afbeelding oppervlaktewater in nabijheid plangebied*



Bron: provinciale wateratlas op [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

Het afvalwater dat vrijkomt in het plangebied wordt afgevoerd naar het gemeentelijk drukrioolstelsel aan de Kaldersedijk.

#### *Invloed plangebied op waterhuishouding*

Er is een digitaal watertoetsoverleg gevoerd (d.d. 3-2-2019). De resultaten daarvan zijn in de bijlage 4 en 5 opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m<sup>2</sup>. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Verzocht wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig.



Er is sprake van nieuwbouw waardoor het verhard dak- en/ of terreinoppervlak toeneemt. Ook de hemelwaterafvoer wijzigt. De toename van de verharding (dakverharding en erfverharding) wordt geschat op 500 m<sup>2</sup> (perceelsoppervlak 2.250 m<sup>2</sup>). Het regenwater van de verharde oppervlakken moet worden afgevoerd naar een voorziening op eigen terrein of afgevoerd naar de bestaande sloot langs de Kaldersedijk. Bij de geplande nieuwbouw worden alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

Om het perceel te ontsluiten zal aan de zijde van de Kaldersedijk een duiker worden gerealiseerd. Op deze wijze kan het perceel over de aanwezige waterdragende sloot ontsloten worden. De duiker wordt op verzoek van initiatiefnemer door de gemeente Helmond gerealiseerd. De duiker is niet van invloed op de waterhuishouding.

Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool.

#### **4.5 Verkeer en parkeren**

##### *Verkeer*

In de huidige categorisering van wegen is de A270 ter hoogte van Brandevoort aangewezen als zogenaamde Stroomweg, De nabij het plangebied gelegen Brandevoortsedreef en Geldropseweg maken deel uit van de hoofdwegen structuur van Helmond. De Kaldersedijk is gelegen binnen de bebouwde kom, in het buitengebied en daarmee niet gelegen in een 30 km/u zone. De Kaldersedijk kent alleen bestemmingsverkeer aangezien de weg met een lus over de Brandevoort, weer eindigt op de aansluiting met de Geldropseweg.

Deze wegen zijn zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de bouw van één ruimte-voor-ruimtewoning eenvoudig kunnen verwerken.

##### *Parkeren*

Onderhavig plan moet worden getoetst aan de beleidsregel parkeernormen Helmond 2017. Het plangebied is gelegen in een deel van de gemeente dat in de beleidsregel is aangeduid als: overige buurten /wijken. De te bouwen woning betreft een koopwoning in het dure segment in een 'overige buurt /wijk. De parkeernorm voor deze woning is 1,7 /2,0 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

#### **4.6 Kabels en Leidingen**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er kabels en /of leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij

werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

## Hoofdstuk 5 (Economische) Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de ruimte-voor-ruimtewoning vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van de initiatiefnemers. Daarnaast worden conform de legesverordening leges geheven met betrekking tot de realisatie van het plan.

Voorafgaand aan de ter visie legging van de ruimtelijke onderbouwing moet door middel van een planschadeverhaalovereenkomst de initiatiefnemer zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en Waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 5.2.2 Zienswijze

De omgevingsvergunning die de bouw van de ruimte-voor-ruimtewoning in samenhang met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt zal worden voorbereid met de uitgebreide procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure. Tevens zal het ontwerpbesluit via de gemeentelijke website raadpleegbaar zijn. Daarnaast zal het plan worden toegezonden aan diverse overleginstanties. Alle zienswijzen en overlegreacties zullen worden behandeld in een nota van zienswijzen, overleg en ambtshalve aanpassingen en als separate bijlage bij het definitieve besluit worden gevoegd.

### 5.3 Conclusie

De financiële uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Of het plan maatschappelijk aanvaardbaar is zal blijken naar aanleiding van het overleg met andere instanties en de eventuele zienswijzen.