Bestemmingsplan Buitengebied West

Deel 1 Toelichting

0 5 FEB. 1986

Inhoud: Toelichting DEEL 1
Voorschriften DEEL 2
detailplankaarten woondoeleinden DEEL 3
Plankaarten DEEL 4

Bureau voor Ruimtelijke Ordening
van Heesewijk b.v.
december 1982

Gemeente Helmond
maart 1984

vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 2-10-1984 bijlage nr. 331.
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.15 - 10 - 1985 G.nr.131.240

Beslissing door de Kroon d.d. 14 - 11 - 1988 nr. 29

Bestemmingsplan
Buitengebied West.

toelichting

X.61.62.109.1125.

Gemeente Helmond.

Bestemmingsplan "Buitengebied-West".

Toelichting.

December 1982

Maart 1984

INHOUD

INHOUD (vervolg)

AFBEELDINGEN.

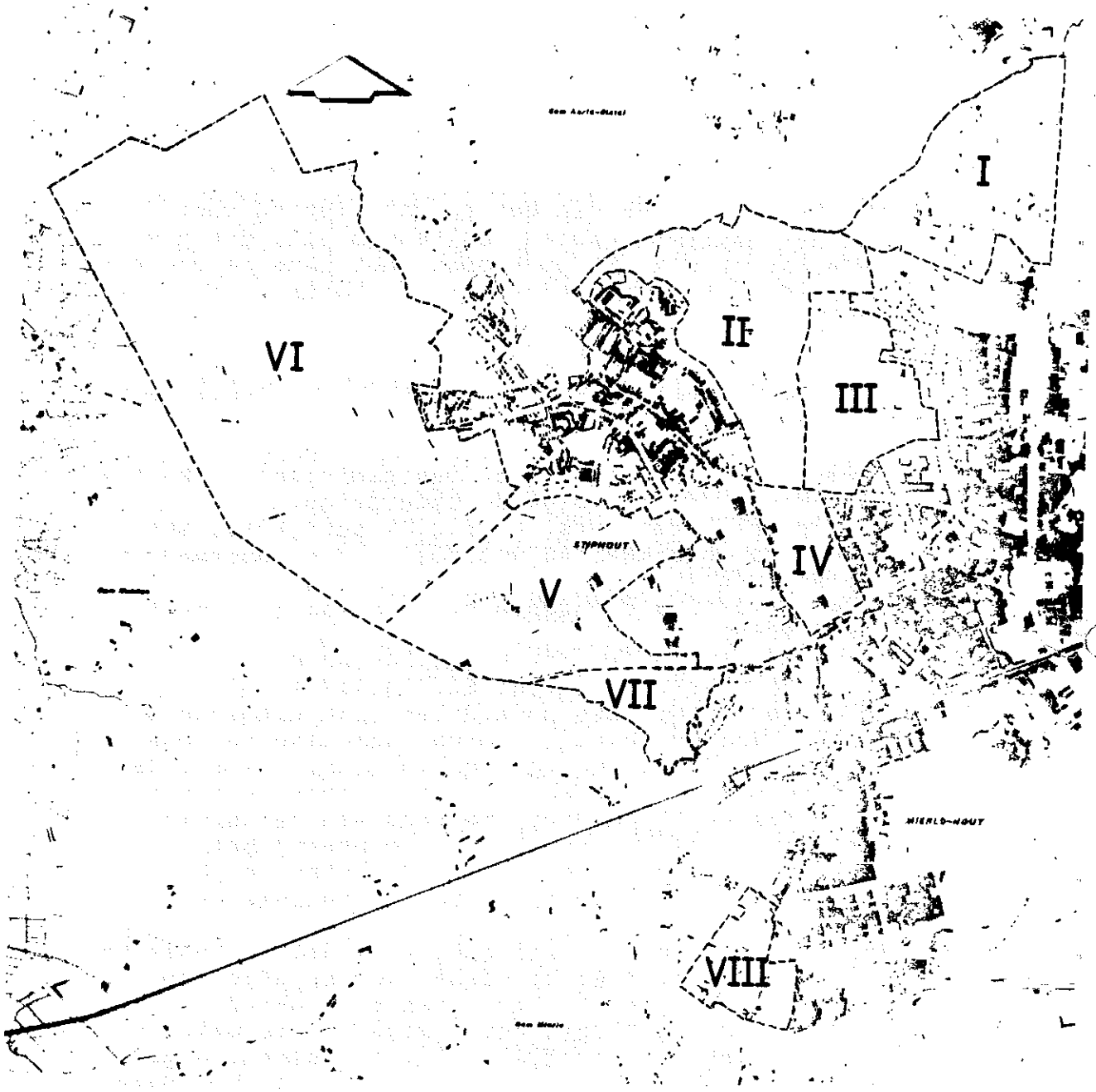
I. INLEIDING.

I.1. Achtergronden.

Sedert de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente op 1 februari 1972 hebben zich zowel in formeel als in materiëel opzicht een groot aantal ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op dit plan.

Ten aanzien van de formele gebeurtenissen kan om te beginnen worden gewezen op het feit dat zowel door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (bij besluit van 21 maart 1973, G.nr.213.645) als door de Kroon (besluit van 10 april 1978, nr.63) aan het bestemmingsplan "Buitengebied" gedeeltelijk goedkeuring is onthouden. Deze onthouding van goedkeuring heeft met name betrekking op delen van de bestemmingen "Agrarische Doeleinden I" en "Agrarische Doeleinden II" alsook op de bestemming "Woondoeleinden" voor zover deze betrekking heeft op de gronden gelegen aan de Aarle-Rixtelseweg. Bovendien is goedkeuring onthouden aan grote delen van de voorschriften.
Ook tot de gebeurtenissen van formele aard behoren de veranderde en de zich ontwikkelde beleidsinzichten van de bij de ruimtelijke ordening betrokken overheden (rijk, provincie en gemeente). Deze inzichten zijn neergelegd in een groot aantal plannen en nota's.
Op rijksniveau dient in verband met name melding te worden gemaakt van de "Derde nota over de Ruimtelijke Ordening". Deze nota bestaat uit drie afzonderlijke deelnota's:
- de oriënteringsnota (1973);
- de verstedelijkingsnota (1976);
- de nota landelijke gebieden (1977).

Vooral de verstedelijkingsnota heeft verstrekkende gevolgen, daar Helmond in deze nota is aangewezen als groeistad, hetgeen ingrijpende gevolgen heeft voor het toekomstige karakter van zowel de stad als het omringende buitengebied.
Op provinciaal niveau is het beleid in hoofdzaak neergelegd in het streekplan "Midden- en Oost-Brabant")1978). Echter ook een aantal cirkulaires, waaronder de nota "Inrichting bestemmingsplan Buitengebied" (1976) bieden inzicht in het thans door de provincie voorgestane beleid.
Op gemeentelijk niveau dient een onderscheid gemaakt te worden in het beleid van de gemeente Helmond en dat van de omringende gemeenten.
Het beleid t.a.v. de gemeente Helmond is voor zover van belang o.m. vastgelegd in de volgende plannen en nota's:
- het voor-ontwerp van de le herziening van het Gewestelijk Struktuurplan van het Gewest Helmond (1981);
- de nota "Strukturele Voorzieningen Helmond Groeistad" (1979);
- de nota "Sportbeoefening en akkommodatiebehoefte" (1977);
- de koncept-nota "Bovenwijkse groen- en rekreatieve



DEELGEBIEDEN BESTEMMINGSPLAN " BUITENGEBIED-WEST "

I	Gebied Grote en Kleine Overbrug	plankaart 1
II	Gebied Eenselaar alsmede het dal van de Stiphoutse loop en Goorloop	plankaart 1
III	De Warande	plankaart 1
IV	Het gebied tussen de Hortsedijk en de Lorenzstraat	plankaart 2
V	Het gebied tussen de Ruwe Putten, Gasthuisstraat en S22	plankaart 1
VI	De Stiphoutse bossen.	plankaart 1
VII	Het Coovelsbos met de naaste omgeving	plankaart 1
VIII	Het gebied Geldropseweg - Houtsestraat	plankaart 3

KAART 1

II. DE BELEIDSVORMING OP HET GEBIED VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING.

II.1. Inleiding.

De taken en bevoegdheden op het beleidsterrein van de ruimtelijke ordening zijn verdeeld over drie bestuurslagen: rijk, provincie en gemeente.
De taak van het rijk in deze is tweeledig, namelijk een taak die bestaat uit het tot stand brengen van plannen en nota's en een toezichthoudende taak op de verrichtingen van provincies en gemeenten.
Ook de provincie heeft deze tweeledige taak: zelf plannen maken en toezicht houden op de gemeenten.
De gemeenten bezitten uitsluitend de bevoegdheid om plannen te maken (en uit te voeren). Hoewel zij daarbij in principe een grote beleidsvrijheid hebben is het, mede in verband met de toezichthoudende bevoegdheid van rijk en provincie, van groot belang dat terdege rekening wordt gehouden met de beleidsintenties van deze instanties.
In het navolgende zal daarom om te beginnen aandacht worden besteed aan de beleidsvorming door deze overheden.
De gemeente zal bij het ontwikkelen van haar plannen ook rekening moeten houden met de plannen van de omliggende gemeenten. Veel ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening beperken zich namelijk niet tot het grondgebied van een gemeente, maar dragen een grensoverschrijdend karakter. In paragraaf II.4 zal op dit deel van het ruimtelijk beleid nader worden ingegaan.
Tenslotte zal de gemeente bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening moeten houden met plannen en beleidsstandpunten die zij zelf reeds heeft geformuleerd.

II.2. De planvorming op rijksniveau.

De planvorming op rijksniveau is, zoals in hoofdstuk I reeds wordt aangegeven in belangrijke mate neergelegd in de "Derde nota over de ruimtelijke ordening". Echter ook een groot aantal struktuurschema's en -schetsen is in dit kader van belang (o.m. voor de landinrichting, de openlucht-rekreatie, verkeer en vervoer, elektriciteitsvoorziening).
Het beleid van het rijk ten aanzien van de landelijke gebieden blijkt in algemene termen gericht te zijn op:
- het verschaffen van keuze-vrijheid en goede ontplooiingskansen van de bevolking van de landelijke zowel als de stedelijke gebieden;
- het ontwikkelen van verscheidenheid in het ruimtegebruik en het waarborgen en ontwikkelen van verscheidenheid, samenhang en duurzaamheid in het fysisch milieu.

Deze zeer algemene doelstellingen zijn voor het landelijk gebied nader uitgewerkt in een zonering waarbij vijf kategorieën gebieden worden onderscheiden. Het buitengebied van Helmond valt tegelijkertijd in twee kategorieën:

1. gebied met afwisselend landbouw, natuur en andere funkties in kleinere ruimtelijke eenheden;
2. gebied binnen de stedelijke invloedszône.

ad 1. In het gebied met afwisselend landbouw, natuur en andere funkties in kleinere ruimtelijke eenheden is het beleid gericht op:
   a. het in een fijnmazig en sterk vervlochten struktuur ontwikkelen van de landbouw en van andere funkties als natuur en rekreatie;
   b. verweving van landbouw en natuur in de relatief grote delen van dit gebied waar uit een oogpunt van natuur en landschap belangrijke waarden aanwezig zijn;
   c. het in sommige delen van deze gebieden beperken van de stedelijke druk en het gebruik voor intensieve vormen van rekreatie.

ad 2. In het gebied binnen de stedelijke invloedssfeer is het beleid gericht op:
   a. het door verweving van funkties ontwikkelen van een veelzijdige struktuur;
   b. het vrijwaren van de uit een oogpunt van natuur en landschap waardevolle gebieden en de agrarische produktiegebieden van stedelijke druk;
   c. het vergroten van de mogelijkheden voor de openlucht-rekreatie met name voor die bevolkingsgroepen die over onvoldoende kansen tot deelname daaraan beschikken;
   d. begrenzing van deze gebieden;
   e. het tot stand brengen van een randstedelijke groenstruktuur;
   f. het beperken van de groei van de mobiliteit, in het bijzonder van de auto.

Ondanks deze nadere detaillering blijven de beleidsdoelstellingen een algemeen en globaal karakter dragen. Het rijk onderkent dit zelf ook en stelt daarom uitdrukkelijk dat een verdere verfijning door provincie en gemeente noodzakelijk is.

II.3. De planvorming op provinciaal niveau.

De algemene doelstelling van het provinciaal beleid luidt als volgt:
"het streven naar een samenleving, die het welzijn van alle leden tot doel heeft en ontplooiingsmogelijkheden biedt voor ieder individu, overeenkomstig eigen aard en aanleg".

De realisering van deze doelstelling moet o.m. door een gericht ruimtelijk beleid tot stand worden gebracht. Het gebied van het streekplan is daartoe onderverdeeld in drie hoofdkategorieën:
- het stedelijk gebied;
- het landelijk gebied;
- verbindingsassen.

Helmond valt bij deze zonering in het stedelijk gebied van de stadsregio Eindhoven-Helmond. Het ligt in de bedoeling dat nieuwe stedelijke aktiviteiten zoveel mogelijk in dit gebied worden gekoncentreerd.

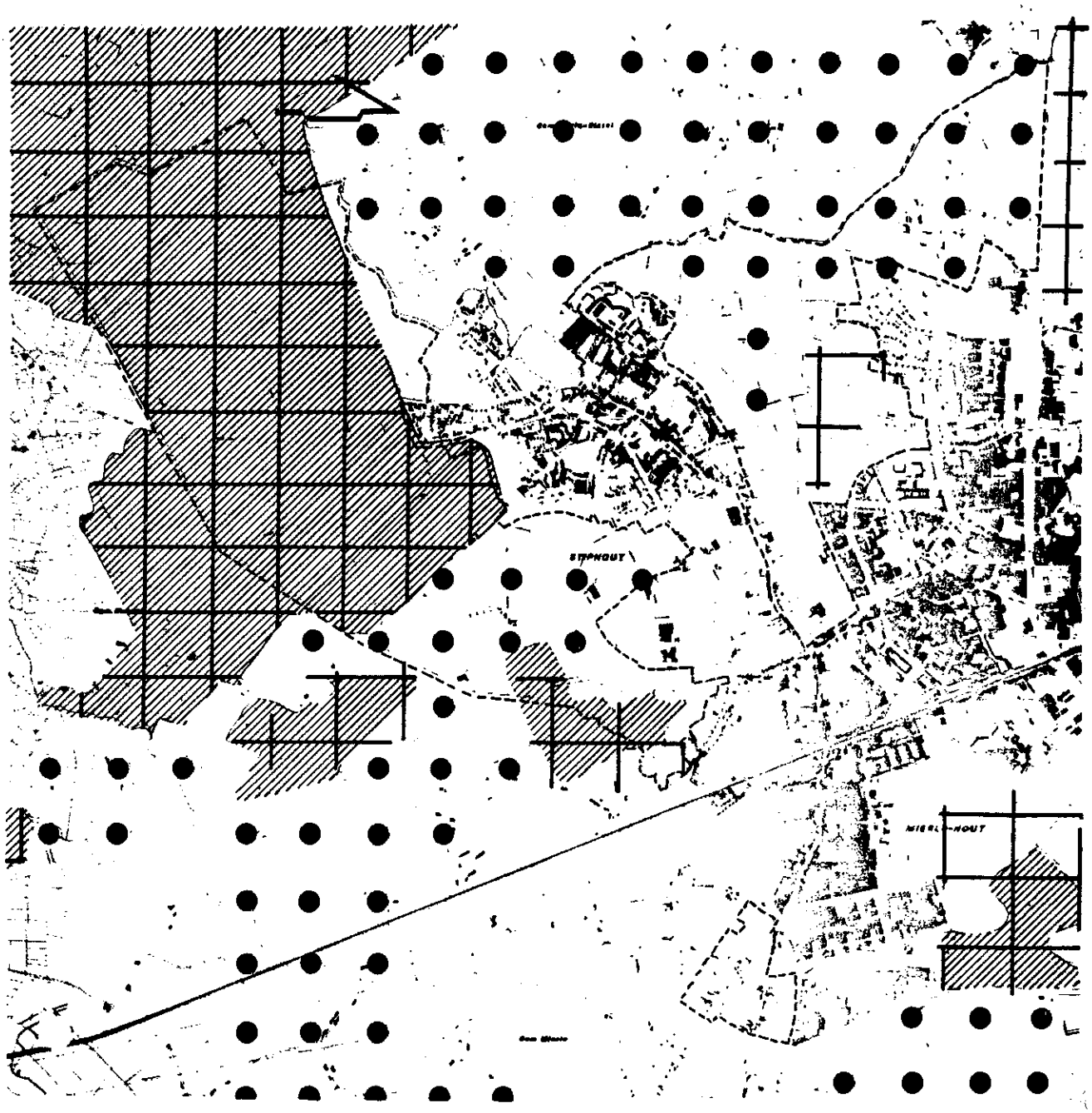
Het stedelijk gebied wordt nader onderverdeeld in (zie kaart 2):
1. stadsregionale geledingszônes;
2. stadsregionale uitloopgebieden.

ad 1. De stadsregionale geledingszône van Helmond maakt deel uit van de bovenregionale struktuur.
Dit gebied kan worden aangemerkt als een integratiezône van stedelijke en landschappelijke funkties. Ontwikkelingen ten behoeve van intensief en gekoncentreerd rekreatief gebruik moeten bij voorkeur binnen deze zône plaatsvinden, waarbij geldt dat de ontwikkelingen moeten zijn afgestemd op de draagkracht van natuur en landschap.

ad 2. Het stadsregionale uitloopgebied heeft met name tot doel de rekreatieve uitstraling vanuit de stadsregio's op te vangen.

Het buitengebied van de gemeente is weliswaar in het stedelijk gebied gelegen, maar draagt niettemin een in hoofdzaak landelijk karakter. Het is daarom van belang om ook aandacht te besteden aan de beleidsintenties van de provincie ten aanzien van het landelijk gebied. Ook voor het landelijk gebied wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Voor het buitengebied van de gemeente zijn daarbij de volgende gebieden van belang (zie kaart 2a):
1. agrarisch gebied;
2. agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde;
3. bos- en agrarisch gebied met natuurwaarde;
4. natuurgebied.

ad 1. In het agrarisch gebied is het beleid erop gericht de agrarische funktie te behouden en zo mogelijk te versterken. Ontwikkelingen dienen het agrarisch funktioneren te respekteren en gericht te zijn op, of rekening te houden met behoud of verbetering van de agrarische produktiestruktuur.



LANDELIJK GEBIED

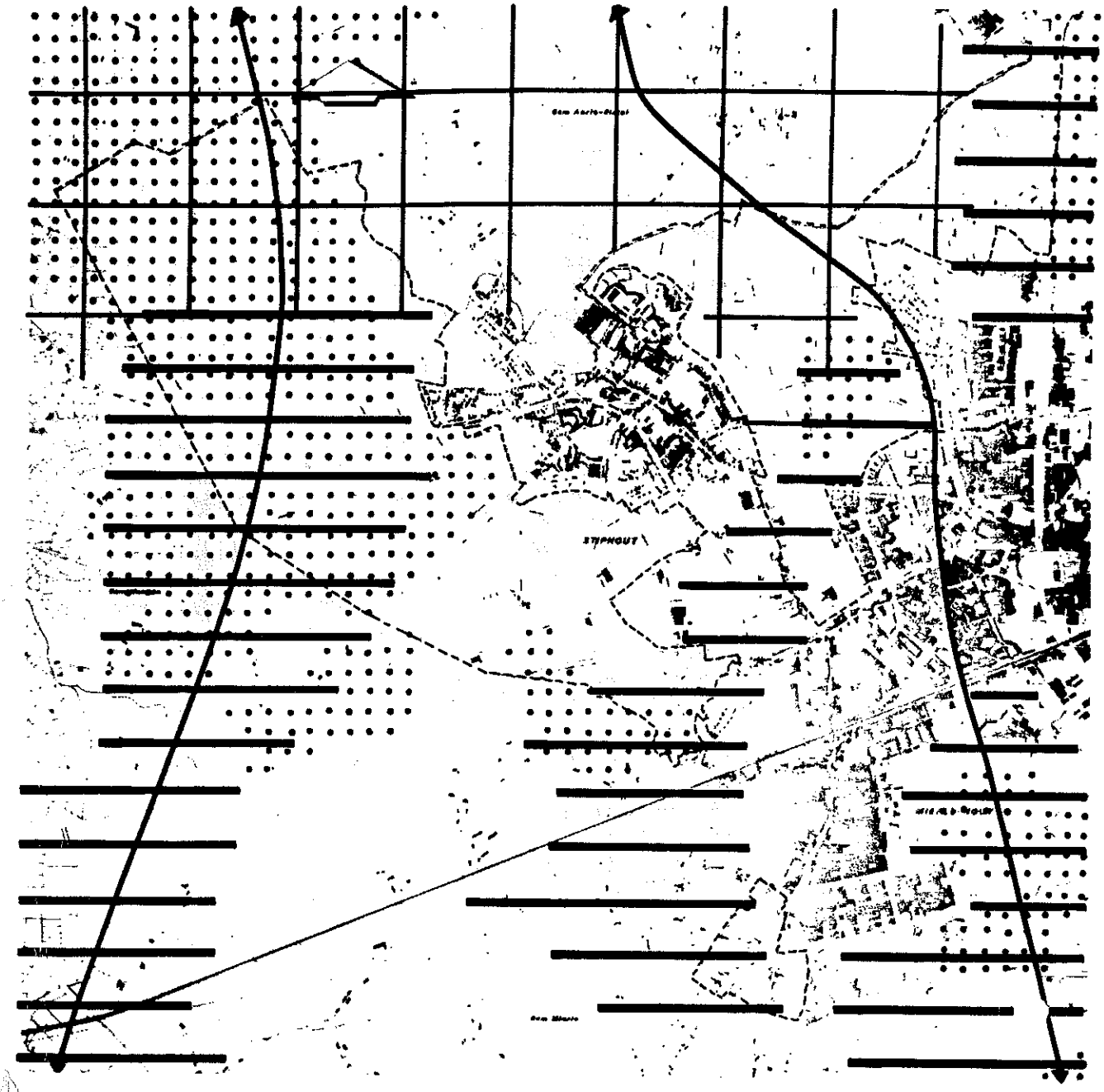
Agrarisch gebied

Agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde

Agrarisch gebied / Bosgebied met natuurwaarde

bron: Streekplan Midden- en Oost Brabant 1978

KAART 2a



RUIMTELIJKE HOOFDELEMENTEN.

Geledingszône , onderdeel uitmakend van de bovenregionale struktuur.

Stadsregionaal uitloopgebied

Bosgebied of agrarische gebied met natuurwaarde en natuurgebied

bron: Streekplan Midden- en Oost Brabant 1978

KAART 2

ad 2. In deze gebieden dient enerzijds de landbouw goed te funktioneren terwijl anderzijds bescherming van het landschap grote zorg verdient. Het beleid is er dan ook op gericht de aanwezige landschaps- of kultuurhistorische waarden in nauwe relatie met het funktioneel gebruik te beschermen en waar mogelijk en wenselijk verder te ontwikkelen. Waar dit in verband met het funktioneel gebruik nodig en op aanvaardbare wijze te verwezenlijken is, moeten aanpassingen in dit gebruik mogelijk zijn.
Indien het gebied tevens is aangewezen tot stadsregionaal uitloopgebied is de provincie van oordeel dat een rekreatief medegebruik voor de hand ligt.

ad 3. De in dit gebied aanwezige natuurwaarden dienen in nauwe relatie met het funktioneel gebruik te worden beschermd en waar mogelijk en wenselijk verder te worden ontwikkeld. Ditzelfde geldt voor de in dit gebied aanwezige landschaps- en kultuurhistorische waarden. Waar dit in verband met het funktioneel gebruik nodig is en op aanvaardbare wijze te verwezenlijken is, moeten aanpassingen in dit gebruik mogelijk zijn. Het weren van nieuwe bebouwing is daarbij evenwel uitgangspunt.
Indien dit gebied tevens is aangewezen tot stadsregionale geledingszône of stadsregionaal uitloopgebied liggen ontwikkelingen op het terrein van de openlucht-rekreatie in de lijn der verwachting. De aan de ontwikkelingen te stellen randvoorwaarden moeten tevens afhankelijk zijn van de aard van de natuurwaarden in het gebied.

ad 4. De aanwezige natuurwaarden dienen in dit gebied te worden beschermd. Ontwikkelingen dienen de natuurwaarden maximaal te respekteren en waar mogelijk gericht te zijn op versterking van de bestaande kwaliteiten. Rustverstorende invloeden moeten worden geweerd. Mede vanwege het kwetsbare karakter van deze gebieden zijn geen, dan wel slechts zeer extensieve vormen van rekreatie toelaatbaar.

Evenals het rijk is de provincie van oordeel dat haar beleidsvorming noodzakelijkerwijze een enigszins globaal karakter draagt. Zij stelt daarom uitdrukkelijk dat een nadere uitwerking van haar beleidsintenties plaats zal dienen te vinden op gewestelijk en/of gemeentelijk niveau.

II.4. Planvorming door de omliggende gemeenten.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft de gemeenten de bevoegdheid om gezamenlijk plannen op te stellen op het terrein van de ruimtelijke ordening. De gemeenten in de omgeving van Helmond (Helmond inkluis) hebben van deze bevoegdheid gebruik gemaakt, hetgeen tot uitdrukking komt in (voor-ontwerpplan)voor de herziening van het Gewestelijk Struktuurplan van het Gewest Helmond (1981).(Dit herziene struktuurplan dient vooralsnog met enige omzichtigheid te worden bekeken daar het hier een voor-ontwerp betreft dat nog niet op bestuurlijk niveau is bekrachtigd).
In dit plan wordt om te beginnen aansluiting gezocht bij de zonering van het stedelijk gebied uit het streekplan wat tot gevolg heeft, dat een stadsregionale ontwikkelingszône wordt onderscheiden die nader wordt opgedeeld in (zie kaart 2):
- stadsregionale geledingszônes;
- stadsregionale uitloopgebieden.

Het beleid ten aanzien van deze zônes komt nauw overeen met dat van de provincie, zodat daar kortheidshalve naar wordt verwezen.

In het plan is verder een zônering van het landelijk gebied opgenomen, die is gebaseerd op de funkties van de onderscheiden gebieden. De volgende zônes zijn voor het plangebied van belang (kaart 3):

1. agrarisch gebied met grote kultuurhistorische betekenis en mogelijkheden voor rekreatief medegebruik (gemeente Aarle-Rixtel- gebied Strijp);
2. agrarisch gebied met kultuurhistorische betekenis en mogelijkheden voor rekreatief medegebruik (gemeente Aarle-Rixtel- omgeving Helmondseweg en omgeving Torenstraat);
3. biotisch te ontwikkelen zône met mogelijkheden voor zeer extensief rekreatief medegebruik (gemeente Aarle Rixtel- dal van de Stiphoutse Loop en de Goorloop);
4. beekdalen met ruimtestrukturerende werking (gemeente Aarle Rixtel - dal van de Stiphoutse Loop en Goorloop);
5. beschermingszône (gemeente Aarle Rixtel - aansluitend aan Stiphoutse bossen);
6. bosgebied (gemeente Lieshout) (gebied is tevens aangeduid voor gekoncentreerde verblijfsrekreatieve bebouwing);
7. ruimtelijk te ontwikkelen zône (gemeente Mierlo - ten westen van de Geldropseweg).

ad 1 en 2. Het beleid is in deze gebieden gericht op behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijk strukturerende elementen, waarbij tevens gestreefd wordt naar het behoud van zo optimaal mogelijk landbouwkundig gebruik.
Rekreatief medegebruik is in deze gebieden een tweede belangrijke doelstelling waarbij het be-

leid erop gericht is om gebruik te maken van de ontsluitingsmogelijkheden en de aanleg van eenvoudige voorzieningen ten behoeve van rekreatief medegebruik.

ad 3. Het beleid is in deze zône gericht op vergroting van de biotische kwaliteit van het gebied. Daarnaast wordt ook het behoud van de geomorfologische en/of kultuurhistorische waarde van belang geacht. Rekreatief medegebruik is, gelet op de biotische kwaliteit slechts beperkt mogelijk. Ontwikkelingen bij voorkeur in de stadsregionale ontwikkelingszône.

ad 4. De belangrijkste beleidsdoelstelling ten aanzien van de beekdalen met ruimtestrukturerende werking is het behoud en zo mogelijk de versterking van deze strukturerende werking. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten.
Op basis van groenstruktuur- en groenbeheersplannen worden maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke aksentuering van de beekloop en/of het beekdal mogelijk geacht.
Buiten de in de beekdalen gelegen bos- en natuurgebieden wordt de aanleg van eenvoudige voorzieningen ten behoeve van watergebonden rekreatief medegebruik nagestreefd, met name binnen de stadsregionale ontwikkelingszône.

ad 5. De funktie van dit gebied is het tegengaan van mogelijk negatieve invloeden (ontwatering, eutrofiëring, verontrusting) op de aangrenzende bos- en natuurgebieden.

ad 6. De hoofddoelstelling van de bosgebieden is behoud en zo mogelijk herstel van de biotische kwaliteit. Daarnaast kunnen deze gebieden, zeker de wat grotere, tevens een produktiefunktie hebben.
Rekreatief medegebruik wordt mogelijk geacht, met dien verstande, dat een zônering noodzakelijk kan blijken te zijn ten behoeve van het behoud van de biotische kwaliteit.

ad 7. In de ruimtelijk te ontwikkelen zône ten westen van Helmond is het beleid erop gericht om aan dit gebied een ruimtelijk gezien kleinschaliger karakter te verlenen, teneinde tot uitdrukking te brengen, dat her hier een oude ontginning betreft.

Voor zover Helmond grenst aan de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is ook het ontwerp-struktuurplan van de Agglomeratie Eindhoven van belang. In dit plan zijn de gronden aansluitend aan het plangebied aangeduid tot respektievelijk Bosgebied/Natuurgebied en Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap. Tevens is in dit plan het door de Minister van Verkeer en Waterstaat vastgestelde tracé van de rijksweg A75 opgenomen.
Voor een inzicht in de beleidsvorming van de omliggende gemeenten is het verder van belang dat wordt nagegaan welke beleidsintenties zijn neergelegd in de bestemmingsplannen die aansluiten aan het plangebied.

A. Gemeente Aarle Rixtel.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente (vastgesteld door de Raad d.d. 13-6-1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 2 september 1980, G.nr.245.477) is het gebied aansluitend aan Helmond bestemd tot respektievelijk:
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied I
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied II.

Het verschil tussen deze twee bestemmingen is, dat binnen de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied I" de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in principe is toegestaan (Het als zodanig bestemde gebied is gelegen nabij de Croylaan en is beperkt van omvang), terwijl binnen de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied II" de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in principe is uitgesloten. Het als zodanig bestemde gebied omvat het grootste deel van de aan Helmond grenzende gronden.

B. Gemeente Lieshout.

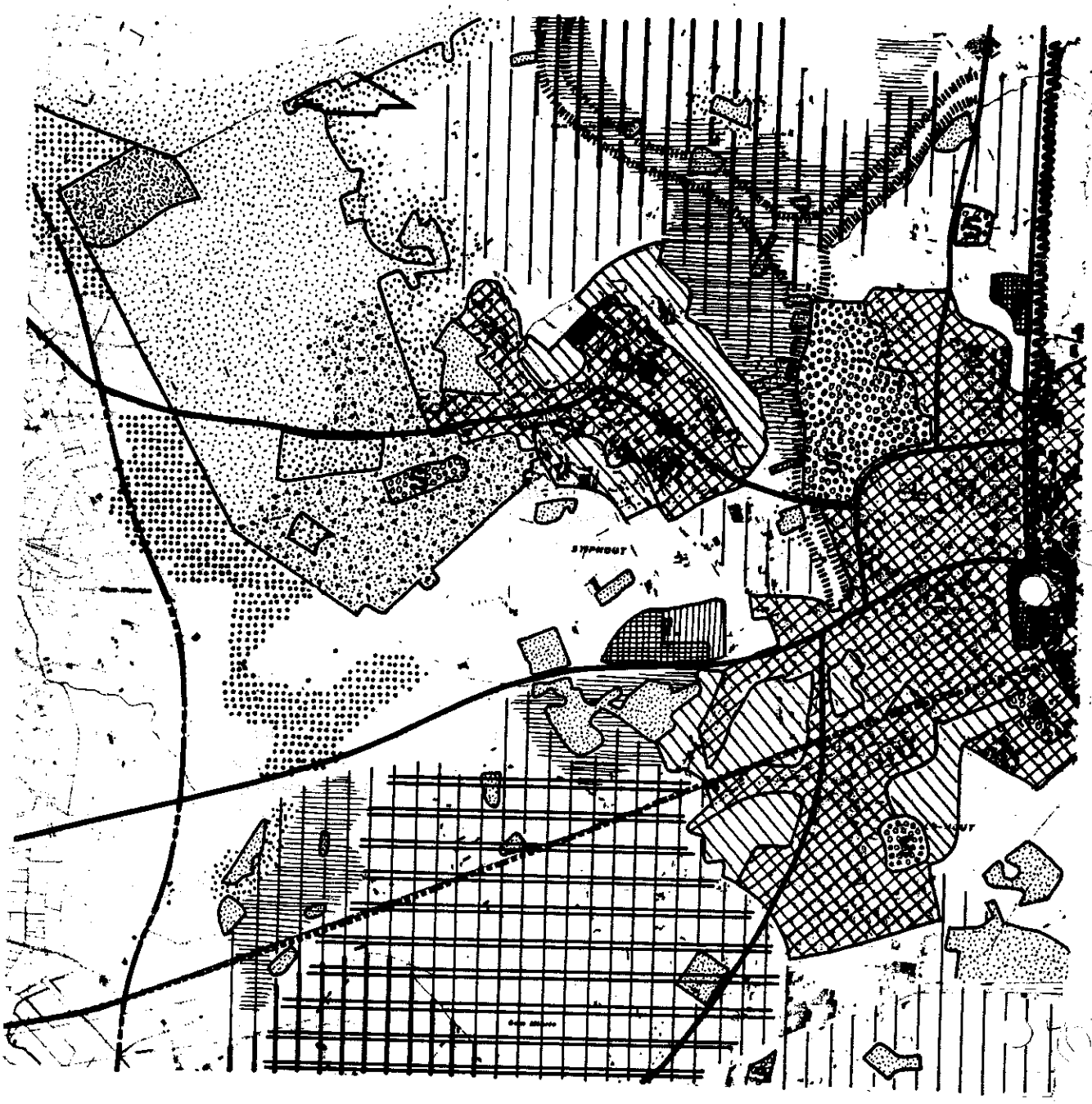
In de gemeente Lieshout grenzen zowel het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld door de Raad d.d. 4 oktober 1977) als het bestemmingsplan "Molenheide" (vastegesteld door de Raad d.d. 14/16 december 1976) aan de gemeente Helmond. De betreffende gronden hebben respektievelijk een bos en een woonbos bestemming. De natuurwetenschappelijke, landschappelijke en geomorfologische waarden in het woonbos worden veilig gesteld door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

C. Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

zie de betreffende opmerking betreffende het ontwerp-struktuurplan van de Agglomeratie Eindhoven.

D. Gemeente Mierlo.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Mierlo (vastgesteld door de Raad d.d. 11 april 1983) is het gebied aansluitend aan
- het Coovels Bos en omgeving bestemd tot Bos en Agrarisch Gebied met grote landschappelijke waarden.
- het gebied Geldropseweg - Houtsestraat bestemd tot Agrarisch gebied en Agrarisch kernrandgebied.



GEWESTELIJK STRUKTUURPLAN 1981 (vereenvoudigd)

- stedelijk gebied, bestaand/toekomstig
- bedrijventerrein, bestaand/toekomstig
- natuurgebied
- bosgebied
- bosgebied met mogelijkheden voor stedelijk recreatief gebruik
- beschermingszone
- biotisch te ontwikkelen zone met mogelijkheden voor zeer extensief recreatief medegebruik
- agrarisch gebied met cultuurhistorische betekenis en mogelijkheden voor recreatief medegebruik
- agrarisch gebied met grote cultuurhistorische betekenis en mogelijkheden voor recreatief medegebruik
- agrarisch gebied met open karakter en mogelijkheden voor zeer extensief recreatief medegebruik
- beekdalen met ruimtestrukturerende werking
- ruimtelijk te ontwikkelen zone
- dagrecreatieve voorzieningen
- sportvelden
- belangrijkste wegen, bestaand/geprojecteerd
- vaarwegen
- aan het streekgewest grenzende bos- en natuurgebieden
- spoorlijn

KAART 3

II.5. De planvorming binnen de gemeente Helmond.

Ook voor een inzicht in de planvorming van de gemeente Helmond is de in de voorgaande paragraaf genoemde 1e herziening van het Gewestelijk Struktuurplan van het Gewest Helmond van belang, met dien verstande, dat ook hier geldt dat omzichtigheid bij de beoordeling geboden is.
In dat struktuurplan worden binnen het plangebied de volgende zônes onderscheiden (kaart 3):

1. agrarisch gebied met grote kultuurhistorische betekenis en mogelijkheden voor rekreatief medegebruik;
2. agrarisch gebied met kultuurhistorische betekenis en mogelijkheden voor rekreatief medegebruik;
3. biotisch te ontwikkelen zône met mogelijkheden voor zeer extensief rekreatief medegebruik;
4. beekdalen met ruimtestrukturerende werking;
5. beschermingszône;
6. agrarisch gebied met open karakter en mogelijkheden voor zeer extensief rekreatief medegebruik;
7. bosgebied (gedeeltelijk ook aangeduid als bosgebied met mogelijkheden voor stedelijk rekreatief gebruik);
8. natuurgebied;
9. dagrekreatieve voorziening;
10. ruimtelijk te ontwikkelen zône.

Voor de gebieden en zônes genoemd onder 1 t/m 5, 7 en 10 zijn de beleidsstandpunten in de vorige paragraaf reeds beschreven, zodat hier wordt volstaan met daar naar te verwijzen.

ad 6. In dit gebied is het beleid enerzijds gericht op behoud en zo nodig verbetering van de agrarische produktiestruktuur, waartoe het rekreatief medegebruik moet worden beperkt tot de bestaande wegen. Anderzijds is het beleid gericht op het behoud van de ruimtelijke openheid.

ad 8. Doelstelling voor de natuurgebieden is het behoud en zo mogelijk het herstel van de biotische kwaliteiten alsook - voor de onontgonnen terreinen - het beschermen van het kultuurhistorisch belang. Rekreatief medegebruik is in deze gebieden in principe uitgesloten.

ad 9. De aanduiding dagrekreatieve voorziening heeft met name betrekking op het bestaande sportterrein en het gebied van de Warande. Voor een nadere bespreking van de beleidsdoelstellingen ten aanzien van de gebieden wordt verwezen naar hoofdstuk IV.

In hoofdstuk I zijn tevens een aantal deelnota's genoemd. Deze nota's zullen aan de orde worden gesteld in hoofdstuk IV.

III. DE RUIMTELIJKE STRUKTUUR.

III.1. Inleiding.

De onderlinge wisselwerking van de niet-levende (abiotische) natuur en de levende (biotische) natuur bepaalt de uiterlijke verschijningsvorm van het landschap. De niet-levende natuur omvat de geologische en geomorfologische opbouw, de bodemsamenstelling, de waterhuishouding. De planten en dieren vormen samen de levende natuur. Tussen de biotische en abiotische natuur bestaat een netwerk van betrekkingen, hetgeen tot uitdrukking komt in een bepaald natuurlijk landschap.
Elk natuurlijk landschap bezit specifieke kenmerken en eigenschappen. Daarvan maakt de mens op eigen, tijdgebonden wijze gebruik en voegt nieuwe (verschijnings)-vormen toe. Natuur en landschap zijn daarom de dragers van de grondslag voor menselijke aktiviteiten (landbouw, bosbouw, wonen, rekreatie, verkeer e.d.).
Kennis van natuur en landschap, van het natuurlijke basispatroon is nodig om de huidige en toekomstige effekten van menselijk handelen in het buitengebied te kunnen beoordelen.

Het onderscheid tussen bestemmingen met meer en minder "natuurwaarde" valt niet altijd samen met elementen zoals aangeduid op kaartje 4 ("Basisstruktuur natuur en landschap").
De aanduiding van agrarisch gebied als "natuurwetenschappelijk waardevol" is niet reëel waar een "normale" agrarische bedrijfsvoering plaats moet vinden, of waar bebouwing tot verstoring leidt. Als natuurwetenschappelijk waardevol agrarisch gebied is met name te beschouwen het gebied van de Goorloop ten noordoosten van Stiphout, waar hoge akkers grenzen aan het vochtige beekdal met kleine bospercelen, en waar geen bebouwing voorkomt.
De natuurwetenschappelijke betekenis van bosgebieden is vertaald in verschillende bestemmingen. De aanduiding "natuurgebied" wordt gebruikt voor zeer kwetsbare gebieden, zoals vennen met direkte omgeving. Daar is een specifiek beheer nodig t.b.v. de natuurwetenschappelijke waarde.
Waar stedelijke rekreatie sterk bepalend is voor het bosbeheer (in het Warandebos met karakter parkbos) is een aangepaste bestemming gewenst, waarbinnen natuurwaarden een belangrijke plaats hebben.
Vanwege verschillen in natuurwetenschappelijke waarde en kwetsbaarheid is verder onderscheid gemaakt tussen bosgebieden mèt en zonder funktie voor extensieve rekreatie. Overigens spelen in alle bossen natuurwaarden een belangrijke rol. Houtproduktie is al lang niet meer het enige oogmerk van het bosbeheer.

Het onderhavige buitengebied-west van Helmond is door allerlei stedelijke en andere ontwikkelingen sterk in omvang ingekrompen en bestaat thans uit drie min of meer los van elkaar staande eenheden, te weten:
- het gebied Overbrug, Eenselaar, De Warande, Hortsedijk;
- het gebied Stiphoutsebossen, Ruwe Putten, De Vennen, Broek, Schooten, Coovels Bos;
- het gebied Geldropseweg- Houtsestraat.

Per eenheid worden achtereenvolgens besproken: de landschappelijke basisstruktuur (geologie, geomorfologie, bodemsamenstelling en waterhuishouding), het landschap in visueel en kultuurhistorisch opzicht, de natuur (flora en fauna). Zie ook kaart 4.

III.2. Gebied 1 : Overbrug, Eenselaar, De Warande, Hortsedijk.

III.2.1. Landschap, basisstruktuur.

Bepalend voor de huidige landschappelijke struktuur is het bekenstelsel van de Goorloop, Stiphoutse Loop en Schevelingse Loop, die zich in het dekzandlandschap hebben ingesneden. De dalen van deze beken zijn smal en grenzen over vrij grote afstanden aan hooggelegen zandruggen. Hierdoor zijn op een betrekkelijk klein oppervlak flinke hoogteverschillen aanwezig, herkenbaar in de vorm van steilranden.
Genoemd kunnen worden de steilranden bij Overbrug, Eenselaar en de steilrand die de grens vormt tussen het oude akkerkompleks van Stiphout (westelijk van het deelgebied) en de Stiphoutse Loop.
In de beekdalen is direkt ter weerszijden van de stroomgeulen veenvorming opgetreden; de grondwaterstand is er relatief hoog: grondwatertrap* II of III. Ze zijn vanouds in gebruik als hooi- of weiland of begroeid met loofbos.
De hooggelegen zandruggen zijn veel droger, grondwatertrap VI of VII. Van oudsher zijn ze in gebruik geweest als bouwland en door de vroeger toegepaste bemestingsmethode veelal opgehoogd met een meer of minder dikke humusrijke laag. Thans zijn ze grotendeels in gebruik als grasland of voor het telen van snijmais.

* Zie bijlage 2.

BASSISSTRUKTUUR NATUUR EN LANDSCHAP

- open water, waterloop
- beekdalrand, steilrand
- oude bouwlanden
- moerassige laagte zonder randwal
- beekdal met veenafzetting
- beekdal zonder veenafzetting
- stuifzand
- bos op stuifzand
- bos op oude bouwland- of heide-ontginningsgrond
- bos op beekdalgrond
- grens van het plangebied

KAART 4

III.2.2. Landschap visueel, kultuurhistorisch.

Ondanks de ingrijpende veranderingen rondom vertegenwoordigt dit gebied een gaaf stukje kultuurlandschap.
In de dalen van de Goorloop (noordelijk gedeelte) en de Stiphoutse Loop, waar Eenselaar als oude bewoningskern het middelpunt vormt,en ten noorden van de Warande, overheerst nog het landelijk aspekt.
In het zuidelijk deel van de Goorloopzône met het parkbos Warande en de omgeving van de Aarle-Rixtelseweg en Kleine Overbrug overheerst het stedelijk aspekt in de vorm van verruigde weilanden (in de Goorloopzône), het karakter van De Warande (wandelpark), sportvelden en landhuizen met grote, parkachtige tuinen.
Het hele gebied is visueel afwisselend door hoogteverschillen, kleine loofbosjes, percelen met populieren, door het gevarieerde verkavelingspatroon met kavelgrensbeplanting en spaarzame bebouwing. Met name het gebied ten zuiden van Eenselaar fungeert duidelijk als groene long tussen de bebouwing van Stiphout en Helmond.
De Warande ligt op de rand van het beekdal van de Goorloop. Het is een meer dan honderd jaar oud parkbos, waarvan de paden van het zuidelijk deel nog geheel volgens het oorspronkelijke patroon lopen, min of meer waaiervormig vanuit het middelpunt van het bos naar buiten toe. Het middelpunt betreft een dicht begroeid cirkelvormig eilandje, waarop het graf van Wesselman (gemeentelijk monument).

Het gebied Overbrug (omgeving Aarle-Rixtelseweg) heeft een ontwikkeling doorgemaakt naar landgoederenzône: een aantal landhuizen, omgeven door grote, parkachtige tuinen.
Van de oude akkerkompleksen zijn die ten noorden van Grote Overbrug en die ter weerszijden van het Schevelingse Pad nog goed herkenbaar. Het gebied is kultuurhistorisch en visueel waardevol door het opgaand groen van de partikuliere tuinen, de populierenopstanden nabij de Zuid-Willemsvaart, de weg- en kavelgrensbeplantingen, door de over het algemeen goed in het landschap ingepaste bebouwing en het oorspronkelijk patroon van wegen en paden.

Het dal van de Schevelingse Loop met de overgang naar de hogere gronden is goed herkenbaar. De aanwezigheid van enkele onverharde wegen draagt ten zeerste bij aan de herkenbaarheid van het kultuurhistorisch gegroeide landschap.

Het zuidelijk deel van de beekdalen van de Stiphoutse Loop en Goorloop kent een veel extensiever agrarisch gebruik dan het noordelijk deel. Juist hierdoor is het gebied afwisselend en waardevol als groene ruimte te midden van bebouwing.
De Hortsedijk vormt de westelijke begrenzing van het beekdal. Deze weg is onderdeel van de oude verbindingsroute Helmond - Stiphout, zoals veelvuldig in de bewoningsgeschiedenis voorkomt, is vanwege die verkeersfunktie de agrarische funktie terzijde van de weg door allerlei niet-agrarische aktiviteiten verdrongen.

III.2.3. De natuur.

Zoals gezegd staat het hier besproken gebied sterk onder invloed van de woonbebouwing langs de plangrenzen; daarnaast doen de agrarische en de niet-agrarische bedrijfsmatige aktiviteiten in het gebied zelf hun invloed gelden op de natuurlijke kwaliteiten ter plaatse. De wilde planten die de intensief in gebruik zijnde graslanden en akkers begeleiden zijn qua variatie in soorten beperkt en komen zeer algemeen voor, o.a. Witbol, Kweek, diverse soorten Zuring, Kruipende boterbloem, Zilverschoon en Herfstleeuwetand. Minder algemene soorten treft men aan langs de oever van de verschillende waterlopen, in de bermen, met name van de onverharde wegen (Schevelingse Pad, Kleine Overbrug, Verliefd Laantje, Elsdonk, Eenselaarseweg), in enkele overhoekjes, op perceelsgrenzen en steilranden (Eenselaar, Overbrug) en langs de bosranden; dus daar waar de grond minder intensief gebruikt wordt. Voorbeelden: Moerasrolklaver, Echte koekoeksbloem, Grote ratelaar, Kale jonker, Hennepnetel.
Van grote biologische betekenis zijn voorts de bossen, bosschages en sommige populierenopstanden (die met een ruige ondergroei). Op de eerste plaats moet De Warande genoemd worden. Dit gemengde naaldhout-loofhoutbos ligt gedeeltelijk op beekeerdgronden met sterk wisselende grondwaterstand (grondwatertrap V), gedeeltelijk op drogere podzolgrond (grondwatertrap VI). Hierdoor treft men er soorten van het Elzen-Vogelkersverbond aan en soorten van het Eiken-Berkenbostype, met allerlei overgangsvormen, hetgeen resulteert in een grote soortenrijkdom.
In het dal van de Goorloop komen naast bosschages van gevarieerde samenstelling ook nogal wat populierenopstanden voor. Vanwege de ruige ondergroei zijn ze relatief rijk aan plantesoorten. Ook de populierenopstanden ten noorden van Kleine Overbrug, langs de Zuid-Willemsvaart zijn waardevol voor de natuur; die ten zuiden van Kleine Overbrug daarentegen zijn door het ontbreken van enige ondergroei veel minder natuurlijk.

Waar een gevarieerde plantengroei aanwezig is, heersen ook gunstige omstandigheden voor allerlei soorten dieren. De Warande is rijk aan vogelsoorten (Fitis, Tjiftjaf, Roodborst, Vink, Koolmees, Boomkruiper e.a.). In het ten westen van De Warande gelegen populierenbos is een roekenkolonie gehuisvest.
De bossen, bosschages, ruige terreintjes en steilranden bieden plaats aan kleine zoogdieren (eekhoorn, wezel, muizen en spitsmuizen), vogels, vlinders, kevers, enz. Tussen het agrarisch gebied en de bossen en houtopstanden bestaan allerlei ekologische relaties, hetgeen zich ondermeer uit in het ter plaatse voorkomen van Buizerd en Torenvalk.

III.3. Gebied 2 : Stiphoutse Bossen, Ruwe Putten, De Vennen, Broek, Schooten, Coovels Bos.

III.3.1. Landschap, basisstruktuur.

Het grootste deel van dit gebied bestaat uit pleistocene zandgronden, die relatief hoog zijn gelegen (± 18 m. boven NAP) en rijk zijn aan reliëf, merendeels veroorzaakt door zandverstuivingen in vroeger tijden. Dit stuifzand treft men aan in twee zuidwest-noordoost verlopende ruggen ter hoogte van de Kievitlaan en tussen de Stiphoutse Dijk en de Ruwe Putten.
Voorts komen in de Stiphoutse Bossen verschillende terreindepressies voor, waarin veenvorming heeft plaatsgevonden: Kamerven, Kromven, Witven en twee naamloze vennetjes.
De noord-zuid lopende Schootenseweg vormt een bodemkundige scheiding: het gebied ten westen hiervan bestaat uit de zojuist besproken zandgronden; het oostelijk van de Schootenseweg gelegen gebied ligt lager (gemiddeld ca. 16 m. boven NAP) en omvat beekdalgronden en opgehoogde gronden.
Betreffende de beekdalgronden: deze zijn ontstaan onder invloed van de Schootense Loop. Deze beekloop komt uit zuidelijke richting (Medevoort, Diepenbroek) doorsnijdt het Coovels Bos, buigt ter hoogte van Schooten naar het oosten af en komt even noordelijk van de steenfabriek "De Nijverheid" in de Goorloop uit. Een deel van de beekdalgronden is in agrarisch gebruik, met name als grasland, omdat de grondwaterstand vrij hoog is (grondwatertrap III); in de zuidpunt van het gebied komt bos voor, gedeeltelijk grondwatertrap III, gedeeltelijk V. De opgehoogde gronden betreffen een voormalige leemgroeve (De Vennen), die met afval is gedicht en met zandig materiaal is afgedekt.

III.3.2. Landschap visueel, kultuurhistorisch.

Dit gebied valt uiteen in twee sterk tegengestelde verschijningsvormen: het gesloten boslandschap in het noordwestelijke deel en het open landschap in het zuidoostelijke deel.Aan die grote tegenstelling liggen ten grondslag: het verschil in bodemopbouw, waterhuishoudkundige situatie en speciale omstandigheden, waardoor op de hoge zandgronden een aanvankelijk uitgestrekte heide ontstond (Geeneindsche Heide), die later grotendeels werd omgezet in naaldhoutbos; een zandzône kwam in agrarisch gebruik. De lage, natte beeldakgronden waren van oudsher alleen geschikt als hooiland of voor de delfstofwinning (leem), of ze waren begroeid met (moeras)bos. Latere ingrepen hebben de oude beekdalstruktuur grotendeels uitgewist. Zo is het kenmerkende van de Schootenseweg in zijn funktie als landschappelijke grens vervaagd; de betekenis van de Schuilense Loop (voorheen tevens gemeentegrens) is sterk afgenomen; de S22 doorsnijdt het beekdal.
Desondanks heeft het gebied landschappelijke kwaliteiten.

Het bosgebied is visueel weinig gevarieerd, met uitzondering van de omgeving van het Kamerven en de kleinere vennetjes, omgeving Corneliahoeve en de reliëfrijke gedeelten. De overgangszône bos-agrarisch gebied is op de meeste plaatsen gaaf. Het agrarisch gebied is visueel afwisselend door hoogteverschillen, beplanting en het wegenbeloop. Er komt een aantal onverharde wegen voor met fraaie beplanting erlangs: Leemkuilenweg, Venstraat (gedeeltelijk), Vogelenzang. In het gebied komt slechts spaarzaam bebouwing voor, hetgeen ertoe bijdraagt, dat het zeer nadrukkelijk de funktie van open ruimte vervult.

III.3.3. De natuur.

De verschillende lijnen, waarlangs dit gebied zich ontwikkeld heeft, (landschappelijk en kultuurhistorisch gezien) zijn terug te vinden in de huidige natuurlijke kwaliteiten van het gebied.
De Stiphoutse Bossen zijn eenvormig van opzet en dragen nog sterk het karakter van produktiebos. Het bestaat overwegend uit naaldhout met weinig of geen ondergroei van struiken of kruidachtige gewassen. Deze geringe floristische variatie brengt ook een tamelijk eenzijdig fauna-bestand met zich mee. Deze biologische armoede wordt echter in ruime mate gekompenseerd door de aanwezigheid van een aantal kleine vennetjes en in het bijzonder door het Kamerven, waarvan de ekologische betekenis zeer groot is. Vooral bij laatstgenoemde komen fraaie overgangen voor van het droge naar het natte heidetype. Behalve floristisch en vegetatiekundig is het gebied van grote waarde door het voorkomen van allerlei diersoorten, waaronder vermeldenswaard: Bruine kiekendief, Wulp en Zwarte stern (voor een uitvoerig onderzoeksverslag zie bijlage 1, nr.10).

Een deel van de hoge zandgronden is in agrarisch gebruik, omgeving Ruwe Putten. In relatie tot het bosgebied hebben deze agrarische gronden enige ekologische betekenis.

De rest van dit gebied bestaat, zoals gezegd uit lage, relatief vochtige beekdalgronden, respektievelijk uit zandgrond (kunstmatig opgehoogd).
Van het gedeelte dat in agrarisch gebruik is, moet de biologische betekenis vooral gezien worden in relatie tot de bosgebieden en verspreide bosschages (ekologische relaties zoals bij III.2.3. is beschreven). Verder zijn de bermen, met name die langs de verschillende onverharde wegen en de slootkanten, biologisch gevarieerd. Veel meer natuurwaarden worden aangetroffen in de verschillende bossen, omgeving De Vennen, langs de Veedrift en met name het Coovels Bos. Vooral laatstgenoemde is soortenrijk, vegetatiekundig gezien behorende tot het Elzen-Vogelkersverbond en kenmerkend voor beekdalen. De boom- en struiklaag bestaat uit ondermeer: Els, Es, Gelderse roos, diverse soorten Wilg en Braam. In de kruidlaag komen veel ruigtkruiden voor, zoals Leverkruid, Kale jonker en Gewone wederik, maar ook meer bijzondere soorten als Heksenkruid en Moerasmuur en op de drogere plaatsen: Bosanemoon, Bosandoorn, Schaduwgras en diverse soorten varens.
Het Coovelsbos en ook de andere bosjes zijn belangrijk als broed-, schuil- of fourageerplaats voor zangvogels, kleine zoogdieren, insekten, spinnen enz.

III.4 Gebied 3: Geldropseweg - Houtsestraat.

Dit gebied beslaat slechts een klein oppervlak, cirka 29 ha. Daarom wordt volstaan met een integrale bespreking van de verschillende aspekten (landschappelijke opbouw, kultuurhistorie, natuur). Het bestaat deels uit zandgronden (ten westen van de Geldropseweg), deels uit beekdalgronden (ten oosten van de Geldropseweg). De zandgronden ten noorden van de Brand liggen laag en zijn relatief vochtig (grondwatertrap III of V), ten zuiden van de Brand liggen ze hoog, waardoor ze droger zijn (grondwatertrap VI). De grondwaterstand van de beekdalgronden is eveneens vrij hoog (grondwatertrap III). Een en ander komt tot uitdrukking in het huidige gebruik: landbouw(grasland) op de lage gronden, bos op hoge gronden. Het gebied wordt verder gekenmerkt door een sterke vermenging van de niet-agrarische bedrijfs- en woonfunktie, waardoor de agrarische funktie geheel naar de achtergrond is gedrongen. Hier heeft eenzelfde ontwikkeling plaatsgevonden als langs de Hortsedijk.
Karakteristiek en van waarde zijn: het wegenbeloop, hoewel de funktie van de verschillende wegen sterk is gewijzigd, de bosschages langs de Geldropseweg; in feite zijn het "woonbosjes", de weilanden tussen de Houtsestraat en de Kromme Haagdijk en de weilanden met kavelgrensbeplantingen ten westen van de Geldropseweg.

III.5. Wensen voor de toekomst

De groeistad-taak van Helmond heeft gevolgen voor het omringend buitengebied.
Het buitengebied fungeert voor een belangrijk deel als ruimtelijke tegenhanger van het stedelijke milieu. In het buitengebied dient ruimte geboden te worden aan aktiviteiten, die uit het groeistad-zijn voortvloeien: de ontspanning van de stedelijke bewoner in uitgebreide zin; van het kunnen beleven van de natuur, tot het kunnen beoefenen van intensieve vormen van rekreatie.
Al deze specifieke wensen zullen in de eerste plaats in bestemmingen tot uitdrukking gebracht moeten worden, waardoor ze in een latere fase door een juiste inrichting en beheer van de gronden gerealiseerd kunnen worden. Welke die wensen zijn, daarbij rekening houdend met het beleid dat de verschillende overheden voor het landelijk gebied hebben ontwikkeld (zie voorgaand hoofdstuk), wordt hieronder nader bekeken.

Menselijke aktiviteiten door de tijd heen hebben allerlei gevolgen voor natuur en landschap; de meest in het oog springende negatieve kanten van die aktiviteiten zijn:
- de vervlakking tussen historisch gegroeide landschapstypen vanwege ingrepen in de basisstruktuur (reliëf, waterhuishouding) en in het okkupatiepatroon (wegenstelsel, verkaveling, beplanting);
- het hiermee gepaard gaande verlies aan natuurlijke kwaliteiten;
- de verregaande invloed van grote, infrastrukturele werken en door toename van de bebouwing.

Het sturen en begeleiden van deze aktiviteiten zodanig, dat de negatieve gevolgen voor natuur en landschap in positieve zin worden omgebogen, houdt in het kader van het bestemmingsplan met name in:
- zorgvuldige plaatskeuzebepaling bij vestiging van nieuwe agrarische bedrijven;
- de natuur- en bosgebieden als zodanig handhaven;
- de resterende onverharde wegen als zodanig behouden;
- in het bestemmingsplan geen regels opnemen die de uitvoering van inrichtings- en beheersmaatregelen met een positieve invloed op natuur en landschap in de weg staan.

IV. DE STRUKTUUR VAN DE ONDERSCHEIDEN FUNKTIES.

IV.1. Inleiding.

In het plangebied vinden vele maatschappelijke funkties een plaats. Gedeeltelijk zijn dit funkties die specifiek thuishoren in het landelijk gebied (landbouw, bosbouw, infrastruktuur, extensieve rekreatie). Voor een ander deel zijn het funkties die nauw samenhangen met het stadsrandkarakter van het gebied (burgerwoningen, handel en industrie, intensieve rekreatie).
Voor een verantwoorde opzet van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat inzicht bestaat in de struktuur van de onderscheiden funkties, zowel in het heden als in de toekomst.
Ten behoeve van het onderzoek naar de bestaande toestand in de diverse funkties is in 1979 een inventarisatie uitgevoerd die naderhand is geaktualiseerd. Bovendien kon worden beschikt over luchtfoto's van augustus 1978.
De schets van de toekomstige ontwikkelingen binnen de funkties is gebaseerd op een analyse van een groot aantal nota's en plannen van de betrokken overheidsorganen. Zoals nog zal blijken wordt in deze nota's en plannen op basis van onderzoek aangeduid welke ontwikkelingen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en/of gewenst zijn en welke ontwikkelingen moeten worden tegengehouden en/of bijgestuurd.

IV.2. De landbouw*.

IV.2.1. De huidige toestand.

Een groot deel van de gronden in het plangebied is thans nog in gebruik bij de landbouw. De landbouwkundige waarde van de gronden verschilt evenwel sterk. Per deelgebied (zie hoofdstuk I) zal daarom een beknopte schets worden gegeven van de bestaande struktuur.

1. Het gebied Grote en Kleine Overbrug.
   De landbouwgronden in dit gebied zijn deels in gebruik als grasland en deels voor de verbouw van mais. Vanwege de aanwezigheid van een groot aantal niet-agrarische funkties is het gebied tamelijk sterk versnipperd. In het gebied zijn drie agrarische bedrijven gevestigd. Het bedrijf aan de Grote Overbrug 2 is beperkt van omvang.Het is in hoofdzaak gericht op de intensieve veehouderij, daarnaast wordt enig jongvee gehouden.

* Een groot aantal begrippen die in de navolgende tekst worden gehanteerd, wordt omschreven in artikel 1 van de voorschriften.

De bedrijven aan de Grote Overbrug 4 en 5 hebben een behoorlijke omvang en zijn volledig gericht op de intensieve veehouderij. Bij het bedrijf aan de Grote Overbrug 5 bevindt zich in de boerderij een woning voor de rustende boer.
Het voormalige bedrijf aan de Grote Overbrug 3 is niet meer als zodanig in gebruik.

2. Het gebied Eenselaar en de dalen van de Stiphoutse Loop en de Goorloop.
De agrarische gronden in dit gebied zijn vrijwel uitsluitend in gebruik als grasland. Door het vrijwel ontbreken van andere dan agrarische funkties is de landbouwkundige struktuur van het gebied relatief goed te noemen. In het gebied is één agrarisch bedrijf gelegen, dat is gespecialiseerd in de rundveehouderij. Een grote rundveestal dat bij dit bedrijf behoort is aan de overzijde van de Eenselaar gelegen.

4. Het gebied Hortsedijk - Lorenzstraat.
Hoewel in dit gebied nog enige gronden zijn gelegen die in agrarisch gebruik zijn is de landbouwkundige waarde van dit gebied marginaal; mede door de afwezigheid van een agrarisch bedrijf in de direkte omgeving.

5. Het gebied tussen de Ruwe Putten - Gasthuisstraat en S22.
De landbouwkundige waarde van de agrarische gronden is in dit gebied goed, mede door het vrijwel ontbreken van niet-agrarische funkties. De gronden zijn in hoofdzaak in gebruik als grasland. In het gebied zijn zes agrarische bedrijven gevestigd. Daarvan zijn er drie aan te merken als gespecialiseerde rundveebedrijven (Veedrift 50, Schootenseweg 2 en aan de Ruwe Putten), één bedrijf is ten dele gericht op de rundveehouderij en gedeeltelijk op de intensieve veehouderij (Veedrift 2), één bedrijf is gespecialiseerd in de intensieve veehouderij (Veedrift 21) en één bedrijf tenslotte is gericht op de tuinbouw, terwijl daarnaast renpaarden worden gehouden (Venstraat 75). Bij dit bedrijf zal binnenkort een tweede bedrijfswoning worden gebouwd.
Bij de boerderij aan de Schootenseweg 2 worden nog slechts enige fokpaarden gehouden. Op dit moment is hier geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf, toch is een agrarisch bouwblok aan deze boerderij toegekend gezien de landbouwkundige mogelijkheden in dit gebied.

6. De Stiphoutse Bossen.
In dit gebied is het totale complex van de Stiphoutse Bossen gelegen. Naast een aantal vennen (als natuurgebied bestemd) zijn er ook een tweetal open plekken binnen dit bos aanwezig. Deze open plekken hebben een agrarisch gebruik.

7. Het Coovelsbos met de naaste omgeving.
Het betreft hier een aantal gronden van beperkte omvang die in hoofdzaak in gebruik zijn als grasland. De landbouwkundige waarde van deze gronden is beperkt vanwege de beperkingen welke voortvloeien uit de ligging ten opzichte van de bosgebieden.
In het gebied is één agrarisch bedrijf gelegen dat in hoofdzaak is gericht op de rundveehouderij, daarnaast wordt ook enig jongvee gehouden.

8. Het gebied Geldropseweg - Houtsestraat.
De agrarische gronden in dit gebied hebben slechts een beperkte landbouwkundige waarde, met name door de aanwezigheid van een groot aantal niet-agrarische funkties die zorgen voor een sterke versnippering.
In het gebied is één tuinbouwbedrijf gelegen (Houtsestraat), dat gericht is op de teelt van sierteeltprodukten. Het bedrijf heeft het karakter van een tuincentrum.

IV.2.2. Het standpunt van het rijk.

Het beleid van het rijk is in algemene zin gericht op de ontwikkeling en instandhouding van rendabele vormen van agrarische bedrijfsvoering. In gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer betekent dit, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw moeten worden beschermd tegen- te grote - stedelijke druk. In gebieden met afwisselend landbouw en andere funkties in kleinere ruimtelijke eenheden brengt het uitgangspunt met zich mee, dat gestreefd wordt naar de scheiding van landbouw en andere funkties op het niveau van de bedrijfskavel.
Het beleid van het rijk is verder gericht op de beperking van de ongunstige effekten die de landbouw heeft op andere funkties alsook op de ruimtelijke struktuur. Daartoe zou in de uit een oogpunt van natuur en landschap kwetsbare gebieden gestreefd moeten worden naar het mogelijk maken van niet uitsluitend op agrarische produktie gerichte vormen van bedrijfsvoering. Ook acht het rijk in dit verband een koncentratie van de glastuinbouw en een zorgvuldige plaatskeuze voor intensieve veehouderijen van belang.
Ten aanzien van de intensieve veehouderij stelt het rijk zich in algemene zin op het standpunt dat deze bedrijfstak door zijn zeer intensieve bedrijfsvoering een aparte positie inneemt in het geheel van de landbouw. Het wordt denkbaar geacht dat op grond van een belangenafweging wordt besloten om aan deze bedrijfstak geen ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, dan wel om ontwikkelingen aan strikte voorwaarden te binden. Bij deze belangenafwegingen zullen met name de belangen van natuur en landschap, van woon- en rekreatiegebieden een rol spelen. Het rijk signaleert tenslotte een ontwikkeling in de richting van agrarisch-industriële bedrijven gericht op de intensieve veehouderij. Het rijk is van oordeel dat deze ontwikkeling met zorg moet worden bekeken en acht het dan ook noodzakelijk dat de vestiging van dit type bedrijven beperkt blijft tot speciaal daartoe aangewezen terreinen.

IV.2.3. Het standpunt van de provincie.

De provincie staat een landbouwbeleid voor, dat is gedifferentieerd naar de aard van het gebied. Zij zoekt hiervoor aansluiting bij de in het streekplan gemaakte onderverdeling van het landelijk gebied (zie hoofdstuk II). Voor het plangebied zijn de volgende gebieden van belang:

1. agrarisch gebied;
2. agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde;
3. agrarisch gebied met natuurwaarde;
4. agrarisch kernrandgebied.

ad 1. Voor het agrarisch gebied gaat de provincie ervan uit, dat de agrarische funktie wordt behouden en zo mogelijk wordt versterkt. Ontwikkelingen moeten het agrarisch funktioneren respekteren en/of rekening houden met behoud of verbetering van de produktiestruktuur. Stedelijke, infrastrukturele en rekreatieve ontwikkelingen moeten in dit gebied zoveel mogelijk worden geweerd.
Prioriteit voor de landbouw betekent niet dat ook de vestiging van agrarisch-industriële bedrijven gericht op de intensieve veehouderij zondermeer toelaatbaar is. Een zorgvuldige afweging in het konkrete geval acht de provincie gewenst.

ad 2. In deze gebieden is het beleid erop gericht de aanwezige landschaps- en/of kultuurhistorische waarden in nauwe relatie met het agrarisch gebruik te beschermen. Aanpassingen in het funktioneel gebruik acht de provincie mogelijk mits deze op een voor de ruimtelijke struktuur aanvaardbare wijze zijn te realiseren.
Indien deze gebieden tevens een rol vervullen als stadsregionaal uitloopgebied ligt een rekreatief medegebruik volgens de provincie voor de hand. In dat verband is het van belang dat gestreefd wordt naar een harmonie tussen (agrarische) bebouwing en omgeving.
Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven wordt onder voorwaarden mogelijk geacht. Vestiging van industriëel-agrarische bedrijven, gericht op de intensieve veehouderij is echter geheel en al uitgesloten.

ad 3. Het beleid is erop gericht de aanwezige natuurwaarden, alsmede de landschaps- en/of kultuurhistorische waarden te beschermen. Aanpassingen in het funktionele gebruik moeten evenwel mogelijk zijn, mits deze op aanvaardbare wijze zijn te verwezenlijken
Het weren van nieuwe bebouwing is in deze gebieden uitgangspunt. Waar dit in verband met het doelmatig funktioneel gebruik van de gronden nodig en in relatie tot de aanwezige waarden op aanvaardbare wijze te realiseren is, is het noodzakelijk de mogelijkheid van bebouwing voor te verplaatsen of nieuw te vestigen bedrijven open te houden.

ad 4. Het agrarisch kernrandgebied is het gebied direkt aansluitend aan de kom, dat de eerstkomende 10 à 15 jaar niet voor uitbreiding van de woonbebouwing of ten behoeve van de vestiging en/of uitbreiding van industriën en bedrijven nodig is, maar dat door zijn ligging ten opzichte van de bestaande dan wel toekomstige bebouwing een benadering verdient die afwijkt van die voor andere gebieden geldt.
Het gaat in het algemeen om een logisch begrensde zône van 250 à 300 m'.
Vestiging van nieuwe bedrijven is in deze zône slechts aanvaardbaar als de belangen van de in de nabijheid gelegen of in de toekomst te verwachten stedelijke funkties daardoor niet onevenredig worden aangetast. Ten aanzien van bestaande agrarische bedrijven dienen eisen gesteld te worden aan de ontwikkeling van de bedrijfstak der intensieve veehouderij, teneinde het woon- en leefmilieu in de nabijgelegen bebouwde kom te beschermen.

IV.2.4. Het standpunt van de gemeente.

De gemeente is van oordeel dat zoveel mogelijk ruimte moet worden geboden aan een doelmatige landbouwkundige ontwikkeling van met name de bestaande agrarische bedrijven. Deze ontwikkeling mag naar haar mening evenwel niet tot gevolg hebben dat de ruimtelijke struktuur en/of de belangen van de niet-agrarische funkties op onevenredige wijze worden aangetast.
Teneinde dit algemene standpunt nader te konkretiseren heeft de gemeente een beleidsstandpunt ontwikkeld dat is gedifferentieerd naar de aard van het gebied en de daarin aanwezige funkties, alsmede naar bestaande en nieuw te vestigen agrarische bedrijven.
Er worden drie typen gebieden onderscheiden:
a. Agrarisch gebied;
b. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied, tevens stadsregionaal uitloopgebied;
c. Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, tevens stadsregionale geledingszône.

ad a. Agrarisch gebied.
Deze kwalifikatie is toegekend aan de landbouwgronden in het gebied Geldropseweg - Houtsestraat. De aanduiding als 'agrarisch gebied' houdt niet in dat de landbouw hier betere ontwikkelingsmogelijkheden heeft dan in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde.
Het agrarisch gebied hier is van geringe omvang en versnipperd. De landbouwfunktie staat onder druk van andere funkties.
In dit gebied wordt de vestiging van nieuwe agrarisch bedrijven niet waarschijnlijk geacht, gezien de sterke funktionele versnippering en de beperkte omvang van het gebied. In dit plan wordt een nieuwvestiging echter niet uitgesloten met uitzondering van een intensieve veehouderij. Mogelijkheden kunnen ontstaan door samenvoeging van

percelen of in combinatie met een buurgemeente. Het in dit gebied gelegen tuincentrum kan enige ontwikkelingsmogelijkheden krijgen, waarbij ook ruimte kan worden geboden aan de handel in de ter plaatse gekweekte producten. Omschakeling naar een agrarisch bedrijf behoort tot de mogelijkheden. De bouw van kassen bij het tuincentrum moet met waarborgen worden omgeven vanwege de milieuhinder die hiervan het gevolg kan zijn.

ad b. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied.
Deze kwalifikatie is toegekend aan de agrarische gronden in het gebied Grote en Kleine Overbrug, de gronden grenzend aan de bestemmingsplannen Rootakkers en De Weve van de kern Stiphout, aan de gronden in het gebied tussen Ruwe Putten - Gasthuisstraat - S22, en de gronden in en nabij de Stiphoutse Bossen en het Coovels Bos.
Gelet op de aanwezige belangen en waarden acht de gemeente slechts in het gebied tussen Ruwe Putten -Gasthuisstraat en S22 de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf toelaatbaar. Ook in dit gebied zal de vestiging van een nieuw bedrijf echter tot de uitzonderingen behoren en pas na een zorgvuldige afweging van belangen kunnen worden geaksepteerd. Indien het de verplaatsing van een bestaand bedrijf betreft dat elders in de gemeente in zijn doelmatige ontwikkeling wordt beperkt heeft een dergelijke vestiging de voorkeur boven de vestiging van een geheel nieuw bedrijf.
Vestiging van agrarisch-industriële bedrijven gericht op de intensieve veehouderij is in alle gevallen uitgesloten. Naar het oordeel van de gemeente kan aan een dergelijk bedrijf slechts mogelijkheden worden geboden indien op basis van uitvoerig onderzoek is gebleken, dat de nadelige gevolgen die zijn verbonden aan de vestiging van een dergelijk bedrijf kunnen worden ondervangen.
Teneinde de ruimtelijke struktuur zo goed mogelijk te behouden acht de gemeente het gewenst dat de bestaande bedrijven hun bebouwing koncentreren rond de bedrijfswoning. Daarbij moet aandacht worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing; eventueel middels erfbeplanting.
In principe kan iedere gekoncentreerde uitbreiding zonder meer worden geaksepteerd, mits zorg is gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Een uitzondering dient daarbij te worden gemaakt voor de uitoefening van intensieve veehouderij en/of glastuinbouw. Vanwege de ingrijpende milieuhygiënische gevolgen die deze bedrijfstakken met zich meebrengen is de gemeente van oordeel dat iedere omschakeling en/of uitbreiding in

deze richtingen aan een zorgvuldige beoordeling dient te worden onderworpen. Een dergelijke afweging vindt plaats in het kader van de Hinderwet. De gemeente wil echter voorkomen dat het bestemmingsplan bebouwing toelaat die op grond van de Hinderwet moet worden geweerd. Naar het oordeel van de gemeente zou een dergelijke situatie strijdig zijn met de primaire funktie van het bestemmingsplan, te weten de koördinatie van alle ruimtelijk relevante belangen.
De uitbreiding tot een industriëel-agrarisch bedrijf is geheel uitgesloten.
Het tuinbouwbedrijf tevens renpaardenhouderij aan de Venstraat-Korte Venstraat heeft met name door de aanwezigheid van renpaarden een apart karakter. Het bedrijf kan in zijn huidige vorm worden geaksepteerd. Uitbreidingen en/of omschakeling naar een andere bedrijfstak zullen echter zorgvuldig moeten worden beoordeeld.

ad c. Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionale geledingszône.
Deze kwalifikatie heeft betrekking op het dal van de Stiphoutse Loop en de Goorloop. Naar de mening van de gemeente kan in dit gebied geen vestiging van nieuwe agrarische bedrijven worden toegestaan gezien de aanwezige waarden en belangen.
Het bestaande rundveebedrijf aan de Eenselaar kan in zijn huidige vorm zonder meer worden gehandhaafd. Bij eventuele uitbreidingen moet aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing. Omschakeling en/of uitbreiding van het bedrijf in de richting van de intensieve veehouderij is in principe wel toegestaan, doch dient wel zorgvuldig te worden afgewogen ten opzichte van de belangen van de in de nabijheid gelegen burgerwoningen.

IV.3. De Bosbouw.

Iv.3.1. De bestaande toestand.

In het plangebied liggen drie bosgebieden van behoorlijke omvang, te weten de Stiphoutse Bossen, het Coovels Bos en het parkbos De Warande. Verder zijn in het plangebied een aantal kleinere bosjes en bosschages gelegen.
De produktiefunktie van deze bossen en bosschages is over het algemeen gering, waarbij wel opgemerkt moet worden, dat de Stiphoutse Bossen oorspronkelijk zijn ingericht als naaldhout- produktiebos. Deze funktie hebben deze bossen echter goeddeels verloren.
Slechts de populierenbossen nabij de Zuid-Willemsvaart en in het dal van de Stiphoutse Loop en de Goorloop hebben nog een duidelijke houtteeltfunktie.

IV.3.2. Het beleid van het rijk.

Het rijk is in sterke mate betrokken bij de beleidsvorming ten aanzien van de bosbouw, hetgeen o.m. tot uitdrukking komt in de mate waarin aan het rijk taken en bevoegdheden worden toegedeeld in de voor de bosbouw relevante wetgeving (Boswet, Natuurbeschermingswet, Natuurschoonwet, Beschikking bosbijdragen).
In de nota landelijke gebieden wordt dan ook apart aandacht geschonken aan de beleidssektor bosbouw. Gekonstateerd wordt dat bossen over het algemeen een viertal funkties vervullen:
- houtproduktiefunktie;
- rekreatiefunktie;
- funktie voor het landschap;
- funktie voor de natuur.

Het rijk is van oordeel dat deze funkties dermate essentieel zijn voor onze samenleving, dat instandhouding en kwalitatieve verbetering van het bestaande areaal bos dringend gewenst is. Het wordt bovendien van belang geacht dat gestreefd wordt naar een uitbreiding van het bestaande areaal bos.

IV.3.3. Het beleid van de provincie.

De provincie heeft geen uitvoerende taak op het gebied van het bosbouwbeleid. Aan de sektor bosbouw wordt op provinciaal niveau dan ook slechts in beperkte mate aandacht besteed.
Gesteld wordt dat instandhouding van de bosgebieden moet worden veiliggesteld door ruimte te bieden aan de ontwikkeling van de produktiefunktie. Echter daarbij dient het belang van de overige funkties niet onevenredig te worden geschaad.
Ten aanzien van de Stiphoutse Bossen stelt de provincie zich op het standpunt dat met name de extensief rekreatieve funktie van belang is. In verband met de plaatselijk aanwezige natuurwaarden (o.a. Kamerven) is een goede zônering van de rekreatieve druk gewenst.

IV.3.4. Het beleid van de gemeente.

De gemeente is van oordeel dat de bestaande bossen en bosschages een belangrijke rol vervullen in het aantrekkelijk maken van het plangebied als uitloopgebied van de stedelijke bevolking en de bewoners van de regio (voor zover het de Stiphoutse Bossen betreft), zodat behoud van het bestaande bosbestand van belang wordt geacht. Waar mogelijk dient daarbij gestreefd te worden naar kwalitatieve verbetering van dit bestand.

Intensivering ten behoeve van de ruitersport wordt afgewezen. Een geleidelijke aanpassing van het karakter van dit van oorsprong op houtproduktie gerichte bos in de richting van een meer natuurlijk bos- en heidegebied is gewenst.

Behoud en herstel van de plaatselijk aanwezige natuurwaarden is in dat verband van groot belang.
Het parkbos De Warande is in zijn huidige opzet uitstekend geschikt voor rust en natuurbeleving. Behoud van het kultuurhistorisch waardevolle lanenstelsel is in dat verband van belang.
Met name in het dal van de Stiphoutse Loop en de Goorloop is de gemeente voornemens een randstedelijke groenstruktuur tot ontwikkeling te brengen, teneinde de geledingsfunktie van het gebied beter tot uitdrukking te brengen. De ontwikkeling van deze groenstruktuur zal geschieden door middel van behoud van de bestaande houtopstanden, alsmede door de aanplant van nieuwe bosjes en kavelgrensbeplantingen.
De aanplant van nieuwe bosjes wordt mede van belang geacht voor het bieden van een vervangend biotoop aan bepaalde diersoorten (met name voor de instandhouding van de ter plaatse gevestigde roekenkolonie) een funktie die thans in hoofdzaak door populierenopstanden in partikulier eigendom wordt vervuld.

IV.4. Rekreatie.

IV.4.1. De huidige toestand.

Het gehele plangebied funktioneert thans in meer of mindere mate als uitloopgebied voor de stedelijke bevolking, terwijl de Stiphoutse Bossen ook een funktie vervullen als regionaal uitloopgebied. Het aksent ligt hierbij op de meer extensieve vormen van rekreatie (wandelen, fietsen en paardrijden).
Aan de meer intensieve vormen van rekreatie wordt in hoofdzaak ruimte geboden op de randen van de bebouwde kom van Helmond.
Het betreft hier in de eerste plaats een groot aantal sportvelden. Hieronder volgt een beschrijving van de huidige toestand van de verschillende sportcomplexen.

1. Ten oosten van de Aarle-Rixtelseweg zijn een zestal hockeyvelden gelegen. Eén van deze 6 velden is een kunststofveld. (HMHC)
2. In de noordwestelijke schil van de Warande zijn een aantal verenigingen gevestigd, een hockeyclub, een voetbalvereniging en 2 tennisverenigingen. (HUAC, Haagse boys, PVV en Shaile)
   In totaal zijn hier 12 tennisbanen (3 kunnen nog aangelegd worden) 5 hockeyvelden en 2 voetbalvelden. Zowel voor het hockey als het voetbal is nog een oefenveld aanwezig.
3. Direkt ten noorden van de Europalaan ligt het tennispark van Carolus Borromeus. Naast 6 tennisbanen en een oefenbaan ligt hier ook een sportveld t.b.v. de school. Onlangs is de voormalige dienstwoning op dit terrein verkocht aan een particulier.
4. In het zuidelijk deel van de Stiphoutse Bossen ligt het sportpark Molenven.
   Dit sportpark omvat een kunststof-atletiekbaan, 3 voetbalvelden en een handbalveld. Tevens wordt hier lokatie geboden aan een politiehondenvereniging en een schuttersgilde. (HAC, Stiphout Vooruit, KPJ Stiphout).

Op alle bovengenoemde sportparken is naar behoefte kleed- en clubruimte aanwezig. Op het sportpark Molenven zal op korte termijn gestart worden met een clubgebouw voor de atletiekclub.

De zuid-oostelijke schil van de Warande is ingericht als parkgebied. Hier worden een groot aantal rekreatieve voorzieningen aangetroffen (speelvelden, waterpartijen, manege, hertenkamp, vogelpark, apenheul, midgetgolf). Dit parkgebied heeft een uitloper in het gebied op de hoek van de President Roosenveltlaan- Lorenzstraat. Deze uitloper is ingericht als speelterrein. Tenslotte dient melding te worden gemaakt van het volkstuinenkompleks aan de Hortsedijk.

IV.4.2. Het beleid van het rijk.

Voor zover voor het plangebied van belang, is het rijksbeleid gericht op een koncentratie van de rekreatieve voorzieningen rond de stedelijke gebieden. Het aksent ligt daarbij op een funktionele en ruimtelijke verweving van alle aktiviteiten. De opvangmogelijkheden en het karakter van de voorzieningen dienen in belangrijke mate bepaald te worden door de aanwezige natuur-, landschaps- en kultuurhistorische waarden.

IV.4.3. Het beleid van de provincie.

Het provinciale beleid is er in algemene zin op gericht om rekreatieve mogelijkheden te bieden aan de eigen bevolking. De ontwikkelingen moeten daarbij afgestemd zijn op de belangen van landbouw, natuur en landschap. In dat verband streeft de provincie naar een koncentratie van de rekreatieve voorzieningen in het stedelijk gebied. De stadsregionale geledingszônes zijn in dat verband de eerstaangewezen zônes voor de ontwikkeling van voorzieningen voor intensief en gekoncentreerd rekreatief gebruik. Het gebied van de Goorloopzône is naar het oordeel van de provincie echter slechts geschikt voor extensief rekreatief gebruik.
De stadsregionale uitloopgebieden moeten volgens de provincie de rekreatieve uitstraling vanuit de stadsregio's opvangen. De nadruk ligt hierbij op de extensieve vormen van rekreatie. Voor het deel van de Stiphoutse Bossen, dat in dit gebied is gelegen acht de provincie een goede zônering gewenst vanwege de aanwezige natuurwaarden.
De provincie stelt zich tenslotte op het standpunt dat zowel in de geledingszônes als in de uitloopgebieden de mogelijkheden voor de aanleg van volkstuinkompleksen moeten worden opengehouden.

IV.4.4. Het gemeentelijk beleid.

De gemeente is van oordeel dat de uitloopfunktie van het plangebied moet worden behouden en indien mogelijk moet worden versterkt. Dit mag evenwel niet ten koste gaan van de overige in het plangebied aanwezige funkties of de aanwezige waarden.
Deze doelstelling brengt met zich mee dat in de eerste plaats wordt gestreefd naar het handhaven van de bestaande differentiatie in de ruimtelijke en maatschappelijke opbouw van het gebied. Met name voor het dal van de Stiphoutse Loop en de Goorloop bestaan voorts konkrete plannen voor de aanleg van een langzaamverkeersroute (zie kaart 5). Deze route is zoveel mogelijk geprojekteerd op bestaande ontsluitingswegen, terwijl tevens gebruik is gemaakt van het naast de Goorloop gelegen schouwpad. Voor beide beekdalen bestaan verder plannen tot het aanleggen van aanvullende bosschages en kavelgrensbeplantingen (zie kaart 5), teneinde de bestaande groenstruktuur te versterken en zodoende de

geledingsfunktie van deze dalen beter tot uitdrukking te brengen.
De gemeente is gekant tegen de aanleg van nieuwe ruiterpaden in de Stiphoutse Bossen. Dit hangt samen met de sterk negatieve invloed die de aanleg van dergelijke paden heeft op de mogelijkheden tot behoud en herstel van de natuurwaarden.
Opmerking verdient dat de gemeente van oordeel is dat een stelsel van stadsdeelparken het best aansluit bij de ruimtelijke en maatschappelijke situatie in Helmond.
Behoud van het parkbos De Warande met de nabije omgeving in zijn huidige vorm wordt daarom van belang geacht.
Er bestaan plannen voor de aanleg van buurtgroenvoorzieningen nabij het nieuwe woongebied Rootakkers, oostelijk van de kern Stiphout (zie kaart 5). Daarnaast kan het bestaande volkstuinenkompleks aan de Hortsedijk gehandhaafd worden.

Uit de nota "sportbeoefening en accommodatie behoefte" (1977) blijkt dat uitbreiding van de in dit plan gelegen sportparken niet noodzakelijk is. Het sportpark Molenven wordt op dit moment voor 100% benut. Met de groei van Stiphout en daarmee ook de groei van het sportgebeuren moet rekening gehouden worden met een mogelijke uitbreiding van het sportpark Molenven. De vergroting van het sportpark kan alleen plaatsvinden nadat de noodzaak hiervan is aangetoond. De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarde van de benodigde bosgronden mogen niet onevenredig worden aangetast. In de voorschriften is bepaald dat de uitbreiding van het sportpark alleen gerealiseerd kan worden met een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, nadat de commissie publieke werken en grondbedrijf hierover is gehoord.

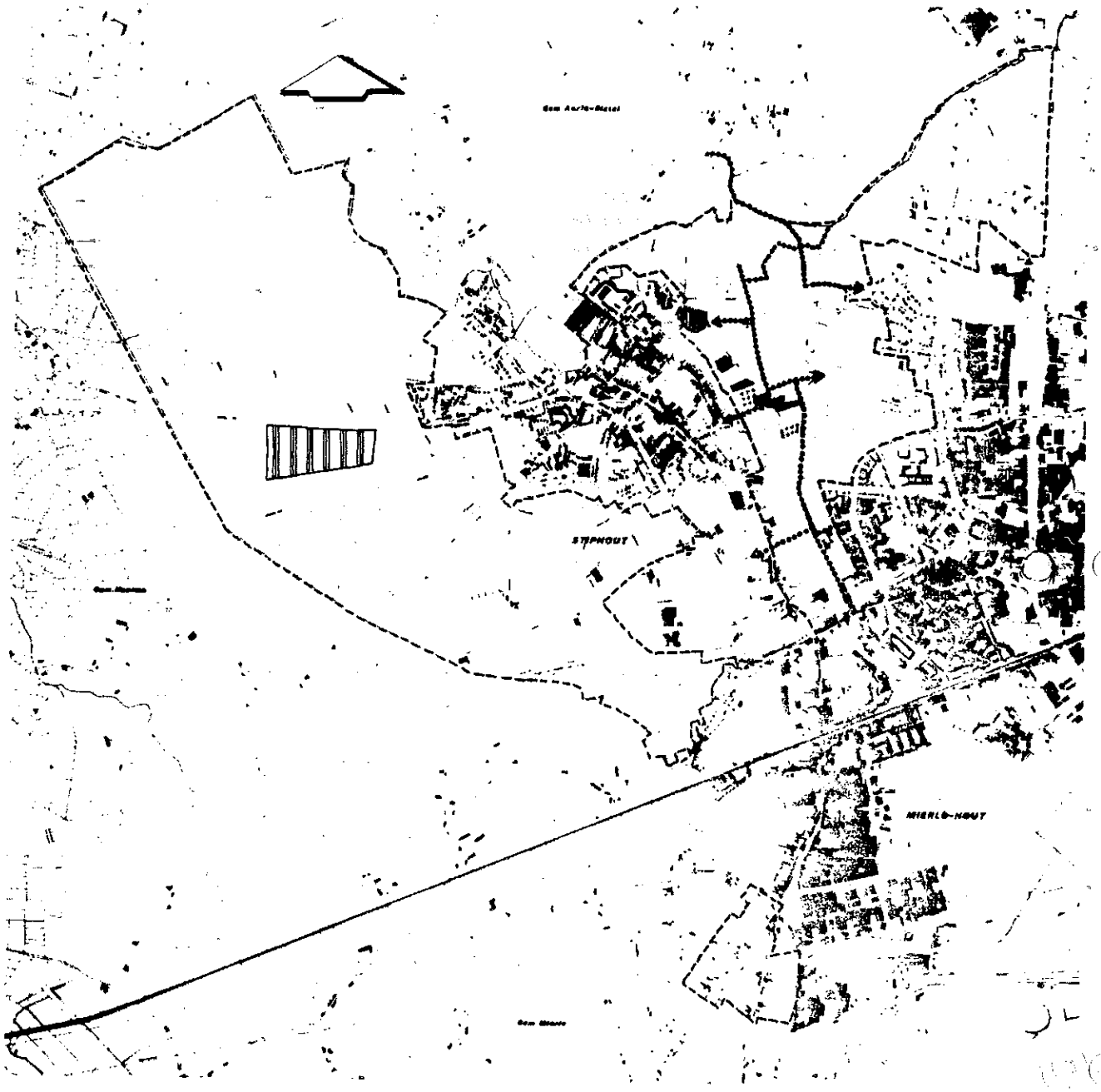
IV.5. De infrastrutuur.

IV.5.1. De huidige toestand.

a. De wegen (zie kaart 6).

Het plangebied wordt doorsneden door een groot aantal verharde wegen. Een aantal van deze wegen heeft een doorgaande funktie, de overige wegen dienen hoofdzakelijk ter ontsluiting van het plangebied en het nabijgelegen gebied. De doorgaande wegen zijn:
- Rijksweg 266 (de weg 's-Hertogenbosch-Helmond);
- de S22 (de weg Eindhoven-Helmond-Deurne-Venray);
- de T21 (de weg Helmond-Heeze);
- de T13 (de weg Aarle Rxitel-Helmond);
- de T22 (de weg Gerwen-Stiphout-Helmond).

In het plangebied zijn voorts nog een aantal onverharde wegen gelegen die over het algemeen slechts een funktie hebben voor de ontsluiting van de aan de weg gelegen gronden.



WENSEN TEN AANZIEN VAN GROEN - EN REKREATIEVE VOORZIENINGEN.

bos en kavelbeplanting Goorloopzône-Noord

agrarisch en recreatief gebruik voormalige Corneliahoeve

buurtgroen

langzaam verkeersverbindingen Goorloopzône-Noord.

KAART 5

INFRASTRUKTUUR

primaire weg
sekundaire weg
tertiaire weg
grens van het plangebied
straalpad
gasleiding
hoogspanningsleiding (150 kV)
waterloop, kanaal

zonering Wet geluidhinder

400	zone 400 m
350	zone 350 m
250	zone 250 m
200	zone 200 m

KAART 6

b. De waterlopen (zie kaart 6).

De belangrijkste waterloop in het plangebied is de Zuid-Willemsvaart die met name van betekenis is voor de scheepvaart. De kleinere watergangen (o.m. de Goorloop, Stiphoutse Loop en Schootense Loop) zijn vooral van belang voor de berging en afvoer van regenwater.

c. De nutsleidingen en het straalpad (zie kaart 6).

In het plangebied zijn zowel ondergronds als bovengronds een aantal leidingen gelegen. Daarvan dragen de navolgende leidingen een doorgaand karakter:
- de 150 kV hoogspanningsleiding, tracé Eindhoven-Oost-Helmond van de Provinciale Noord-Brabantse Elektriciteitsmaatschappij;
- de aardgasleiding, tracé Geleen-Boxtel van de N.V. Nederlandsche Gasunie;
- de aardgasleiding, tracé Schijndel-Sandersbout van d- N.V. Nederlandsche Gasunie.

Voorts loopt over het plangebied een straalverbindingspad van de P.T.T.

IV.5.2. Het beleid van het rijk.

Het beleid van het rijk ten aanzien van de infrastruktuur is vooral gericht op het totstand brengen van een goede ruimtelijke inpassing van nieuw aan te leggen infrastruktuur en op het verminderen van de negatieve gevolgen die door de aanleg en het gebruik ontstaan. Bovendien is het beleid gericht op een effektief gebruik van de bestaande infrastruktuur.

IV.5.3. Het beleid van de provincie.

Het beleid van de provincie is in algemene zin gericht op een bundeling van de infrastruktuur in verbindingsassen die in de hoofdzônering van het streekplan zijn opgenomen.

Ten aanzien van de wegen heeft de provincie gekozen voor een funktionele indeling. Deze indeling geeft inzicht in de wijze waarop de wegen zijn (c.q. worden) ingericht.
Rijksweg 266 is in deze funktionele indeling aangemerkt als een weg van de eerste orde, hetgeen betekent dat deze weg in hoofdzaak dient voor de onderlinge verbinding van landsdelen. De aanwijzing tot weg van de eerste orde hangt samen met het standpunt van de provincie dat Rijksweg 266 t.z.t. een gedeelte van het verkeersaanbod van Rijksweg 264 ('s-Hertogenbosch-Eindhoven) dient over te nemen. De minister heeft zich met dit uitgangspunt niet kunnen verenigen wat tot gevolg heeft, dat Rijksweg 266 feitelijk moet worden aangemerkt als een weg van de tweede orde (deze wegen verbinden in hoofdzaken stadsregio's onderling, alsmede grote regionale kernen die op deze stadsregio's gericht zijn).
In principe is ook de S22 een weg van de tweede orde. Echter het feit dat de weg is gelegen binnen de stadsregio Eindhoven-Helmond heeft tot gevolg dat de funktionele indeling niet in het streekplan is vastgelegd.

De funktie is hier namelijk sterk afhankelijk van de inrichting van de stadsregio.
De overige wegen zijn niet in de funktionele indeling opgenomen. Aangaande de T13 valt evenwel nog op te merken dat deze weg onlangs is gerekonstrueerd waarbij o.m. is voorzien in de aanleg van fietspaden.

Met betrekking tot fietspaden is de provincie van oordeel dat het wenselijk is dat per regio een plan wordt opgesteld voor een netwerk van fietspaden. De werkzaamheden hiervoor dienen bij voorkeur te worden verricht door de gewesten.

De vaarwegen worden in het streekplan opgesplitst in twee klassen. De Zuid-Willemsvaart is ingedeeld in klasse II. Dit betekent dat deze vaart in principe slechts geschikt is voor kleinere schepen.

Ten aanzien van leidingen en straalverbindingen is het voorgestane beleid van de provincie voor het plangebied niet zeer van belang. De bestaande hoogspanningsleidingen en straalverbindingen zijn op kaart duid.

IV.5.4. Het beleid van de gemeente.

Ten aanzien van de wegen acht de gemeente de indeling aan de hand van de Wet Uitkeringen Wegen goed bruikbaar daar deze aansluit bij de door het rijk en de provincie op basis van deze wet opgestelde wegenplannen. Dit heeft tot gevolg dat de navolgende kategorieën van wegen worden onderscheiden:
- primaire weg;
- sekundaire weg;
- tertiaire wegen;
- kwartaire en overige wegen.

Bij de wegen dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsvrije zône teneinde eventuele verbredingen niet bij voorbaat onmogelijk te maken.
Opmerking verdient nog, dat het voornemen bestaat om op korte termijn een rekonstruktie uit te voeren aan de Hortsedijk en de Houtsestraat.
Onverharde wegen moeten naar het oordeel van de gemeente als zodanig in stand worden gehouden vanwege de waarde die deze wegen hebben uit een oogpunt van natuur en landschap.

De waterlopen dienen in hun huidige vorm te worden gehandhaafd, waarbij terdege rekening moet worden gehouden met de betekenis van natuur en landschap van sommige van deze waterlopen. De betekenis van het in het plangebied gelegen gedeelte van de Zuid-Willemsvaart voor de scheepvaart zal verminderen bij de realisering van de geprojekteerde omleiding. Niettemin moet de scheepvaartfunktie behouden blijven.

De nutsleidingen en het straalpad dienen in hun funktioneren te worden beschermd. Daartoe moet rekening worden gehouden met de aan leidingen verbonden beschermingszônes en de maximaal toelaatbare bouwhoogte onder het straalpad.

IV.6. Niet-Agrarische Bedrijven.

IV.6.1. De huidige toestand.

De volgende vormen van niet-agrarische bedrijvigheid worden in het plangebied aangetroffen:

- Horecabedrijf	: Aarle-Rixtelseweg 107, tevens beschermd monument in de zin van de Monumentenwet; Warande 4 en Warande 6, tevens midgetgolfbaan aanwezig; Hortsedijk 52, tevens handboogschietbaan.
- Garagebedrijf	: Hortsedijk 104-106, tevens benzineverkooppunt; Europaweg 150-152-154.
- Zonweringsbedrijf	: Hortsedijk 56.
- Technisch installatiebedrijf	: Houtsestraat 33.
- Autohandel	: Houtsestraat 49.
- Opslagruimte	: Houtsestraat 51.
- Lompenhandel	: Geldropseweg 45.
- Staaldraadvlechterij	: Geldropseweg 47.
- Caravanhandel	: Geldropseweg 125.

IV.6.2. Het beleid van het rijk.

Het rijk stelt zich op het standpunt dat in het buitengebied geen niet-agrarische bedrijven mogen worden gevestigd, tenzij dit geschiedt in het kader van de ontwikkeling van een bedrijven- c.q. industrieterrein.

IV.6.3. Het beleid van de provincie.

Ook de provincie stelt zich op het standpunt dat in het buitengebied in principe geen ruimte kan worden geboden aan de vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven. Bestaande niet-agrarische bedrijven moeten naar het oordeel van de provincie worden geaksepteerd waarbij waarborgen moeten worden geboden voor een redelijke bedrijfsuitoefening. Indien echter een zodanige uitbreiding van het bedrijf in de lijn der verwachting ligt, dat handhaving in het buitengebied niet meer op zijn plaats is, moet worden gestreefd naar verplaatsing naar een bedrijven- c.q. industrieterrein.
In verband met de opkomst van de zgn. perifere detailhandel, alsmede ter bescherming van de belangen van de detailhandelsbedrijven in de bebouwde kom, acht de provincie speciale aandacht voor de detailhandelsaspekten bij de niet-agrarische bedrijven gewenst.

IV.6.4. Het gemeentelijk beleid.

Het gemeentelijk beleid is er in de eerste plaats op gericht om de vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven tegen te gaan. Op dit algemene uitgangspunt acht zij één uitzondering in principe toelaatbaar. Op de hoek van de Hortsedijk en de Europaweg bevindt zich naast het aan de Europalaan gelegen garagabedrijf een stuk grond dat zich uitstekend leent voor de vestiging van een bedrijf en/of kantoor, daar bebouwing ter plaatse een afronding zou betekenen van de bebouwde kom.

Ten aanzien van de bestaande bedrijven acht de gemeente handhaving toelaatbaar. Dit brengt met zich mee, dat waarborgen worden geboden voor een doelmatige bedrijfsuitoefening. Deze waarborgen moeten evenwel zorgvuldig worden afgewogen tegen de belangen van de in de omgeving van deze bedrijven gevestigde woonbebouwing en de belangen van verkeersveiligheid.
Om de huidige ondernemers niet al te zeer in hun bedrijfsontwikkeling te beperken, is omschakeling naar een andere tak van bedrijvigheid mogelijk. Daarbij wordt als maatstaf gehanteerd dat de aard van de bedrijvigheid uit milieuhygienisch oogpunt toelaatbaar moet zijn naast of op enige afstand van woonbebouwing.

Vestiging van nieuwe horecabedrijven of van detailhandel wordt niet toelaatbaar geacht in het buitengebied.

IV.7. Burgerwoningen.

IV.7.1. Bestaande toestand.

De burgerwoningen liggen verspreid over het plangebied, waarbij in drie gebieden sprake is van een zekere koncentratie:
- het gebied Grote en Kleine Overbrug;
- het gebied tussen de Hortsedijk en de Lorenzstraat;
- het gebied Geldropseweg-Houtsestraat.

De woningen in het gebied Grote en Kleine Overbrug stammen voor het grootste deel uit het einde van de vorige eeuw en het begin van deze eeuw. Zij zijn gebouwd ten behoeve van de meest vermogende Helmondse industriëlen, hetgeen verklaart dat de woningen het karakter hebben van een landhuis met de bijbehorende tuinen.
De woning aan de Kleine Overbrug 6 is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet evenals de zonnewijzer in de tuin van de woning aan de Grote Overbrug 1.
Hoewel de overige woningen niet als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet worden aangemerkt kan aan een tweetal van deze woningen een zekere architektonische, kultuurhistorische en monumentale waarde niet worden ontzegd. Het betreft hier met name de volgende woningen:
. Aarle-Rixtelseweg 77
. Aarle-Rixtelseweg 101.

De Hortsedijk is onderdeel van de oude verbindingsroute Helmond-Stiphout. Dit verklaart het grote aantal woningen aan deze weg. Eenzelfde verschijnsel heeft zich voorgedaan in het gebied Geldropseweg-Houtsestraat.Opgemerkt moet daarbij worden dat de woningen in het meest zuidwestelijk gelegen gedeelte van de Geldropseweg zijn gebouwd in het daar aanwezige naaldhoutbos, hetgeen aan deze woningen een speciaal karakter verleent.

Opmerking verdient het dat een aantal woningen oorspronkelijk als boerderij heeft gefunktioneerd. Met name bij deze woningen wordt een groot aantal bijgebouwen aangetroffen die over het algemeen in een tamelijk slechte staat van onderhoud verkeren.

IV.7.2. Het beleid van het rijk.

Het rijk heeft geen uitdrukkelijk standpunt bepaald ten aanzien van burgerwoningen in het buitengebied. Het is echter in algemene zin van oordeel dat de bouw van nieuwe burgerwoningen planmatig dient te geschieden, waaruit valt af te leiden dat het ook van mening is, dat de bouw van incidentele burgerwoningen in het buitengebied moet worden tegengegaan.

IV.7.3. Het beleid van de provincie.

De provincie is van oordeel dat burgerwoningbouw in het buitengebied zoveel mogelijk moet worden tegengegaan. Dit betekent dat de bouw van nieuwe burgerwoningen geheel is uitgesloten. Tevens acht de provincie een zekere sanering van het bestaande woningbestand gewenst. Bij de beantwoording van de vraag of in de praktijk een dergelijke sanering haalbaar is moeten volgens de provincie de volgende kriteria een rol spelen:
- de bouwkundige staat van de woning;
- de kwetsbaarheid van het landschap;
- het aantal te saneren woningen;
- de kultuurhistorische, landschappelijke en architektonische waarde van de woning;
- de financiële situatie van de gemeente.

Ten aanzien van tot burgerwoning verbouwde boerderijen is de provincie van oordeel dat geen sanering noodzakelijk is.

IV.7.4. Het standpunt van de gemeente.

Evenals de provincie is de gemeente van oordeel dat burgerwoningbouw in het buitengebied zoveel mogelijk moet worden tegengaan, wat betekent dat de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk zal worden gemaakt.

Sanering van het bestaande woningbestand is - mede gelet op de door de provincie genoemde beoordelingskriteria - naar de mening van de gemeente niet bereikbaar. Wel is de gemeente van oordeel dat vergroting van de bestaande woningen moet worden beperkt tot een omvang die noodzakelijk is om de woning te laten voldoen aan de eisen die daaraan tegenwoordig worden gesteld.

De gemeente acht het toelaatbaar dat bij woningen een vrijstaande garage/berging wordt gebouwd, mits nog geen garage/berging aanwezig is danwel een ander gebouw daarvoor geschikt te maken is.
Zoals gesteld in paragraaf IV.4.1. is bij een aantal woningen een zeer groot aantal bijgebouwen aanwezig waarvan de bouwkundige kwaliteit in veel gevallen matig tot slechts is. Gedeeltelijke sanering van deze bijgebouwen is wenselijk, echter voor een aktieve sanering ontbreken de financiële middelen.

De landhuizen aan de Aarle-Rixtelseweg hebben een dusdanige omvang dat behoud van de woonfunktie niet in alle gevallen verzekerd kan worden, gelet op o.m. de hoge energie- en onderhoudskosten.
Teneinde het behoud van deze kultuurhistorisch waardevolle woningen zo goed mogelijk te verzekeren is de gemeente van mening dat onder bepaalde voorwaarden andere funkties toelaatbaar zijn, onder andere funkties in de sociaal-medisch-kulturele sektor (zoals een kliniek, een tehuis, een opvangcentrum en een konferentieoord). Een zekere uitbreiding van de gebouwen wordt daarbij mogelijk geacht, mits de kultuurhistorische, landschappelijke en/of architektonische waarden van de gebouwen niet te zeer worden aangetast.
Vestiging van industriële bedrijvigheid moet worden tegengegaan in verband met het beleid dat de gemeente ten aanzien van deze funkties voert.
In algemene zin is de gemeente van oordeel dat het gebruik van burgerwoningen mede voor aan huis verbonden beroepen is toegestaan.
Het toelaten van kleinschalige kantoren in grote villa's kan onder bepaalde voorwaarden acceptabel zijn. Het treffen van een algemene regeling in dit plan voor het toelaten van deze kantoren, zal daarom een goede afweging in de weg staan. Burgemeester en Wetgouders zijn echter bereid in passende gevallen een planherziening aan te spannen.
Een goede afweging van het al dan niet toelaten van een kantoor in de betreffende vilaa is dan beter mogelijk, terwijl de belangen van de omwonenden gewaarborgd zijn.
Overigens zijn Burgemeester en Wethouders voornemens het beleid ten aanzien van de kantoorvestigingen te evalueren in verband met het quantitatieve en ordenende aspect daarvan.

In verband met de rekonstruktie van de Hortsedijk zal een woning afgebroken moeten worden. Deze woning, gelegen op de hoek van de Hortsedijk-President Rooseveltlaan zal niet worden herbouwd wegens gebrek aan ruimte.
De woning Hortsedijk 62 kan gehandhaafd blijven, doch mag ook enigzins teruggelegd herbouwd worden. Dit vanwege de ligging van de woning ten opzichte van de Hortsedijk, de ruimte tussen het aan te leggen fietspad en de voorgevel is minimaal.

IV.8. Incidentele vormen van grondgebruik.

IV.8.1. De bestaande toestand.

In het plangebied worden de volgende incidentele vormen van grondgebruik aangetroffen:
- een paardestal aan de Eenselaar en bij een woning aan de Houtsestraat;
- een begraafplaats aan de Hortsedijk;
- een school aan de Lorenzstraat;

- een opslagplaats aan de Houtsestraat 57;
- een parkeerplaats aan de Kromme Haagdijk.

IV.8.2. Het beleid van rijk en provincie.

Ten aanzien van de meer incidentele vormen van grondgebruik is door rijk en provincie over het algemeen geen specifiek beleidstandpunt geformuleerd. De provincie heeft zich echter wel uitgesproken tegen de bouw van paardestallen in het buitengebied.

IV.8.3. Het beleid van de gemeente.

Vanwege het incidentele karakter is het niet goed mogelijk een algemeen beleidsstandpunt te formuleren. De gemeente stelt zich wel op het standpunt dat de bestaande vormen van incidenteel grondgebruik in hun huidige vorm kunnen worden gehandhaafd.
Ten aanzien van paardestallen is de gemeente van oordeel dat de bouw van deze bouwwerken achterwege dient te blijven teneinde versnippering van het agrarisch gebied te voorkomen, alsmede aantasting van de natuur- en landschapswaarden. Stalling van paarden van burgers dient bij voorkeur bij de bestaande agrarische bedrijvigheid te geschieden. Een uitzondering op dit standpunt acht de gemeente toelaatbaar in het gebied Geldropseweg-Houtsestraat.
Met een uitbreiding van de begraafplaats (ten koste van een gedeelte van het naastgelegen horecabedrijf) wordt in het plan rekening gehouden.
Houtsestraat 36 is thans nog in gebruik als opslagruimte; het ligt in de bedoeling dat dit pand mettertijd wordt afgebroken.

IV.9. Milieuaspekten.

IV.9.1. Inleiding.

In hoofdstuk III van deze toelichting werd al ingegaan op de "natuurwaarde" van het buitengebied-west.
Daarbij werd ook gesteld dat natuur en landschap door menselijk handelen worden beïnvloed. In feite is het zelfs zo dat deze invloed wederkerig is.
We spreken daarom van de mens in zijn leefmilieu. Een te grote belasting van het leefmilieu kan voor de mens op den duur nadelige gevolgen hebben.
Omdat iedere menselijke aktiviteit toch een zekere invloed heeft op het milieu, is het noodzakelijk grenzen te stellen.
De huidige wetgeving is er met name op gericht de schade aan het milieu door menselijk handelen te beperken.

Een aantal milieuwetten heeft daarbij duidelijk ruimtelijke consequenties die in het kader van dit bestemmingsplan relevant zijn en leiden tot, al dan niet aanvullende, voorschriften.
Op die milieufacetten en wetgeving c.q. normstelling wordt hieronder nader ingegaan.

IV.9.2. Verkeerslawaai.

Volgens art. 74 van de Wet Geluidhinder heeft een weg met een verkeersintensiteit groter dan 2450 m.v.t./etmaal een zône. De breedte van de zône wordt o.a. bepaald door het aantal rijstroken van de weg. Binnen een dergelijke zône is het verplicht een onderzoek in te stellen naar de geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing.
In onderstaande tabel zijn de wegen aangegeven met een verkeersintensieteit groter dan 2450 motorvoertuigen per etmaal.
Een en ander impliceert dat de verkeersintensiteit op de overige wegen in het plangebied lager zal zijn dan 2450 motorvoertuigen per etmaal.

TABEL 1.

WEGNR. EN NAAM	INTENSITEIT ± 1980	INTENSITEIT 1990	% VV.	AANT. RIJSTR.	ZONE BREEDTE.
1. Gerwenseweg(T22)	2200	2400	*	2	n.v.t.
2. Pres.Rooseveltlaan		10.320	*	2	200 m'
3. J.v. Brabantlaan	-	8.600	*	2	200 m'
4. Aarle Rixtelseweg.	6580	6000/9000	*	2	200/250 m'
5. Kanaalijk NW (R 266)	14.350	10.000	30	2	250 m'
6. Boerhavelaan	-	8.500	*	2	200 m'
7. Hortsedijk	-	5.000	*	2	200 m'
8. Europaweg (S22)	18600/29100	20000/25000	15	4	400/350 m'
9. Heeklaan	-	10.000	*	*	n.v.t.
10.Geldropseweg/West-tangent.	9700	12.000	*	2	250 m'

Op kaart 6 zijn de zônes ingetekend waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is.
De afstand van de plangrenzen tot de spoorweg Eindhoven-Venlo is minimaal 200 m', zodat met de invloed van spoorweglawaai binnen de plangrenzen niet gerekend behoeft te worden.
Ingevolge artikel 76, lid 2 van de Wet Geluidhinder dient het akoestisch onderzoek, indien zoals in dit geval de wegen aanwezig zijn en niet worden gereconstrueerd, zich uitsluitend te richten naar nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten. De bouw van dergelijke objecten anders dan vervangende nieuwbouw, wordt in de voorschriften van het bestemmingsplan slechts in zeer beperkte mate, middels een vrijstelling of wijzigingsbevoegdheid van B & W toegestaan.

Indien dergelijke gevallen zich binnen de gestelde zônes voordoen zal middels een akoestisch rapport aangetoond moeten worden dat de geluidbelastingen aan de gevels de in de Wet Geluidhinder gestelde grenswaarden niet overschrijden.
Voordat van G.S. een verklaring van geen bezwaar kan worden verkregen, moet het advies van de Inspekteur van Milieuhygiëne worden ingewonnen.
Blijkens een onderzoek (VL-20), verricht in opdracht van het ministerie VOMIL, januari 1981, zijn een aantal bestaande woningen binnen de zônes zeer ongunstig gelegen m.b.t. wegverkeerslawaai.
In dit bestemmingsplan betreft het de volgende panden:

Aarle-Rixtelseweg	107	66 dB(A)
Geldropseweg	91	67 dB(A)
Houtsestraat	49	66 dB(A)
Kanaaldijk N.W.	151 t/m 155	69 dB(A)

Deze panden komen in aanmerking voor akoestische sanering wanneer afd. 3 van hoofdstuk VI van de Wet Geluidhinder van kracht wordt.

IV.9.2.2. Industrielawaai.

De Wet Geluidhinder bepaalt dat, indien mogelijkheden in het bestemmingsplan aanwezig zijn dat bedrijven zich vestigen of kunnen ontwikkelen tot categorie A-inrichtingen, in het bestemmingsplan een zône moet worden aangegeven waarbuiten het geluidnivo een grenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt.
In dit bestemmingsplan zijn op het ogenblik geen bedrijven aanwezig die behoren tot de categorie A-inrichtingen zoals die zijn vastgesteld in het besluit d.d. 15 oktober 1981.
Ook in de aangrenzende bestemmingsplannen zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de zône binnen dit bestemmingsplan zou vallen.
Door middel van een bepaling in de voorschriften wordt uitgesloten dat bestaande bedrijven zich zouden kunnen ontwikkelen tot art. 16-inrichtingen.
Nieuwvestiging van bedoelde inrichtingen is op andere gronden reeds in het bestemmingsplan uitgesloten.

IV.9.3. Stank.

Nagenoeg alle agrarische bedrijven in het bestemmingsplangebied beschikken over een Hinderwetvergunning. Uit deze vergunningen, alsmede aanvullende inventarisatie, blijkt dat zich in de huidige situatie slechts beperkte stankoverlast kan voordoen.
In de meeste gevallen kan nog een uitbreiding van de agrarische bedrijven worden toegestaan.
Op een aantal plaatsen bevinden zich echter een groter aantal burgerwoningen in de nabijheid van deze bedrijven. In die gevallen (Grote Overbrug, Gasthuisstraat) is het noodzakelijk een eventueel uitbreidingsverzoek kritisch te bezien.
De voorschriften bij de agrarische bouwblokken zijn er dan ook op gericht dat geen bouwvergunning kan worden afgegeven indien een te grote overlast te verwachten is. In het kader van de procedure Hinderwet kan de inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu hierover adviseren.
Daar het bestemmingsplan niet is gericht op het realiseren van woningbouw, is afgezien van het aangeven van z.g. stankcirkels op de plankaart.

IV.9.4. Overige milieuaspecten.

Omdat het bestemmingsplan Buitengebied-West in hoofdzaak een conserverend karakter heeft, is een toename van milieubelastende aktiviteiten niet te verwachten.
Zo is in de bestemming "Bedrijven" de huidige bedrijfsaktiviteit positief bestemd tot een max. van categorie B van de staat van inrichtingen.

De aard van de bestemming is in een aantal gevallen eveneens aanleiding voorschriften op te nemen van milieuhygiënische aard, die tevens dienen ter bescherming van (het gebruik van) de gegeven bestemming. Zo is in de bestemming "Natuurgebied" het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen verboden, enzovoort.

Voor zover geen nadere voorschriften in dit bestemmingsplan zijn gesteld, zijn geen ruimtelijke consequenties aan de milieunormen verbonden en kan het naleven van deze normen via de bestaande milieuwetgeving worden afgedwongen.

V. DE INRICHTING VAN HET BESTEMMINGSPLAN.

V.1. Inleiding.

In de voorafgaande stukken zijn de bouwstenen aangedragen voor de feitelijke opstelling van het bestemmingsplan. Een kategorie van bouwstenen is daarbij echter tot op heden onbesproken gebleven.
Het betreft de formeel juridische eisen die aan een bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze eisen zijn in eerste instantie neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het daarbij behorende Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De voorschriften die in wet en besluit worden gegeven dragen een tamelijk algemeen karakter. In de loop van de tijd zijn deze voorschriften echter nader gekonkretiseerd in de vorm van een groot aantal uitspraken van rijk en provincie (in het kader van hun toezichthoudende taak) alsook van de betrokken rechterlijke organen.Ook door middel van een aantal cirkulaires hebben rijk en provincie de mate van konkreetheid van de voorschriften verhoogd. (In het kader van de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is met name de nota "Inrichting bestemmingsplan buitengebied" van belang).
Bij de opstelling van het bestemmingsplan is terdege rekening gehouden met deze formeel juridische vereisten. Er is, met het oog op de leesbaarheid van de toelichting, echter van afgezien om in meer dan incidentele gevallen expliciet melding te maken van de terzake doende voorschriften.

V.2. De landbouw.

In hoofdstuk IV is gebleken, dat de gemeente een beleid voorstaat, dat is gedifferentieerd naar de aard van het gebied en naar het onderscheid tussen bestaande en nieuw te vestigen bedrijven. In het navolgende zal om te beginnen worden uiteengezet hoe het bestemmingsplan voor de onderscheiden gebieden is ingericht, waarna vervolgens apart aandacht wordt besteed aan de regeling van de bestaande bedrijven.

V.2.1. De zônering.

In hoofdstuk IV worden drie gebieden onderscheiden:
a. agrarisch gebied;
b. landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied;
c. natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionale geledingszône.

Deze drie gebieden zijn in het bestemmingsplan in gelijkluidende bestemmingen vervat. Ten aanzien van deze onderscheiden bestemmingen kan het volgende worden opgemerkt.

ad a. Agrarisch gebied.

In de voorschriften wordt ruimte geboden voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (b.v. terreinafscheidingen), alsmede voor de bouw van kleine bedrijfsgebouwen die voor een doelmatig agrarisch grondgebruik ter plaatse nodig zijn. Hierbij valt met name te denken aan melkstallen en schuilhutten.Middels een aantal bouwkundige voorschriften wordt getracht een goede inpassing in het gebied te verzekeren.
In de voorschriften wordt tevens voorzien in de bouw van kleine gebouwtjes die niet noodzakelijk zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. Aldus wordt mogelijk gemaakt dat bijvoorbeeld paardenstallen ten behoeve van de stalling van paarden van de stedelijke bevolking worden gebouwd. In dit gebied is door middel van een planwijziging nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk, met uitzondering van een intensieve veehouderij. In de voorschriften zijn verder ook regels opgenomen ten aanzien van de overige vormen van gebruik (dus voor zover het geen bouwen betreft). Gekozen is voor de algemeen gebruikelijke methode waarbij alle vormen van gebruik die niet in overeenstemming zijn met de bestemming worden verboden.
Een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders is opgenomen om te voorkomen dat wenselijke en/of toelaatbare ontwikkelingen die thans nog niet te voorzien zijn, door een te starre regeling worden geblokkeerd. Deze vrijstellingsbevoegdheid is gekoppeld aan een procedurebepaling (zie artikel 36 lid I) teneinde te verzekeren dat voldoende rekening kan worden gehouden met de belangen van derden.

ad b. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied.

De bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied" is toegekend aan het grootste deel van de agrarische gronden in het plan. Een doeleindenomschrijving is bij deze bestemming opgenomen teneinde tot uitdrukking te brengen dat meerdere funkties en waarden in de bestemming zijn vertegenwoordigd. Opgemerkt wordt overigens, dat deze doeleindenomschrijving geen rangorde weergeeft in de onderscheiden funkties en waarden.
In de voorschriften is ten aanzien van het bouwen bepaald dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd als dit geen gebouwen zijn, mits deze bouwwerken nodig zijn in het kader van het agrarisch grondgebruik. Middels een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders wordt vervolgens voorzien in de mogelijke behoefte om kleine bedrijfsgebouwen (melkstal, veeschuilhut) te bouwen, welke uit een oogpunt van doelmatig agrarisch bodemgebruik ter plaatse nodig zijn.

Deze gebouwtjes mogen evenwel uitsluitend worden gebouwd indien verzekerd is dat de overige funkties en waarden die in de doeleindenomschrijving zijn aangeduid niet onevenredig worden aangetast en bovendien wordt voldaan aan de gestelde bouwkundige eisen.
In overeenstemming met de beleidsuitgangspunten wordt, voor zover het de agrarische gronden ten zuiden van de bebouwde kom van Stiphout betreft, ook rekening gehouden met de eventuele vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf. Ook op het terrein van de voormalige Corneliahoeve kan zich eventueel een nieuw agrarisch bedrijf vestigen. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders opgenomen.
De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf is aan strikte voorwaarden gebonden. In de eerste plaats wordt uitsluitend ruimte geboden voor de vestiging van een bedrijf met reeële ontwikkelingslingsmogelijkheden teneinde een onnodige versnippering van het agrarisch gebied en verkapte burgerwoningbouw te voorkomen.
De in dit verband opgenomen eis van volwaardigheid houdt in, dat een bedrijf ten minste de omvang moet hebben van één volwaardige arbeidskracht.

Voor een juiste beoordeling van dit aspekt is advies verplicht gesteld van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg.
Vervolgens is vestiging van een nieuw bedrijf afhankelijk gesteld van de eis dat geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan de funkties en waarden die in de doeleindenomschrijving zijn opgenomen, terwijl bovendien verzekerd moet zijn dat geen onevenredige milieuhinder optreedt voor de nabijgelegen woonbebouwing, rekreatieve objekten en/of bijzondere bebouwing. Aldus is ook een koördinatie met de Hinderwetprocedure mogelijk.
Teneinde een goede belangenafweging op dit laatste punt mogelijk te maken is advies verplicht gesteld van de Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu.
Tenslotte wordt in de voorschriften nog een aantal bouwkundige eisen gesteld.
Om te voorkomen dat door deze veelheid van eisen een zeer lange procedure ontstaat is in de voorschriften een aantal procedurevoorschriften opgenomen, die gericht zijn op het verhogen van de rechtszekerheid van de aanvrager van een bouwvergunning (artikel 36 lid III en IV).

Het overig gebruik van de gronden, niet het bouwen betreffende, is geregeld op een wijze analoog aan die bij de bestemming "Agrarisch gebied". Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.
Additionele bescherming van de waarden en funkties van het gebied wordt geboden door de in de voorschriften opgenomen verplichting tot het aanvragen van een zgn.aanlegvergunning voor de navolgende werken en werkzaamheden:

1. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen; het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse konstrukties, installaties of apparatuur;
4. de aanleg van buurtgroenvoorzieningen;
5. het vellen of rooien van houtopstand.

De noodzaak van dit aanlegvergunningenstelsel dient blijkens konstante jurisprudentie van de Kroon nauwkeurig gemotiveerd te worden. Daartoe het volgende:

ad 1. Het aanleggen of verharden van wegen, paden etc. kan een sterke versnippering van het agrarisch gebied tot gevolg hebben, bovendien kan een onaanvaardbare schade worden toegebracht aan de waarden die in het gebied zijn vertegenwoordigd. Een belangenafweging op dit punt is daarom gewenst.
Onder het vereiste van een aanlegvergunning valt niet de aanleg van kleine oppervlakteverhardingen, welke nodig zijn voor een doelmatig agrarisch grondgebruik b.v. een verharding t.b.v. de plaatsing van een ambulante melkstal. Een dergelijke verharding wordt geacht te passen binnen het normale onderhoud en beheer.

ad 2. Door het bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren aan een aanlegvergunning te verbinden wordt bewerkstelligd, dat het reliëf in een belangenafweging wordt betrokken. Door de eeuwen heen vormde het reliëf aanleiding voor de situering van de bebouwing en vormde het de basis voor allerlei typen van begroeiingen. Tegenwoordig is het reliëf in dit verband minder bepalend, echter de landschappelijke waarde wordt nog steeds in hoge mate door het reliëf bepaald.

ad 3. Evenals dit bij de aanleg en verharding van wegen en paden het geval is kan de aanleg van nutsleidingen een onaanvaardbare versnippering van het agrarisch gebied tot gevolg hebben, terwijl de aanleg tevens een onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige waarden tot gevolg kan hebben.Een belangenafweging is daarom gewenst.

ad 4. Er bestaat een duidelijke behoefte aan buurtgroenvoorzieningen.
Het is echter van belang dat in deze behoefte op planmatige wijze wordt voorzien. Op deze wijze kan worden bewerkstelligd dat de plaatskeuze is afgestemd op de behoefte uit de nabijgelegen woonwijken, terwijl tevens kan worden voorkomen dat een onevenredige schade wordt toegebracht aan de funkties en waarden van het gebied.

ad 5. In het gebied komen veel bosjes en kavelgrensbeplantingen voor die bepalend kunnen worden genoemd voor het karakter van het gebied, waardoor behoud in principe gewenst moet worden geacht. Een aanlegvergunningstelsel kan daartoe goede diensten bewijzen. Van het vereiste van een aanlegvergunning is uitgezonderd het vellen van populieren. Weliswaar zijn ook populieren zeer waardevol voor het landschapsbeeld doch het sterk op houtproduktie gerichte karakter van deze bomen laat in samenhang met de relatief korte omlooptijd geen vergunningstelsel toe.

ad c. Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionale geledingszône.

De bestemming "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionale geledingszône", met uitzondering van een kleine landbouwenklave in de Stiphoutse Bossen, is gereserveerd voor het dal van de Stiphoutse Loop en de Goorloop.
De waarden en funkties die in deze bestemming zijn vertegenwoordigd zijn aangeduid in de doeleindenomschrijving. Met name de landschaps- en natuurwaarden zijn daarbij van groot belang.
De wijze van regeling van de bebouwing en het overig gebruik komt in grote lijnen overeen met de wijze van regeling bij de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied", met dien verstande, dat de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is uitgesloten. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bespreking onder b.

Speciale aandacht dient nog te worden besteed aan het feit dat het aanlegvergunningenstelsel is uitgebreid met een aantal werken en werkzaamheden (dus additioneel aan de reeds onder b. genoemde). Het betreft:

1. werken en werkzaamheden, welke wijziging van de waterhuishouding of de waterstand beogen;
2. het bebossen van gronden.

ad 1. Onderzoek op diverse plaatsen in Nederland heeft aangetoond dat een zorgvuldig grondwaterbeleid noodzakelijk is voor het behoud van natuurwaarden. Bij de beoordeling of een aanlegvergunning voor meergenoemde werken en werkzaamheden al dan niet verleend kan worden, dient steeds de achterliggende gedachte te zijn, dat zelfs zeer kleine veranderingen in de waterhuishouding op de lange termijn voor de van nature aanwezige vegetatie en indirekt voor de fauna kadastrofaal kunnen zijn, ten tweede dat met name diepe voorjaarsontwatering zeer schadelijk is voor de natuur; voorts dat de beinvloeding zich over zeer grote afstanden kan uitstrekken.
Omdat door grondwaterstandsmetingen niet aantoonbaar is welke niveauveranderingen (bijvoorbeeld 2, 5, 10 of meer cm.) schade aan de natuur veroorzaken zal per geval moeten worden nagegaan, wat nog akseptabel is en wat niet meer. In de voorschriften kan dus bij de betreffende aanlegvergunningenregeling niet in één maat worden vastgelegd, waarbinnen werken of werkzaamheden met betrekking tot grondwaterstandswijzigingen al dan niet toelaatbaar zijn. De gevolgen van veranderingen in de grondwaterstand zijn, hoewel niet aantoonbaar, wel voorspelbaar, maar alleen na een gedegen hydrologisch onderzoek in het betreffende gebied.

ad 2. Het gebied draagt door de sterke afwisseling van bosgebiedjes en landbouwgronden een zeer specifiek karakter heeft. Hoewel door aanvullende beplanting de landschappelijke aantrekkelijkheid in principe nog kan worden verhoogd is het noodzakelijk dat dit planmatig geschiedt, teneinde te verzekeren dat het huidige karakter wordt behouden en geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de landbouwkundige belangen.

V.2.2. De bestaande agrarische bedrijven.

De bestaande agrarische bedrijven zijn in principe allemaal bestemd tot "Agrarisch bouwblok (met woning)". In de doeleindenomschrijving bij deze bestemming wordt tot uitdrukking gebracht dat gestreefd wordt naar de vestiging, bouw en exploitatie van agrarische bedrijfsgebouwen (een bedrijfswoning daaronder begrepen) in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, dat gelet op zijn ligging, bedrijfsvoering en omvang ten opzichte van de in de nabijheid aanwezige dan wel in de nabije toekomst te verwachten burgerwoningen, rekreatieve objekten en/of bijzondere bebouwing geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard oproept.
De omvang van de bestemming is in principe beperkt tot ± 1 hektare. Aldus wordt een zekere koncentratie van de bedrijfsbebouwing bewerkstelligd. Een aantal bouwkundige voorschriften is gericht op het bereiken van een goede inpassing van de bebouwing in het omringende gebied. In bepaalde gevallen kan erfbeplanting de inpassing verbeteren. Op grond van de jurisprudentie terzake kan dit in de voorschriften evenwel niet verplicht worden gesteld. In voorkomende gevallen zou gebruik kunnen worden gemaakt van de mogelijkheid om erfbeplanting als voorwaarde op te nemen bij de afgifte van de bouwvergunning, waarnaast gewezen kan worden op de terzake geldende subsidieregeling.
De hoogte van bebouwing is gelimiteerd. Middels een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders kan deze limiet worden verhoogd, mits dit voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. Ook in de bouw van een torensilo is voorzien. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voorwaarde is wel dat geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de waarden van het omringende gebied.
Middels een vrijstellingsbevoegdheid wordt bovendien voorzien in de mogelijke behoefte aan een tweede agrarische bedrijfswoning, in de behoefte van een tijdelijke woongelegenheid voor de rustende boer, alsmede in de verbouw van de boerderij voor burgerwoondoeleinden.
Aan de meest doelmatige bedrijfsuitoefening wordt in de voorschriften zo min mogelijk beperkingen in de weg gelegd.
Echter aan omschakeling en/of uitbreiding ten behoeve van een bedrijfstak die milieuhinder op kan leveren voor de in de nabijheid aanwezige of in de toekomst te verwachten bebouwing zijn nadere voorwaarden gesteld.
Uitbreiding van een agrarisch bedrijf tot een agrarisch-industriëel bedrijf voor de intensieve veehouderij is geheel uitgesloten. Van een agrarisch-industriëel bedrijf is

sprake als het bedrijf een arbeidsomvang vertegenwoordigt van drie of meer volwaardige arbeidskrachten. In de voorschriften is middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien in de vergroting van de omvang van de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)" tot maximaal 1.5 hektare (en 2 hektare indien het een glastuinbouwbedrijf betreft). Deze uitbreiding dient dan wel noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsuitoefening en geen onevenredige schade toe te brengen aan de waarden en funkties van het omringende gebied.

In één geval is een gedeelte van de bedrijfsbebouwing van een bestaand agrarisch bedrijf gebouwd aan de overzijde van de weg (gerekend vanuit de bedrijfswoning). Teneinde te voorkomen dat bij deze bebouwing zonder meer een bedrijfswoning kan worden gebouwd is aan deze bebouwing de bestemming "Agrarisch bouwblok (zonder wowoning)" toegekend. De voorschriften zijn voor het overige analoog aan die van de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)", met dien verstande, dat de omvang van het bouwblok is beperkt tot de bestaande bebouwing.

In twee gevallen is afgeweken van het principe om aan een bestaand agrarisch bedrijf de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)" toe te kennen.
In de eerste plaats betreft het hier het tuincentrum gelegen aan de Houtsestraat. Dit centrum is als zodanig bestemd waarbij extra voorwaarden zijn opgenomen voor de bouw van kassen en warenhuizen, teneinde de milieuhygiënische gevolgen die hieraan zijn verbonden onder kontrole te houden.
Verder is ook aan het tuinbouwbedrijf annex renpaardenhouderij aan de Venstraat-Korte Venstraat een specifieke bestemming toegekend teneinde het speciale karakter van dit bedrijf tot uitdrukking te brengen.

V.3. De Bosbouw.

De verspreid liggende bossen en bosjes in het plangebied zijn in principe allemaal bestemd tot "Bos en Bosschages, klasse A". Middels een doeleindenomschrijving worden de te onderscheiden funkties die deze gebieden in meer of mindere mate vervullen tot uitdrukking gebracht.
De Stiphoutse bossen zijn bestemd tot "Bos en Bosschages, klasse B",in deze bestemming is de extensieve rekreatie onderdeel van de doeleindenomschrijving.
In eerste instantie is bebouwing op de als zodanig bestemde gronden niet toegestaan.
Middels een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders kan evenwel, afhankelijk van de oppervlakte van het bosgebied, worden voorzien in de bouw van een schuilgelegenheid c.q. materiaalberging in het kader van de uitoefening van de houtteeltfunktie, mits is verzekerd dat de andere waarden en funkties niet onevenredig worden aangetast. Ook is met behulp van een vrijstellingsbevoegdheid ruimte geboden voor de bouw van beperkte voorzieningen ten behoeve van de rekreatie en het wildbeheer.

Het overig gebruik van de gronden is geregeld anoloog aan de wijze van regelen van de bestemming "Agrarisch gebied". Ter bescherming van de funkties en waarden zijn echter bovendien aanlegvergunningen verplicht gesteld voor de navolgende werken en werkzaamheden:

1. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren;
2. het aanbrengen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen; het aanbrengen van ondergrondse of bovengronse konstrukties, installaties of apparatuur;
4. werken en werkzaamheden, welke wijziging van de waterhuishouding of de waterstand beogen;
5. het vellen of rooien van houtopstanden;

De aanlegvergunningen ad 1 t/m 5 zijn reeds voldoende gemotiveerd in paragraaf V.2. Mutatis mutandis geldt namelijk hetzelfde voor de bosgebieden.
Ten aanzien van het vellen of rooien van houtopstanden moet nog worden opgemerkt dat een zekere bescherming van de bossen tegen vellen en rooien wordt geboden door de Boswet. Deze wet is evenwel niet gericht op bosgebiedjes met een omvang van minder dan 5 hektare, terwijl ook niet met alle belangen welke een rol kunnen spelen rekening wordt gehouden. Het is daarom van belang dat het bestemmingsplan deze additionele bescherming biedt. De aanlegvergunningen onder 2, 3 en 5 zijn niet van toepassing op de gronden die op plankaart 3 zijn aangeduid tot uitrit.

De vennen en heideachtige terreinen van de Stiphoutse Bossen (waaronder het Kamerven en het Witven) hebben een geheel andere funktie en waarde dan het resterende deel van de bossen. Aan deze vennen en de direkte omgeving is dan ook de bestemming "Natuurgebied" gegeven. In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat met name de landschaps-, natuur- en kultuurhistorische waarden van deze gebieden van belang zijn.

In de voorschriften is bepaald dat binnen de bestemming "Natuurgebied" in het geheel niet mag worden gebouwd. Middels een stelsel van aanlegvergunning wordt beoogd extra bescherming te bieden tegen mogelijke aantasting van de belangrijke waarden. Dit stelsel is vrijwel geheel gelijk aan de aanlegvergunningen die vereist zijn in de bestemming "Bos en Bosschages⊕, met dien verstande, dat picknickplaatsen etc. nimmer mogen worden aangelegd, terwijl een aanlegvergunning wordt toegevoegd voor het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen. Met name in de oevers worden immers zeer kwetsbare natuurwaarden aangetroffen, terwijl de aanleg van kaden en oeverbeschoeiingen de rekreatieve druk onaanvaardbaar zou kunnen verhogen.
Ten aanzien van de bestemming van populierenakkers is een genuanceerde aanpak ontworpen. In principe is er, mede in verband met het sterke produktie-karakter van deze bomen, vanuit gegaan dat populierenteelt past in het agrarisch gebruik van de grond hetgeen ook in de doeleindenomschrijving van de onderscheiden agrarische bestemmingen tot uitdrukking is gebracht.
In sommige gevallen is echter in populierenakkers een sterke ondergroei van andere houtsoorten als bijvoorbeeld elzen en berken aanwezig. Hiermee hangt samen het voorkomen van een belangwekkende kruidlaag. In die gevallen is aan het betreffende gebied de bestemming "Bos en bosschages (Klasse A)" toegekend.

Er is nog een uitzondering gemaakt op het principe dat alle bossen en bosjes de bestemming "Bos en bosschages⊥ verkrijgen. Het bosgebied van de Warande vervult immers de rol van stadspark en besloten is om dit in de bestemming tot uitdrukking te brengen. De bestemmingsbenaming luidt nu "Stedelijk groen/Bos". In de doeleindenomschrijving zijn zoals gebruikelijk de funkties en waarden tot uitdrukking gebracht. De houtteelt als zelfstandige funktie is hierbij vervallen, hetgeen overigens geenszins betekent dat in het geheel geen bomen mogen worden gekapt.
In de bebouwingsvoorschriften is de in het centrum van het bosgebied gelegen grafheuvel, die is aangemerkt als een gemeentelijk monument gelegaliseerd.
Voor het overige mogen uitsluitend kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de extensief rekreatieve funktie van het gebied.
Een stelsel van aanlegvergunningen is opgenomen dat geheel overeenkomt met het stelsel bij de bestemming "Bos en bosschages". Met nadruk wordt erop gewezen dat behoud van het kultuurhistorische lanenstelsel van groot belang wordt geacht. Om die reden is aan de aanlegvergunning voor het verharden en aanleggen van wegen en paden etc. toegevoegd dat ook een aanlegvergunning vereist is voor het wijzigen van het bestaande padenstelsel.

⊕ (klasse A + B)"

⊥ (Klasse A)"

V.4. De Rekreatie.

De extensieve rekreatiefunktie is tot uitdrukking gebracht in de onderscheiden bestemmingen voor de bosgebieden en voor de landbouwgebieden. In deze bestemmingen is rekening gehouden met de aanleg van buurtgroenvoorzieningen nabij Stiphout en van een langzaam verkeersroute, alsmede aanvullende bosaanplant in de Goorloopzône.

De meer intensieve vormen van rekreatie zijn vervat in speciaal op de betreffende rekreatievorm afgestemde bestemmingen.
Het betreft hier in de eerste plaats de bestemming "Sportdoeleinden", welke is gegeven aan de zes sportparken in het plangebied. In de voorschriften bij deze bestemmingen is de bestaande bebouwing gelegaliseerd. Tevens is rekening gehouden met een beperkte uitbreiding van de bebouwing. Het overige gebruik van de gronden, niet het bouwen betreffende, heeft een regeling gevonden door alle vormen van gebruik die niet in overeenstemming zijn met de bestemming te verbieden. Dit algemene verbod wordt genuanceerd middels een algemene vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

Een tweede vorm van meer intensieve rekreatie wordt aangetroffen in de zuidelijke schil van het stadspark de Warande. Dit gebied is bestemd tot "Stedelijk groen/park".
In de doeleindenomschrijving bij deze bestemming wordt aangeduid welke vormen van rekreatie in dit gebied toelaatbaar worden geacht. In de bebouwingsregeling bij deze bestemming wordt de bestaande bebouwing (hertenkamp, vogelpark etc.) gelegaliseerd. Met nieuwe vormen van bebouwing wordt in beperkte mate rekening gehouden.

De volkstuinen aan de Hortsedijk zijn als zodanig bestemd. In deze tuinen mogen uitsluitend materiaalbergingen worden gebouwd van beperkte omvang, alsmede terreinafscheidingen. Indien wordt afgezien van de bouw van kleine materiaalbergingen kan een centrale materiaalberging worden gebouwd.

V.5. Infrastruktuur.

V.5.1. De wegen.

De bestaande verharde wegen zijn in het bestemmingsplan bestemd tot "Verkeersdoeleinden", waarbij een nader onderscheid wordt gemaakt in rijkswegen, sekundaire wegen, tertiaire wegen en kwartaire of overige wegen. In de voorschriften is bepaald, dat op de tot "Verkeersdoeleinden" bestemde gronden uitsluitend mag worden gebouwd indien dit geschiedt in het kader van de verkeersfunktie. Ook de andere vormen van gebruik zijn beperkt tot de verkeersfunktie. In de bestemmingen die grenzen aan de bestemming "Verkeersdoeleinden" is zoveel mogelijk rekening gehouden met een bebouwingsvrije zône.
In een aantal gevallen blijkt het niet mogelijk om onverkort vast te houden aan deze zône, namelijk in die gevallen waar bestaande bebouwing reeds binnen deze zône is gerealiseerd.
Konform het gestelde in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is van de (belangrijkste) wegen in het plangebied een dwarsprofiel vastgelegd. Daarbij is voor de Houtsestraat en de Hortsedijk reeds rekening gehouden met de op handen zijnde rekonstruktie.

De relatie met de Wet Geluidhinder is gelegd door het opnemen van geluidszônes (met bijbehorende regeling) langs de daarvoor in aanmerking komende wegen. Alvorens in deze zônes een nieuwe (bedrijfs)woning kan worden opgericht dient eerst onderzocht te zijn of de geluidsbelasting blijft binnen de in genoemde wet gestelde normen.

De onverharde wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming mag in het geheel niet worden gebouwd. Teneinde de landschaps- en natuurwaarde van deze wegen zo goed mogelijk te beschermen is verder een aanlegvergunning opgenomen voor het verharden van deze wegen.

V.5.2. De waterlopen.

De waterlopen zijn bestemd tot "Waterstaatkundige doeleinden" indien geen grote landschaps- of natuurwaarde aanwezig is. In de doeleindenomschrijving wordt daarbij een onderscheid gemaakt in de funktie van de Zuid-Willemsvaart en in die van de kleine waterlopen. In de voorschriften is bepaald dat binnen de als zodanig bestemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterstaatkundige aard mogen worden gebouwd. De waterlopen met landschappelijke waarden zijn bestemd tot "Waterstaatkundige doeleinden met landschappelijke waarde". In de doeleindenomschrijving bij deze bestemming worden de onderscheiden funkties en waarden aangeduid.
Middels het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel is getracht het karakter van deze waterlopen zo goed mogelijk tegen aantasting te beschermen. Het gaat om de aanlegvergunning voor de navolgende werken en werkzaamheden:

1. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren en kanaliseren;
3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen; het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse konstrukties, installaties of apparatuur;
4. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

Voor een motivering van deze aanlegvergunningen wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf V.3. Er wordt evenwel op gewezen dat bij 2 is toegevoegd het kanaliseren. De noodzaak deze werkzaamheden aan een aanlegvergunning te binden spreekt, gelet op het streven naar behoud van het huidige karakter, voor zichzelf.

V.5.3. De Nutsleidingen en het straalpad.

De doorgaande nutsleidingen en het straalpad zijn op de plankaart als zodanig aangeduid.
Er is van afgezien om ook alle lokale leidingen op de plankaart aan te duiden. Dit zou de leesbaarheid van de kaart niet ten goede komen.
In de voorschriften is een algemene regeling opgenomen, gericht op de bescherming van de aan de nutsleidingen verbonden belangen. De maximaal toegestane bouwhoogte binnen het straalpad is van dien aard dat geen beschermende regels behoeven te worden opgenomen. Het plan laat reeds om andere redenen een dergelijke bouwhoogte niet toe.

V.6. Niet-agrarische bedrijven.

De bestaande niet-agrarische bedrijven zijn als zodanig bestemd, waarbij in de eerste plaats een onderscheid wordt gemaakt in "Bedrijven" en "Horekabedrijven". De bestemming "Bedrijven" is niet nader gespecificeerd, teneinde te voorkomen dat de bedrijven door een stringente wijze van bestemmen te zeer in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. In de voorschriften is bepaald dat omschakeling naar een andere bedrijfstak mogelijk is mits de gewenste strukturele opbouw van bedrijfsvestigingen niet te zeer wordt verstoord en de belangen van de omliggende woonbebouwing niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient advies te worden ingewonnen van de Rijkskonsulent Handel, Ambacht en Diensten, alsmede van de Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu. Aan het aspekt detailhandel is konform de aanbevelingen van de provincie speciale aandacht besteed. In de bepalingen omtrent het bouwen in de gebruiksbepalingen wordt de detailhandel strikt gereguleerd. Speciale voorschriften zijn verder opgenomen ten aanzien van het benzineverkooppunt bij het garagebedrijf aan de Hortsedijk.

De bij het horekabedrijf in de Warande gelegen midgetgolfbaan is in de voorschriften gelegaliseerd, evenals de handboogschietbaan bij het horekabedrijf aan de Hortsedijk.

V.7. Burgerwoningen.

De bestaande burgerwoningen zijn als zodanig bestemd, waarbij de uitsplitsing is gemaakt naar bebouwingstype en goothoogte. Daar plankaart 1 door de kleine schaal geen duidelijk beeld bood is aan deze kaart een aantal detailplankaarten toegevoegd.

In de voorschriften bij deze bestemmingen is bepaald dat uitsluitend mag worden gebouwd tot behoud en herstel van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp-plan aanwezige woning. Middels vrijstelling is evenwel ook algehele vernieuwing van de woning mogelijk. Alsdan dient evenwel aan een aantal extra voorwaarden te worden voldaan.
De woningen moeten worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bebouwingsoppervlak. Woningen die kleiner zijn dan 500 m3 mogen worden uitgebreid tot ten hoogste 500 m3. Door deze uitbreidingsmogelijkheid kan in alle gevallen worden voorzien in een woongelegenheid die voldoet aan de eisen van de tijd. Woningen die thans reeds groter zijn dan 500 m^3 mogen met ten hoogste 20% van de bestaande inhoud worden uitgebreid. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan gebouwd worden buiten het bebouwingsoppervlak.

Bij de onderscheiden woningtypen mag een vrijstaand bijgebouw (garage, berging, hobbyruimte) worden gebouwd mits een dergelijk gebouw niet reeds aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan dan wel een bestaand bijgebouw daarvoor geschikt te maken is.
Teneinde van het bestemmingsplan enige sanerende werking te doen uitgaan met betrekking tot het in sommige gevallen grote aantal bestaande bijgebouwen is in de voorschriften bepaald, dat het maximale oppervlak van het te bouwen bijgebouw (100m2) mag worden verhoogd indien gelijktijdig de bestaande bijgebouwen worden gesloopt.

Ten aanzien van de landhuizen aan de Aarle-Rixtelseweg en omgeving is bepaald dat middels een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders kan worden voorzien in een uitbreiding van de bestaande bebouwing indien deze bebouwing gebruikt zal worden voor sociale, medische en/of kulturele doeleinden. Verzekerd moet dan zijn, dat de architektonische, kultuurhistorische en monumentale waarde van deze gebouwen daarbij niet onevenredig wordt aangetast.
In passende gevallen is het toelaten van kleinschalige kantoren door middel van een planherziening acceptabel (zie ook pag. 54).

In de overige gebruiksbepalingen (dus niet het bouwen betreffende) is bepaald, dat alle woningen mede mogen worden gebruikt voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen, mits geen milieuhinder optreedt of verkeersoverlast.

V.8. Incidentele vormen van grondgebruik.

De incidentele vormen van grondgebruik zijn in principe konform de huidige gebruiksvorm bestemd. De voorschriften zijn daarbij gericht op een legalisering van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik.
Een uitzondering op deze algemene regel is in de eerste plaats gemaakt voor kleine nutsgebouwen. Aangenomen wordt dat deze gebouwtjes passen in de betreffende bestemming.

Hoofdstuk VI: Overleg

VI.1. Verslag van het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West ter beoordeling toegezonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie.
2. Gemeentebesturen van Aarle-Rixtel, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Lieshout, Mierlo en Someren.
3. Dagelijks bestuur van het Streekorgaan Gewest Helmond.
4. Dagelijks bestuur van het Waterschap de Aa.
5. Regionaal Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne in Noord-Brabant.
6. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten te Tilburg.
7. Nederlandse Spoorwegen.
8. Kamer van koophandel en fabrieken te Eindhoven.
9. Directeur-Generaal voor de energie voorziening.
10. Chef Bureel straalverbinding van de centrale directie der P.T.T.
11. Directeur Rijksinstituut voor de drinkwater voorziening te Voorburg.
12. Rijkswaterstaat Dienstkring Helmond.
13. Rijksverkeersinspectie Noord-Brabant.
14. Direktoraat Gebouwen, Werken en Terreinen, le Genie-Commandemant Eerstaanwezenschap 's-Hertogenbosch.

Van het gemeentebestuur Aarle-Rixtel en van de onder 9, 10, 11 en 12 genoemde instanties is geen bericht ontvangen.

De gemeentebesturen Someren, Lieshout en Nuenen, Gerwen en Nederwetten en de onder 4, 7, 8, 13 en 14 genoemde instanties hebben medegedeeld dat het ontwerpplan hen geen aanleiding gaf tot opmerkingen.
In het hiernavolgende wordt ingegaan op de kommentaren van de overige instanties.

Y.W.

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Helmond,
Postbus 950,
5700 AZ HELMOND.

21. SEP. 1983

Ons kenmerk: 83.07199
Uw kenmerk: AZ/97870
Afdeling: AP toestel: 2397
's-Hertogenbosch, 19 september 1983
Onderwerp: Helmond;
ontwerp-bestemmingsplan
"Buitengebied-west".

Provinciale Planologische Commissie
Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen

Antwoord op brie(f) d.d.
24 maart 1983.

Geacht college,

Bovenbeschreven aangelegenheid is behandeld in de vergadering van de commissie voor de gemeentelijke plannen d.d. 12 september 1983.

De opmerkingen welke de commissie uw college ten aanzien van dit plan wil kenbaar maken zijn vervat in bijgaande adviesnota.

Hoogachtend,
de secretaris,

(mr A.C. Fortgens).

05675

PUBLIEKE WERKEN
18 OKT 1983

	A	K		A
BZ			BEZ	
CTZ			DIR	
GZ		X	SECR	
RO		X	WETH	

kopie

Bijl.: 1 adviesnota + diversen
JB/mdg.

Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch, telefoon 073-12 54 54, corresp.-adres: postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, telex 50795
postrek [illegible] bankrekening N.M.B. [illegible]

Brief van de Provinciale Planologische Commissie
subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen
nr. 83.07199, d.d. 19 september 1983

Provincie
Noord-Brabant

Provinciale Planologische Commissie
Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen

Adviesnota.

Helmond; ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied West".

Planbeschrijving.
Voorliggend plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1972, het bevat de gebieden Grote en Kleine Overbrug; gebied Enselaar; De Warande; Stiphoutse bossen; Coovels bos; gebied Geldropseweg - Houtsestraat; het gebied tussen de Houtsedijk en de Lorenzstraat en het gebied tussen De Ruwe Putten, Gasthuisstraat en S 22. Voor het gebied Groot Goor en Bundertjes wordt op korte termijn gestart met een planherziening.

I. Algemeen.
De toelichting is nogal globaal en op enkele voor de belangenafweging en bestemmingstoedeling van belang zijnde punten onvoldoende om de beleidskeuzen te kunnen rechtvaardigen.
In hoofdstuk IV.2 ontbreekt een duidelijke sectorale uiteenzetting van de huidige landbouwkundige situatie en de verwachte/gewenste ontwikkeling daarvan. Eveneens ontbreekt in bovenstaand hoofdstuk het facet natuur; in hoofdstuk III zijn summiere inventarisatiegegevens verstrekt.
Rekening ware te houden met de u eerder toegezonden opmerkingen van de rijksconsulent voor Handel, Ambacht en diensten van de provincie Noord-Brabant.
Facet landschap/natuur.
Het voor de bestemmingsindeling noodzakelijke onderzoek is beperkt en geeft weinig aanknopingspunten voor de uiteindelijke indeling van de agrarische gebieden naar landschappelijke en natuurwaarden. De correlatie tussen kaart 4 Basisstructuur natuur en landschap en de plankaarten valt moeilijk te herleiden. De beschrijvingen over de natuurwaarden zijn te algemeen bijvoorbeeld de ondergroei van sommige populierenbossen zou van biologische betekenis zijn (II.2.3). Welke?
De aanduiding van gevonden plantensoorten worden niet gekoppeld aan gebieden.
De Stiphoutse bossen zijn "biologisch arm", derhalve behoeven ze niet in ecologisch opzicht onbelangrijk te zijn. De toelichting ware zodanig aan te passen dat op een duidelijke en logische wijze een onderbouwing van de beleidskeuze ontstaat.

II. Toelichting.
Bladzijde 8 e.v.. Planvorming door de omliggende gemeenten.
De beschrijvingen van de gelegde bestemmingen in de nabuurgemeenten dienen te worden uitgebreid, afstemming dient plaats te vinden.

Bladzijde 20.d.
De te bouwen 2e bedrijfswoning bij pand Venstraat 75 is bij besluit van gedeputeerde staten d.d. 10 augustus 1982 en 5 april 1983 afgewezen. Aanpassen tekst.

Bladzijde 23. Agrarisch gebied (standpunt gemeente).
Het absolute verbod voor agrarische bedrijfsvestigingen is te vergaand, vestiging dient mogelijk te blijven.

Bladzijde 24.
Onduidelijk is waarom rekening moet worden gehouden met omschakeling van het tuincentrum naar een andere tak van handel en/of bedrijf. Er wordt geen reden aanwezig geacht om dit zonder concrete argumentatie via artikel 11 W.R.O. mogelijk te maken.

Bladzijden 24, 25.
De beperking van de agrarische vestigingsverplaatsingsmogelijkheden wordt niet onderbouwd, de behoefte aan eventuele vestiging dient minimaal te worden verkend. De belangenafweging dient op reële wijze plaats te vinden op het moment van een concrete aanvraag voor een agrarische bedrijfsvestiging (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. opnemen; zie ook algemene plankaart en bestemmingen).
Voor de gebieden, voor zover behorend tot het zogenaamde kernrandgebied, wordt de regeling zoals vervat in de deelnota "Inventarisaties, planbeslissingen en voorschriften inzake agrarisch kernrandgebied" aanbevolen (zie bijlage).

I. Algemeen

Huidige landbouwkundige situatie.
De aanwezige agrarische funkties zijn naar hun struktuur gekwalificeerd en per bedrijf genoemd in par. IV 2.1.
Het relatief gering aantal bedrijven (12 stuks) en de uiteenlopende landbouwkundige waarden van de gronden rechtvaardigen geen generaliserende verwerking van bedrijfs-gegevens. Bij de opzet van dit plan zijn de landbouwkundige bedrijfsgegevens betrokken. Deze inventarisatiegegevens zijn binnen de gemeente aanwezig.

Facet landschap/natuur

Indeling agrarische gebieden naar landschappelijke en natuurwaarden.
Kaart 4 uit de Toelichting is niet bedoeld als "waarderingskaart". In hoofdstuk III is aangegeven dat er in deelgebied 3 (plankaart 3) vanuit landschappelijke, natuurwetenschappelijke of rekreatieve belangen geen beperkingen aan landbouwkundige-ontwikkelingen kunnen worden opgelegd.
De rest van het bestemmingsplangebied is landschappelijk en natuurwetenschappelijk kwetsbaarder, terwijl daar bovendien in aansluiting op Warande en Stiphoutse bossen rekreatieve funkties een rol spelen.
Het onderscheid naar meer en minder bescherming van natuurwetenschappelijke waarden heeft te maken met de kwetsbaarheid van overgangen naar de Goorloop in aansluiting op het gebied van de Warande. In de direkte omgeving van de woonbebouwing e.d. zijn natuurwetenschappelijke waarden minder zwaarwegend geacht.

Op de plankaart zijn dié populierenbossen opgenomen als "Bos en bosschages", die vanwege hun onderbegroeiing van méér biologische betekenis zijn dan "populierenakkers".
Deze laatste vallen onder de bestemming "Agrarisch gebied.....".

Aangetroffen planten en diersoorten zijn genoemd als indicatie voor de faktoren die de ekologische kwaliteit van een gebied bepalen. Dit is echter niet het enige criterium voor de beoordeling daarvan. In het geval van de Stiphoutse bossen is aangegeven welke andere gegevenheden daar duiden op een grote ekologische betekenis.

II. Toelichting

blz. 8. Planvorming door de omliggende gemeenten

De toelichting is uitgebreid met een beschrijving van de in de nabuurgemeente gelegde bestemmingen.

blz. 20d.

In het plan is de bouwmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning gehandhaafd. De gemeente Helmond heeft hierover afspraken gemaakt met de betreffende eigenaar.

blz. 23 Agrarisch gebied

De versnippering van funkties, de beschikbare ruimte en het gebruik van gronden in de omgeving Houtsestraat/Geldropsestraat zijn aanleiding geweest om nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet toe te laten.
In bijzondere gevallen is het toe laten van een agrarisch bedrijf (van beperkte grootte) wellicht mogelijk. (Geen intensieve veehouderij).
De wijzigingsbevoegdheid is uitgebreid met vestigingsmogelijkheid van een agrarisch bedrijf in het agrarisch gebied.

blz. 24
Het tuincentrum is gelegen in het buitengebied, direct grenzend aan de bebouwde kom. Een tuincentrum is hier goed inpasbaar, andere vormen van bedrijven behoren in principe op het industrieterrein.
Voorstel: bedrijfsomschakeling niet toe te laten en artikel 21 lid D wijzigen zodat alleen, omschakeling naar een agrarisch bedrijf mogelijk is met uitzondering van een intensieve veehouderij.

blz. 24, 25
Voor een aanzienlijk deel van het Buitengebied West geldt dat via een wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk is. Per aanvraag zal de belangenafweging plaatsvinden. In art. 7, lid DI en DII is dit geregeld.

Kernrandzône
De agrarische gronden in het bestemmingsplan Buitengebied West zijn zodanig gesitueerd, dat de kernrandzône praktisch het gehele plangebied zou omvatten.
De bepalingen voor de kernrandzône zijn voor het gehele plangebied van toepassing.

Bladzijde 28 e.v.. Recreatie.
Onvoldoende wordt aangegeven hoe concreet de plannen zijn voor de aanleg van de langzaam verkeersroute, de aanleg van bosschages en kavelgrensbeplantingen. Afweging ten opzichte van andere belangen is voorts onduidelijk, evenals de financiering. Ontwikkelingen, voor zover redelijkerwijs vallend binnen de planperiode, regelen via artikel 11 W.R.O.-bevoegdheid.
Bladzijde 29.
Uitbreiding van sportpark Molenven in de Stiphoutse bossen wordt niet concreet onderbouwd op behoefte in relatie tot spreiding van de voorzieningen. Alternatieven worden niet besproken; afweging ontbreekt. In principe vooralsnog niet aanvaardbaar.
Bladzijden 33, 53.
Het beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven is te vrijblijvend en te globaal. De mogelijke bezwaren tegen niet-agrarische bedrijfsontwikkeling ligt niet primair in de milieusfeer. Per bedrijf wordt een gerichte bestemming voorgestaan, bedrijfsomschakeling via artikel 11 W.R.O. begeleiden.
Bladzijden 35, 54.
De beschouwing over de regeling van burgerwoningen is veel te algemeen. De beleidsbepaling verdient een concrete toelichting in nauwe relatie tot het provinciaal beleid.
Een inventarisatie van de huidige situatie qua ligging, omvang en kwaliteit kan daarbij niet worden gemist. Een differentiatie conform de nota ware in te voeren. Algehele vernieuwing en verplaatsing wordt in principe niet juist geacht. voor bijgebouwen wordt verwezen naar de Bijgebouwenregeling (zie bijlage). Afwijking daarvan wordt niet gemotiveerd geacht.
De herbouw van een woning langs de Hortsedijk is in het algemeen onjuist. Juist hier kan sanering wel mogelijk zijn. Voor zover geen bijzondere ruimtelijke motieven herbouw rechtvaardigen wordt een en ander niet onderschreven.
Bladzijden 36, 41.
Het beoogde beleid ten aanzien van paardestalletjes is in strijd met het provinciaal beleid.
Bladzijde 41.
De passage dat B. & W. vrijstelling kunnen verlenen voor gebruik niet in overeenstemming met de bestemming is onduidelijk en in deze termen ook niet juist. Voor zover wordt gedoeld op de toverformule, wordt de toepassing daarvan duidelijk beperkt tot de bestemming. Verduidelijken.
Bladzijde 42.
Halverwege: "(dan wel daar duidelijk naar moet tenderen)" ware te laten vervallen, is een ongewenste en onduidelijke ondergraving van de volwaardigheidseis.
Bladzijde 44.
De aanleg van volkstuinen en buurtgroenvoorzieningen ware te regelen via artikel 11 W.R.O.. Betreft bestemmingswijziging.
Bladzijde 44.
De bestemming en de begrenzing daarvan van het dal van de Goorloop tot N.L.W.A.-gebied wordt niet gefundeerd op gegevens uit de toelichting. De verschillende benadering van het dal van de Goorloop en het dal van de Stiphoutse Loop wordt niet verklaard. Onduidelijk is bijvoorbeeld ook waarom het gebied noord van Grote Overbrug tot N.L.W.A. is bestemd.
Bladzijden 45, 48.
De passages over de wijziging van de waterhuishouding is onvoldoende. Concreet moet in dit plan worden aannemelijk gemaakt dat een en ander noodzakelijk, doelmatig en hanteerbaar is (zie Kroonjurisprudentie). De benamingen "uitloopgebied" en "geledingszone" worden niet vertaald in bijzondere regelingen. De gemeentelijke indeling heeft een beperkte relatie met streekplan- of structuurplanaanduidingen. Voor bijvoorbeeld agrarisch gebied is geen relatie aangegeven. Bovendien is de toevallige koppeling aan een bestemmingsindeling, die met andere bedoelingen is gelegd, ongemotiveerd en willekeurig. Door middel van een gemotiveerde zonering kunnen stedelijke functies zoals uitloopgebied/geledingszone worden opgenomen.
Deze gemotiveerde stedelijke voorzieningen dienen te worden afgewogen tegen de onderliggende waarden en het geformuleerde beleid voor het buitengebied. De benamingen uitloopgebied/geledingszone zijn niet vertaald in bijzondere regelingen.

blz. 28 rekreatie

De plannen voor langzaamverkeersroutes, bosschages en kavelgrensbeplantingen maken deel uit van plannen voor bovenwijkse groen- en rekreatieve voorzieningen in Helmond. Het gebied van de noordelijke Goorloop en Stiphoutse loop wordt daarbij beschouwd als onderdeel van een landschappelijke noord-zuid-geledingszône met een funktie als uitloopgebied.
Deze plannen verkeren in stadium van ontwerp.
Financiële middelen worden gezocht in het fonds Grote Werken en in subsidies van hogere overheden.
Het gaat overwegend om voorzieningen op gemeenteeigendom. Bedragen zijn ervoor gereserveerd in het concept-investeringsprogram 1984-1988 van de gemeente.
Aanleg van fiets- en wandelpaden is daar opgenomen onder no. 14.3.4; uitvoering gepland in 1985-'86. Buurt/wijkgroen Stiphout staat onder no. 14.3.10. gepland voor 1988. Landschappelijke beplanting is volgens no. 14.3.12 te realiseren in 1986.

blz. 29. Uitbreiding sportpark Molenven

Het betreffende sportpark is qua ruimte en bebouwingsmogelijkheden volledig benut. De voorgestelde uitbreidingsmogelijkheid is in de toelichting nader omschreven en beargumenteerd.

blz. 33/53 Niet agrarische bedrijven

De toepassing van de staat van inrichtingen geeft voor de bedrijfseigenaar meer zekerheid en duidelijkheid voor zijn bedrijf.
Omschakeling naar een andere bedrijfstak in dezelfde categorie is aanvaardbaar, de speciaal opgestelde staat van inrichtingen geeft voldoende waarborgen ten aanzien van de milieu eisen. Het beperken van de bedrijven tot de nu bestaande situatie is niet juist.

blz. 35/54 Burgerwoningen

Binnen de gemeente is een uitgebreide inventarisatie van de bebouwing aanwezig. (Afd. Bouw- en Woningtoezicht).
Deze uitgebreide inventarisatie opnemen in het plan is niet noodzakelijk.
Een korte toelichting, zoals is opgenomen op de bestaande toestand is voldoende.
Het uitgangspunt van de gemeente: de bestaande woningen handhaven.
Vernieuwen en enige uitbreiding moet dan ook mogelijk blijven.
Herbouw woning langs Hortsedijk.
Tengevolge van de reconstructie Hortsedijk zal alleen de meest noordelijk gelegen woning (Hortsedijk 140) gesloopt worden. Deze kan wegens ruimtegebrek niet meer herbouwd worden. De andere in het ontwerpplan te slopen woning (Hortsedijk 62) kan in het plan gehandhaafd blijven en wordt nu niet herbouwd.
In dit bestemmingsplan is voor deze woning een herbouwmogelijkheid opgenomen worden, dit gezien de ligging van het huis op erg korte afstand van de Hortsedijk. Herbouw van deze woning is aanvaardbaar, de woning is nl. een onderdeel van de lintbebouwing langs de Hortsedijk daar ter plaatse. Zowel de percelen aan de oost- als aan de westzijde van de Hortsedijk zijn bebouwd.

blz. 36/41 Beleid ten aanzien van paardestalletjes

Het karakter van dit deel van het buitengebied:
- versnipperd door velerlei funkties.
- relatief veel burgerwoningen.

Door een groot aantal vragen vanuit de burgerbevolking voor paardenstalletjes e.d. blijkt er behoefte te bestaan voor dit soort voorzieningen. Het bouwen van deze stallen/schuilgelegenheden voor vee en niet ten dienste van een agrarisch bedrijf is niet positief bestemd, doch alleen mogelijk via een vrijstelling door B en W.

Door alleen in de omgeving Houtstraat/Geldropseweg dit soort bebouwing toe te staan kan er toch ingespeeld worden op de verzoeken van de bevolking. Het overige buitengebied kan vrijgehouden worden van deze paardenstalletjes.

blz. 41.
De bedoelde passage slaat inderdaad op de toepassing van de toverformule en is verduidelijkt.

blz. 42.
("dan wel daar duidelijk naar moet tenderen") is uit de toelichting vervallen.

blz. 44. aanleg volkstuinen en buurtgroenvoorzieningen
De mogelijke aanleg van volkstuinen is niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan. Als er concrete plannen zijn voor de aanleg van volkstuinen zal hiervoor een partiële bestemmingsplan herziening gemaakt worden. Voor de buurtgroenvoorzieningen blijft de aanlegvergunning gehandhaafd.
Het gaat nl. om landschappelijke beplanting op de overgang van de bebouwing van Stiphout naar het Goorloopdal, met beperkte mogelijkheden voor rekreatief gebruik, in de vorm van een speelveldje en wandelpaden. Net als voor andere landschappelijke beplanting wordt een aanlegvergunning in samenhang met een bij de voorschriften behorend plankaartje toereikend geacht om de nodige zorgvuldigheid te garanderen.

blz. 44. NLWA/LWA-bestemmingen
In de toelichting is in hfdst. III.1 nader aangegeven waarom voor een bepaalde bestemming is gekozen.

blz. 45/48 Wijziging waterhuishouding
In het NLWA-gebied komen relatief natte gronden voor en overgangen naar drogere gronden.
In hoofdstuk III is aangegeven dat gebieden met extensiever gebruik grotere biologische betekenis hebben. Deels wordt de gebruiksintensiteit juist door grondwaterstanden bepaald. In het algemeen geldt verder dat, waar de grondwaterstand vanouds hoog is, handhaving van het bestaande peil 't beste is voor de aanwezige flora en fauna.
Bovendien bestaat de bodem in onderhavig gebied voor een deel uit veen. Juist veengronden zijn erg gevoelig voor verdroging: die leidt tot klink en het verloren gaan van de bodemstruktuur. De invloed van grondwaterverlaging in het dalgebied kan ver reiken in de hogere randgebieden.
Zonder langdurig diepgaand geohydrologisch onderzoek is deze invloed moeilijk te kwantificeren. Binnen de hogere delen van het NLWA-gebied is grondwaterverlaging wellicht minder problematisch.
Daar ligt zo'n ingreep echter ook minder voor de hand. Daarom is binnen deze bestemming geen onderscheid gemaakt voor hydrologische gesteldheid.

Bladzijde 54.
De passage over het voormalige zonweringsbedrijf is onvoldoende. Het plan dient - nu een gelegenheid tot sanering in principe aanwezig is - hierop in te gaan en de keuze in zijn consequenties adequaat te onderbouwen.

III. Plankaart en bestemmingen.

Algemeen.
In dit verband merkt de commissie op, dat hoofdstuk 4 van de Groene Nota op een aantal essentiële onderwerpen in bewerking is genomen en dat de commissie dit bijgestelde hoofdstuk reeds heeft aanvaard, waarbij de aantekening dient te worden gemaakt dat over enige onderwerpen geen volledige overeenstemming is bereikt. In dit advies is een aantal aanbevelingen verwerkt, bestaande uit: "bijzondere bepalingen bij vestiging van agrarische bedrijven in de diverse agrarische gebieden" en "Omschakeling van agrarische bedrijfsvoering binnen bestaande agrarische bouwblokken". Ten behoeve van de verdere voorbereiding en goede voortgang van het plan acht de commissie het van belang dat over deze en verdere aanbevelingen overleg wordt gepleegd met het secretariaat van de commissie.
Onderstaand beleid is de standpuntbepaling van de commissie voor de gemeentelijke plannen, nog geen GS-beleid. Voor zover van toepassing op uw gemeente ware met het uitgestippelde beleid rekening te houden.

Bijzondere bepalingen bij vestiging van agrarische bedrijven.

1. In de gebieden waar naast agrarische ook andere belangen een rol spelen, dient vestiging van agrarische bedrijven in het algemeen mogelijk te zijn na wijziging van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij de regeling van de wijzigingsbevoegdheid kan onderscheid worden gemaakt tussen bepalingen van procedurele aard en die van inhoudelijke aard. Bepalingen van inhoudelijke aard bevatten - naast algemeen geldende bepalingen - regels welke ertoe strekken de planologische aanvaardbaarheid van een agrarische bedrijfsvestiging te beoordelen en af te wegen gelet op de in het geding zijnde niet-agrarische belangen (afwegingsfactoren). Voor sommige gebieden kan het noodzakelijk zijn vestiging van bepaalde vormen van bedrijvigheid bij voorbaat uit te sluiten.

2. Voor de gebieden met de bestemming "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde", "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde" alsmede "Agrarisch kernrandgebied" acht de commissie de nieuw- en hervestiging van agrarische bedrijven aanvaardbaar, als de aanwezige waarden van deze gebieden daardoor niet worden aangetast. Is dit wel het geval dan zullen enerzijds de waarden van het gebied en anderzijds de overige in het geding zijnde belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Daarbij dient het aanwezig zijn van reële mogelijkheden tot vestiging elders en de noodzaak van vestiging ter plaatse, voortvloeiend uit de exploitatie van de bij het bedrijf behorende gronden, te worden betrokken. Het in eigendom hebben van een geschikte bouwkavel is een belang op zich. De toevallige eigendoms- of gebruiksrechten alleen zijn daarbij niet zonder meer voldoende reden om de noodzaak tot vestiging van agrarische bedrijven aan te tonen.
Gelet op voorgaande dient de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van agrarische bedrijven een bepaling te bevatten gericht op een evenredige belangenafweging. Daarbij dient in ieder geval te worden betrokken de volgende twee afwegingsfactoren:
- de mate waarin de vestiging ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;
- de mate waarin de niet-agrarische functie en waarden van het gebied door de vestiging wordt geschaad, mede gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering, de plaatskeuze van vestiging en de omvang en vorm van het agrarisch bouwblok.

Eerstbedoelde afwegingsfactor vereist inzicht in de bedrijfsvoering van het eventueel te vestigen agrarisch bedrijf. Als toelichting moge het volgende

De aanduidingen "stadsregionale geledingszone" en "stadsregionaal uitloopgebied" zijn in dit bestemmingsplan overgenomen van het streekplan. In § IV.4.3. is al vermeld, dat het onderscheid op Helmonds gebied gering is, vanwege de kwetsbaarheid van de Goorloopzône. De streekplan aanduidingen "geledingszône" en "uitloopgebied" komen in situering ongeveer overeen met het onderscheid tussen NLWA en LWA-gebied in dit bestemmingsplan. Daarom zijn die termen hier aan elkaar gekoppeld. Een aantal konkrete plannen om aan "geledingszône en uitloopgebied" inhoud te geven zijn al genoemd (b.v. de langzaamverkeersroute in het Goorloopdal). Realisering daarvan moet met een beperkte procedure (aanleggvergunning) mogelijk zijn. Overigens betoogt de aanduiding van "geledingszône" en "uitloopgebied" mogelijkheden in dat kader open te laten. Wanneer de behoefte daaraan ontstaat kan onder verwijzing naar het regionaal beleid, een bestemmingsplanwijziging worden overwogen.

blz. 54 Het voormalig zonweringsbedrijf (Hortsedijk nr. 110)
Het bedoelde bedrijf is verhuisd naar het industrieterrein. De indertijd voor dat pand verleende hinderwetvergunning is vervallen, momenteel worden er geen bedrijfsaktiviteiten uitgevoerd.
De gehele passage op pag. 54 van de toelichting is vervallen, ook de wijzigingsbevoegdheid (art. 18. lid D, I2).

III Plankaart en bestemmingen.

Algemeen
Op 24 januari 1984 is door de gemeente overleg gepleegd met het secretariaat van de commissie over de adviesnota van de Provinciale Planologische Commissie en over het bestemmingsplan Buitengebied.
Het toepassen van de bedoelde delen van de Groene Nota zal voor het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied West niet tot grote aanpassingen leiden. In feite is de nota impliciet verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

De argumentatie die wordt gegeven omtrent de te toetsen aspecten (milieuhygiëne, effecten op natuur en landschap) bevat geen concrete criteria of indiacties van criteria, die doen verwachten dat een dergelijke regeling op voldoende doelmatige en rechtszekere wijze kan functioneren.
De effecten van het primair milieuhygiënische probleem van de mestoverschotten (opslag en verwerking van mest en de effecten daarvan op natuur en landschap) zijn in algemene zin wel kwalitatief en in bepaalde mate ook kwantitatief te duiden, doch zijn op het (bedrijfs)niveau waarvoor de toetsing wordt beoogd (vooralsnog?) niet hanteerbaar. Zonder een duidelijke beschouwing die de doelmatigheid van een dergelijke regeling aannemelijk maakt en die de benodigde criteria omschrijft, wordt deze regeling willekeurig, onwerkbaar en onaanvaardbaar in zijn mogelijke consequenties voor de betrokken agrarische bedrijven geacht. De verwijzing naar de Hinderwet, die inhoudelijk ter zake geen houvast biedt en naar "onderzoek" is inhoudsloos.
Ook voor de stellingen die ten aanzien van omschakeling naar glastuinbouw worden geponeerd gelden overeenkomstig bezwaren. De argumentatie is te vaag om de rigiditeit van de regelingen en de beperkingen die hier voor de agrarische ontwikkelingsruimte uit voort kunnen vloeien te kunnen rechtvaardigen. Voorgesteld wordt om dit deel van de voorstellen te vervangen door de constructie van "het gericht toegekende bouwblok". In bijzonder kwetsbare situaties is bij de advisering in het kader van de PPC reeds meermalen gesteld dat een differentiatie op het bouwblok (waardoor de werkelijke bouwmogelijkheden onduidelijk blijven) onaanvaardbaar is. De beoogde afweegbaarheid van ontwikkelingen met aanmerkelijke ruimtelijke consequenties kan ook bereikt worden door de bouwblokken zelf te beperken tot de bestaande opstallen en redelijkerwijs te voorziene en/of aanvaardbare uitbreidingsruimte. Dit kan ertoe leiden dat de bouwblokgrootte in deze specifieke gevallen niet "in de orde van grootte van 1 ha" ligt.
De discussie richt zich in de formele procedure dan concreet op het al dan niet juist zijn van de toegekende verzekerde bouwmogelijkheden in relatie tot de concrete belangen die in het geding zijn. De rechtszekerheid en duidelijkheid is met een dergelijke constructie beter te verzekeren. Bedrijfsomschakelingen met aanmerkelijke gevolgen zullen dan in de regel pas plaats kunnen vinden door aanpassing van het bouwblok via artikel 11 W.R.O., hetgeen afweging impliceert.

1. Bos en bosschages.
   Verschillende populierenbosjes zijn niet als zodanig op kaart aangegeven, terwijl ze wel een goed ontwikkelde kruidlaag bezitten en structuurbepalend zijn voor het gebied. Alsnog tot bos bestemmen.
   Alle bosjes zijn tot bos en bosschages bestemd, hoewel sommige zeer hoge natuurwetenschappelijke waarde vertegenwoordigen (rijkere bossen op beekdalgronden bijvoorbeeld Warande, Covels bos en kleinere bosjes in het dal van de Goorloop). Afhankelijk van de te signaleren funties/doeleinden onder andere houtteeltkundige, landschappelijke, natuurwetenschappelijke en recreatieve ware voor een bestemming bosgebied; bosgebied met natuurwaarde of natuurgebied te kiezen. Het bosje met een burgerwoning in de Ruwe Putten is niet tot bos bestemd. Aanpassen.

2. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
   Een gedeelte van het gebied Overbrug is tot natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied bestemd, terwijl het een onderdeel van een hoog akkercomplex betreft. Van toepassing zijn hier landschappelijke en cultuurhistorische waarden → bestemmen tot L.W.A.-gebied.

3. Natuurwetenschappelijk en landschappelijke waardevol agrarisch gebied.
   De begrenzing tussen L.W.A.- en N.L.W.A.-bestemming is niet altijd duidelijk (bijvoorbeeld beekdalgebied oostelijk van de Eenselaar). Op basis van hernieuwd onderzoek zal deze bestemming nader gemotiveerd dienen te worden. Actuele natuurwetenschappelijke waarden, geomorfologische verscheidenheid zijn ingangen voor het onderkennen van natuurwaarden. Bestemming nader bezien (L.W.A./N.L.W.A.

Plankaart 1

1. Bos en Bosschages
De populierenopstanden zijn als "Bos en Bosschage" aangeduid als deze door hun onderbegroeiing een meerwaarde hebben boven die van "populierenakker".
In andere gevallen wordt de produktiefunktie voorop gesteld. Met bescherming daarvan (onder de bestemming "agrarisch gebied...") is ook de biologische en landschappelijke funktie ervan voldoende ondersteund. De bestemming "Bos en Bosschages" biedt voldoende bescherming voor het complex van funkties dat een bosgebied heeft.
Soorten bos: Vanwege verschillen in natuurwetenschappelijke waarde en kwetsbaarheid is de bestemming "Bos en Bosschages" gesplitst in "Bos en Bosschages klasse A" en "Bos en Bosschages klasse B". In dit laatste geval behoort de extensieve rekreatie tot de doeleinden. Het betreft hier de Stiphoutse Bossen.

Het bosje bij de burgerwoning Ruwe Putten 1 is aangepast en bestemd tot Bos.

2. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Het gebied ten noorden van de Grote Overbrug is bestemd tot L.W.A.-gebied.

3. Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied
In de toelichting is in hfdst. III.1 nader ingegaan op de motivatie bij de keuze van de bestemmingen.

4. Tuinbouwbedrijf tevens renpaardenhouderij.
Het gebied ten noorden van de Venstraat dient aangepast te worden aan de huidige situatie (bosgebied/L.W.A.-gebied).

5. Stedelijk groen/parkdoeleinden.
Binnen deze bestemming zijn een aantal waterpartijen aanwezig die landschappelijk en wellicht natuurwetenschappelijke waarde bezitten. Adequate bestemming ge

6. Bedrijven.
Binnen de bestemming "Bedrijven" is vestiging van bedrijven mogelijk die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3 (met een vrijstellingsbevoegdheid voor categorie 4) van de bij het plan gevoegde Staat van Inrichtingen.
Voor de bedrijven die grenzen aan woonbebouwing (onder andere Hortsedijk, Geldropseweg en Houtsestraat) wordt het wenselijk geacht te bepalen dat op de desbetreffende gronden slechts bedrijven kunnen worden toegelaten uit de categorieën 1 en 2 (met vrijstellingsbevoegdheid voor categorie 3) van de Staat van Inrichtingen.
Voor het bedrijf (benzineverkooppunt) aan de Hortsedijk dient, gezien op de gevoelige milieuhygiënische ligging ten opzichte van de nabijheid aanwezige woonbebouwing, de verkoop en opslag van L.P.G. expliciet te worden uitgeslote

7. Verkeersdoeleinden.
- De functionele indeling van de wegen is gedeeltelijk gevolgd; de aanduiding rijksweg ware te vervangen door primaire weg.
- Dwarsprofiel 8 is niet geheel juist, tussen weg en fietspad is een sloot aanwezig.
- CAV-weg heeft geen dwarsprofiel 7; weg is 3,50 meter breed en heeft geen fietspad. Idem Veedrift en Schootenseweg/Ruwe Putten.

8. Geluid.
Binnen het plan zijn een aantal wegen aanwezig met een etmaalintensiteit die meer bedraagt dan 2.450 motorvoertuigen. Tevens bestaat de mogelijkheid middels vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid geluidsgevoelige objecten te bouwen.
De gemeenteraad dient op basis van een prognose overeenkomstig artikel 74 Wet geluidhinder te verklaren, dat binnen een termijn van tien jaar op een bepaalde weg(en) minder dan 2.450 motorvoertuigen te verwachten zijn, zodat het noodzakelijk akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. In het plan wordt geen inzicht gegeven in de akoestische situaties. In het stadium van het ontwerpplan dient een ontheffing ex artikelen 83-85 Wet geluidhinder te worden aangevraa

Plankaart 2.

1. Eengezinshuizen in open bebouwing.
Pand Hortsedijk 56 is bedrijfswoning bij het erachter gelegen zonweringsbedrij Aanpassen.

2. Verkeersdoeleinden (fietspaden).
Voor de reconstructie van het Hortsedijk wordt verwezen naar het commissieadvies met betrekking tot het bestemmingsplan Groot Schooten (brief d.d. 8 november 1981). Inzicht wordt gevraagd in de kwalitatieve verkeersbelasting.

Plankaart 3.

1. Eengezinshuizen in open bebouwing.
Pand ten zuiden van Geldropseweg 65 niet aanwezig. Toelichting geeft geen enkele motivering. Aanpassen.

4. Het gebied ten noorden van de Venstraat is aangepast aan de huidige situatie.

5. Stedelijk groen/parkdoeleinden
Het Warandebos met omringend dierenpark en vijvers wordt beschouwd als stedelijke groenvoorziening. Behoud c.q. herstel van landschappelijke waarden is wezenlijk onderdeel van beheer en inrichting van dit gebied en wordt genoemd bij de doeleinden-omschrijving van de bestemming "Stedelijk groen/park".

6. Bedrijven
Alle bedrijven binnen dit plan behoren tot categorie 1 en 2 van de staat van inrichting met uitzondering van een staaldraadvlechterij aan de Geldropseweg.
Voor dit bestemmingsplan is een aparte staat van inrichtingen opgesteld, waarin zijn opgenomen die bedrijven uit cat. 1, 2 en 3 die naar hun aard en/of grootte toelaatbaar zijn in dit buitengebied. Door deze ruimere bestemming worden de bedrijfseigenaars niet al te zeer beperkt b.v. bij eventuele verkoop van het bedrijf.
Bij het benzineverkooppunt aan de Hortsedijk is de verkoop van LPG uitgesloten.

7. Verkeersdoeleinden
Aanduiding rijksweg is vervangen door primaire weg.
De foutief aangegeven profielen zijn aangepast. Tevens is de profielenkaart verduidelijkt door de namen van wegen toe te voegen en te verwijzen naar de betreffende plankaart.

8. Geluid
Enig inzicht in de akoestische situatie is gegeven op pag. 37 en 38 van de toelichting.
Daar waar het plan de mogelijkheid biedt, geluidgevoelige bebouwing te realiseren zal aan de hand van een akoestisch onderzoek moeten blijken dat de geluidbelasting aan de gevel, de voorkeursgrenswaarde, zoals genoemd in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt (art. 3, lid III).
Bij de vaststelling van het plan zal de gemeenteraad de gevraagde verklaring vastleggen.

Plankaart 2

1. Eengezinshuizen in open bebouwing.
Het pand Hortsedijk 56 is als bedrijfswoning opgenomen.

2. Verkeersdoeleinden
Zie hiervoor de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan "Herziening Buitengebied (Hortsedijk)".

Plankaart 3

1. Eengezinshuizen in open bebouwing
Ten westen van de Geldropseweg, direkt aansluitend aan de grens met Mierlo is in 't verleden een "woonbos" ontstaan. Eén kavel midden in dat woonbos is tot op dit moment nog niet bebouwd. Stedebouwkundig is het daar geprojecteerde bouwblok goed inpasbaar en kan als onderdeel gezien worden van dat zgn. "woonbos". De woningcluster zal na bebouwing van bedoeld perceel, een afgerond geheel zijn. Er zal geen vergroting van dit zgn. "woonbos" plaatsvinden.
De geluidbelasting aan de gevel mag de voorkeursgrenswaarde, zoals genoemd in de Wet geluidhinderd.

2. Verkeersdoeleinden (fietspaden).
De fietspaden langs de Houtsestraat zijn behandeld in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In het onderhavige plan zijn de paden versmald tot 1,80 meter, hetgeen gelet op het intensieve fietsverkeer (1.900 brom-/fietsers per etmaal) niet gewenst is. Aanpassen aan RONA-richtlijnen.

IV. Voorschriften.
Gelet op het gestelde in hoofdstuk III. Algemeen van deze adviesnota acht de commissie het ook van belang dat in het kader van de voorschriften overleg met het secretariaat van de commissie wordt gepleegd.

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen.
Artikel 1 sub 21. Definitie intensieve veehouderij vervangen door: een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of in overwegende mate niet functioneel is aangewezen op het producerend vermogen van de bodem (pluimvee, varkens, mestkalverenhouderij, champignonkwekerij, witloftrekkerij, dan wel een uit twee of meer van genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf).

Artikel 3 lid II. Algemene bepaling omtrent de gastransportleidingen.
Voor wat betreft hoge drukgasleidingen dient voor incidentele woonbebouwing 15 meter en voor concentraties van woonbebouwing 40 meter te worden aangehouden (zie normblad NEN 1091 bij 40 bar of meer).

Artikel 3 lid III.1a Toevoegen na ten aanzien "aan de gevel. Toelaatbare maximale geluidsbelasting dient te worden vervangen door" de voorkeursgrenswaarde 50 + 5 dB(A). Toets ten aanzien van landschappelijke aanvaardbaarheid en verkeersveiligheid ontbreekt. Aanvullen.

Artikel 4. Bos en bosschages.
Leden A.2, 3 en 4. De regeling voor de bouw van een beheersgebouw en de bouw van bouwwerken voor extensieve recreatie zoals schuil/speelgelegenheden verdient onderbouwing. Niets wordt juridisch geregeld ten aanzien van aantallen/oppervalkte en situeringen en is geen belangenafweging ingebouwd. Voorgesteld wordt een en ander te laten vervallen en de regeling te beperken tot medegebruiksvormen. Overigens zie aanpassing Groene Nota (bos- en natuurgebieden).
Lid B.I.d.. Voor uitzonderingen zie bovenstaande.
Lid B.II.1.b. en c.. Alleen wanneer sprake is van natuurwaarden lid b. opvoeren. Onderbouwing opnemen in toelichting.
Lid e. vervangen door: het vellen of rooien van houtgewas deel uitmakend van afzonderlijk gelegen bossen en houtopstanden met een oppervlakte < 5 ha (idem overige artikelen).
Lid B.II.1. sub f.. Laten vervallen, desgewenst via planprocedure regelen.
Lid D.. Wijzigingsbevoegdheid laten vervallen (zie toelichting).

Artikel 6. Natuurwet en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Lid A.I.2. Als adviesinstantie adviescommissie agrarische bouwaanvragen opnemen voor agrarisch bedrijfsvestiging.
Lid B.II.3.a. Uitzondering voor de aan te leggen langzaam verkeersroute uitsluiten (zie toelichting).

Artikel 7. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Lid A.2.c. Afstandseisen overdreven groot, terugbrengen en vrijstellingsbevoegdheid tot bijvoorbeeld 5 meter inbouwen.
Lid B.II.1.d/II.3.c. Volkstuinen en buurtgroenvoorzieningen niet regelen middels aanlegvergunningenstelsel. Overigens wordt het gebied, waarop de aanlegvergunning betrekking heeft, niet begrensd.
Lid D.I.h. Bezwaarlijk. Uit een oogpunt van ruimtelijke ordening wordt het niet noodzakelijk geacht dat een bedrijf zich vestigt aan een verharde weg. Verharde derhalve schrappen. Tevens schrappen: "en de inrit/uitrit ten hoogste 50 meter bedraagt" (beperking meest doelmatige vestiging).

2. Verkeersdoeleinden:
De afmetingen van de fietspaden zijn aangepast.
De breedte bedraagt nu 2 meter.

IV Voorschriften:
artikel 1 sub 21 voorschriften zijn aangepast.

artikel 3 lid II: Op de kaart zijn alleen de hogedrukgasleidingen aangegeven. In de nabijheid van deze gasleidingen komen geen concentraties van woonbebouwing voor. De bepaling kan dus gehandhaafd blijven.

lid III 1a: Dr redaktie is gewijzigd in "de voorkeursgrenswaarde als vermeld in de Wet geluidhinder. Artikel 3 lid III heeft betrekking op extra bepalingen ten aanzien van de geluidhinder; de landschappelijke en verkeerstechnische aanvaardbaarheid is, daar waar nodig, opgenomen in de verschillende bestemmingen.

artikel 4 Bos en Bosschages (klasse A/klasse B).
Leden A. 2 en 3: Het gaat hier om kleine gebouwen (max. 50 m^3) die positief zijn bestemd. Ten aanzien van het aantal is in de voorschriften een maximum opgenomen. (1 beheersgebouw per 100/25 ha).
Lid A.4.: deze regeling vervalt.
Lid B.I.d.: is aangepast aan bovenstaande.
Lid B II.1.b. en c.: In alle gebieden met de bestemming "Bos en Bosschages" spelen natuurwaarden een rol.
In het algemeen geldt dat, waar de grondwaterstand vanouds hoog is, handhaving van 't bestaande peil 't beste is voor de aanwezige flora en fauna. Voor bos op veengronden (een aantal bospercelen langs de Goorloop) geldt bovendien, dat ontwatering van veengronden kan leiden tot inklinking en onherstelbaar struktuurverlies van de bodem. Op relatief hoog gelegen gronden zal een plotselinge verhoging van de grondwaterstand schadelijk zijn, omdat de aanwezige vegetatie daar niet op ingesteld is. Een dergelijke ontwikkeling ligt overigens minder voor de hand.
Lid B.II.1.e.: vanwege de uniformiteit binnen de gemeente Helmond is deze bepaling gehandhaafd (Buitengebied Oost).
Lid B II.1.f.: deze regeling vervalt.
Lid D.: de wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot maximaal 1 ha., zodat uitbreiding van het sportpark Molenven in de toekomst mogelijk blijft.

artikel 6 Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied Lid A I.2
De adviescommissie agrarische bouwaanvragen is als adviesinstantie opgenomen.
Lid B. II 3.a.:
De aanleg van fietspaden in de Goorloop zône Noord is een gevolg van de rekreatieve funktie van dit gebied.
Omdat nu al op kaart is aangegeven waar de langzaamverkeersroute is geprojekteerd, wordt een aanlegvergunning voor de realisering van de langzaamverkeersroute voldoende geacht.

artikel 7 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Lid A 2.c.: De afstandseisen zijn teruggebracht tot respektievelijk 50, 24, 18 en 15 meter voor achtereenvolgens de primaire, secundaire, tertiaire en quartiare wegen.
In artikel 34 B.IV is een vrijstellingsbevoegdheid tot 5 meter ingebouwd.

Lid B II.1.d./II.3.c.: De aanleg van volkstuinen wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan en voor de aanleg van buurtgroenvoorzieningen is de aanlegvergunning gehandhaafd.
Zie ook de reaktie op het P.P.C.-commentaar van de betreffende passage uit de toelichting.
Lid D.I.h.: het woord "verharde" is geschrapt uit de voorschriften.
De bepaling over ontsluitingsdiepte heeft te maken met de in par. III.3.2. van de toelichting genoemde funktie van open ruimte die onderhavige gebied heeft en blijft gehandhaafd.
Lid D: Als adviseur is toegevoerd H.I.D. Lagrobo*, te zamen met inspecteur Natuurbehoud en Openluchtrekreatie.
Lid D II.3.: het artikel is uitgebreid zoals is voorgesteld.

* De officiële naam van de adviesintantie H.I.D. Lagrobo is thans "Directeur landinrichting en kwaliteitszorg".

Lid D. Als adviseur Lid Lagrobo toevoegen (voor verdere regeling zie toelichting).
Lid D.II.3. Als criterium toevoegen dat de agrarische belangen- en ontwikkelingsmogelijkheden hierdoor niet onevenredig mogen worden geschaad. Dit gelet op Hinderwet en de vestigingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven op grond van II.1.

Artikel 8. Agrarisch gebied.
Lid A.4. Toestaan van de bouw van stallen/schuilgelegenheden voor paarden en ander vee niet ten dienste c.q. niet in kader van het agrarisch bedrijf is ongewenst. Laten vervallen wegens instrijdigheid met Groene Nota.

Artikel 9. Agrarisch bouwblok met woning.
Doeleinden: laatste gedeelte beperken tot kernrandzone (idem overige artikelen en lid A.I.i.).
Lid A.6/7. Woningsplitsing in strijd met Groene Nota laten vervallen.
Lid D.I. Beperken tot bouwblokken in agrarisch gebied en kernrandgebied. In verband met hinderwetsaspecten agrarische toets opnemen (idem lid D.II.).
Lid D.III. Noodzaak tot beperking tot 2 torensilo's wordt niet onderbouwd (idem artikel 10).

Artikel 11. Tuinbouwbedrijf tevens renpaardenhouderij.
Tuinbouwbedrijf valt onder begripsbepaling van agrarisch bedrijf. Benaming vervangen door agrarisch bedrijf tevens renpaardenhouderij. Voor 2e bedrijfswoning (zie toelichting).

Artikel 12. Tuincentrum.
Lid D. Wijzigingsbevoegdheid laten vervallen (zie toelichting).

Artikel 13. Opslagplaats.
Aard functie-omvang en duurzaamheid worden in de toelichting niet aangegeven. Expliciet overwegen of positieve bestemming op zijn plaats is. Bij positieve bestemming artikelen opslaggebruik regelen. Wijzigingsbevoegdheid in principe ongewenst.

Artikel 14. Bedrijven.
Zie opmerkingen bij toelichting, lid D. vraagt om verdere verduidelijking.

Artikel 18. Eengezinshuizen.
Zie opmerkingen bij toelichting.
Lid A.II.1.a. Verwezen kan worden naar nota Bijgebouwen (zie bijlage).
Lid A.II.2 + 3. Betreft nieuwbouw op een andere locatie laten vervallen/volledige nieuwbouw.
Lid A.II.4. Woningsplitsing in strijd met provinciaal beleid schrappen.
Lid D. Mogelijkheid opnemen voor wijziging in agrarisch bouwblok ten behoeve van vestiging van een agrarisch bedrijf.
Artikel 19 paardestal.
Actuele situatie is niet duidelijk. Aanpassen aan Groene Nota.

Artikel 20. Stedelijk groen/park.
Aanlegvergunningenstelsel opnemen (zie artikel 4).
Artikel 29. Sportterrein 1 tot en met 3.
Actuele situatie is niet toegelicht evenmin als de geboden ontwikkelingsruimte.
Artikel 31. Onverharde weg met landschappelijke waarden.
Aanlegvergunningenstelsel opnemen ten behoeve van aanwezige beplanting langs wegen.

Artikel 35. Wijzigingsbevoegdheid van B. & W..
Lid II.a. Hoogten te laag, aanpassen naar 30 meter.
Lid III. Regeling toelichten, bovendien onjuist in relatie tot de bestemmingen Toetsingscriteria ontbreken. Wijzigingsbevoegdheid voor bouwblokken in agrarisch gebied en L.W.A.-gebied toevoegen (idem bouwblokken op afstand).

Artikel 8 Agrarisch gebied

Lid A.4.
Aan dit artikel is een doeleinden omschrijving toegevoegd. Hieruit blijkt dat het toestaan van paardenstalletjes in deze omgeving acceptabel is. Het karakter van het gebied en ook de behoefte vanuit de bevolking hebben geleid tot deze bebouwingsmogelijkheid.

Artikel 9. Agrarisch bouwblok met woning
Het toepassen van een aparte kernrandzône in dit bestemmingsplan Buitengebied-West heeft geen zin. Praktisch het gehele plangebied behoort dan tot de kernrandzône.
De bepalingen voor de kernrandzône zijn voor het gehele plangebied van toepassing.

Lid A.6/7.
Woningsplitsing kan noodzakelijk zijn voor het behoud van de bebouwing, voorkoming van verval door hoge kosten e.d. De eisen en voorwaarden voor woningsplitsing zijn dusdanig dat slechts in enkele gevallen woningsplitsing kan worden toegestaan.

Lid D.I De agrarische toets is opgenomen.

Lid D.III De beperking tot 2 torensilo's is vervallen.

Artikel 11. Tuinbouwbedrijf tevens renpaardenhouderij
Benaming is aangepast.

Artikel 12. Tuincentrum
Wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot een een bedrijfsomschakeling naar een agrarisch bedrijf.

Artikel 13 Opslagplaats
Het pand Houtsestraat 57 is bestemd tot bedrijven klasse a, hierin is ook opslag begrepen. Het omliggende erf is bestemd tot agrarisch gebied.

Artikel 14 Bedrijven
Lid D is vervallen.

Artikel 18 Eengezinshuizen

Lid A.II.1.a.
In andere delen van Helmond (o.a. Stiphout) is eenzelfde ruime bijgebouwenregeling van toepassing. Het merendeel van de woonkavels is dermate groot dat een bijgebouwen oppervlak van max. 100 m^2 gerechtvaardigd is. Bovendien geldt naast het max. 100 m^2 ook een maximaal bebouwingspercentage van 40% voor de gehele bouwkavel.

Lid A.II.2.
Het gaat niet om nieuwbouw van een woning, maar om een eventuele uitbouw van een bestaande woning. (b.v. een serre). De omschrijving is verduidelijkt.

Lid A.II.3. is vervallen.

Lid A.II.4. Woningsplitsing-handhaven.
Het toestaan van een woningsplitsing zal in bepaalde gevallen het behouden van een te grote woning kunnen waarborgen.
De voorwaarden die aan een woningsplitsing verbonden zijn zodanig dat maar in bepaalde gevallen woningsplitsing kan worden toegestaan.

Lid D
Wijzigings bevoegdheid zoals wordt voorgesteld is niet in alle gebieden mogelijk. Wel kan de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf (art. 7. lid.D) uitgebreid worden, zodat een woning een agrarisch bouwblok kan krijgen, alleen in die gebieden waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

Artikel 19. Paardestal
Een verklaring van geen bezwaar is voor de betreffende paardenstal afgegeven. Het plan is hierop aangepast.

Artikel 20 Stedelijk groen/park
Het stedelijk groen/park blijft in de huidige vorm met o.a. waterpartijen, speelgelegenheden en een dierenpark gehandhaafd.
In de toekomst zijn hierin geen veranderingen te verwachten, het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel is dan ook niet noodzakelijk.

Artikel 29 Sportterrein (1 t/m 6)
In de toelichting is per sportterrein de actuele situatie opgenomen.

Artikel 31 Onverharde weg met landschappelijke waarden
Het betreft hier populierenaanplant t.b.v. houtproduktie.
De landschappelijke waarde hiervan is voldoende beschermd door het instandhouden van de economische betekenis van deze houtproduktie. Er worden hier geen extra bepalingen gesteld om de houtproduktie zo min mogelijk te belemmeren. De bedoelde bermen zijn gemeente eigendom.
In dit verband mag worden aangenomen dat de landschappelijke belangen voldoende veilig gesteld zijn.

Artikel 35 Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders
Lid II.a.: de hoogte is aangepast.
Lid III.: deze regeling wordt aangepast, conform regeling in Buitengebied Oost.

Conclusie.

1. Het plan ware met inachtneming van de gemaakte opmerkingen verder in procedure te brengen.
2. Ten behoeve van de noodzakelijke voorbereidingsbescherming ware voordat het plan in ontwerp ter visie wordt gelegd, een voorbereidingsbesluit vast te stellen met een op het bestemmingsplan gericht aanlegvergunningenstelsel.

September 1983,
JB/TH/GJ/FD/fvw/yd.

Het plan Buitengebied West wordt verder in procedure gebracht. De tervisielegging van het bestemmingsplan Buitengebied West biedt voldoende voorbereidingsbescherming voor dit gebied.

Secretariaatsnotitie betreffende ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied-West (Helmond).

1. Algemeen.

Het ontwerp-bestemmingsplan is een herziening van een deel van het bestemmingsplan "Buitengebied" (1972). Aan dit plan voor het gehele buitengebied hebben zowel Gedeputeerde Staten (1973) als de Kroon (1978) gedeeltelijk goedkeuring onthouden. Voor het oostelijk deel van het grondgebied is het plan inmiddels herzien (Buitengebied-Oost).
./. Bijgaande kaart geeft aan welke gebieden in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied-West zijn opgenomen.

2. Toelichting en plankaart.

In de toelichting wordt achtereenvolgens beschreven:
- relevante planvorming op diverse niveaus,
- de ruimtelijke structuur van het gebied, en
- de voorkomende functies.

De beschrijving mondt uit - voor wat betreft de nog agrarische gebieden - in een onderscheid in 3 typen:
a. agrarisch gebied (AG);
b. landschappelijk waardevol agrarisch gebied, tevens stadsregionaal uitloopgebied (LWA);
c. natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, tevens stadsregionale geledingszone (NLWA).

Voor de ligging van deze gebieden zij verwezen naar bijgaande kaart.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven in AG wordt uitgesloten in verband met de sterke functionele versnippering en de beperkte omvang van het gebied.
Nieuwvestiging van agrarische bedrijven in LWA is alleen toegestaan in het gebied tussen Ruwe Putten en S22 (deelgebied V). Met betrekking tot uitbreiding van bestaande bedrijven wordt gesteld dat deze aanvaardbaar is mits zorg is gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Een uitzondering wordt gemaakt voor de uitoefening van de veehouderij en de glastuinbouw (blz. 24 van de Toelichting).
Nieuwvestiging van agrarische bedrijven in NLWA wordt uitgesloten in verband met de aanwezige waarden.

Dezerzijds wordt hierbij het volgende opgemerkt.
. Voor wat betreft de gewestelijke plannen die voor de inrichting van bestemmingsplannen buitengebied relevant zijn (structuurplan en basisplan openluchtrecreatie) is alleen aan het structuurplan (het zogenaamde voorontwerp) aandacht besteed. Aangenomen wordt dat de reden hiervoor ligt in het feit dat de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan tegelijkertijd plaatsvonden met de gewestelijk activiteiten ten behoeve van ontwerp 1e herziening gewestelijk structuurplan en ontwerp-basisplan openluchtrecreatie. De gemeente ware te verzoeken in de volgende fase de toelichting te actualiseren. Voor zover in het hiernavolgende commentaar wordt gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan is dit mede gebaseerd op een vergelijking met eerder genoemde recente gewestelijke plannen.
. Het aangebrachte onderscheid in 3 typen agrarisch gebied leidt, voor zover het onderscheid is gebaseerd op het voorkomen van kwaliteiten van natuur en landschap, niet tot opmerkingen. Dit is wel het geval met de overige

Brief van het Streekorgaan Gewest Helmond
nr. 49.616/O&O, d.d. 20 juni 1983

2. Toelichting en plankaart

Het actualiseren van de toelichting naar aanleiding van de 1e herziening gewestelijk structuurplan en ontwerp-basisplan openluchtrecreatie zal voor zover noodzakelijk plaatsvinden in dit hoofdstuk Overleg.
Een verdergaande actualisatie is niet nodig, omdat het voorliggende plan niet strijdig is met de bovengenoemde nota's.
Aanpassing van de bestemmingsplanbenaming "Agrarisch gebied" in verband met de funktionele versnippering van het betreffende gebied wordt niet nodig geacht.
Wel is een doeleindenomschrijving, ter verduidelijking, toegevoegd aan artikel 8 van de voorschriften.
De toevoegingen "tevens stadsregionaal uitloopgebied" en "tevens stadsregionale geledingszône" worden in de reaktie op het P.P.C. commentaar verduidelijkt.
De mogelijkheid tot nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet meer beperkt tot het L.W.A. gebied ten zuiden van Stiphout. Ook in het agrarische gebied, omgeving Houtsestraat en op het terrein van de voormalige Corneliahoeve (ten zuiden van de Gerwenseweg) is nieuwvestiging mogelijk gemaakt.
De extra beperking voor nieuwvestiging en/of uitbreiding is inderdaad gericht op intensieve veehouderij, in de toelichting en voorschriften is dit aangevuld.
De Schuilense loop op pagina 16 van de toelichting is juist, en rijksweg A67 moet inderdaad zijn provinciale weg S22.

functies. Zo rijst de vraag of de sterke functionele versnippering in deelgebied VIII geen aanleiding zou moeten zijn om de bestemming(sbenaming) aan te passen.
Voorts is niet duidelijk wat beoogd wordt met de toevoeging "tevens stadsregionaal uitloopgebied" aan LWA en "tevens stadsregionale geledingszone" aan NLWA. Het is onjuist om de geledingsfunctie alleen te verbinden aan NLWA-gebied. Ook andere gebieden vervullen deze functie terwijl de toevoeging daar niet gehanteerd wordt of zelfs door een andere wordt vervangen (zoals de betrokken LWA-gebieden).

- Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is alleen mogelijk in het LWA-gebied ten zuiden van Stiphout hetgeen overigens uit de plankaart niet blijkt. De vraag rijst of een dusdanige beperking in de overige LWA-gebieden gerechtvaardigd is.
  Dezerzijds wordt verder aangenomen dat met de extra beperking die geldt voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van een bedrijf gericht op "veehouderij" bedoeld wordt "intensieve veehouderij".

Blijkens de toelichting hecht de gemeente grote waarde aan de recreatieve functies in het plangebied. Gesteld wordt dat het gehele plangebied thans min of meer functioneert als uitloopgebied voor de stedelijke bevolking. Enkele delen krijgen specifieke aandacht zoals uit het hiernavolgende blijk Voor de beekdalen Stiphoutse Loop en Goorloop bestaan plannen voor de aanleg van een langzaam verkeersroute alsmede plannen voor een versterking van de groenstructuur om de geledingsfunctie van deze dalen beter tot uitdrukking te brengen.
De gemeente is gekant tegen de aanleg van nieuwe ruiterpaden in de Stiphoutse Bossen. Het terrein van de voormalige Corneliahoeve komt op de eerste plaats in aanmerking voor agrarisch gebruik. Voorts ligt het in de bedoeling bepaalde vormen van verblijfsrecreatie op kleine schaal zoals natuurkamperen of de realisering van een kampeerboerderij mogelijk te maken, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
Verder is er rekening gehouden met een uitbreiding van 2,5 ha van sportpark Molenven (zuidkant Stiphoutse Bossen) waarvoor eveneens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
Van het parkbos de Warande en directe omgeving zijn de bestaande functies vastgelegd (Stedelijk groen/bos respectievelijk park).

Het belang van de recreatieve functies van het buitengebied van Helmond wordt ook onderkend in de gewestelijke plannen en wel met name het basisplan openluchtrecreatie.
De positieve benadering van de verblijfsrecreatie leidt op zich niet tot opmerkingen, maar wel voor wat betreft de uitwerking ervan in de voorschriften. Hiervoor zij verwezen naar punt 3 van deze notitie.

Tenslotte nog een detailopmerking. Op pag. 16 van de Toelichting is sprake van een doorsnijding van het beekdal van de Schuilense Loop door rijksweg A67. Aangenomen wordt dat bedoeld is Schootense Loop respectievelijk provinciale weg S22.

3. Voorschriften.

De vestiging van alsmede uitgroei tot mammoetbedrijf wordt binnen het plangebied uitgesloten. Met het niet opvolgen van de provinciale aanbevelingen namelijk wel mogelijk maken in agrarisch gebied (AG) wordt ingestemd aangezien (zie ook opmerking onder punt 2 van deze notitie) het als AG bestemde gebied feitelijk niet een primair agrarisch gebied betreft.

De bouw van torensilo's is mogelijk via de wijzigingsbevoegdheid en wel tot een maximum van 2 met een maximale hoogte van 25 m. De gemeente ware erop te wijzen dat de provinciale aanbevelingen uitgaan van een maximale hoogte van 30 m.

In artikel 5 (Natuurgebied) wordt in de doeleindenomschrijving geen melding gemaakt van de recreatieve functie van deze gebieden (natuurbeleving = zeer extensieve recreatie).

Artikel 7 lid D (LWA-gebied) handelt over de wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders voor het LWA-gebied "ten zuiden van de bebouwde kom van Stiphout". In de toelichting wordt het gebied wat enger begrensd door de toevoeging "en boven de S22". Een en ander ware op elkaar af te stemmen alsmede in het kaartbeeld tot uiting te brengen.

Aan artikel 8 (Agrarisch gebied) ontbreekt een doeleindenomschrijving. Dit klemt te meer aangezien in het als zodanig bestemde gebied volgens de Toelichting juist sprake is van een sterke functionele versnippering.

In artikel 9 (Agrarisch bouwblok met woning) wordt in lid B het kamperen bij de boer geregeld, waarbij de relatie wordt gelegd met de provinciale kampeerverordening terwijl in artikel 7 lid DII met betrekking tot hetzelfde onderwerp de Kampeerwet als relatiekader wordt gehanteerd. De regelingen ware op elkaar af te stemmen.
Aan de regeling met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid voor enkele bijzondere exploitaties van verblijfsrecreatie ware toe te voegen dat de Inspecteur voor de Volksgezondheid wordt gehoord (conform Kampeerwet).

Helmond, 17 mei 1983.

3. Voorschriften

Torensilo's.
In het b.p. Buitengebied-Oost heeft de Raad deze uitdrukkelijk beperkt tot 25 m'. Deze maximale hoogte is gehandhaafd.
Er is geen maximum aantal meer gesteld.

Artikel 5 (Natuurgebied).
Rekreatieve funktie van natuurgebieden.
Extensieve rekreatie is een funktie die in natuurgebieden niet gelegaliseerd dient te worden. Wanneer dat uit oogpunt van natuurbeheer nodig zou zijn moet zelfs extensieve rekreatie kunnen worden uitgesloten.

Artikel 7 lid D (LWA-gebied)
In de voorschriften is de toevoeging "ten noorden van de S22" opgenomen.

Artikel 8 (Agrarisch gebied)
Een doeleinden omschrijving is toegevoegd.

Artikel 9 (Agrarisch bouwblok met woning)
Met betrekking tot het kamperen zal de kampeerwet als relatiekader worden gehanteerd.

De bedoelde wijzigingsbevoegdheid is niet meer in het plan opgenomen.

Ministerie van Economische Zaken

Aan: Het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
Helmond
Postbus 950
5700 AZ HELMOND.

GEM. HELMOND
INGEKOMEN
20. MEI 1983
No. 0032

Datum 25 mei 1983

Kenmerk 83.169 Ge.

Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied-West"
Uw brief d.d. 24-3-'83, kenmerk AZ/97870

Met verwijzing naar Uw bovengenoemd schrijven delen wij U mede, dat het voorliggende plan ons aanleiding geeft het volgende op te merken.

In de toelichting wordt geen relatie gelegd met het in voorbereiding zijnde basisplan openluchtrecreatie. Evenmin wordt aandacht geschonken aan de Kampeerwet.
In artikel 9. wordt de Kampeerverordening Noord-Brabant van toepassing verklaard. Ons inziens dient hier veeleer aangesloten te worden op de systematiek van de Kampeerwet.

Voorts wordt op blz. 33. t.a.v. niet-agrarische bedrijven gesteld, dat nieuwvestiging van detailhandel in het plangebied niet toelaatbaar geacht wordt. Nochtans wordt in de voorschriften in de artikelen 12, 13 en 18 een wijzigingsbevoegdheid terzake opgenomen en in artikel 14 een vrijstellingsbevoegdheid, welke naar ons oordeel veel te ruim gesteld zijn.
Aansluiting ware te zoeken bij Uw nota "De ontwikkeling van de detailhandel buiten de stedelijke winkelconcentraties", waarin enerzijds de onderhavige lokaties niet worden vernoemd en anderzijds de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid veel meer zijn toegespitst. In de voorliggende vorm en opzet komt een en ander ons bezwaarlijk voor.

- In -

Directoraat-Generaal voor handel, ambacht en diensten

Rijksconsulentschap in de provincie Noord-Brabant

St. Josephstraat 93
5017 GD Tilburg

Telefoon
013-356435

93087

PUBLIEKE WERKEN
17 JUN 1983

	A	K		A	K
BZ			BEZ		
CTZ			DIR		
GZ			SECR		
RO		X	WETH		

Ministerie van Economische Zaken

In artikel 14 wordt vervolgens onder de bestemming "Bedrijven" tevens een tweetal garagebedrijven begrepen, waar detailhandel expliciet plaatsvindt, doch volgens de omschrijving niet mogelijk is. Het komt ons gewenst voor deze garagebedrijven expliciet als zodanig te bestemmen met een evt. wijzigingsbevoegdheid voor andere bedrijven, niet zijnde detailhandel, ofwel garagebedrijven in de bestemmingsomschrijving op te nemen en overige vormen van detailhandel daarvan uit te sluiten.

Het Rijksconsulentschap voor
Handel, Ambacht en Diensten
in de provincie Noord Brabant.

ing. J.R.M. Kraakman,
rijksconsulent.

coll: S.

Brief van het Ministerie van Economische Zaken
nr. 83.169 Ge, d.d. 25 mei 1983

In de reaktie op het commentaar van het streekorgaan Gewest Helmond is reeds ingegaan op de relatie van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West met het in voorbereiding zijnde basisplan openluchtrekreatie. Een actualisatie van dit ontwerpplan hierop wordt niet nodig geacht.
Met betrekking tot het kamperen in dit ontwerpplan is de Kampeerwet als relatiekader gehanteerd.

Nieuwvestiging van detailhandel is niet toelaatbaar in het plangebied. In artikelen 13 en 14 (bedrijven), Lid A.IV., wordt alleen de reeds bestaande detailhandel, als ondergeschikte geheel van de bedrijvigheid ter plaatse, opgenomen.
De wijzigingsbevoegdheden bij de artikelen 12, 13 en 18 zijn vervallen.

93183

GEMEENTE MIERLO

Dorpsstraat 180

PUBLIEKE WERKEN
22 JUN 1983

	A	K		A	K
BZ			BEZ		
CTZ			DIR		
GZ			SECR		
RO		X	WETH		

Telefoon 04927 - 1341
Postgiro 1068540
RABO-bank te Mierlo
rek.nr. 13.41.04.900
Correspondentie-adres
Postbus 190
5730 AD Mierlo

AAN:
het College van Burgemeester en Wethouders van Helmond,
Postbus 950,
5700 AZ Helmond.

15. JUN. 1983
No. 00797

Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	MIERLO,
AZ/97870	24 maart 1983		13 juni 1983.

Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan
Buitengebied-West Helmond.

Geacht college,

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt aan bepaalde gebieden, grenzende aan onze gemeente, de bestemming van "stadsregionaal uitloopgebied" gegeven.

Naar aanleiding van deze bestemming brengen wij onder uw aandacht, dat de raad dezer gemeente zich niet instemmend heeft opgesteld ten aanzien van het -in het kader van het ontwerp "Basisplan Openluchtrecreatie Gewest Helmond"- leggen van een dergelijke "uitloopzone" in het noord-oosten van onze gemeente. Gevreesd wordt namelijk, dat de huidige in het bewuste gebied uitgeoefende intensieve agrarische activiteiten door het voorgestelde recreatieve medegebruik in ernstie mate zullen worden belemmerd c.q. beperkt, terwijl ook geen duidelijkheid is verschaft omtrent de financiële consequenties.

Dezelfde standpunten zijn verwoord met betrekking tot het landinrichtingsproject van het Tussengebied Eindhoven-Helmond inzake de opneming daarin van "de stadsrand westelijk van Helmond". Zoals uit een brief van het gewest van 16 mei jl (kenmerk 49.1690&0) blijkt, is de H.I.D. voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in de provincie verzocht deze standsrand buiten de plannen te laten.

Voor het overige in het ontwerp hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Mierlo,

PS

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen:

Brief van de gemeente Mierlo
d.d. 13 juni 1983

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied binnen dit bestemmingsplan heeft een funktie voor de omliggende wijken. Het rekreatief medegebruik door de inwoners van Helmond is hier van belang.
De toevoeging van stadsregionaal uitloopgebied duidt hierop en laat mogelijkheden open om voor het genoemde recreatief medegebruik voorzieningen te treffen.
De fietspaden in de Goorloopzône-noord zijn hier een voorbeeld van.
In het landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied voorzover grenzend aan de gemeente Mierlo zijn in dit kader nog geen concrete plannen aanwezig.
De toevoeging stadsregionaal uitloopgebied leidt niet tot extra belemmeringen c.q. beperkingen voor de intensieve agrarische doeleinden in de gemeente Mierlo.
De term stadsregionaal uitloopgebied is gehandhaafd in dit plan Buitengebied West.

-1.777.8

STAATSTOEZICHT OP DE VOLKSGEZONDHEID

Inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Noord-Brabant

Schubertsingel 32
's-HERTOGENBOSCH
telefoon (073) 158364
telex 50973 rivom nl
correspondentie uitsluitend:
postbus 1226
5200 BG 's-HERTOGENBOSCH
bereikbaarheid vanaf station NS:
lijn 1 - Awijk via zuid

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Helmond
Postbus 950
5700 AZ HELMOND

GEM. HELMOND
INGEKOMEN
09. JUN. 1983
No. 00692

R

LKn R.O

Uw brief : 24-3-'83
Uw kenmerk : AZ/97870
Ons kenmerk: 12120a/83
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied-West"

's-HERTOGENBOSCH, 7 juni 1983

Betreffende het mij bij uw bovenvermeld schrijven in het kader van het vooroverleg ex art. 8 BRO ter beoordeling toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied-West", wil ik gaarne het volgende opmerken.

Binnen het bestemmingsplan bevindt zich een ondergrondse gastransportleiding. In de desbetreffende voorschriften wordt vermeld dat binnen een strook ter breedte van 15 meter aan weerszijden van deze leiding niet gebouwd mag worden. Uit oogpunt van milieuhygiëne is deze afstand echter volstrekt onvoldoende.
Indien er sprake is van een hogedrukgasleiding verdient het zelfs aanbeveling een zonering van 100 à 150 meter te entameren.

Binnen de bestemming "Bedrijven" is vestiging van bedrijven mogelijk die voorkomen in de categorieën 1 t/m 3 (met een vrijstellingsbevoegdheid voor categorie 4) van de bij het plan gevoegde Staat van Inrichtingen.
Gelet op de aanwezigheid van woonbebouwing in de directe nabijheid van deze bestemming (o.a. aan de Hortsedijk, Geldropseweg en Houtsestraat), acht ik het wenselijk voor deze bestemming te bepalen dat op de desbetreffende gronden slechts bedrijven kunnen worden toegelaten uit de categorieën 1 en 2 (met vrijstellingsbevoegdheid voor categorie 3) van genoemde Staat van Inrichtingen.
Aan de Hortsedijk ligt de bestemming "bedrijven" met daarin de aanduiding "benzineverkooppunt". Gezien de milieuhygiënische gevoelige ligging t.o.v. in de nabijheid aanwezige woonbebouwing zou mijns inziens de verkoop en opslag van LPG expliciet uitgesloten dienen te worden.

Binnen het onderhavige plan zijn een aantal wegen aanwezig met een etmaalintensiteit die meer bedraagt dan 2450 motorvoertuigen. Tevens bestaat de mogelijkheid binnen het plan middels een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid geluidsgevoelige objecten te bouwen. In het plan wordt echter geen inzicht gegeven in de akoestische situaties.

-Het is-

Bijlagen:

Uw brief : 24-3-'83
Uw kenmerk : AZ/97870
Ons kenmerk : 12120a/83
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied-West"

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond

Het is mijns inziens wenselijk hierin alsnog te voorzien en indien noodzakelijk reeds in dit stadium van de planprocedure een (globale) ontheffing ex art. 83-85 Wgh aan te vragen.

Ik geef uw College in overweging het onderhavige plan conform bovenstaande opmerking te wijzigen en/of aan te vullen.

De Regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne,

Dr. H.A.M.A. de Vries

Type:CvR
Coll:

Brief van de regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de milieu-hygiëne
nr. 12120a/83, d.d. 7 juni 1983.

Nieuwbouwplannen voor woningbouw in de direkte omgeving van de gastransportleiding zijn niet voorzien in dit bestemmingsplan, het betreft hier in hoofdzaal incidentele agrarische hulpbebouwing.
De zonering van 15 meter wordt voldoende geacht.

De bestemmingsgregeling in dit plan t.a.v. de bedrijven is enigzins gewijzigd. Een aangepaste staat van inrichtingen is opgenomen met bedrijven klasse a en bedrijven klasse b. Slecht dié bedrijven zijn hierin opgenomen die naar hun aard en omvang toelaatbaar zijn binnen de bestemming bedrijven in het onderhavige plan.
De verkoop van L.P.G. bij het benzineverkooppunt aan de Hortsedijk is expliciet uitgesloten.
Op pagina 38 van de toelichting is enig inzicht in de akoestische situatie gegeven. Daar waar het plan de mogelijkheid biedt, geluidgevoelige bebouwing te realiseren zal aan de hand van een akoestisch onderzoek moeten blijken dat de geluidbelasting aan de gevel, de voorkeursgrenswaarde, zoals genoemd in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt. (art. 3, lid III).

VI.2. Verslag van het overleg binnen de gemeente

In de periode tijdens en na het wettelijk vooroverleg is ook binnen de gemeente nader overleg gevoerd over het ontwerpplan Buitengebied West. Dit heeft geleid tot een aantal veranderingen c.q. verbeteringen waarvan de belangrijkste in het hiernavolgende worden omschreven.

Omgeving Kroon/Krollaan

Het bestemmingsplan Kroon/Krollaan is gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten, d.d. 19 october 1982 G. nr. 87361.
Aan de voorgestelde bebouwing ten westen van de Burgemeester Krollaan is goedkeuring onthouden. Het bestemmingsplan Buitengebied West is nu uitgebreid met de betreffende gronden. Om een logisch en afgerond geheel te verkrijgen zijn ook de agrarische gronden ten zuiden van het Coovels Bos en de aan de rand van het Coovels Bos gelegen woonpand in het onderhavige plan opgenomen.
De agrarische gronden krijgen de bestemming Landschappelijk Waardevol Agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied.

Omgeving Houtsestraat

Het transformatorstation aan de Houtsestraat is niet meer als zodanig in gebruik.
De bewoners van het naastgelegen pand hebben dit trafostation aangekocht. Het gehele perceel is nu onderdeel van de woonkavel van de eigenaar.
Het voormalige trafohuisje kan als bijgebouw bij de woning gebruikt worden.

Schootense weg

De boerderij aan de Schootenseweg 2 heeft alsnog een agrarische bouwblok gekregen. Op dit moment worden er slechts enige fokpaarden gehouden. Tijdens de informatieavond over dit bestemmingsplan heeft de eigenaar een verzoek ingediend voor een agrarisch bouwblok om uit te kunnen groeien tot een volwaardig bedrijf. In het verleden is daar altijd een agrarisch bedrijf gevestigd geweest.

Omgeving Aarle-Rixtelseweg

Er zijn 2 nieuwe bouwblokken opgenomen in de omgeving van de Aarle-Rixtelseweg nl. één bijgebouw van het pand aan de Grote Overbrug 3 en één op de hoek Aarle-Rixtelseweg/Verliefd Laantje (detailplankaarten woondoeleinden 3 en 4a).
De Aarle-Rixtelseweg heeft een karakter dat nogal wisselt. Het is een typische uitloper van de bebouwde kom.
Aan de rand van de bebouwde kom zien we eerst ruime villabouw van de jaren 1920-40, iets noordelijker komt een intensievere bebouwing ter hoogte van de nieuwe wijk Zwanenbeemd. Nog noordelijker ontstaat de overgang naar het landelijk gebied met agrarisch functie. Het lijkt ons juist, om de Aarle-Rixtelseweg dit karakter te laten behouden,
voor zover het echter om de echte agrarische strook gaat ten noorden van de sporttereinen en het Verliefd Laantje.
Gezien echter de plannen tot intensieve woningbouw in de Zwanenbeemd en de reeds bestaande bebouwing, is het zeer gewenst om een overgangs gebied te scheppen tussen de nieuwe wijk ten noorden van de Zwanenbeemd en het échte buitengebied.
In dit overgangsgebied is dan zeer extensieve bebouwing toelaatbaar en deze bouwblokken inpasbaar.

BIJLAGE 1 : LITERATUUR.

1. Verstedelijkingsnota, Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage 1976.

2. Nota Landelijke Gebieden, Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage 1977.

3. Streekplan Midden- en Oost-Brabant, 's-Hertogenbosch 1978.

4. Nota "Inrichting bestemmingsplan buitengebied", Provindie Noord-Brabant, 1976.

5. Helmond en omgeving; bodemgesteldheid en bodemgeschiktheid. Rapport nr. 1054.
Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

6. Geologische kaart van Nederland, blad 51 Oost, schaal 1 : 50.000.
Rijks Geologische Dienst, Haarlem,1973.

7. Geologische opbouw van het gewest Helmond.
Rapport nr. 10201.
Rijks Geologische Dienst, Haarlem, 1976.

8. Geomorfologische kaart van Nederland, blad 51, schaal 1 : 50.000.
Stichting voor Bodemkartering, Wageningen/Rijks Geologische Dienst, Haarlem, 1977.

9. Landschapsonderzoek Helmond. Werkgroep Helmond, afdeling Landschapsarchitektuur Landbouwhogeschool, Wageningen, 1974.

10. Het Kamerven. Helmondse Natuurhistorische Vereniging. Helmond, 1978.

11. BROCK, A.C. De Stad en Meierij van 's-Hertogenbosch of derzelver beschrijving.
Uitgave Streekarchivariaat "Langs Aa en Dommel".
Liempde, 1978.

12. Voor-ontwerp van de 1e herziening van het Gewestelijk Struktuurplan van het Gewest Helmond, 1981.

13. Ontwerp-Struktuurplan van de Agglomeratie Eindhoven, 1980.

14. Nota "Strukturele voorzieningen Helmond-Groeistad, 1979.

15. Nota "Sportbeoefening en akkommodatiebehoefte, 1977.

16. Koncept-nota "Bovenwijkse groen- en rekreatieve voorzieningen" (niet gedateerd).

BIJLAGE 2 : VERKLARENDE WOORDENLIJST.

Pleistoceen	: een tijdperk in de geologische geschiedenis die gekenmerkt wordt door een afwisseling van koude en warme tijden.
Grondwatertrap	: niveau ten opzichte van het maaiveld, waarbinnen het grondwater schommelt; er worden zeven klassen (grondwatertrappen) onderscheiden om het verloop van natte gronden (Gwt I) naar droge gronden (Gwt VII) te kunnen aangeven.
Ekologie	: de wetenschap die de betrekkingen tussen levende organismen en hun omgeving bestudeert.
Fauna	: het geheel van alle diersoorten in een bepaald gebied.
Flora	: het geheel van alle plantesoorten in een gebied.
Vegetatie	: het in samenhang met een bepaalde plaats spontaan gegroeid plantedek.

B.P. BUITENGEBIED - WEST

GOEDKEURING DOOR
GEDEPUTEERDE STATEN

Verzonden

30 OKT. 1985

Provincie Noord-Brabant

het college van burgemeester
en wethouders van
HELMOND

31 OKT. 1985
017906

Griffie

's-Hertogenbosch:	15 oktober 1985
afdeling:	RBO
toestel:	
bijl:	div.
ons kenmerk:	nr. 131.240a
uw kenmerk:	25 februari 1985
onderwerp:	bestemmingsplan "Buitengebied-West"

Geacht college,

Het bestemmingsplan "Buitengebied-West", hebben wij heden gedeeltelijk goedgekeurd. Twee exemplaren van ons besluit, alsmede een exemplaar van het plan gaan hierbij. Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6 en artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Wij merken nog het volgende op.

In het bouwblok Schotenseweg 1, zijn aan de zuidzijde een tweetal sleufsilo's buiten het bouwblok gelaten. Wij vinden dat sleufsilo's in principe binnen een bouwblok opgenomen moeten worden. Artikel 1, lid 19, sub c bevat een typefout: in plaats van naar 18a, moet naar 19a worden verwezen. In artikel 11 (Agrarisch bouwblok tevens renpaardenhouderij) lid a, worden de bebouwingsvoorschriften beperkt tot bouwwerken voor een tuinbouwbedrijf en/of hoveniersbedrijf. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming agrarisch bouwblok; uitbreiding van de toelaatbare bouwwerken is vereist.

De doeleindenomschrijving van artikel 20 (Stedelijk groen/park) spreekt onder meer over het behoud en/of het herstel van landschappelijke waarden. Wij achten ter bescherming daarvan een aanlegvergunningenstelsel noodzakelijk. Over de bestemming "Onverharde wegen met landschappelijke waarde" (artikel 31) merken wij het volgende op. Voor de bescherming van de in de doeleindenomschrijving genoemde landschappelijke - en cultuurhistorische waarden achten wij in ieder geval een aanlegvergunning noodzakelijk voor het kappen en rooien, het afgraven of ophogen en het storten van puin (half verharden).

Het verharden dient te worden geregeld door middel van een artikel 11 procedure, zodat de betrokken waarden c.q. belangen gewogen kunnen worden.

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden bij de eerstvolgende planherziening.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze
de griffier der staten.

Provincie
Noord-Brabant

de raad van de gemeente
HELMOND

Nummer: 131.240
Afdeling: RBO

Griffie

BESLISSING VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT van 15 oktober 1985, nummer 131.240, over het bestemmingsplan Buitengebied-West van de gemeente Helmond.

1. Behandelingsprocedure

1.1 De gemeenteraad van Helmond heeft op 2 oktober 1984 het bestemmingsplan Buitengebied-West vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Helmond hebben bij brief van 25 februari 1985, die op 1 maart 1985 ter Provinciale Griffie is ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

1.2 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt, dat wij binnen zes maanden na ontvangst van het bestemmingsplan over de goedkeuring ervan moeten beslissen. Onze beslissing kunnen wij éénmaal voor ten hoogste zes maanden verdagen. Op 22 juli 1985 hebben wij onze beslissing over dit bestemmingsplan met ingang van 1 september 1985 voor zes maanden verdaagd.

1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De subcommissie voor de gemeentelijke plannen uit de Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 17 juni 1985 over dit plan advies uitgebracht.

1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan, geheel gevolgd.

2. Bezwaren

2.1 Tegen het plan zijn door de navolgende personen/instanties bezwaren ingediend:

1. H.A. Hendriks, Wesselmanlaan 21, 5707 HA Helmond
2. CH Hagebols, Eenselaar 3, 5708 AV Helmond
3. A.P.P. van der Heijden, Eenselaar 1, 5708 AV Helmond
4. Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Noord-Brabant, Postbus 512, 5000 AM Tilburg.

2.2 Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen bij ons bezwaar maken zij, die in het tijdvak van 14 mei 1984 tot en met 13 juni 1984 bezwaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad van Helmond tegen het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied-West" Voorts kunnen ook zij, die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het ontwerp heeft aangebracht bij ons bezwaren indienen.

De bezwaren moesten in de periode van 25 oktober 1984 tot en met 24 november 1984 aan ons verzonden zijn. Reclamant onder 1 heeft niet voldaan aan de voormelde wettelijke vereisten. Evenwel achten wij blijkens het verhandelde ter voorzitting een verschoonbare reden aanwezig, hem toch in zijn bezwaren te ontvangen.

Reclamanten onder 2, 3 en 4 hebben voldaan aan de wettelijke vereisten. Zij dienen in hun bezwaren te worden ontvangen.

2.3 Hoorzitting

Wij hebben reclamanten en het gemeentebestuur van Helmond op 27 juni 1985 in de gelegenheid gesteld om hun standpunten mondeling toe te lichten aan een lid van ons college, belast met de behandeling van bestemmingsplannen.

Van deze gelegenheid hebben reclamanten en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.

2.4 Samenvatting en beoordeling van de bezwaren

De bezwaren van reclamant sub 1 (H.A. Hendriks) komen samengevat op het volgende neer:

Door dit plan dreigen de zakelijke belangen van reclamant, te weten het kunnen uitoefenen van detailhandel in de meest ruime zin van het woord, te worden geschaad.

Beoordeling

In het ontwikkelingsplan voor detailhandel in Helmond, wordt als uitgangspunt geformuleerd dat winkelvestigingen buiten de winkelcentra dienen te worden geweerd. Dit beleid achten wij vanuit de stedebouwkundig standpunt een goede zaak. Wij stemmen daarmee in. Wij merken nog op, dat ten tijde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied" (gebruiksvoorschriften), in het garagebedrijf van reclamant geen detailhandel werd uitgeoefend. Het tijdelijk gebruik van een deel van het garagebedrijf door Gegro was blijkens informatie van gemeentewege reeds om 1978 beëindigd en kan thans geen reden zijn om de bestemming detailhandel te leggen op het pand Europaweg 150. Overigens is nadien het pand weer als garagebedrijf in gebruik genomen, terwijl ons van het bestaan van een Drankenhandel Weijers (geen vergunning op grond van de Drank- en Horecawet) niet is gebleken.

Wij zijn op grond van het bovenstaande van mening dat de bestemming "Bedrijven A", waarbinnen detailhandel uitdrukkelijk is uitgezonderd, doelmatig is.

Het bezwaar vinden wij ongegrond.

De bezwaren van reclamant sub 2 (Ch. Hagebols) komen samengevat op het volgende neer:

De bij reclamant in eigendom zijnde percelen hebben een woonbestemming gekregen, met een bebouwingsbeperking tot max. 350m². Reclamant oefent als hoofdberoep een sierteelt- en hoveniersbedrijf uit. Teneinde mogelijkheden voor een rendabele bedrijfsvoering te behouden, wenst hij voor zijn eigendommen de bestemming agrarisch bouwblok

Beoordeling

Reclamant heeft zijn hoofdberoep in de kwekerij met containerteelt. Het bedrijf van reclamant is een volwaardig bedrijf. Een positieve bestemming, met een uitbreidingsmogelijkheid voor een stek- en bewortelkas tot een omvang van ongeveer 1500 meter, zoals gevraagd achten wij reëel. Op grond hiervan dient goedkeuring te worden onthouden aan het met blauwomlijnde gedeelte op plankaart 1 alsmede het blauwomlijnde gedeelte op detailkaart 13 alsmede aan artikel 18, lid A, sub II, onder 4.

Het bezwaar vinden wij gegrond.

De bezwaren van reclamant sub 3 (A.P.P. van der Heijden) komen samengevat op het volgende neer.

Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf, waarvan de bedrijfsbebouwing aan weerszijden van de Eenselaar ligt. Het bouwblok ten oosten van de Eenselaar bevat niet alle bedrijfsgebouwen. Reclamant wenst een uitbreiding van dat bouwblok. Verder heeft bij bezwaar tegen de bestemming "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" ten oosten van de Eenselaar omdat het hier om intensief gebruikte landbouwgronden gaat.

Beoordeling.

De bestemming "Agrarisch bouwblok (zonder woning)", aan de oostzijde van Eenselaar, omvat slechts een deel van de bedrijfsbebouwing van reclamant.

Het bedrijf is verder gesplitst in twee afzonderlijke bestemmingen. In het onderhavige geval geven wij de voorkeur aan een bestemming "bouwblok op afstand" aan de oostzijde van Eenselaar.

Het met blauw omlijnde deel van plankaart nummer 1 alsmede artikel 10 van de bestemmingsplanvoorschriften, komen niet voor goedkeuring in aanmerking. Het bezwaar is gegrond.

De bezwaren van reclamant sub 4 (Landbouwschap) komen samengevat op het volgende neer:

A. Plankaart.

1. Omdat de mede- bestemming tot "stadsregionale geledingszône naast de bestemming natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen verdere inhoud heeft gekregen en in principe strijdig is met de agrarische functie van de onderhavige gronden, dienen in de bestemmingsbenaming, de woorden "tevens stadsregionale geledingszône " te vervallen.

2. De bestemming "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" voor de agrarische gronden in het gebied langs de

Goorloop en de Stiphoutse Loop is niet op zijn plaats. Binnen deze landbouwgronden komen geen bijzondere natuurwaarden voor die een dergelijke bestemming rechtvaardigen.

3. Om redenen als vermeld onder A.1, dienen de woorden "tevens stadsregionaal uitloopgebied" in de bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied" te vervallen.

B. Voorschriften.

1. Artikel 3, lid II Algemene bepaling omtrent gastransportleidingen.

Artikel 3, lid II, bepaalt dat een strook ter breedte van 15 meter ter weerszijde van de gastransportleiding niet mag worden bebouwd (zie sub 1) en dat bovendien ter plaatse een aanlegvergunningenstelsel nodig is. Zo een dergelijke beperking al noodzakelijk is dient volstaan te worden met een breedteregeling overeenkomstig het bepaalde in de terzaken gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten tussen leidingbeheerder en grondeigenaren.

2. Artikel 7 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied.

Reclamante verwijst naar de bezwaren bij de plankaart. De zinsnede "tevens regionaal uitloopgebied" dient te vervallen

3. Artikel 7, lid D I en II.

- Als adviesinstantie ontbreekt hier de directeur Landbouw en Voedselvoorziening.
- Nieuwvestiging van agrarische bedrijven dient beperkt te worden tot gronden ten zuiden van de bebouwde kern Stiphout en ten noorden van de S 22. De belangen van agrarische bedrijfsvestiging zijn binnen deze bestemming onvoldoende gewaarborgd.

Artikel 7, lid D, sub I.b

Bezwaar bestaat tegen de bepaling dat ten behoeve van intensieve veehouderij en glastuinbouw een toetsing via de inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het

milieu, plaats heeft. Dit is voor reclamante alleen aanvaardbaar voor wat betreft de intensieve veehouderij indien sprake is van vestiging in het kernrandgebied. Voor glastuinbouw dient geen enkele toetsing plaats te vinden.

Artikel 9 Agrarische bouwblok (met woning).

Deze bestemmingsregeling is voor reclamante alleen aanvaarbaar voor zover het agrarische bedrijven betreft die gelegen zijn in de kernrandzône nabij de geconcentreerde woonbebouwing van de bebouwde kom. Op de overige agrarische bedrijven dient de bepaling lid A, sub 1, onder i, niet van toepassing te zijn. Reclamante verwijst naar de bezwaren bij lid D, sub I van artikel 7. De milieuhygiënische toetsing uit lid A, sub 1, onder i, dient te vervallen voor glastuinbouw.

De voormelde bezwaren gelden ook voor artikel 10, (lid A, sub 1, onder f.)

Beoordeling van deze bezwaren.

ad, A. t/m 3 (plankaart)

De bestemmingen "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionale geledingszône" (artikel 6) en "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied"(artikel 7) verwijzen zowel in bestemmingsbenaming als in de doeleindenomschrijving naar de streekplanindicaties : stadsregionale geledingszône respectievelijk uitloopgebied.

De voormelde verwijzingen zijn in de bestemmingsregelingen niet uitgewerkt c.q. gemotiveerd. Dit is in strijd met de eis van artikel 10, lid 2, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening op grond waarvan van de aan een bestemming ten grondslag liggende gedachten moet blijken. Op grond hiervan dient goedkeuring te worden onthouden aan de zinsneden : "..tevens stadsregionale geledingszône" en "..tevens stadsregionaal uitloopgebied" in de bestemmingsbenaming en de woorden: "behoud en ontwikkeling

van een stadsregionale geledingszône" en "behouden ontwikkeling van een stadsregionaal uitloopgebied" van de doeleindenomschrijvingen van respectievelijk artikel 6 en 7 van de voorschriften, alsmede aan de blauwomlijnde delen van het renvooi van de plankaart.

De bezwaren zijn gegrond.

Voorschriften.

ad. 1

Op grond van NEN normen moet uit een oogpunt van veiligheid aan weerszijden van een gastransportleiding een strook van 15 meter in acht worden genomen. Binnen die strook mag niet worden gebouwd.

In incidentele gevallen zijn door de N.V. Nederlandse Gasunie contracten afgesloten met derden, waarbij van een andere maatvoering is uitgegaan. Het bestemmingsplan verzet zich hier niet tegen, nu in artikel 3, lid II, sub 2, terzake een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen.

Het bezwaar vinden wij gegrond.

ad.2

Wij verwijzen naar het hiervoor gestelde onder ad.A 1 t/m 3.

Het bezwaar vinden wij gegrond.

ad. 3

De voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 7, lid D, sub 1, te raadplegen adviesinstanties, zijn in overeenstemming met ons bestendig beleid terzake.

Het bezwaar vinden wij ongegrond.

Voor grote delen van de bestemming wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging uitgesloten, zonder dat daarvoor een motivering wordt gegeven. Artikel 10, lid 2, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bepaalt, dat in de

toelichting bij het bestemmingsplan de gedachten moeten zijn opgenomen welke ten grondslag liggen aan de bestemmingen. Aan dit wettelijk vereiste is niet voldaan.

Goedkeuring dient te worden onthouden aan de zinsnede "voorzover betrekking hebbende .....noorden van de S22" uit artikel 7, lid D, sub 1.

Het bezwaar vinden wij gegrond.

Ten aanzien van artikel 7, lid D, sub 1b en lid II merken wij het volgende op:

De in artikel 7, lid D, sub 1b, opgenomen milieu-toets is te doen gebruikelijk voor vestigingen in een kernrandgebied. Het onderhavig plangebied grenst voor een groot deel aan woongebieden en kan als kernrandgebied worden gekarakteriseerd. De door reclamante voorgestelde differentiatie achten wij om die reden niet zinvol en bovendien onaanvaardbaar, omdat -ingeval van onthouding goedkeuring- ook in het "kernrandgebied" geen milieutoets meer zou plaatsvinden.

Het bezwaar vinden wij ongegrond.

In artikel 7, lid D, sub II, gaat het om de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming "landschappelijk waardevol gebied tevens stads-regionaal uitloopgebied", in de bestemming "agrarische bouwblok (met woning)". De beperkingen welke hier voor de vestiging van intensieve veehouderijen glastuinbouwbedrijven gelden, achten wij gelet op de aard van de bestemming en gezien het hiervoor gestelde (artikel 7, lid D, sub 1b en in lid II), alleszins aanvaardbaar.

Het bezwaar vinden wij ongegrond.

Ten aanzien van artikel 9 (Agrarisch bouwblok (met woning) merken wij het volgende op:

Voor de weerlegging van dit bezwaar verwijzen wij naar het hiervoor gestelde bij artikel 7, lid I, sub b. Dit geldt ook voor artikel 10, lid A, sub 1, onder f).

De bezwaren vinden wij ongegrond.

3. Beoordeling van het bestemmingsplan.

I. Plankaarten en bestemmingen

- In het beekdal tussen de Warande en de Eenselaar komt een aantal bossen (bosjes) voor. Een deel daarvan is bestemd als "Bosschages klasse A", terwijl de overige bossen (bosjes) opgaan in de bestemming "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionale geledingszône". Deze laatste bossen (bosjes) betreft geen agrarisch gebied. Zij vormen samen met de omliggende (aangrenzende) terreinen één ecosysteem met bijzonder karakter en bepalen derhalve gezamenlijk de aanwezige natuurwetenschappelijke waarden. Wij vinden het om die reden noodzakelijk dat alsnog aan deze bossen (bosjes) een adequate bestemming "Bos en Bosschages, klasse A" wordt gegeven.

  Gelet op het bovenstaande komen de met blauw omlijnde percelen op plankaart nummer 1 binnen de bestemming "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionale geledingszône niet voor goedkeuring in aanmerking

- De bouw van paardenstallen leidt tot een versnippering van het buitengebied.

- Via de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 8, lid A, sub 4 kunnen paardenstallen worden opgericht. Dergelijke vestigingen hebben geen functionele band met het agrarisch bedrijf, zodat om die reden versnippering van het buitengebied moet worden tegengegaan. Het bepaalde in artikel 8, lid A sub 4, komt dan ook niet voor goedkeuring in aanmerking. Daar waar bestaande paardestallen positief zijn bestemd hebben wij deze bestemming aanvaarbaar geacht.

- In het buitengebied voeren wij een restrictief beleid ten aanzien van het

toelaten van activiteiten, welke onder meer leiden tot een versnippering van het buitengebied en welke leiden tot het disfuntioneren van de daaraan primair toegekende functies. Burgerwoningen horen daar dan ook niet thuis. Voor wat betreft de nieuwbouwmogelijkheid aan de Geldropseweg geldt dit te meer nu het achterliggend agrarisch gebied door de gelegde woonbestemming niet langer ontsloten is via de Geldropseweg. Het met blauw omlijnde deel op plankaart nummer 3 komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking.

- De bestemming "Bos en bosschages, klasse B", kan worden gewijzigd in de bestemming "Sportterrein". Dit betekent dat een eventuele uitbreiding van het sportpark Molenven plaats vindt in een bosbouwkundig, landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied. Hiertegen hebben wij overwegende bezwaren, temeer nu niet is gebleken van onderzoek naar alternatieve locaties voor het realiseren van een eventuele uitbreiding van het areaal aan Sportterreinen.

  Aan het bepaalde in artikel 4.2. lid D, alsmede aan de met blauw omlijnde aanduiding op plankaart, nummer 1 dient goedkeuring te worden onthouden.

- De bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied" kent in artikel 7 lid D, sub II, een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)". Deze wijzigingsbevoegdheid betreft een perceel dat in onafscheidenlijk verband staat met de omringende bos- en natuurgebieden. Nieuwvestiging stuit bij ons dan ook op overwegende bezwaren, omdat daardoor het karakter van dat gebied in ernstige mate wordt aangetast.

  Gelet op het bovenstaande dient goedkeuring te worden onthouden aan artikel 7, lid D, sub II, van de voorschriften, alsmede aan de met blauw omlijnde aanduiding op de verklaring behorende bij plankaart 1.

- De woonbestemming Krollaan 62a is niet in overeenstemming met het inmiddels in procedure gebrachte bestemmingsplan "Buitengebied West" (Burg. Krollaan 62a) zodat dit perceel niet voor goedkeuring in aanmerking komt.

II <u>Voorschriften.</u>

- In artikel 1, lid 21, worden champignonkwekerijen en witloftrekkerijen tot de intensieve veehouderij gerekend. Dit achten wij niet juist. Goedkeuring dient te worden onthouden aan de woorden "champignonkwekerij, witloftrekkerij".

- Artikel 4.1. lid B, sub II 2.b bepaalt, dat verbod tot het zonder aanlegvergunning verrichten van de in artikel 4.1 lid B sub II, onder 1, a t/m e genoemde werken of werkzaamheden, niet geldt indien en voorzover de Boswet van toepassing is.

  Hiertegen hebben wij overwegende bezwaren, aangezien het doel en de strekking van de Boswet geheel anders is dan dat van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De Boswet biedt naar onze mening geen (adequate) planoligische bescherming.

  In verband hiermee komt artikel 4.1, lid B, sub II, 2.b niet voor goedkeuring in aanmerking. Dit geldt ook voor het bepaalde in:
  .artikel 4.2, lid B, sub II, 2b;
  .artikel 6, lid B, sub II, 2b;
  .artikel 7, lid B, sub II, 2b.

- De vrijstellingsbevoegdheid in artikel 4.2, (Bos en bosschages) lid A, sub 2.b, voor het bouwen in de extensief recreatieve sfeer, achten wij - gelet op het karakter van het gebied - onvoldoende geclausuleerd.

  Op grond daarvan dient goedkeuring te worden onthouden aan artikel 4.2, lid A, sub 2, onder b. In verband hiermee dient ook goedkeuring te worden onthouden aan artikel 4.2, lid A, sub 4.

- In artikel 4.2, lid B, onder I.1.d, wordt "parkeerterrein" gekarakteriseerd als een niet met de bestemming "Bos en bosschages klasse B" strijdig gebruik van de grond. Dit achten wij onjuist, gelet op het extensieve karakter van de recreatie. Goedkeuring moet worden onthouden aan artikel 4.2, lid B, sub I.1.d, de zin: "van dit verbod is uitgezonderd het gebruik van de betreffende gronden....t/m .. een aanlegvergunning is verleend".

  Gelet op het vorenstaande komen ook de woorden "of parkeergelegenheden" in artikel 4.2 lid B, sub II onder 1a, niet voor goedkeuring in aanmerking. Aangezien in artikel 4.2, lid B, sub II, onder Ia geen beperking is opgenomen met betrekking tot de maximaal aan te leggen oppervlakteverharding komen de woorden "en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen" niet voor goedkeuring in aanmerking. Om dezelfde redenen komen de woorden "of parkeergelegenheden" .. t/m... oppervlakteverhardingen in artikel 6, lid B, sub II, onder 1a en artikel 7, lid B, sub II, onder 1a, nier voor goedkeuring in aanmerking.

- Op grond van artikel 13, lid 5, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, moet een bestemmingsplan waarbij is bepaald dat het verboden is bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een aanlegvergunning tevens voorschriften bevatten over de toelaatbaarheid van dergelijke werken en werkzaamheden. Daartoe is een toetsingscriterium vereist. De redactie van artikel 6, lid B, onder II, sub 3a, kent bedoeld toetsingscriterium. Evenwel zondert genoemd artikel op dezelfde plaats de toets voor werken en werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van een langzaamverkeersroute uit. Dit is in strijd met het voormeld artikel uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Goedkeuring dient te worden onthouden aan artikel 6, lid B, sub II, onder 3a, de zin: "de werken en werkzaamheden zijn voorts ...t/m...de bij deze voorschriften behorende kaart (nummer 1) (zie bladzijde 19)".

- Artikel 7, lid B, sub II, onder 1d, heeft betrekking op het aanleggen en inrichten van buurtgroenvoorzieningen. De bestemmingsomschrijving maakt hier geen gewag van. Het bepaalde is derhalve een nulliteit. Goedkeuring dient te worden onthouden aan het voormeld artikelgedeelte.

- Recreatieve veehouderij en recreatieve tuinbouw achten wij niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied. Goedkeuring moet worden onthouden aan de woorden: "recreatieve veehouderij en tuinbouw" in de doeleindenomschrijving van artikel 8.

- In artikel 9, lid A, sub 7, onder g en h, wordt woningsplitsing van boerderijen geregeld welke niet behoren (zoals in artikel 9, lid A, sub 6) tot die categorie van boerderijen, welke op zichzelf beschouwd, een architectonische- en/of kultuurhistorische waarde bezitten, dan wel door hun karakter en ligging een wezenlijk element in het landschapsbeeld vormen, dan wel door hun ligging reeds deel uitmaken van een cluster van burgerwoningen. Tegen splitsing van boerderijen als bedoeld in artikel 9, lid A, sub 7, hebben wij overwegende bezwaren omdat daardoor het aantal burgerwoningen, die wezensvreemd zijn in het buitengebied, zal toenemen, zonder dat daarvoor andere redenen dan onder artikel 9, lid A, sub 6 aanwezig zijn. Het buitengebied wordt hierdoor in ernstige mate aangetast.

  Goedkeuring moet derhalve worden onthouden aan het bepaalde in artikel 9,lid A, sub 7, onder g en h van de voorschriften.

- De wijziging van de bestemming "Agrarisch bouwblok, met woning" in de bestemming veehandelsbedrijf en loonwerkbedrijf (artikel 9, lid D, sub I) en in dierenkliniek of dierenasyl (artikel 9, lid D, sub II) achten wij niet aanvaardbaar. De bedoelde activiteiten hebben geen betrekking op een agrarisch bedrijf en vormen evenmin activiteiten welke daaraan verwant zijn. Vestiging in het buitengebied moet dan ook worden tegengegaan. Goedkeuring dient te worden onthouden aan de voormelde delen van de voorschriften.

- De wijzigingsbevoegdheid in artikel 9, lid D, onder III, ziet op de wijziging van de bestemming "Agrarisch bouwblok, met woning" in de bestemming "Torensilo". Torensilo's vinden wij slechts aanvaardbaar in het primair agrarisch gebied (i.c. binnen de bestemming "Agrarisch gebied"). Reeds hierom komt dit deel van de voorschriften niet voor goedkeuring in aanmerking. Wij merken nog op dat de bestemming "Torensilo" in het plan niet voorkomt, zodat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een nulliteit zou ontstaan.

- Gelet op het hier direct vorenstaande komt ook artikel 9, lid D, onder IV, niet voor goedkeuring in aanmerking.

- Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 (Tuincentrum), lid D, kan een agrarisch bedrijf worden gesticht. Verzuimd is daarbij een volwaardigheidsvereiste op te nemen. Dit onderdeel van de regeling komt dan ook niet voor goedkeuring in aanmerking.

- Over artikel 13 ("Bedrijven, klasse A"), merken wij het volgende op. De vrijstellingsbevoegdheid in lid A, sub III, maakt bedrijfsvestiging mogelijk in de klasse B, na advies van de inspecteur van VOMIL. De regeling gaat voorbij aan andere belangen die in het buitengebied in het geding zijn, zoals landschappelijk, landbouwkundig en andere belangen c.q. waarde A. Daarom komt het bepaalde in artikel 13, lid A, sub III niet voor goedkeuring in aanmerking. Om dezelfde reden komt ook artikel 13, lid A, sub IV niet voor goedkeuring in aanmerking. Gelet op het vorenstaande komt ook het bepaalde in artikel 13, lid A, sub V, niet voor goedkeuring in aanmerking.

  Verder dient goedkeuring te worden onthouden aan artikel 13, lid A, sub I, onder 2; in verband daarmee moet goedkeuring worden onthouden aan de cijfers en letters "III en IV" in artikel 13, lid B, onder 1 en lid C, onder 1.

Het met betrekking tot artikel 13 vermelde, geldt ook voor artikel 14, zodat daaraan eveneens aan de betreffende onderdelen goedkeuring moet worden onthouden.

In artikel 18, lid A, sub II, onder 1a, wordt de maximale oppervlakte voor een bijgebouw op 100m² gesteld. Wij vinden 60m² aanvaardbaar. Een groter oppervlak kan tot ontwikkelingen leiden welke in strijd zijn met de woonbestemming, hetgeen wij onaanvaarbaar vinden. Goedkeuring dient te worden onthouden aan artikel 18, lid A onder II, sub 1.a.

- In artikel 18 (Eengezinshuizen), lid a, sub II, onder 3, wordt de mogelijkheid voor woningsplitsing gecreeërd. Gelet op ons stringent beleid met betrekking tot het weren van burgerwoningen in het buitengebied, aangezien deze wezensvreemd zijn aan dat gebied, achten wij deze regeling onaanvaarbaar. Aan het bepaalde dient goedkeuring te worden onthouden.

- In artikel 18, lid D, sub I, onder 2, ontbreekt voor de wijziging van de bestemming "Eengezinshuizen in open bebouwing" in de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)", het volwaardigheidscriterium. Op grond hiervan moet goedkeuring worden onthouden aan het betreffende artikelgedeelte.

Voor het overige bestaan bij ons geen overwegende bezwaren tegen dit plan zodat dat deel van het plan voor goedkeuring in aanmerking komt.

4. <u>Besluit.</u>

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

4.1 de bezwaren van reclamant nummer 1, ongegrond te verklaren;
4.2 de bezwaren van reclamanten nummers 2 en 3, gegrond te verklaren;

4.3 de bezwaren van reclamante nummer 4, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

4.4 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan Buitengebied- West, van de gemeente Helmond, vastgesteld bij raadsbesluit van 2 oktober 1984, met uitzondering van het onder 4.5 bepaalde waaraan goedkeuring wordt onthouden;

4.5 goedkeuring te onthouden aan;

- de op de plankaarten en detailkaarten blauw omlijnde delen;
- artikel 1, lid 21, de woorden: "Champignon-kwekerij, witloftrekkerij":
- artikel 4.1, lid B, sub II, onder 2.b;
- artikel 4.2, lid A, onder 2.b;

- artikel 4.2, lid A, onder 4;
- artikel 4.2. lid B, onder I.1.d, de woorden: "van dit verbod is uitgezonderd .. tot en met .... een aanlegvergunning is verleend";
- artikel 4.2, lid B, sub II, onder 1a, de woorden "of parkeergelegenheden.. tot en met... oppervlakteverhardingen";
- artikel 4.2, lid b, onder II, 2.b;
- artikel 4.2, lid D;
- artikel 6, de bestemmingsbenaming, de woorden: "tevens stadsregionale geledingszône";
- artikel 6, doeleindenomschrijving, de woorden: "behoud en ontwikkeling van een stadsregionale geledingszône";
- artikel 6, lid B, sub II, onder 1.a, de woorden: "of parkeergelegenheden .... tot en met .... oppervlakteverhardingen";
- artikel 6, lid B, sub II, onder 2b;
- artikel 6, lid B, sub II, onder 3a, de zin:"de werken en werkzaamheden .... behorende kaart (nummer 1) (zie bladzijde 19)";
- artikel 7, bestemmingsbenaming, de woorden: "tevens stadsregionaal uitloopgebied";
- artikel 7, doeleindenomschrijving: "behoud en ontwikkeling van een stadsregionaal uit-loopgebied";
- artikel 7, lid B, sub II, onder 1a, de woorden: "of parkeergelegenheden .. tot en met... oppervlakteverhardingen";
- artikel 7, lid B, sub II, onder 1d;
- artikel 7, lid B, sub II, onder 2b;
- artikel 7, lid D, sub I, de woorden : "voor zover ..... tot en met ....de S 22";

- artikel 7, lid D, sub II;
- artikel 8, doeleindenomschrijving: "recreatieve veehouderij en tuinbouw";
- artikel 8, lid A, sub 4;
- artikel 9, lid A, sub 7, onder g en h;
- artikel 9, lid D;
- artikel 10;
- artikel 12, lid D;
- artikel 13, lid A, sub I, onder 2;
- artikel 13, lid A, sub III,IV en V;
- artikel 13, lid B, sub 1, de verwijzing:"...III en IV...";
- artikel 13, lid C, sub 1, de verwijzing; "....III en IV..";
- artikel 14, lid A, sub I, onder 2;
- artikel 14, lid A, sub III, IV en V;
- artikel 14, lid B, sub I, de verwijzing: "..III en IV..";
- artikel 14, lid C, sub 1, de verwijzing: "..III en IV...;
- artikel 18, lid A, sub II, onder 1a;
- artikel 18, lid A, sub II, onder 3 en 4;
- artikel 18, lid D, sub I, onder 2;

4.6 de gemeenteraad te wijzen op de verplichting als bedoeld in artikel 30, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

4.7 afschrift van dit besluit te zenden aan:

- de gemeenteraad van Helmond (2x);
- de provinciaal planologische commissie, subcommissie voor de gemeentelijke plannen (2x);
- de inspecteur van de ruimtelijke ordening;
- degenen, die bij ons bezwaar hebben ingediend tegen dit plan.

's-Hertogenbosch, 15 oktober 1985.

Gedeputeerde Staten voornoemd,
namens deze
de griffier der staten.

PW

1984	BIJLAGE van de notulen van de gemeenteraad van Helmond	Nr. 331

Onderwerp :
vaststelling bestemmingsplan
Buitengebied West

Helmond, 28 september 1984

Aan de gemeenteraad.

Hierbij doen wij u ter vaststelling toekomen het bestemmingsplan Buitengebied West. Zoals uit de toelichting op het plan blijkt heeft dit plan een overwegend conserverend karakter.
Het bestemmingsplan heeft met ingang van 14 mei 1984 gedurende één maand ter inzage gelegen. Binnen de wettelijk voorgeschreven termijn zijn 7 bezwaarschriften ingekomen.
In de nota behandeling bezwaarschriften zijn de ingediende bezwaren in het kort weergegeven en becommentarieerd.
De ingediende bezwaarschriften hebben ons aanleiding gegeven enige wijzigingen in het plan voor te stellen.
Naar aanleiding van de in de commissie publieke werken en grondbedrijf gemaakte opmerkingen stellen wij u voor een aantal wijzigingen in het plan aan te brengen.
De gronden van de Corneliahoeve zijn inmiddels voor agrarisch gebruik verkocht. In verband hiermede kunnen de wijzigingsbevoegdheden in artikel 7, lid D onder 2 en 3 vervallen.
Het zonweringbedrijf dat is opgenomen in de bedrijvenlijst op blz. 32 van de toelichting is niet het naar het industrieterrein verplaatste bedrijf. (Vereyken). Het bestaande bedrijf is gevestigd in het pand Hortsedijk 56. (Voorheen papierhandel Timmermans).
De brandstoffenhandel aan de Houtsestraat 51 is inderdaad niet meer aanwezig.
De gebouwen zijn thans in gebruik als opslagplaats. De bedrijvenlijst is op dit punt aangepast.
Van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het uitbreiden van het sportcomplex "Molenven" zal, eerst na advies van de commissie publieke werken en grondbedrijf, gebruik worden gemaakt. De voorschriften zijn daarop aangevuld.
Verder zijn enige aanpassingen nodig in verband met onnauwkeurigheden van het plan.
Alle in het plan aan te brengen wijzigingen zijn opgenomen in de nota van aanvullingen en wijzigingen van het bestemmingsplan Buitengebied West.
Naar aanleiding van de opmerkingen van de bovengenoemde commissie wordt nog het volgende opgemerkt.
Ten zuiden van de Rooseveltlaan is op grond van de bestemming in het geldende bestemmingsplan (Stedelijke Groenvoorzieningen) enige parkachtige bebouwing tot stand gekomen. In dit plan wordt aan deze grond de bestemming Landschappelijk Waardevol Agrarisch Gebied gegeven. Binnen deze bestemming zal onder bepaalde voorwaarden slechts de bouw van agrarische hulpgebouwen mogelijk zijn. De aanwezige bebouwing zal op grond van de overgangsbepaling gehandhaafd kunnen worden.

In verband met in behandeling zijnde bouwplannen zijn de bestemmingen van de panden Aarle Rixtelseweg 77 en Grote Overbrug 1 gewijzigd ten opzichte van het in vooroverleg gebrachte plan.
Thans vallen deze panden onder de voorschriften voor half open bebouwing (respectievelijk E1HO en E2HO). Deze voorschriften laten geen verdere splitsing van de panden toe.
Voor de nieuw te bouwen woning aan de Aarle Rixtelseweg is in verband met de grootte van het perceel en het karakter van de omliggende bebouwing een minimum inhoudsmaat voorgeschreven van 750 m^3.
Het toelaten van kleinschalige kantoren in grote villa's kan onder bepaalde voorwaarden acceptabel zijn. Het treffen van een algemene regeling in het plan voor het toelaten van deze kantoren zal daarom een goede afweging in de weg staan. Wij zijn echter bereid in passende gevallen een planherziening aan te spannen.
Een goede afweging van het al dan niet toelaten van een kantoor in de betreffende villa is dan beter mogelijk, terwijl de belangen van de omwonenden gewaarborgd zijn. Wij zijn voornemens binnen afzienbare tijd het beleid ten aanzien van kantoorvestigingen te evalueren in verband met het quantitatieve en ordenende aspect daarvan.
Daarom stellen wij voor artikel 18 lid D van de voorschriften ten aanzien van dit punt niet aan te passen.

Naar aanleiding van het bovenstaande stellen wij u voor:

1. met ons commentaar op de ingediende bezwaarschriften in te stemmen en de daarin opgenomen overwegingen over te nemen;
2. de bezwaarschriften gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, zoals is aangegeven in de nota behandeling bezwaarschriften;
3. het bestemmingsplan Buitengebied West gewijzigd vast te stellen waarbij de wijzigingen worden aangebracht zoals is aangegeven in de nota aanvullingen en wijzigingen van het bestemmingsplan Buitengebied west.

Het advies van de commissie publieke werken en grondbedrijf zal, na ontvangst, voor u in de visiekamer ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,

De burgemeester,
mr.J.A.Geukers.

De secretaris,
J.A.M.Kruse, l.s.

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 17 oktober 1985 nr. 131240.
Mij bekend,
de griffier der staten,

CONCEPT-BESLUIT bijlage nr.331

De raad der gemeente Helmond;

overwegende dat het bestemmingsplan Buitengebied West met ingang van 14 mei 1984 gedurende één maand voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze ter visielegging behalve op de gebruikelijke wijze is bekend gemaakt in de Nederlandse Staatscourant en het Helmonds Dagblad;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan zeven bezwaarschriften zijn ingediend;

dat burgemeester en wethouders in de nota behandeling bezwaarschriften de inhoud van de bezwaren hebben weergegeven en becommentarieerd;

dat de in de nota behandeling bezwaarschriften opgenomen overwegingen dienen te worden beschouwd als een onderdeel van dit besluit;

dat burgemeester en wethouders hebben voorgesteld behalve in de nota behandeling bezwaarschriften voorgestelde wijzigingen een aantal wijzigingen in het plan aan te brengen;

dat de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nota aanvullingen en wijzigingen van het bestemmingsplan Buitengebied West;

dat met de voorgestelde wijzigingen akkoord wordt gegaan;

dat mitsdien het plan in vergelijking met het ontwerp, dat ter visie heeft gelegen, niet ongewijzigd kan worden vastgesteld;

gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t :

1. gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren en deze voor het overige ongegrond te verklaren, een en ander zoals aangegeven in de nota behandeling bezwaarschriften.
2. het bestemmingsplan Buitengebied West gewijzigd vast te stellen waarbij de wijzigingen in het plan worden aangebracht, zoals is aangegeven in de nota aanvullingen en wijzigingen van het bestemmingsplan Buitengebied West;
3. te verklaren dat binnen tien jaar de te verwachten verkeersintensiteit op de wegen binnen de plangebieden, die op kaart 1 van de voorschriften niet met een zone zijn aangegeven, op grond van een redelijke schatting, onder de 2450 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 2 oktober 1984.

De raad voornoemd,

De secretaris, De voorzitter,

behoort bij bijlage nr. 331-1984

Nota betreffende aanvullingen en wijzigingen van het bestemmingsplan Buitengebied-West.

Detailwijzigingen in de voorschriften:

- De in het plan genoemde adviescommissie "H.I.D. Lagrobo, tezamen met de Inspecteur Natuurbehoud en Openluchtrecreatie" moet zijn "Directeur Landinrichting en Kwaliteitszorg". (artikelen 7, 8)

- pag. 21 onder b: gericht op de veehouderij
  is: gericht op de intensieve veehouderij
  onder e: 50 m' is 24 m'

- pag. 25 onder lid A i en pag. 30 lid A f:
  voor "het houden en/of fokken van vee" wordt gelezen "intensieve veehouderij".

- pag. 28 onder lid D f:
  100,50 danwel 30 m' is:50, 24 danwel 18 m'
  voor "rijksweg" wordt gelezen "provinciale weg".

- pag. 37 en pag. 39
  onder lid A.I.2. een hogere categorie als is een andere categorie dan
  onder II c.h. en i. vervalt het woord "situering".

- pag. 39 onder Lid A.II.c. voor "Bedrijven" wordt gelezen "Bedrijven klasse B".

- pag. 40 onder lid A.III.V. onder a en b" vervalt.

- pag. 61 Artikel 29, lid A.II. is aangevuld met:
  Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I, sub 3 ten behoeve van de bouw van tribunes met een hoogte van maximaal 8 meter.

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van
15 OKT. 1985 nr 131.246
Mij bekend,
de griffier der staten,

behoort bij besluit van de raad der gemeente HELMOND d.d. 2 OKTOBER 1984
Mij bekend,
De Secretaris,
(Mr P J. M. Jans)

Overige wijzigingsvoorstellen in de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied-West.

Aan de voorwaarden bij de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om een deel van de bestemming "Bos en Bosschages, klasse B" te wijzigen in de bestemming "Sportterrein" zijn een aantal criteria toegevoegd.
De redactie van artikel 4.2. lid D op pagina 12 is als volgt:

Artikel 4.2. Bos en Bosschages, klasse A.

Lid D: Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gehoord de commissie publieke werken en grondbedrijf de tot "Bos en bosschages, klasse B" bestemde gronden, voor zover op de plankaart aangeduid als "Gebied met wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders (2)", te wijzigen in de bestemming "Sportterrein, zulks ten behoeve van de aanleg van sportvelden en de bouw van de daarbij behorende bouwwerken, mits:
   a. het oppervlak van de gronden, waarvan de bestemming gewijzigd wordt, ten hoogste 1 ha bedraagt;
   b. het een uitbreiding van het bestaande sportpark Molenven betreft;
   c. aantoonbaar is dat uitbreiding van de sportvoorziening noodzakelijk is;
   d. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarde van deze gronden niet onevenredig worden aangetast.
   e. voor het overige het bepaalde in artikel 29, lid A sub 1 t/m 5 overeenkomstig wordt toegepast.

2. Het bepaalde in artikel 36, lid III en IV is van toepassing.

Artikel 7 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied tevens stadsregionaal uitloopgebied.

De bepalingen 2 en 3 van lid DII vervallen.

Artikel 8, Lid D en artikel 12, Lid 2.

In beide wijzigingsbevoegdheden is mogelijkheid tot een intensieve veehouderij uitgesloten.

De redactie van de betreffende artikeldelen is als volgt:

Artikel 8: Agrarisch gebied.

Lid D. Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, gehoord de Adviescommissie voor Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg en de Directeur Landinrichting en Kwaliteitszorg de bestemming "Agrarisch gebied" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)" ten behoeve van de bouw en exploitatie van een volwaardig agrarisch bedrijf met uitzondering van een intensieve veehouderij, mits voldaan wordt aan:

1. a. het bepaalde in artikel 7 Lid DI onder c t/m i
   b. het bepaalde in artikel 36 Lid III en IV.

Artikel 12 Tuincentrum.

Lid D. Wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders.

I. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Tuincentrum" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)" ten behoeve van de bouw en exploitatie van een agrarisch bedrijf met uitzondering van een intensieve veehouderij, mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid A.
II. Het bepaalde in artikel 36 lid III en lid IV is van toepassing.

Artikel 14 Bedrijven klasse B.

De bepaling onder Lid A.II.h. ten aanzien van een benzineverkooppunt vervalt.

Artikel 18.1 t/m 18.5 Eengezinshuizen.

De redactie van Lid A is als volgt gewijzigd:

Artikel 18.1 - Eengezinshuizen in open bebouwing (E.1.0.).
Artikel 18.2 - Eengezinshuizen in open bebouwing (E.2.0.).
Artikel 18.3 - Eengezinshuizen in half-open bebouwing (E.1.HO).
Artikel 18.4 - Eengezinshuizen in half-open bebouwing (E.2.HO).
Artikel 18.5 - Eengezinshuizen in gesloten bebouwing (E.1.G).

Lid A. Bebouwing.

I. 1. Op de respectievelijk tot:
- Eengezinshuizen in open bebouwing (E.1.0.)
- Eengezinshuizen in open bebouwing (E.2.0.)
- Eengezinshuizen in half-open bebouwing (E.1.HO)
- Eengezinshuizen in half-open bebouwing (E.2.HO)
- Eengezinshuizen in gesloten bebouwing (E.1.G)

bestemde gronden mag - binnen de op de (detail-) plankaarten aangegeven bebouwingsoppervlakten - uitsluitend worden gebouwd
- indien op de (detail-) plankaart aangeduid als E.1.0. of E.2.0:
  een vrijstaande woning met een goothoogte van ten hoogste 4.5 m' respectievelijk 6 m';
- indien op de (detail-) plankaart aangeduid als E.1.HO of E.2.HO:
  een blok van twee aaneengebouwde woningen met een goothoogte van 4.5 m' respectievelijk 6 m';
- indien op de (detail-) plankaart aangeduid als E.1.G:
  een blok van drie aaneengebouwde woningen voor zover het betreft de gronden aan de Kanaaldijk Noord-West respectievelijk een blok van vier aaneengebouwde woningen voor zover het betreft de gronden aan de Houtsestraat met een goothoogte van ten hoogste 4.5 m';

met dien verstande dat:

a. woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van 500 m^3 of meer mogen worden uitgebreid met ten hoogste 20% van de inhoud;
b. woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van minder dan 500 m^3 mogen worden uitgebreid tot ten hoogste 500 m^3;
c. nieuw te bouwen woningen een inhoud mogen hebben van maximaal 500 m^3;
d. in afwijking van het bepaalde onder c, moet de nieuw te bouwen woning, aangegeven op detailplankaart 4a, een inhoud hebben van tenminste 750 m^3 en ten hoogste 1000 m^3.

2. Behoudens het onder 1 bepaalde mogen voorts bij woningen behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals pergola's, keermuren en terreinafscheidingen, met dien verstande, dat:
   a. de hoogte van keermuren ten hoogste 1 m' mag bedragen;
   b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen ten hoogste 2 m' mag bedragen, voorzover gelegen achter de voorgevelrooilijn en ten hoogste 1 m' voorzover gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
   c. de hoogte van een pergola ten hoogste 2.50 m' mag bedragen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn en ten hoogste 2.20 m' voorzover gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
   d. de hoogte van andere dan genoemde bouwwerken ten hoogste 1.80 m' mag bedragen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn en ten hoogste 1 m' voorzover gelegen vóór de voorgevelrooilijn.

Lid. A.II aanvullen met:

4. De bouw van een bijgebouw voor het kweken van planten en bomen, detailhandel uitgezonderd, mits:
   a. het betreft het perceel op detailplankaart 13 aangegeven met een ster;
   b. het oppervlak niet meer bedraagt dan 350 m^2;
   c. gebouwd wordt binnen de op detailplankaart 13 aangegeven bebouwingsgrens;
   d. de goothoogte ten hoogste 3 m. bedraagt."

Artikel 35 Wijzigingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders.

De redactie van lid III is aangevuld met:

3. de belangen van de betrokken bestemmingen niet onevenredig worden geschaad.

Wijzigingsvoorstellen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied-West.

Hoofdstuk IV 2.1. pagina 20.

De beschrijving van de huidige toestand met betrekking tot de landbouw wijzigt als volgt:

6. De Stiphoutse Bossen.

In dit gebied is het totale complex van de Stiphoutse Bossen gelegen. Naast een aantal vennen (als natuurgebied bestemd) zijn er ook een tweetal open plekken binnen dit bos aanwezig. Deze open plekken hebben een agrarisch gebruik.

Hoofdstuk IV 3.4. pagina 26.

Het beleid van de gemeente.
De passage "Ten aanzien van de Stiphoutse Bossen is de gemeente van mening dat incidenteel een intensivering van het grondgebruik toelaatbaar is", vervalt.
In de volgende zin vervalt het woord "echter".

Hoofdstuk IV 4.4. pag. 29.

In de beschrijving van het gemeentelijk beleid met betrekking tot de Recreatie, vervalt de volgende passage:
"Het terrein van de voormalige Cornelia-hoeve (zie kaart 5) komt op de eerste plaats in aanmerking voor agrarisch gebruik. Voorts ligt het in de bedoeling bepaalde vormen van verblijfsrecreatie op kleine schaal, zoals natuurkampen of kamperen bij de boer, mogelijk te maken, een en ander in aansluiting op de kampeerwet".

De laatste alinea van hoofdstuk 4.4. wijzigt als volgt:
Uit de nota "sportbeoefening en accommodatie behoefte" (1977) blijkt dat uitbreiding van de in dit plan gelegen sportparken niet noodzakelijk is. Het sportpark Molenven wordt op dit moment voor 100% benut.
Met de groei van Stiphout en daarmee ook de groei van het sportgebeuren moet rekening gehouden worden met een mogelijke uitbreiding van het sportpark Molenven.
Deze vergroting van het sportpark kan alleen plaatsvinden nadat de noodzaak hiervan is aangetoond.
De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarde van de benodigde bosgronden mogen niet onevenredig worden aangetast.
In de voorschriften is bepaald dat de uitbreiding van het sportpark alleen gerealiseerd kan worden met een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, nadat de commissie publieke werken en grondbedrijf hierover is gehoord.

Hoofdstuk IV 6.1. pag. 32.

In het overzicht van de niet-agrarische bedrijven is "Brandstoffenhandel" vervangen door "opslagruimte".

Hoofdstuk IV 7.4. pag. 35.

In de derde alinea is "met name" vervangen door "onder andere" en "Kantoren èn/of" vervalt.
Aan deze alinea is toegevoegd:
"Het toelaten van kleinschalige kantoren in grote villa's kan onder bepaalde voorwaarden acceptabel zijn. Het treffen van een algemene regeling in dit plan voor het toelaten van deze kantoren, zal daarom een goede afweging in de weg staan. Burgemeester en Wethouders zijn echter bereid in passende gevallen een planherziening aan te spannen.
Een goede afweging van het al dan niet toelaten van een kantoor in de betreffende villa is dan beter mogelijk, terwijl de belangen van de omwonenden gewaarborgd zijn.
Overigens zijn Burgemeester en Wethouders voornemens het beleid ten aanzien van de kantoorvestigingen te evalueren in verband met het quantitatieve en ordenende aspect daarvan.

Hoofdstuk V 4. pag. 50/51.

De passage: "Voorts wordt in het plan rekening gehouden met het ontwikkelen op kleine schaal van verblijfsrecreatie en wel op het terrein van de voormalige Cornelia-hoeve. Daarvoor is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
De bij de bestemming opgenomen doeleinden mogen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden niet onevenredig worden geschaad. Er is voorts aansluiting gezocht bij de bepalingen in de kampeerwet. Een en ander waarborgt dat in het betreffende gebied de verblijfsrecreatieve functie zeer beperkt van omvang blijft". vervalt.

V 7. pag. 54.

Aan de 3e alinea is toegevoegd:
In passende gevallen is het toelaten van kleinschalige kantoren door middel van een planherziening acceptabel (zie ook pag. 54).

Pagina 70.

De laatste alinea "Aan de wijzigingsbevoegdheid voor enkele bijzondere exploitaties van verblijfsrecreatie (art. 7 lid D. 1 en 2) is toegevoegd het horen van de Inspecteur voor de Volksgezondheid" wijzigt in:
"De bedoelde wijzigingsbevoegdheid is niet meer in het plan opgenomen".

Wijzigingsvoorstellen op de plankaarten

plankaart 1

Het agrarisch bouwblok (zonder woning) aan de oostzijde van de Eenselaar is zodanig vergroot dat de gehele melkstal en ook de aanwezige sleufsilo's in het bouwblok vallen.

Het agrarisch bouwblok aan de westzijde van de Schootenseweg is zodanig verschoven dat het gehele bouwblok op de eigendommen van de betreffende agrariër komt te liggen.

plankaart 2

De plangrenzen van het bestemmingsplan zijn gewijzigd zodat het bestemmingsplan Buitengebied West en het bestemmingsplan Herziening Buitengebied (Hortsedijk) elkaar niet meer overlappen.

In de toekomst zal voor een tweetal percelen (diepte 30 meter vanaf de Hortsedijk) een bestemmingsplan worden voorbereid ten behoeve van woningbouw.
Deze gronden zijn buiten het bestemmingsplan Buitengebied West gehouden.

De bestaande bebouwing op het perceel direct ten zuiden van de President Rooseveltlaan is op de plankaart aangegeven.

Detailplankaart 2

Het pand aan de Aarle-Rixtelseweg 52 heeft abusievelijk de bestemming gekregen waarbij de goothoogte max. 6.50 m kan bedragen. Dit is op detailplankaart 2 gewijzigd in E.1.HO.

B.P. BUITENGEBIED WEST

BESLISSING DOOR DE KROON

Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Centrale Directie Juridische Zaken

Postbus 20951, 2500 EZ 's-Gravenhage
Telefoon (070) 26 42 01, van Alkemadelaan 85
Telex 34429 voro nl, fax (070) 24 54 78

P.W

Afdeling Bestuurszaken

Raad der gemeente Helmond
Postbus 950
5700 AZ Helmond

30 DEC 1988
041964

Uw kenmerk	Uw brief van	Kenmerk	Datum
		MJZ28d8031	28 december 1988

Onderwerp

Koninklijk besluit d.d. 14-11-88, no. 29
Best. plan "Buitengebied West"

Hierbij doe ik U afschrift toekomen van een Koninklijk besluit, houdende een in beroep genomen beslissing.

Overgelegde stukken zend ik U hierbij retour.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
voor deze:
De Directeur Juridische Zaken,
o.l.

PUBLIEKE WERKEN
- 5 JAN. 1989
Nr.

	A	K		A	K
BZ			BA		
GZ			BB		
ROOW			DIR.		

Gezien

marcelle

Bijlagen

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

NOVEMBER 1988 No. 29

Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door W.A.M. Smits, W.H.J. van den Wittenboer-Ummenthun en H.A. Hendriks, allen te Helmond,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 15 oktober 1985, nr. 131.240, Afdeling RBO, waarbij is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Buitengebied West" der gemeente Helmond.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 8 september 1988, no. G07.86.0050.67.87.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 november 1988, no. MJZ 04N8071 Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Helmond heeft in zijn openbare vergadering van 2 oktober 1984, op voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 1984, vastgesteld het bestemmingsplan "Buitengebied West".

Gedeputeerde staten van Noord-Brabant hebben bij hun vorengenoemde besluit van 15 oktober 1985 beslist over de goedkeuring van het onderwerpelijke bestemmingsplan.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten aanzien van de ontvankelijkheid, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

H.A. Hendriks heeft niet voldaan aan de wettelijke vereisten voor het indienen van bezwaren. Evenwel achten wij blijkens het verhandelde ter hoorzitting een verschoonbare reden aanwezig, hem toch in zijn bezwaren te ontvangen.

Gedeputeerde staten hebben daarbij vervolgens ten aanzien van het plan, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

In het buitengebied voeren wij een restrictief beleid ten aanzien van het toelaten van activiteiten, welke onder meer leiden tot een versnippering van het buitengebied en welke leiden tot het disfunctioneren van de daaraan primair toegekende functies. Burgerwoningen horen daar dan ook niet thuis. Voor wat betreft de nieuwbouwmogelijkheid aan de Geldropseweg geldt dit te meer nu het achterliggend agrarisch gebied door de gelegde woonbestemming niet langer ontsloten is via de Geldropseweg. Het met blauw omlijnde deel op de plankaart nummer 3 komt daarom niet voor goedkeuring in aanmerking.

De wijziging van de bestemming "Agrarisch bouwblok, met woning" in de bestemming veehandelsbedrijf en loonwerkbedrijf (artikel 9, lid D, sub I) en in dierenkliniek of dierenasyl (artikel 9, lid D, sub II) achten wij niet aanvaardbaar. De bedoelde activiteiten hebben geen betrekking op een agrarisch bedrijf en vormen evenmin activiteiten welke daaraan verwant zijn. Vestiging in het buitengebied moet dan ook worden tegengegaan. Goedkeuring dient te worden onthouden aan de voormelde delen van de voorschriften.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 9, lid D, onder III, ziet op de wijziging van de bestemming "Agrarisch bouwblok, met woning" in de bestemming "Torensilo". Torensilo's vinden wij slechts aanvaardbaar in het primair agrarisch gebied (in casu binnen de bestemming "Agrarisch gebied"). Reeds hierom komt dit deel van de voorschriften niet voor goedkeuring in aanmerking. Wij merken nog op dat de bestemming "Torensilo" in het

plan niet voorkomt, zodat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een nulliteit zou ontstaan.
Gelet op het hier direct vorenstaande komt ook artikel 9, lid D, onder IV, niet voor goedkeuring in aanmerking.

Gedeputeerde staten hebben daarbij voorts ten aanzien van de door H.A. Hendriks bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:
De bezwaren komen samengevat hierop neer:
Door dit plan dreigen de zakelijke belangen van reclamant, te weten het kunnen uitoefenen van detailhandel in de meest ruime zin van het woord, te worden geschaad.
Beoordeling
In het ontwikkelingsplan voor detailhandel in Helmond, wordt als uitgangspunt geformuleerd dat winkelvestigingen buiten winkelcentra dienen te worden geweerd. Dit beleid achten wij vanuit stedebouwkundig standpunt een goede zaak. Wij stemmen daarmee in. Wij merken nog op, dat ten tijde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied" (gebruiksvoorschriften), in het garagebedrijf van reclamant geen detailhandel werd uitgeoefend. Het tijdelijk gebruik van een deel van het garagebedrijf door Gegro was blijkens informatie van gemeentewege reeds omstreeks 1978 beëindigd en kan thans geen reden zijn om de bestemming detailhandel te leggen op het pand Europaweg 150. Overigens is nadien het pand weer als garagebedrijf in gebruik genomen, terwijl ons van het bestaan van een Drankenhandel Weijers (geen vergunning op grond van de Drank- en Horecawet) niet is gebleken.
Wij zijn op grond van het bovenstaande van mening dat de bestemming "Bedrijven A", waarbinnen detailhandel uitdrukkelijk is uitgezonderd, doelmatig is.
Het bezwaar vinden wij ongegrond.

In beroep voert W.A.M. Smits het volgende aan:
Het beroep richt zich tegen de onthouding van goedkeuring aan

het bepaalde in artikel 9, lid D, van de voorschriften, van dit bestemmingsplan.
Hij heeft het voornemen om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Stiphout, sectie B, nr. 2852, een loonwerkbedrijf op te richten. Genoemd perceel is in dit bestemmingsplan bestemd als "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied". Ingevolge artikel 7, lid D, van de voor deze bestemming geldende voorschriften, zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze bestemming, na daartoe ingewonnen adviezen, te wijzigen in de bestemming "Agrarisch bouwblok (met woning)".
Op deze bestemming is daarna artikel 9 van de voorschriften van dit bestemmingsplan van toepassing. Ingevolge lid D van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze bestemming weer te wijzigen in de bestemming "Agrarisch loonwerkbedrijf".
Aan lid D van dit artikel is echter de goedkeuring onthouden, zodat hij zich hierdoor belemmerd ziet in zijn voornemen op genoemd perceel een loonwerkbedrijf op te richten.
Hij verzoekt daarom het besluit van het college van gedeputeerde staten te vernietigen en alsnog goedkeuring te verlenen aan artikel 9, lid D van de voorschriften van dit bestemmingsplan.

In beroep voert W.H.J. van den Wittenboer-Ummenthun het volgende aan:
dat zij eigenares is van een perceel grond te Helmond aan de Geldropseweg, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie U, nummer 1362, groot 5380 m^2 (ongeveer 27 x 200 m);
dat bij besluit van de raad der gemeente Helmond van 2 oktober 1984 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied West", een oostelijk gedeelte ter grootte van circa 1540 m^2 dat aangesloten kan worden aan alle vereiste openbare (nuts)voorzieningen en grenst aan de verharde Geldropseweg, werd bestemd om te worden bebouwd met een vrijstaand burgerwoonhuis binnen een in dat gedeelte opgenomen bouwblok van circa 12 x 14 m;

dat zulks door de gemeenteraad plaatsvond op voorstel van het college van burgemeester en wethouders, uiteraard vanwege het om planologische redenen aanvaardbaar en verantwoord zijn en mede ter bestendiging en legalisering van reeds eerder in die omgeving gebouwde woningen en opstallen, veelal onder jurisdictie van de gemeente Mierlo, tot welke gemeente dit gebied eerder behoorde, tot stand gekomen;
dat mede op verzoek het als laatst bebouwbare perceel in dit gebied voor bebouwing met een vrijstaand burgerwoonhuis werd aangewezen om gelijkheid in behandeling plaats te doen vinden, uit billijkheidsoverwegingen en ter afronding van dit woon- en werkgebiedje;
dat het onderhavige perceel al jaren terug in eigendom is verworven om te worden bebouwd met een burgerwoonhuis, zoals dat ook in de directe omgeving had plaatsgevonden;
dat burgemeester en wethouders bij schrijven van 18 februari 1986, AZ/RO 17906, aan haar hebben bericht dat gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij hun besluit van 15 oktober 1985, nr. 131.240 goedkeuring hebben onthouden aan de onderhavige bouwbestemming;
dat onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten heeft plaatsgevonden, omdat dit college een restrictief beleid voert ten aanzien van het toelaten van activiteiten welke leiden tot versnippering van het buitengebied en het disfunctioneren van de aan een dergelijk gebied primair toegekende functie;
dat burgerwoningen, aldus de visie van gedeputeerde staten, niet thuishoren in het buitengebied;
dat deze visie ter plaatse te meer zou gelden, omdat het achterliggend gebied met agrarische bestemming zonder bebouwing door de gelegde woonbestemming niet langer ontsloten zou zijn via de Geldropseweg;
dat zij begrip kan opbrengen voor de visie van gedeputeerde staten inzake wering van burgerbouw in buitengebied, mits het dan ook een agrarisch buitengebied betreft en een agrarische bestemming niet gegeven is uit een oogpunt van conservering;

dat ten aanzien van de gegeven bestemming van agragrisch gebied zonder bebouwing aan het westelijk gedeelte van het perceel ter grootte van circa 3840 m^2, naar haar mening zeker wel sprake is van een ander dan vanuit agrarisch oogpunt gegeven bestemming;
dat de gegeven agrarische bestemming zonder bebouwing op het westelijk gedeelte, zoals groen gearceerd aangegeven op meergenoemde tekening, ten onrechte is en dat aan dit gedeelte een bestemming had moeten worden gegeven tot tuin en/of erf behorende bij de op het oostelijk gedeelte van het perceel gecreëerde bouwmogelijkheid;
dat naar haar mening niet gesteld kan worden dat de stelling van gedeputeerde staten dat geen burgerwoningen in het buitengebied thuishoren te dezen wordt gestaafd en dat deze zelfs niet van toepassing kan zijn, nu het achterliggend gebied niet langer ontsloten zou zijn via de Geldropseweg;
dat immers het perceel in totaliteit eigendom is van haar en, ware zulks niet het geval, ontsluiting te allen tijde zou kunnen worden geregeld door het verlenen van het recht van weg, gebaseerd op een privaatrechtelijke overeenkomst;
dat zij het als ideaal vindt een grotere achtertuin en/of bijvoorbeeld een paardeweitje achter een woning te hebben;
dat het om economische (en bovendien ook agrarisch-technische) redenen niet doenlijk is het voor agrarisch gebruik aangewezen achtergedeelte ter grootte van slechts ongeveer 3840 m^2 als zodanig daadwerkelijk te benutten of te doen benutten;
dat aanwijzing tot agrarisch gebied dan ook irreëel is en dus slechts als conserverende maatregel moet worden gezien;
dat een dergelijke conserverende maatregel voor een dergelijke oppervlakte in een uithoek van de gemeente gelegen eveneens irreëel is, omdat ter plekke tot in lengte van dagen niets kan gebeuren, mede gelet op de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsleiding;
dat aan deze "agrarische" grond naar haar mening dan ook alleen maar een bestemming tot tuin en/of erf, behorende bij

het wel als positief voor woningbouw bestemde gedeelte, had behoren te worden gegeven;
dat werkelijk gebruik als erf en/of tuin na realisering van een bouwplan, van het als agrarisch gebied aangewezen gedeelte als zijnde in strijd met het bestemmingsplan kan worden verboden;
Redenen, waarom zij verzoekt:

1. alsnog goedkeuring te verlenen aan het onderhavige gedeelte van het bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, waaraan gedeputeerde staten van Noord-Brabant goedkeuring hebben onthouden;
2. goedkeuring te onthouden aan de bij raadsbesluit gegeven bestemming agrarisch gebied voor het als zodanig aangewezen perceelsgedeelte met bepaling dat alsnog een met bouwperceel conformerende bestemming wordt verkregen.

In beroep voert H.A. Hendriks het volgende aan:
Ik handhaaf mijn bezwaren bij gedeputeerde staten.
Door gedeputeerde staten van Noord-Brabant is afwijzend beschikt op de bezwaren die ik bij hen had gemaakt met mijn schrijven van 10 april 1985 en 9 mei 1985, om redenen dat mijn zakelijke belangen ernstig worden geschaad door dit bestemmingsplan, daar onder andere detailhandel in de ruimste zin van het woord en huizenbouw niet worden toegestaan.
Bij de beoordeling schrijven gedeputeerde staten: "In het ontwikkelingsplan voor detailhandel in Helmond, wordt als uitgangspunt geformuleerd, dat winkelvestigingen buiten de winkelcentra dienen te worden geweerd. Dit beleid achten wij vanuit stedebouwkundig standpunt een goede zaak. Wij stemmen daarmee in."
Om deze reden kom ik thans met mijn bezwaar in beroep, omdat gedeputeerde staten lichtvaardig voorbijgaan aan de door mij bij hen bekend gemaakte bezwaren tegen dit plan, welke reden geen recht doet aan de mondelinge overeenkomst die door mij is gemaakt met de - nu wijlen, voormalige - burgemeester van

Helmond, waarbij uitdrukkelijk is overeengekomen dat ik met de mij nog overblijvende grond (nadat ik 2,5 ha grond had afgestaan aan de gemeente, voor de aanleg van een nieuwe 4-baans autoweg tussen Helmond en Eindhoven) zou mogen doen wat ik wilde.
In de door notaris Houperichs op 22 februari 1964 opgemaakte akte van grondoverdracht aan de gemeemte Helmond staat onder punt 6 nadrukkelijk omschreven:

6. "De gemeente Helmond zal, indien dit stedebouwkundig verantwoord is, bevorderen:
   a. dat de op voornoemde situatietekening in rode kleur aangegeven grond mede met woningen mag worden bebouwd;
   b. dat op de op voornoemde situatietekening in blauwe kleur aangegeven grond geen garage-of aanverwant bedrijf wordt gesticht."

Deze akte is op 22 december 1964 door de burgemeester van Helmond en door mij ondertekend.
De hele, toen omschreven transactie en alle hieraan voorafgaande onderhandelingen zijn door voornoemde burgemeester zelf met mij gevoerd. Met hem kwam ik overeen, dat ik met de mij overblijvende grond mocht doen wat ik wilde. In die tijd was er ter plaatse geen bestemmingsplan dat detailhandel in de ruimste zin van het woord zowel in "food" als "non-food" verbood.
Men had in die tijd nauwelijks gehoord van supermarkten en/of winkels in de groene weide. Wel was bekend, dat men voor huizen te bouwen toestemming ter plaatse benodigde. Daarom is de omschrijving onder 6a opgenomen.
Ik vraag de Kroon om begrip te hebben voor het feit, dat nauwelijks te omschrijven was, wat ik eventueel in de ook voor mij onbekende toekomst, op de mij overblijvende grond ter grootte van circa 2,5 ha allemaal zou willen doen en daar ik toen nog in de veronderstelling leefde dat het correct nakomen van afspraken, gemaakt met de voor mij hoogste autoriteit van de gemeente - de burgemeester -, aan geen twijfel onderhevig

zou zijn, had ik geen enkele behoefte voor verdere bijna onmogelijke schriftelijke vastlegging.
Ter toelichting nog datgene wat in voornoemde akte verwoord en door mij hiervoor omschreven onder 6b staat. Hiermede verplichtte de gemeente zich op mijn verzoek om op de grond die ze van mij overnam en die op de situatietekening in blauwe kleur aangegeven was, geen vergunning te geven aan een met mij concurrerend bedrijf.
Welnu: wat gebeurde er in 1968? In de toen door notaris Houperichs opgemaakte akte van grondruiling tussen de gemeente Helmond en mij, werd ik weer eigenaar van de hiervoor omschreven grond. Deze akte werd ondertekend door de toen fungerende burgemeester (de vorige burgemeester was inmiddels gepensioneerd). In deze akte staat omschreven, dat ik op de door mij verkregen grond mocht bouwen één bungalow casu quo villa en zelfs werd mij in die akte toegestaan, indien aldaar ook nog bebouwing mogelijk zou worden aan de noordzijde als daar een ontsluitingsweg kwam, om ook daar huizen te bouwen, zulks op voorwaarde dat ik f. 12.500,-- zou bijdragen in de kosten.
Ik mag toch stellen dat deze omschrijving nooit gemaakt zou zijn als niet duidelijk was overeengekomen, dat zelfs op dat stuk verworven grond, dezelfde rechten zouden gelden als op de grond die reeds van mij was.
Nog een bewijs:
In de akte van 23 december 1975 verleden voor notaris Keulen te Helmond, waarbij de gemeente weer grond nodig had van mij voor uitbreiding van het wegennet, staat omschreven:
"De gemeente Helmond erkent dat ten aanzien van het aan comparant Hendriks blijvende gedeelte van het vervallen perceel sectie G, nummer 603, thans kadastraal bekend sectie G, nummer 1893, gedeeltelijk, alsmede ten aanzien van de percelen sectie G, nummers 1671 en 601, dezelfde bepalingen en bedingen zullen gelden, als welke vermeld zijn ten aanzien van het gedeelte van het (thans vervallen) perceel sectie G, nummer 602, zoals in rode kleur aangegeven op tekening

nummer 6883 behorende bij notariële akte van twee-en-twintig februari negentienhonderdvierenzestig."
Hieruit is toch duidelijk te zien, dat de gemeente iedere keer als men mij nodig had, om grond te verkrijgen, goedkeurde in de notariële akten dat ik mijn rechten uit de afspraken van 1964 zou behouden. Ik moet toch niet veronderstellen, dat op voorhand van de zijde van de gemeente maar gedaan werd alsof en zij de omschrijvingen zo heeft laten maken dat ik nu via voornoemd bestemmingsplan ernstig wordt gedupeerd. Bij alle akten had ik en heb ik nauwelijks acht geslagen of de omschrijvingen hard genoeg waren, (ik ben geen jurist) en heb altijd vertrouwd op: "nakoming van gemaakte afspraken", zoals ik zelf mijn gehele leven lang heb gedaan.
Nog een bewijs:
In 1979 heb ik onderhandeld over de verkoop van circa 1 ha grond (van die omschreven rood gearceerde tekening die ik reeds noemde) met een project-investeerder, die ter plaatse een groot gebouw wilde stichten, met diverse appartementen, vergaderzalen, zwembad enzovoort en dit in een gebouw van circa 10 verdiepingen hoog. Op zijn vraag of deze hoogbouw van de zijde van de gemeente zou worden goedgekeurd, heb ik mij gewend tot burgemeester en wethouders. Die hebben mij toen schriftelijk laten antwoorden, door de directeur van de afdeling Ruimtelijke Ordening (Publieke Werken in Helmond genoemd), dat zij bereid waren deze bouw te laten realiseren onder de voorwaarden dat ik zou bijbetalen als volgt:
"Voor de 1e verdieping niets, daar die reeds bouwrijp was. Voor de 2e en 3e verdieping f. 50,-- per m^2, het gebouw bemeten aan de buitenzijde en voor alle hierop komende verdiepingen f. 25,-- per m^2".
Ook hieruit blijkt weer heel duidelijk dat ik ter plaatse rechten heb. Waarom anders die 1e verdieping kosteloos!
Samenvatting en conclusie mijnerzijds.
Door de gemeente Helmond is verscheidene malen ten aanzien van bestemmingsplannen datgene gedaan wat de gemeente financieel

grote voordelen bracht, ook in het gebied waarover ik thans mijn beklag maak.
Als voorbeeld:
Mijn naaste westelijke buurman, heeft aan huis een opticiënsbedrijf enzovoort. Zeer kort bij mij zit de grote Houthandel Raaymakers, die enige jaren geleden een detailhandel in doe het zelf artikelen in zijn zaak is begonnen. Een garage schuin tegenover mij verkreeg na jaren vechten met de gemeente Helmond zijn recht (courantenartikel). Op circa 100 m van mij vandaan kreeg een ondernemer na aankoop van de gemeente Helmond van een oude steenfabriek vergunning om hiervan te maken een restaurant met een galerij voor de verkoop van schilderijen. Nog maar een paar maanden geleden, werden bestemmingsplannen gewijzigd door de gemeente, waardoor een grote textielhandel (Macintosh) kon starten op de plaats van een voormalige fabriek die de gemeente in eigendom had. Op het Helmondse industrieterrein circa 3 km van mij vandaan werd toestemming verleend voor exploitatie van een grote meubelhandel. Edah (thans Vroom en Dreesmann) mijn voormalige huurder van het pand en de gronden waarover ik nu beklag doe kreeg toestemming voor een grote supermarkt op een stuk grond circa 3 ha groot langs het kanaal circa 2 km van mij vandaan, alwaar volgens het bestemmingsplan alleen maar industrie mag zijn. Voor Edah gebruikte men toen de fopspeen van "opleidingsinstituut", maar men zou eens moeten komen kijken. Uit alle hiervoor gememoreerde zaken moge het duidelijk zijn, dat door de gemeente Helmond ten aanzien van bestemmingsplannen een dusdanig beleid is gevoerd, dat de gemeente er goed mee was of de gemeente welgezinden. Waarom ik via de vorige opmerking niet tot "de gemeente welgezinden" mag behoren, is voor mij een raadsel. Te meer daar juist de gemeente via mij steeds van de in mijn eigendom zijnde gronden heeft kunnen verwerven die delen, die de gemeente wenste en dan bovendien nog op zeer aantrekkelijke voorwaarden voor de gemeente (mijn brief aan gedeputeerde staten d.d. 9 mei 1985). Het moge toch

niet meer waar zijn, de bewering van grote, niet Helmondse ondernemers, dat grote niet-Helmondse ondernemers alhier nogal vlug met de nodige jaloezie worden behandeld. Ik moge dan ook met klem en reden (brief gedeputeerde staten) verzoeken om aan mij mijn recht te doen toekomen. Ik ben bereid een toelichting te geven.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het toepasselijke recht
Het voorliggende plan is in procedure gebracht vóór de inwerkingtreding van zowel de Wet van 21 november 1985 tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.
Bij deze inwerkingtreding zijn nieuwe regels met betrekking tot bestemmingsplannen van kracht geworden.
Daarin is niet voorzien in een overgangsregeling ten aanzien van geschillen met betrekking tot een plan als het onderwerpelijke.
Een redelijke wetstoepassing brengt mede, gelet op de aard van de herzieningen, dat het geschil nog kan worden beoordeeld naar de destijds geldende regels.

Beroep van W.H.J. van den Wittenboer-Ummenthun

De ontvankelijkheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 29, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die zich tijdig met bezwaren zowel tot de gemeenteraad als tot gedeputeerde staten hebben gewend tegen een besluit als het onderwerpelijke bij Ons beroep instellen.
Ingevolge artikel 29, tweede lid, komt gelijke bevoegdheid toe aan degenen, die zich tijdig op grond van artikel 27, tweede lid, van deze wet met bezwaren tegen wijzigingen in het ontwerp-plan tot gedeputeerde staten hebben gewend en aan een ieder die be-

zwaren heeft tegen onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten.
Uit de stukken blijkt dat de appellante haar bezwaren tegen de bestemming "Agrarisch gebied" van het noordwestelijk deel van haar perceel aan de Geldropseweg noch bij de raad noch bij gedeputeerde staten heeft aangevoerd, zodat zij aan artikel 29, eerste of tweede lid geen recht van beroep kan ontlenen.

Mitsdien kan W.H.J. van den Wittenboer-Ummenthun voor wat dit onderdeel betreft niet in haar beroep worden ontvangen.

De hoofdzaak

Het bezwaar van de appellante is gericht tegen de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan een plandeel met de bestemming "Eengezinshuizen in open bebouwing (E.1.0)" betreffende het zuidoostelijke deel van haar perceel aan de Geldropseweg, omdat zij op dit perceel voor zichzelf een woning wil stichten.

Uit de stukken blijkt dat de appellante woonachtig is in een huurwoning in de wijk Mierlo-Hout in de gemeente Helmond.
In het geldende plan is het perceel bestemd tot "Landelijk gebied I", op grond waarvan slechts gebouwd mag worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf.
Ter weerszijden van haar perceel zijn verscheidene burgerwoningen gesitueerd, die door de ligging op ruime afstand van de weg en de aanwezige beplanting niet of nauwelijks zichtbaar zijn.
In de nabijheid van dit perceel zijn voorts een door bos omgeven lompenhandel en een staaldraadvlechterij gelegen.
Agrarisch gebruik van het perceel is niet goed mogelijk.
In de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is gebleken dat deze woning op 36 m afstand van de Geldropseweg, gemeten vanaf de as van die weg, kan worden gesitueerd, zodat voldoende ruimte beschikbaar is voor een goede landschappelijke inpassing van die woning door het aan-

brengen van beplanting en voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen ten einde de geluidbelasting van het verkeer op de Geldropseweg in voldoende mate te reduceren.
Een en ander in aanmerking genomen moet worden geoordeeld dat het stichten van een burgerwoning ter plaatse niet onaanvaardbaar is. Nu bij de opstelling van het plan is nagelaten een desbetreffend akoestisch onderzoek uit te voeren en in het plan het aanbrengen van geluidwerende en groenvoorzieningen niet is geregeld, is er echter geen aanleiding alsnog goedkeuring te verlenen aan dit plandeel.

Mitsdien is het beroep voor zover ontvankelijk ongegrond.

Beroep van H.A. Hendriks

De ontvankelijkheid

Uit de stukken blijkt, dat de appellant het bezwaar betreffende de door hem beoogde woningbouw op zijn terrein aan de Europaweg niet heeft vermeld in zijn bezwaarschrift aan gedeputeerde staten, zodat hij ter zake geen recht van beroep kan ontlenen aan artikel 29, eerste of tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Mitsdien kan H.A. Hendriks voor wat dit onderdeel betreft niet in zijn beroep worden ontvangen.

De hoofdzaak

De bezwaren van deze appellant hebben betrekking op de bestemmingsregeling van zijn terrein aan de Europaweg, omdat naar zijn mening detailhandel ten onrechte is uitgesloten.

Uit de stukken blijkt dat op dit terrein een garagebedrijf wordt geëxploiteerd en in een circa 1.500 m^2 groot gedeelte van het ge-

bouwencomplex, in totaal groot circa 7.000 m^2, onder meer detailhandel is uitgeoefend, met dien verstande dat daar thans door appellants zoon een groothandel in huishoudelijke artikelen met verkoop aan particulieren wordt gedreven.
De geldende bestemming laat de exploitatie van een garagebedrijf en op een gedeelte van 130 bij 12 m de bouw van woningen toe.
Het terrein is gelegen aan de rand van de bebouwde kom op ruime afstand van de bestaande winkelcentra in Helmond.
Blijkens een onderzoek in 1984 van het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf is in Helmond sprake van een weinig gestructureerd, onevenwichtig en te omvangrijk winkelbestand, waardoor een beleid aangewezen is dat de centrumwinkelvoorzieningen versterkt, de overige voorzieningen conserveert en het aantal solitaire winkelvoorzieningen in de woonomgeving vermindert.
Een ongebreidelde detailhandel op appellants terrein zou de exploitatiemogelijkheden en ontwikkelingskansen van die centra in betekenende mate schade toebrengen en is daarom uit distributieplanologisch en stedebouwkundig oogpunt onjuist.
Onder deze omstandigheden kan het terrein van de appellant slechts in aanmerking komen voor specifieke detailhandelsverkoop, die bijvoorbeeld door de volumineuze aard ervan niet in de stedelijke winkelcentra kan worden ondergebracht, alsmede voor de verkoop van ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen.
Zolang de appellant geen concrete plannen ter zake heeft is er onvoldoende aanleiding aan de in het plan opgenomen bestemming de goedkeuring te onthouden.
Door de appellant is weliswaar aangevoerd dat het gemeentebestuur hem, als onderdeel van een overeenkomst, de volledige beschikkingsvrijheid met betrekking tot het gebruik van zijn terrein heeft toegezegd, maar dit geschil met de gemeente staat in deze procedure niet ter beoordeling.

Mitsdien is het beroep voor zover ontvankelijk ongegrond.

Beroep van W.A.M. Smits

Het bezwaar van de appellant is gericht tegen de onthouding van goedkeuring aan artikel 9, lid D, van de planvoorschriften, omdat hij zijn loonbedrijf naar een bestaand gebouwencomplex in het buitengebied wil verplaatsen.

Uit de stukken blijkt dat het bedrijf van de appellant is gericht op dienstverlening aan agrarische bedrijven door de beschikbaarstelling van zaai- en oogstmachines alsmede machines voor grondbewerking.
Een dergelijk bedrijf kan in het buitengebied acceptabel zijn met name indien van bestaande bedrijfsgebouwen gebruik wordt gemaakt. Tegen de redactie van het in geding zijnde artikel bestaan evenwel overwegende bezwaren, omdat de begrippen veehandelsbedrijf en loonwerkbedrijf niet gedefinieerd zijn en daardoor een te ruim kader bieden, terwijl het criterium voor de volwaardigheid van bedrijven met name door het element "eenmansbedrijf" te beperkt is.
Immers, bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een volwaardig bedrijf kan niet in alle gevallen worden volstaan met toetsing aan dit element doch kan dit naast andere elementen slechts een indicatie hiervoor vormen.

Mitsdien is het beroep ongegrond.

Beslissing

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

I. W.H.J. van den Wittenboer-Ummenthun niet-ontvankelijk te verklaren in haar beroep voor wat betreft haar bezwaar tegen de agrarische bestemming van een gedeelte van haar perceel aan de Geldropseweg;

II. H.A. Hendriks niet-ontvankelijk te verklaren in zijn beroep voor wat betreft zijn bezwaar tegen het ontbreken van de mogelijkheid woningen te bouwen op zijn terrein aan de Europaweg;

29.

III. de beroepen voor het overige ongegrond te verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 14 november 1988

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. E.H.T.M. Nijpels

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,