

bestemmingsplan

"Varenschut I"

Inhoud.

Toelichting

Regels

Bijlage

Staat van bedrijfsactiviteiten

Kaart nr. NL IMRO 0794 2900BP100251-

Procedure.

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 19 januari 2011

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 28 december 2011

Ter inzage d.d. : 29 december 2011

Vastgesteld raad d.d. : 3 april 2012

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 24 mei 2012

In werking d.d. : 6 juli 2012

Onherroepelijk : 6 juli 2012

Beroep Abr RvS :

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2.	Situering en planherziening	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	1
1.4.	Opzet plantoelichting	1
2.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.	2
2.1.	Rijksbeleid	2
2.2.	Provinciaal beleid	2
2.3.	Gemeentelijk beleid	3
3.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
3.1.	Ruimtelijke en functionele context	5
4.	MILIEU EN OVERIGE SECTORALE ASPECTEN	6
4.1.	Inleiding	6
4.2.	Externe veiligheid	6
4.3.	Geluidhinder	8
4.4.	Luchtkwaliteit	8
4.5.	Geurhinder agrarische bedrijvigheid	9
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	9
4.7.	Bodemkwaliteit	9
4.8.	Duurzaamheid	10
4.9.	Verkeer en parkeren	10
4.10.	Groenvoorzieningen en natuur	11
4.11.	Waterhuishouding	13
4.12.	Kabels en leidingen	14
4.13.	Archeologie en cultuurhistorie	14
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
6.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	17
6.1.	Inleiding	17
6.2.	Juridische methodiek	17
6.3.	Toelichting op de bestemmingen	17

7.	PROCEDURE	20
7.1	Kennisgeving artikel 1.3.1 Wet ruimtelijke ordening	20
7.2	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	20
7.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	21

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening welke op 1 juli 2008 in werking is getreden, is het voor gemeenten verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen op te stellen. Deze bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar. Derhalve geldt dat bestemmingsplannen die voor 1 juli 2008 zijn vastgesteld, voor 1 juli 2013 herzien moeten worden. In dat kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het doel is om voor het plangebied van Varenschut te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar bestemmingsplan.

1.2. Situering en planherziening

Het bestemmingsplan Varenschut I is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Helmond. De begrenzing van het plangebied bestaat uit:

- de Zuid-Willemsvaart en de Keersluisweg aan de westkant;
- de kanaalomlegging van de Zuid-Willemsvaart aan de zuid-oost zijde;
- de bedrijventerreinen Rietbeemd en Hoogeind in het noorden;
- waterloop "de Aa" met achterliggend bedrijventerrein "de Weijer" aan de oostkant.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld zijn in het geldende bestemmingsplan Varenschut gelegen.

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 7 februari 1996 bijlage no. 19, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 9 september 1996 no. 155548/166341.

1.4. Opzet plantoelichting

Volgend op deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het planologisch beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur.

Milieuaspecten, waarvan onder meer de milieuzonering, geluid, water, externe veiligheid en luchtkwaliteit deel uitmaken, komen in hoofdstuk 4, milieu, aan de orde. De handhaving komt in hoofdstuk 5 aan bod.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 5 aan bod.

De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt in hoofdstuk 6 aan de orde gesteld.

In hoofdstuk 7 tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het motto van de Nota Ruimte is: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Dit wil zeggen dat alleen voor ontwikkelingen die het nationaal belang aangaan, het rijk sturend zal optreden. Enerzijds gaat het dan om de waarden die van nationaal belang worden geacht, zoals ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, milieu, groen en water, waarvoor in de nota enkele generieke regels zijn opgenomen. De regels zijn opgesteld teneinde een bepaalde basiskwaliteit te behouden of te bereiken; het zijn de spelregels die gelden bij de onderwerpen die zijn gedecentraliseerd en bij de afwegingen die decentrale overheden (zoals gemeenten) maken. Anderzijds is in de nota een nationale ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen, waarvoor het rijk zich actief zal inspannen.

In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is de regio Zuidoost-Brabant, dus ook Helmond, opgenomen als Brainport. Voor het gebied Varenschut heeft dit geen consequenties. De Nota Ruimte houdt in principe niets anders in, dan dat verder invulling kan worden gegeven aan het streven naar een hoogwaardig leefmilieu in dit gebied, zoals vastgelegd op gemeentelijk niveau. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de basiskwaliteit gegarandeerd.

2.1.2 Beleid radar- en communicatieapparatuur

Het ministerie van Defensie heeft beleid opgesteld om te voorkomen dat de werking van radar- en communicatieapparatuur wordt verstoord. Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Omdat er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de radarzone beïnvloeden, is aanvullende toetsing niet nodig.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (januari 2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening Ruimte (maart 2011). De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

In de Verordening Ruimte zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied is daarin opgenomen als "Zoekgebied voor Stedelijke Ontwikkeling". Dit houdt in dat een benutting van dit landelijke gebied voor stedelijke gebruik (wonen, werken, voorzieningen, e.d.) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Deze integrale afweging heeft plaatsgevonden in het kader van MEROS (MilieuEffectRapportage Oostelijk deel Stedelijke regio), waarbij het gebied Varenschut geschikt bevonden is om in de nabije toekomst als bedrijventerrein te worden ontwikkeld. De planvorming is echter nog niet zover dat thans in dit bestemmingsplan daarin wordt voorzien. De verwachting is wel dat binnen de reguliere planperiode (10 jaar) van dit bestemmingsplan daarin alsnog zal worden voorzien. Het huidige bestemmingsplan legt om die reden niets meer dan het huidige (legitieme) gebruik vast.

De plannen voor een bedrijventerrein op Varenschut zijn op 7 juli 2011 door Provinciale Staten opgenomen in de Structuurvisie Brainport Oost. Het motorcrossterrein dat niet valt onder het legitieme gebruik, zal omwille van het voorgaande niet gelegaliseerd worden. Daarnaast bevindt dit terrein zich in de buurt van woningen en van de EHS wat legalisering niet mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1 Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. Het gebied Varenschut valt daarbinnen onder het Industriegebied-Zuid. De functie van dit gebied is vooral werken met een slechts ondergeschikte woonfunctie.

In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. In het masterplan Hoogeind dat als verdieping van de ISV beschouwd kan worden zijn de volgende relevante ontwikkelopgaven opgenomen:

- bij transformatie van het gebied in zuidelijke richting langs het kanaal tevens de (visuele) entree vanuit het zuiden verbeteren met aandacht voor de relatie met Lungendonk;
- ruimte voor de herontwikkeling van 'Stads-Aa' i.v.m. interne waterhuishouding en verbinding met Binnenstad/Centrum;
- ontwikkeling van het gebied Varenschut als markante stadsentree, gelegen op het kruispunt van kanalen, met een groen (natuur/ landschap/ recreatie) en blauw (water/ recreatie) karakter.

Deze ontwikkelopgaven anticiperen deels voor op de toekomstige ontwikkeling van dit gebied als bedrijventerrein. Zoals in paragraaf 2.2.1 reeds aangegeven, is deze ontwikkeling echter nog niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zal dan ook niet worden voorzien in de ontwikkelopgaven.

Kaart Palet van Wijken; Industriegebied-Zuid (ISV)



2.3.2 Waterplan Helmond

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2006-2010 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Op dit moment wordt het Waterplan 2006-2010 geactualiseerd. De bestaande beleidslijnen zullen echter overeind blijven en aangevuld worden met ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

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 items in het Waterplan 2006-2010 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.

Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. Het bestemmingsplan Varendschut I is een beheersgericht bestemmingsplan waar in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen, vanuit ruimtelijk oogpunt, worden mogelijk gemaakt. Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan zullen de uitgangspunten van het waterbeleid, zoals vastgelegd in het Waterplan 2006-2010, van toepassing zijn. De waterhuishoudkundige zaken, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn vooral beschrijvend van karakter.

2.3.3 Algemeen beleid handhaving

De beleidsnota 'Helmond, een veilige en leefbare stad', bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken zoals de beleidsvelden Bouwen, Openbare orde en veiligheid, Gebruik openbare ruimte, Wegen en verkeer en Milieu en Inrichtingen. Als uitwerking van de nota worden jaarlijks in het Actieprogramma handhaving en veiligheid de handhavingsonderwerpen benoemd die structureel aandacht krijgen. Ook op basis van de Woningwet maakt het gemeentebestuur jaarlijks de handavingsvoornemens bekend en legt daar achteraf via een jaarverslag verantwoording over af. Daarbinnen gaat de aandacht voornamelijk uit naar bouwen en slopen zonder vergunning, gebruik van gebouwen en terreinen en reclame-uitingen. Voor dit plan zijn er geen bijzonderheden.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1. Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied Varenschut is vanuit de ruimtelijke karakteristieken in twee deelgebieden te verdelen, met de Rochadeweg als scheidingslijn. De twee gebieden zullen hieronder nader beschreven worden.

Het gebied ten zuiden van de Rochadeweg.

De ruimtelijke structuur van dit plandeel wordt voor een groot deel bepaald door landschappelijke elementen. Een aantal daarvan stamt nog uit de tijd van voor de kanaalomleiding. Deze zijn voornamelijk kleinschalig van aard, zoals de Stipdonkseweg, de Aa en het complex van sluis 9 langs de Zuid-Willemsvaart. Dit sluiscomplex heeft, tezamen met de bijbehorende bebouwing en de beplanting, een rustieke uitstraling. Bij dit complex behoren een paar woningen die gehandhaafd blijven.

Andere beeldbepalende landschappelijke elementen zijn ontstaan na aanleg van de kanaalomleiding en zijn meer grootschalig van aard. De meest beeldbepalende daarvan is de leemberging. Dit gebied is ingericht ten behoeve van extensieve recreatie. De zuidpunt van het gebied, waar het kanaal zich splitst en waar de Aa door het gebied loopt, is ingericht als een moerassig natuurgebied, met bosschages en poelen. Verder zijn er nog een paar percelen die gebruikt worden voor de teelt van gewassen en voor het trainen van honden.

Het gebied ten noorden van de Rochadeweg.

Het karakter van dit deelgebied wordt voornamelijk bepaald door de grootschalige glastuinbouw die hier aanwezig is. Vanaf de Rochadeweg naar het noorden toe, is dit gebied voor ongeveer de helft volgebouwd met grootschalige kassen. Deze geven het gebied een meer industriële uitstraling en overschaduwden de nog aanwezige kleinschalige landschapselementen, zoals de van oudsher aanwezig zijnde agrarische woningen met bijbehorende erfbeplanting.

Het gebied ten noorden van de grootschalige kassen is een soort overgangsgebied naar het vlakbij gelegen industrieterrein Hoozeind. Dit gebied is deels ingericht met bosschages, bomenrijen langs de wegen, graslanden. Een opvallende functie bevindt zich op een terrein op de hoek van de Keersluisweg en de Veldbeemd. Dit terrein is weliswaar enigszins landschappelijk ingericht maar wordt gebruikt als motorcrossterrein.

4. MILIEU EN OVERIGE SECTORALE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook door latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Varenschut te Helmond in het kader van de actualisering van het vigerende bestemmingsplan. Daarbij staat voor ogen dat de betreffende actualisering conserverend van karakter is. Dat betekent dikwijls dat de wetgeving op milieugebied niet of in mindere mate van toepassing is. Zij ziet namelijk vooral op nieuwe situaties. Dat zijn situaties waarin nieuwe milieugevoelige en/of milieubelastende bestemmingen worden gecreëerd.

In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen binnen het geactualiseerde bestemmingsplan:

- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder agrarische bedrijvigheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- duurzaamheid.

4.2. Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen).
- het gebruik van luchthavens.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In dit toekomstige beleid staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Btev zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor

de bescherming van een persoon tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1 miljoen). Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor bestaande situaties geldt deze norm als richtwaarde.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven

Risicorelevante bedrijven, waaronder bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi, zijn opgenomen in het 'Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen' (RRGS) en de daarvan afgeleide 'Provinciale Risicokaart'. Het RRGS is een landelijk register waarin het bevoegd gezag informatie over o.a. risicovolle bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vast legt. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen risicovolle Bevi-bedrijven zijn gelegen.

4.2.2 Transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op ruime afstand van het plangebied bevindt zich de spoorweg Eindhoven - Venlo waarover regelmatig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is vastgesteld op 200 meter (aan weerszijde van het spoor). Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied. De afstand tot de spoorweg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In Helmond zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer binnen de bebouwde kom zal voornamelijk bestemmingsverkeer zijn en nauwelijks doorgaand verkeer. Volgens het Basisnet Weg is de Rijksweg A67 de dichtstbijzijnde hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De afstand tot deze weg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Overeenkomstig de 'Risicokaart Water' (AVIV; 20 februari 2003) zijn er in Helmond geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet aan de orde.

4.2.3 Ondergrondse buisleidingen

In het plangebied liggen 2 hogedruk aardgastransportleidingen. De risico's van deze aardgastransportleidingen zijn op 23 juni 2011 berekend met het rekenpakket CAROLA (Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas). CAROLA is vanaf 1 januari 2011 voorgeschreven in de Regeling externe veiligheid buisleidingen als standaard rekenpakket voor ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

De risicoberekeningen van de hogedruk aardgastransportleidingen tonen aan dat géén grens-, richt-, of oriëntatiewaarde worden overschreden voor respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hiermee wordt voldaan aan de in het Bevb gestelde eisen.

4.2.4 Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de

netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.2.5 Vliegverkeer

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld Eindhoven Airport.

4.2.6 Conclusies externe veiligheid

Ten eerste kan geconcludeerd worden dat de 'externe veiligheid' niet in de weg staat aan het onderhavige, conserverende bestemmingsplan. Daarnaast kan worden vastgesteld dat de regelgeving op het gebied van de veiligheid eventueel belemmeringen oplevert op het moment dat er binnen het plangebied nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij bepaalde risicobronnen plaatsvinden. Deze belemmeringen worden veroorzaakt door de aanwezigheid binnen het plangebied van 2 hogedruk aardgastransportleidingen.

4.3 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï

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 geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden verricht.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat noch in nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, noch in wegen, spoorwegen of industrieterreinen wordt voorzien. De Wet geluidhinder ziet niet op deze situatie.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert boven op de luchtverontreiniging die al op de achtergrond aanwezig is.

Wegverkeer

Uit het Luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond blijkt dat in de huidige situatie binnen het plangebied geen overschrijdingen zijn van de normwaarden voor koolmonoxide, stikstofdioxide, zwaveldioxide, benzeen, lood en fijn stof.

Alleen bij de ontwikkeling van plannen die veel verkeersbewegingen (ook op bestaande wegen) kunnen veroorzaken zal een afzonderlijk onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer noodzakelijk zijn. Een dergelijke situatie doet zich in het onderhavige plan niet voor.

Industrie

Emissies van bedrijven naar de lucht worden in het kader van vergunningverlening en handhaving getoetst aan de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). Geuremissies van industriële bronnen worden getoetst aan de bestaande normstelling in de verleende vergunningen. In het landelijk geurbeleid is bepaald dat door het bevoegd gezag een acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld. Hierdoor kan rekening worden gehouden met de beleving van geur (z.g. geurbelevingswaarden). De bedrijven in de omgeving van het plangebied beschikken over een adequate vergunning of voldoen aan de eisen die de daarop van toepassing zijnde AMvB stelt. Daarnaast voorziet het plan zelf niet in de mogelijkheid van nieuwe bedrijvigheid.

4.5 Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Een agrarisch bedrijf heeft een geurcontour, die sinds 1 januari 2007 wordt bepaald op basis van de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv). De gemeente Helmond heeft voor agrarische bedrijven specifiek geurbeleid en een daarbij behorende verordening ontwikkeld, waarbij naast de geuremissie per bedrijf, ook de totale cumulatieve geuremissie ter plaatse van woningen is betrokken. Uit de Gebiedsvisie van de gemeente Helmond blijkt dat de geurbelasting in het plangebied van dien aard is dat het als een redelijk goed leefklimaat kan worden beschouwd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom voor een gedeelte gebonden aan een vergunningstelsel. De wet Milieubeheer stelt daarnaast algemene regels voor groepen bedrijvigheid door middel van Algemene maatregelen van bestuur AMvB's). Daarbij dient in ieder geval het Besluit algemene regels milieubeheer, (BARIM) te worden genoemd. Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

Bestaande en nieuwe bedrijven

De bedrijven in de omgeving van het plangebied beschikken over een adequate vergunning of voldoen aan de eisen die de daarop van toepassing zijnde AMvB stelt. Daarnaast voorziet het plan zelf niet in de mogelijkheid van nieuwe bedrijvigheid.

4.7 Bodemkwaliteit

Van een substantieel deel van het gebied (met name het deel ten zuiden maar ook enkele delen ten noorden van de Rochadeweg) is de bodem verontreinigd. Deze verontreiniging kent zijn oorsprong in de jaren vijftig en zestig toen delen van het gebied werden opgehoogd met huishoudelijk en industrieel afval. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zal daarom rekening moeten worden gehouden met (ingrijpende) maatregelen om de effecten van deze bodemvervuiling te reduceren. Een kostbare bodemsanering mag in dat kader op voorhand niet worden uitgesloten. De toestand van de bodem ter plaatse staat echter vooralsnog niet in de weg aan het onderhavige bestemmingsplan, omdat het niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen.

4.8 Duurzaamheid

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

Dit zal onder andere bij nieuwbouw direct invloed hebben op onder andere materiaalkeuze en energieverbruik.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden van bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen en het toepassen van duurzame materialen.

Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

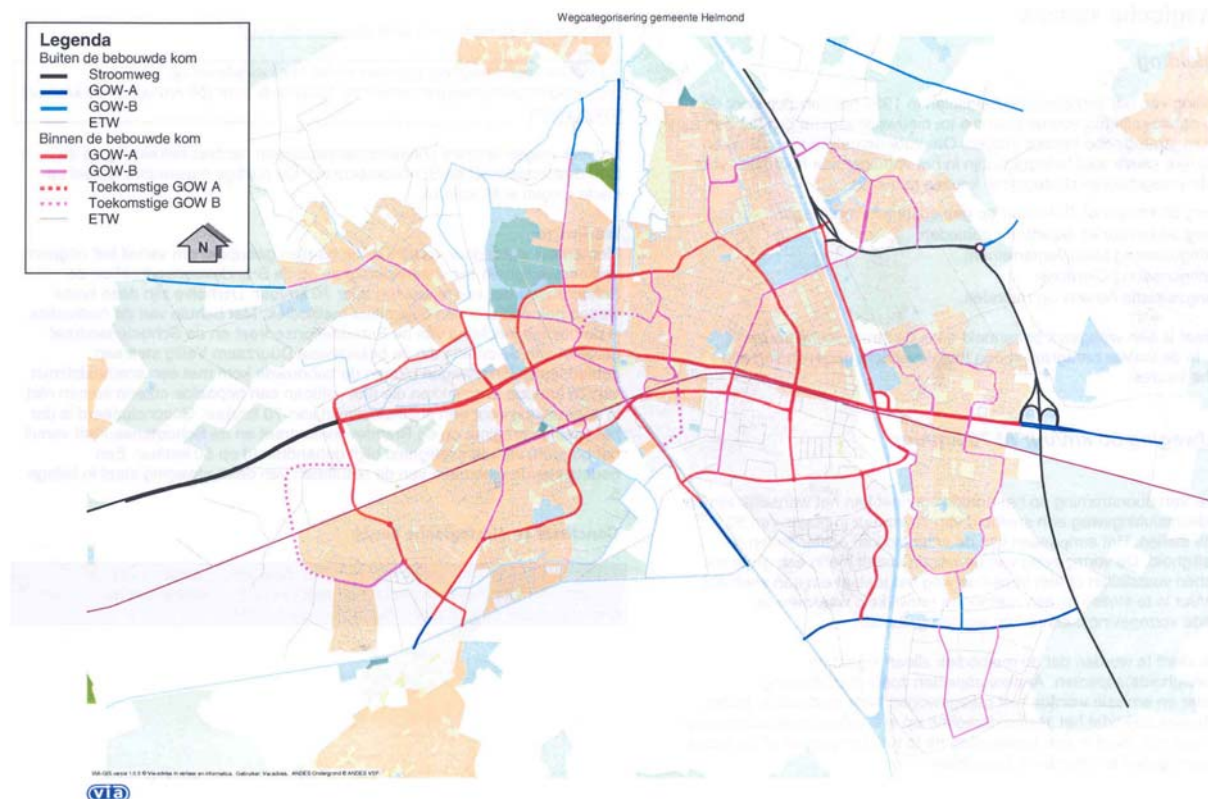
Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

- Energiebesparing;
Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- Duurzame energie;
De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen;
De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt doorsneden door een belangrijke ontsluitingsweg de Rochadeweg, een belangrijke verbinding tussen provinciale wegen de N612 en de N279. De overige wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen.



4.9.2. Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur (fiets) in het plangebied volgt grotendeels de hoofdwegenstructuur (bijvoorbeeld de fietspaden langs de Rochadeweg).

4.9.3. Openbaar vervoer

Binnen het plangebied lopen geen busverbindingen (stadslijnen en regionale lijnen). Binnen de gemeente Helmond bestaat voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio.

4.9.4. Parkeren

In dit plangebied zijn de noodzakelijke parkeerplaatsen aanwezig zoals deze conform het toen geldende bestemmingsplan moesten worden gerealiseerd. Het betreft hier een bestaande woonwijk en een conserverend bestemmingsplan. Bij toekomstige uitbreidingen of aanpassingen die passen binnen dit bestemmingsplan moet voldaan worden aan de eisen die gesteld worden in de bouwverordening waarbij is bepaald dat voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar moet zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. De parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers moeten hierbij bereikbaar en beschikbaar blijven voor de bezoekers van het betreffende object.

4.10 Groenvoorzieningen en natuur

Het bestemmingsplan Varendschut I is een beheersgericht bestemmingsplan waar in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen, vanuit ruimtelijk oogpunt, worden mogelijk gemaakt. Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan zullen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het Beleidsplan Stedelijk Groen, het speelruimtebeleidsplan en het Bomenbeschermplan, enz. van toepassing zijn.

De teksten over landschap, groenvoorzieningen en natuur, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn vooral beschrijvend van karakter.

Landschap en groen

Het gebied vormt de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied ten zuiden van Helmond. De stedelijke invloed neemt van noord naar zuid af. Het gebied Varenschut ligt tussen de Oude Zuid-Willemsvaart en de Kanaalomleiding, in het beekdal van de Nieuwe Aa. Varenschut wordt omgeven door enkele boscomplexen op natte beekdalgronden en een aantal grote en kleine heide- en boscomplexen op droge zandgrond.

Door de aanwezigheid van de kanalen is de Aa binnen het gebied gescheiden van de rest van het beekdal. De nieuwe Aa ontstaat uit het samenkomen van de Aa en de Astense Aa ten zuidoosten van het plangebied. Zij kruist d.m.v. een sifon de kanaalomleiding in het meest zuidelijke punt van Varenschut, stroomt dan in noordelijke richting, parallel aan de kanaalomleiding en mondt vervolgens ten noorden van de weg Vossenbeemd via een aflaatwerk in de kanaalomleiding uit. Het hele beekprofiel van de Nieuwe Aa is volledig afgestemd op de gewenste doorvoerfunctie en een heeft hierdoor een eenvormig karakter. Een doodlopend deel van de Oude Aa is nog aanwezig (Beemd-Aa).

Ten westen van het bestemmingsplan mondt het Eindhovens kanaal uit op de Zuid-Willemsvaart. Het Eindhovens kanaal staat via de Goorloop in contact met andere natte natuurgebieden, zoals Sang, Goorkens en Groot Goor.

Ten noorden van de Rochadeweg is een glastuinbouw complex en zijn er terreinen landbouwkundig in gebruik. Ten zuiden van de Rochadeweg zijn er meer extensieve recreatieve functies.

Binnen Varenschut is sprake van kwel afkomstig uit de kanalen en uit hoger gelegen infiltratiegebieden buiten het plan.

Door aanleg van bebouwing en infrastructurele werken is de natuurlijke bodemkundige en morfologische opbouw van het gebied ingrijpend gewijzigd. Door ontwatering zijn de veengronden ingeklonken en gemineraliseerd. Met name in het zuidpunt zijn tal van stort- en bergingsplaatsen van vervuilde grond en leem aanwezig.

De kanalen en de Nieuwe Aa zijn op de kaart van de Groene Hoofdstructuur aangeduid als ecologische verbindingszone. Direct ten zuiden van Varenschut bevindt zich een terrein met de aanduiding Natuurparel en daarnaast nog andere in de GHS aangeduide overige bos- en natuurgebieden.

Beschermde bomen

Binnen het plangebied bevinden zich enkele beschermde lanen (code 8DI, 14DI, 7I, 18I, 22I, 24I). De meest markante lanen zijn gekoppeld aan de oevers van de kanalen. In Varenschut staan beschermde boomstructuren zowel langs de Zuid-Willemsvaart als ook langs de kanaalomleiding. De groenstructuur aan de Rochadeweg, maar ook die aan de Stipdonkseweg, Veldbeemd en Keersluisweg, heeft een beschermde status.

Speelvoorzieningen, sport en recreatie

Binnen het gebied zijn er enkele sportaccommodaties gesitueerd, zoals de hondensportvoorziening ten zuiden van de Rochadeweg.

Natuur

Helmond heeft belangrijke natuurgebieden zoals Groot Goor en de Bundertjes en diverse bosgebieden zoals het Coovels bos. Verder liggen er in de stad ecologische verbindingszones. Ze vormen niet alleen verbindingen tussen natuurgebieden buiten de stad, maar zijn ook verbindingen waarlangs flora en fauna kunnen doordringen in de stad.

Varenschut is door zijn ligging in het beekdal van de Oude Aa en omgeven door de kanalen een belangrijke schakel voor de natuur. Voor deze verbindende structuren zijn op niveau van het Rijk, de Provincie, waterschap en gemeente ontwikkeldoelstellingen gedefinieerd.

Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, zullen de uitgangspunten van de Flora en Fauna wet en het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het Beleidsplan Stedelijk Groen en overige beleidsplannen, hierbij betrokken worden.

4.11 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het grootste deel van het plangebied ligt in de oude beekdalgronden van de voormalige Aa. Vroeger liep de Aa door dit gebied richting de stad Helmond. Deze situatie is lang geleden aangepast, maar de beekdalgronden zijn in de ondergrond nog aanwezig.

In het plangebied lopen twee waterlopen, de Nieuwe Aa en een aftakking daarvan aan de noordzijde van het plangebied. Dit zijn beide overblijfselen van de voormalige Aa in dit gebied.

Binnen de plangrens vallen ook de oude Zuid-Willemsvaart aan de westzijde en de omleiding van de Zuid-Willemsvaart aan de oostzijde van het gebied.

De Nieuwe Aa is een belangrijke waterloop met een waterafvoerende functie. In tijden van grote afvoeren neemt het debiet van de Nieuwe Aa fors toe en wordt er geloosd op de omleiding Zuid-Willemsvaart. De afvoer van de Nieuwe Aa wordt mede bepaald door de hoeveelheid water dat via gebied Diesdonk wordt afgelaten via de siphon onder het de omleiding van de Zuid-Willemsvaart. In tijden van grote afvoeren is er voor het gebied rondom het kassencomplex op Varendschut kans op wateroverlast. Bij het gereedkomen van het waterbergingsgebied Diesdonk, zal deze kans op overlast verkleinen.

De Nieuwe Aa heeft tevens een functie als 'ecologische verbindingszone' (EVZ) en 'beekherstel'. Voor de EVZ-functie geldt een gemiddeld in te richten strook langs de waterloop van 25 meter in buitengebied en 50 meter in stedelijk gebied. De realisatie van de EVZ is een gezamenlijke opgave voor waterschap en gemeente.

Langs de omleiding van de Zuid-Willemsvaart ligt ook een functie 'ecologische verbindingszone'. Voor realisatie van deze EVZ is Rijkswaterstaat verantwoordelijk.

Grondwater

Het gebied ligt in het oude beekdal van de Aa. Omdat er weinig bebouwing is (m.u.v. de kassencomplexen en een aantal woningen langs de Kanaaldijk NO), is er weinig bekend over mogelijke grondwateroverlast. Gezien de geschiedenis van het gebied en vanuit de resultaten van de Quicksan Stedelijke Wateropgave (2008) moet er rekening gehouden worden met hoge grondwaterstanden. Deze leveren nu geen problemen op, omdat het gebied nauwelijks bebouwd is. Mocht er in de toekomst ooit gebouwd gaan worden, dan is het grondwaterregime een belangrijk aandachtspunt voor verder onderzoek.

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 perceelseigenaar 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'.

De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand in het gebied permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Riolering

In het gebied ligt alleen een drukrioolstelsel, omdat er weinig bebouwing aanwezig is.

De aanwezige woningen aan de Kanaaldijk ZO, de kassencomplexen en overige bebouwing zijn aangesloten op drukriolering. Het drukriool loost op het kruispunt Varendschut/Rochadeweg op het vrijvervalstelsel van het bedrijventerrein De Weijer. Het afvalwater wordt vandaar verder getransporteerd naar de zuivering in Aarle-Rixtel.

Er vindt geen lozing van regenwater op het rioolstelsel plaats.

Scheepvaart

Zowel de omleiding van de Zuid-Willemsvaart aan de oostzijde, als de oude Zuid-Willemsvaart aan de westzijde, hebben een scheepvaartfunctie.

De primaire vaarroute loopt via de omleiding van de Zuid-Willemsvaart. Ter hoogte van het BZOB-terrein is een laad- en loswal aanwezig.

Over de oude Zuid-Willemsvaart varen alleen de schepen die goederen komen laden en lossen in de insteekhaven van Helmond.

4.12 Kabels en leidingen

Voor deze locatie kan er vanuit gegaan worden dat er ondergrondse infrastructuur aanwezig is in het openbare profiel.

4.13 Archeologie en cultuurhistorie

4.13.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft eveneens geen informatie over monumentale bebouwing binnen het plangebied.

4.13.2 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.

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

Binnen de gebieden op de archeologische waardenkaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen verstoring van de grond:

1. Gebied aangewezen als (rijks- of gemeentelijk) archeologisch monument

Het betreft een terrein dat rijks- of gemeentelijke bescherming heeft wegens daar aanwezige monumenten (zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde op landelijk of gemeentelijk niveau

Deze bescherming is erop gericht het monument op locatie (in situ) te behouden en verbiedt daarom bodemverstoringen activiteiten zonder vergunning. Een vergunning zal alleen verleend worden als daarvoor een zwaarwegend belang bestaat.

2. Gebied met archeologische waarde

In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden, bijvoorbeeld omdat bij eerdere onderzoeken is aangetoond dat er archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden.

De gemeente stelt, op basis van het gestelde in artikel 41a van de Wamz, een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² / dieper dan 0,50 m.

3. Gebied met hoge archeologische verwachting

Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen vondsten een hoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht, die als behoudenswaardig kunnen worden gekarakteriseerd.

De gemeente stelt een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht waar het gaat om ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² / dieper dan 0,50 m.

4. Gebied met middelhoge archeologische verwachting

Binnen deze gebieden wordt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en aangetroffen archeologische vondsten een middelhoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht. In deze gebieden is de verwachte dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting.

De gemeenten stelt een vergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 2.500 m² / dieper dan 0,50 m.

Hiermee wordt, gebruik makend van artikel 41a Wamz, afgeweken van de wettelijke grens van 100m² omdat in deze gebieden een zeer dunne spreiding van archeologische overblijfselen verwacht wordt.

5. Gebied met een lage of geen archeologische verwachting

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht.

Voor deze gebieden is vanuit het oogpunt van de archeologie geen vergunning nodig.

Het plangebied behoort voor het overgrote deel tot de laatste categorie 5.

Archeologische aandacht vraagt wel een klein deelgebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3).

Het betreft het gebied bestaande uit de kadastrale percelen Helmond, sectie S, nrs. 79, 100 en 101, aangeduid als "Watermolen Stipdonk".

De archeologische verwachting bestaat uit funderingen van een middeleeuwse watermolen.

Deze watermolen wordt reeds in 1179 vermeld. In 1370 is de molen in bezit van de Abdij van Postel.

De molen is in 1948 afgebroken.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de onderliggende actualisatie van dit plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, er is sprake van een beheerssituatie. De herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie waardoor het geactualiseerde bestemmingsplan 'Varenschut I' een conserverend karakter heeft.

Omdat op basis van dit bestemmingsplan, conform artikel 6.12 tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en het stellen van nadere eisen en regels 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.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen die afwijken van dit plan zal op basis van de dan voorliggende planologisch maatregel het kostenverhaal en/of het stellen van nadere eisen en regels privaatrechtelijk en/of publiekrechtelijk worden geregeld.

Op dit moment heeft dit bestemmingsplan dan ook geen financiële consequenties.

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

6.1. Inleiding

In het bestemmingsplan Varenschut is sprake van een beheerssituatie en de voorliggende herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie in Varenschut. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

6.2. 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 op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008.

6.3. Toelichting op de bestemmingen

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

In hoofdstuk 2 bestemmingsregels zijn alle bestemmingen afzonderlijk 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.
Afwijken van de bouwregels:	Uiteenzetting van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken. In deze regels zijn de voorwaarden opgenomen waaronder kan worden afgeweken.
Specifieke gebruiksregels:	Aangegeven wordt welke vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving, maar omvat enkel die gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

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

Hoofdstuk 3 algemene regels is als volgt opgebouwd:

- De anti-dubbeltelbepaling is bedoeld om te voorkomen 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.
- De algemene regels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene regels over ondergronds bouwen.
- De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welk niet.
- In de algemene aanduidingsregels is de vrijwaringszone voor het straalpad opgenomen. De algemene afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- Het overgangsrecht geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- De slotregel is het laatste artikel en bevat de titel van het plan.

De bestemmingen en dubbelbestemmingen worden hieronder kort per bestemming toegelicht.

Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming geeft naast agrarische doeleinden ook de mogelijkheid van glastuinbouw ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw. Bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Agrarisch met waarden

Binnen deze bestemming mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 m.

Bos

Deze gronden hebben een landschappelijke en cultuurhistorische waarde en zijn mede bedoeld voor recreatie. Er zijn twee hondenverenigingen gevestigd.

Recreatie

Binnen deze bestemming zijn tevens agrarische percelen gelegen. Voor een groot deel ligt over deze gronden de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

Verkeer

Deze functie geldt voor de hoofdwegen in het plangebied.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn de wegen en straten, pleinen en fiets- en voetpaden gelegen met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer opgenomen.

Tevens toegestaan zijn parkeren, speelvoorzieningen en groen. Kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming is de Zuid-Willemsvaart en de Nieuwe Aa. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen

Aan huis gebonden beroepen zijn onder de voorwaarden zoals opgenomen bij de specifieke gebruiksregels rechtstreeks toegestaan bij iedere woning.

Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een binnenplanse afwijking onder voorwaarden mogelijk. Mantelzorg is eveneens via een binnenplanse afwijking mogelijk.

Dubbelbestemmingen

Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De op deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd voor berging van vrijkomend specie uit de kanaalomleiding.

Leiding-Gas

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van twee gastransportleidingen in het plangebied. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

Waarde-Archeologie 1

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 ligt over een woonbestemming aan de Kanaaldijk Zuidoost waarvoor conform de "Archeologische Waardenkaart Helmond" een hoge archeologische verwachting geldt. Binnen de aangewezen gebieden mag niet worden gebouwd. Hiervan zijn uitgezonderd vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte en bouwdiepte en het bouwen van bijgebouwen/uitbreiding bestaand hoofdgebouw tot maximaal 100 m² voor Waarde - Archeologie 1 en het bouwen van gebouwen tot een maximale oppervlakte van 2500 m² voor Waarde – Archeologie 2.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een diepte tot maximaal 0,50 m¹ geldt eveneens dat direct gebouwd mag worden. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen door het verwijderen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig dan wel te behouden zijn.

Waarde-Ecologie

Deze dubbelbestemming ligt langs het kanaal en op twee agrarische percelen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van deze bestemming. Ter bescherming van de ecologische waarden van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

7. PROCEDURE

7.1 Kennisgeving artikel 1.3.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 19 januari 2011 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij is meegedeeld dat zienswijzen kunnen worden ingediend als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

7.2 Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk overleg is dit plan voor advies gezonden aan een aantal vooroverleginstanties. Een aantal instanties heeft inhoudelijk gereageerd. Onderstaand de opmerkingen van deze instanties en de reactie van de gemeente hierop. Waterschap De Dommel, Nederlandse Gasunie, Rijkswaterstaat, NS Poort en de gemeente Eindhoven hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie Waterschap Aa en Maas

1. Het waterschap verzoekt de gemeente ten behoeve van de aanleg van een kade tussen Nieuwe Aa en de weg Veldbeemd, over het perceel onmiddellijk benoorden de kas van maatschap Wijnen, langs de zuidelijke begrenzing een agrarisch bestemmingsvlak in te tekenen met de aanduiding 'Waterstaatkundige werken'. Dit vak is ca. 180 m lang en 12 m breed.

2. Binnen het plangebied bevinden zich een aantal leggerwatergangen. Deze waterlopen zijn van groot belang voor de ont- en afwatering van het gebied. Daarom verzoeken wij u om deze watergangen te bestemmen als water.

Antwoord gemeente

1. Het verzoek is overgenomen.
2. Het verzoek is overgenomen.

Reactie provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan is op de volgende onderdelen in strijd met de Verordening Ruimte:

1. In voorliggend plan is de bestemming 'recreatie' wordt zowel in de doeleindenomschrijving als in de begripsbepaling, geen beperking gesteld aan welke vorm van dagrecreatie hier kan plaatsvinden.
2. In het plan zijn twee hondensportverenigingen opgenomen. In het vigerende plan werd dit gebruik al mogelijk gemaakt. In de vigerende regeling was het mogelijk om t.b.v. de bestemming drie gebouwen van ieder maximaal 50 m² op te richten. In voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om drie gebouwen van ieder maximaal 100 m² op te richten. Bij uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing is kwaliteitsverbetering ingevolge 2.2 VR vereist. Dit ontbreekt in het plan.
3. In de bestemmingsomschrijving van art. 14 Waarde – Ecologie ontbreekt dat naast voor ontwikkeling van ecologische waarden, de aangewezen gronden ook bestemd zijn voor behoud en herstel van ecologische waarden. In artikel 14.1 sub 1 'Omgevingsvergunning aanlegactiviteit' van het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bos/opgaande beplanting. Bij de lijst van vergunningplichtige werken ontbreekt naar onze mening 'het vellen of rooien van houtgewas en andere opgaande beplanting'. Een dergelijke bepaling is wel opgenomen in het vigerende bestemmingsplan in artikel 22, lid 1 sub f.
4. Het terrein op de hoek van de Keersluisweg en de Veldbeemd heeft in het voorliggende plan een bosbestemming gekregen. Op basis van de luchtfoto's is geconstateerd dat dit terrein als motorcrossterrein wordt gebruikt. Uit navraag bij de gemeente blijkt dat dit gebruik door de gemeente wordt gedoogd. De planologische en feitelijke situatie zijn hiermee niet juist op elkaar afgestemd. Op deze manier wordt voorbij gegaan aan het bepaalde in artikel 4.2.4 van de VR ten aanzien van de bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Het crossterrein is immers gelegen in de nabijheid van de EHS en maakt mogelijk een inbreuk op de natuurwaarden door

bijvoorbeeld verstoring. Daarnaast dienen op grond van voornoemd artikel mogelijk negatieve effecten te worden gecompenseerd. Er wordt aangedrongen een keuze te maken om ofwel te handhaven, waarbij het terrein in overeenstemming wordt gebracht met de bestemming door het in te richten als bos, of het gebruik als motorcrossterrein mogelijk te legaliseren.

Antwoord gemeente

1. De doeleindenomschrijving is aangepast en de begripsbepaling 'extensieve recreatie' is uitgebreid. De begripsbepaling 'recreatief medegebruik' is toegevoegd.
2. In het vigerende bestemmingsplan Varenschut dat in werking is vanaf 2 maart 1999 wordt in artikel 11 Bos geregeld dat er ten hoogste drie gebouwen zijn toegestaan, met een maximale oppervlakte van ten hoogste 100 m² per gebouw. Deze regeling is één op één overgenomen in dit plan. Er is dus geen sprake van uitbreidingsmogelijkheden.
3. De bepaling is toegevoegd aan de regel.
4. De plannen voor een bedrijventerrein op Varenschut zijn op 7 juli 2011 door Provinciale Staten opgenomen in de Structuurvisie Brainport Oost. Het motorcrossterrein dat niet valt onder het legitieme gebruik, zal omwille van het voorgaande niet gelegaliseerd worden. Daarnaast bevindt dit terrein zich in de buurt van woningen en van de EHS wat legalisering niet mogelijk maakt.

7.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is op 28 december 2011 gepubliceerd en heeft vanaf 29 december 2011 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn zes schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn becommentarieerd in een Nota van zienswijzen. Deze nota maakt onderdeel uit van de vaststelling van het plan door de raad.