

# Bestemmingsplan

## "Houtse Akker"

### Inhoud

#### Toelichting

Bijlagen:

- verkennend bodemonderzoek Plangebied Houtse Akkers, SRE Milieudienst, rapportnummer 435254, d.d. 17-01-2007
- Onderzoek externe veiligheid – Bestemmingsplan Houtse Akker d.d. 02-05-2012
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

#### Regels

Bijlagen: Staat van bedrijfsactiviteiten

#### Verbeelding

NL.IMRO.0794.1300BP090087-

### Procedure

#### Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. 25 januari 2012

#### Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 26 september 2012

Ter inzage d.d. : 27 september 2012

Vastgesteld raad d.d. : 8 januari 2013

#### Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 5 maart 2013

In werking d.d. :

Beroep Abr RvS :

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2.	Situering en planherziening	1
1.3.	Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	1
1.4.	Opzet plantoelichting	2
<b>2.</b>	<b>RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>	<b>4</b>
2.1.	context / analyse structuurniveau	4
2.2.	context / analyse wijkniveau	6
<b>3.</b>	<b>PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>	<b>8</b>
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
<b>4</b>	<b>MILIEU</b>	<b>14</b>
4.1	Inleiding	14
4.2	M.e.r.-(beoordelings)plicht	14
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Geluidhinder	17
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Geurhinder agrarische bedrijven	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	18
4.8	Bodemkwaliteit	19
4.9	Duurzaamheid	19
<b>5.</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>20</b>
5.1	Waterhuishouding	20
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.3	Flora en fauna	22
5.4	Groenvoorzieningen	23
5.5	Wonen	23
5.6	Verkeer en parkeren	24
<b>6.</b>	<b>economische uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN</b>	<b>25</b>

7.1	Inleiding	25
7.2	Juridische methodiek	25
7.3	Toelichting bestemmingen	25
<b>8.</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>28</b>
8.1	Voor aankondiging	28
8.2	Resultaten wettelijk overleg	28
8.3	Procedure ontwerpplan	29

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Houtse Akker' betreft het vastleggen van een gevolgde artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) procedure in een bestemmingsplan. Met die artikel 19 WRO procedure werd de bouw van circa 97 woningen mogelijk gemaakt. Een deel van deze woningen is reeds gerealiseerd.

## 1.2. Situering en planherziening

Het plangebied is gelegen tussen de Houtsestraat, de Kromme Haagdijk en de Eikenwal / Eindhovens kanaal. Een gedeelte van de Elderse Loop vormt onderdeel van het plangebied

Figuur 1: Ligging plangebied



## 1.3. Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Houtsestraat e.o.". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 1 april 1999, bijlage no. 88, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 oktober 1999 no. 612690/641333 welke goedkeuring in beroep onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 oktober 2001 nr. 199903315.

De gronden van het plangebied zijn nader bestemd tot "Woongebied" uit te werken ex artikel 11 WRO (oud), met dien verstande dat in artikel 16 van de planvoorschriften is bepaald dat de verkaveling van het gebied zal plaatsvinden overeenkomstig de bij de voorschriften behorende bijlage 2 "hoofdstructuur De Barrier-Zuid", de juridische uitwerking van het toenmalige stedenbouwkundige plan. Er is tevens bepaald dat de ontsluitingswegen alsmede de woonstraten en/of paden ten behoeve

van de te bouwen woningen overeenkomstig de structuurlijnen uit de hoofdstructuur worden aangelegd.

### **Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan**

In 2007 is gekozen voor een nieuwe stedenbouwkundige structuur voor het plangebied, die niet meer paste binnen bovengenoemde opzet. Dit nieuwe stedenbouwkundige plan komt weliswaar overeen met de ligging, aard en omvang van het oorspronkelijke plan, maar het stedenbouwkundig ontwerp is gewijzigd. Hierdoor paste het plan niet meer binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Houtsestraat e.o.". Om woningbouw mogelijk te maken is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Deze wordt nu vastgelegd in dit bestemmingsplan.

#### **1.4. Opzet plantoelichting**

Volgend op deze inleiding is in hoofdstuk 2 een ruimtelijke beschrijving van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is het planologisch beleidskader opgenomen, waarin aandacht uitgaat naar ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Milieuaspecten waarvan onder meer de milieuzonering, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit deel uitmaken komen in hoofdstuk 4, milieu, aan de orde. De sectorale aspecten zijn in hoofdstuk 5 opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 6 aan bod.

De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt in hoofdstuk 7 aan de orde gesteld.

In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

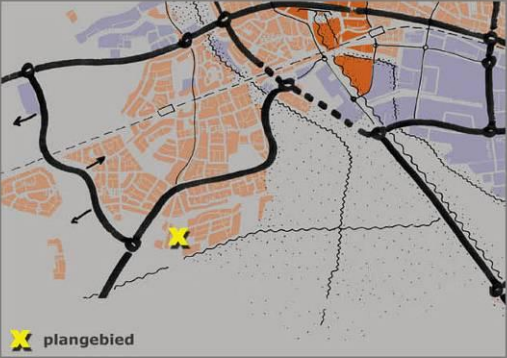




Figuur 2 Indicatieve verkaveling

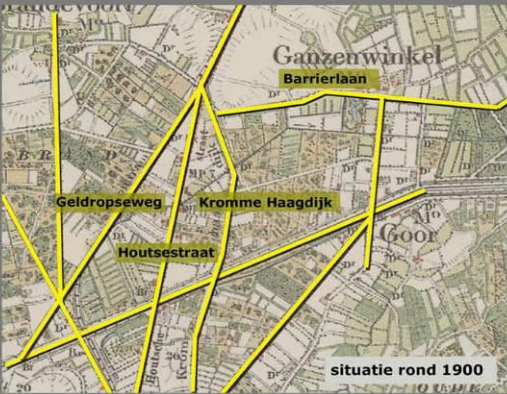
## 2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1. context / analyse structuurniveau



**Ligging plangebied aan hoofdwegenstructuur**

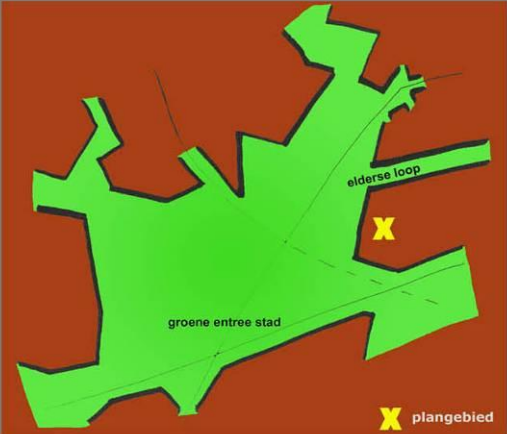
In de huidige situatie grenst het plangebied aan de Geldropseweg en de Brandevoortse Dreef



**Waardevolle linten & lijnen**

Streven naar behoud van historische lijnen die in de huidige situatie nog aanwezig zijn:

- Geldropseweg,
- Houtsestraat,
- Kromme Haagdijk en,
- de Barrierlaan

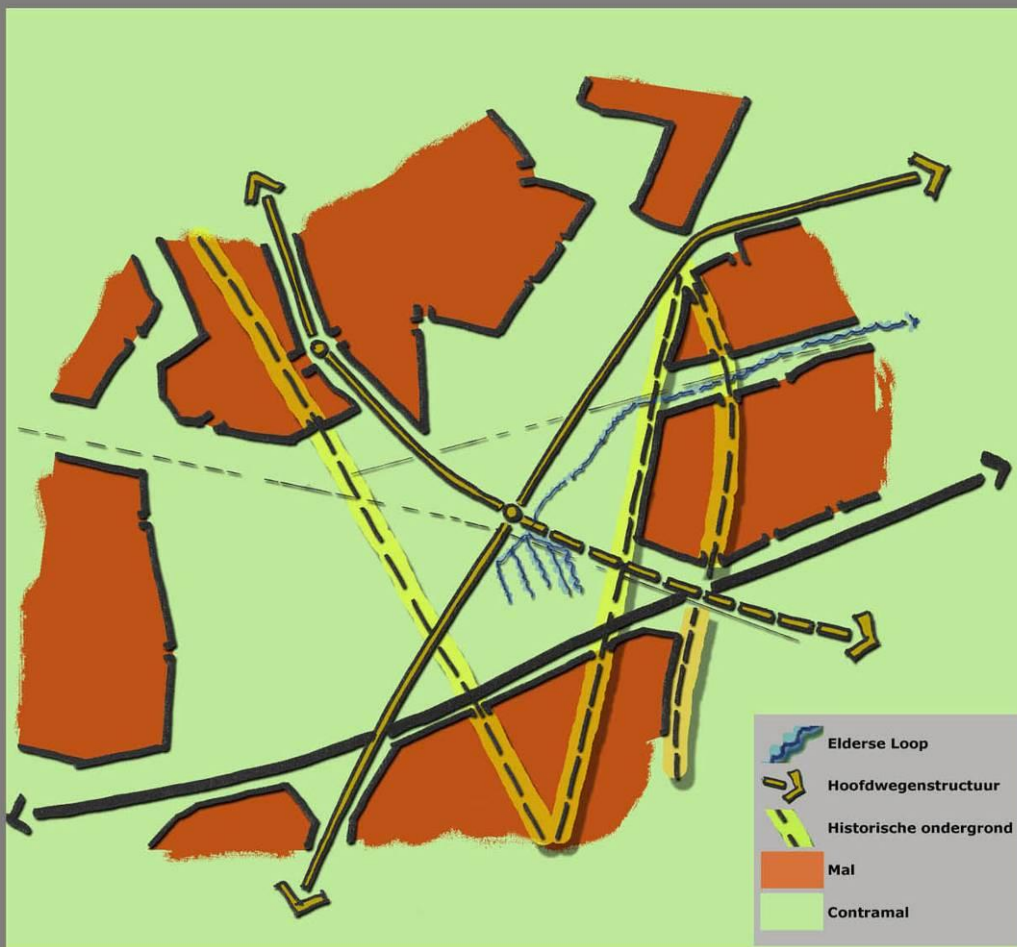


**Mal - contramal**

Het hiernaast aangegeven groene gebied vormt een waardevolle groene entree van de stad

Dit groengebied houdt de stedelijke gebieden 'uit elkaar' en zorgt ervoor dat wijken herkenbaar blijven. De uitstraling van de wijkrand is op dit niveau belangrijk

De Elderse Loop speelt hierbij een rol in de geleiding tussen de Vissenwijk en Akkers



### Hoofdkeuzes

Behoud karakteristiek van oude linten,

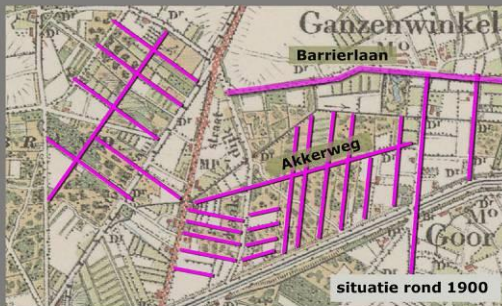
Creëren van heldere wijkrand (continuïteit), onderscheid maken interieur-exterieur van wijk

Plangebied als uitbreiding van Akkers (ondersteund door onderstaande structuur-kaarten),

Elderse Loop als geleedende zone tussen Vissenwijk en Akkers,



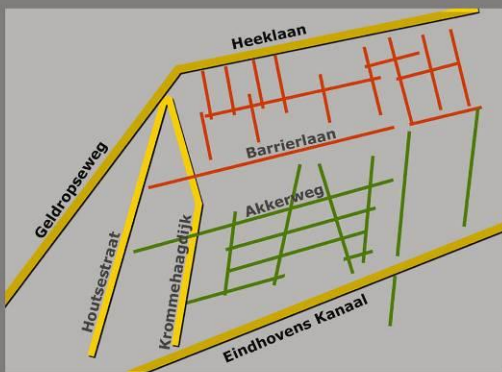
## 2.2. context / analyse wijkniveau



### Waardevolle (verkeers-) lijnen

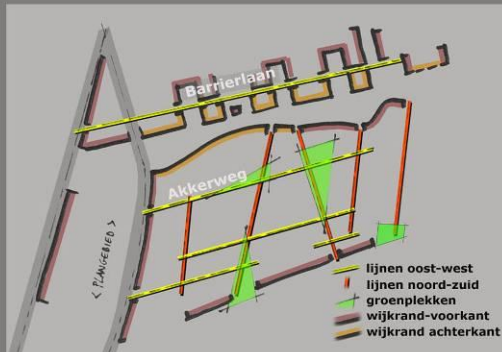
Bij verkavelingen rekening houden met structuur-bepalende lijnen uit het verleden:  
- Barrierlaan,  
- Akkerweg

Daarnaast zijn er nog verkavelingsrichtingen van verleden tijden aanwezig in de huidige situatie en verkaveling van Akkers (zie onderstaande kaart)



### Aanwezige richtingen

De Barrierlaan en Akkerweg (beide oude lijnen) lopen evenwijdig. De verkaveling van de Visserswijk staat hier haaks op. De verkaveling van Akkers niet. Het zijn wat structuur betreft andere wijken.



### Ruimtelijke opzet Akkers & Visserswijk

De Barrierlaan en Akkerweg (beide oude lijnen) zijn voor een groot deel structuurbepalend voor beide wijken.

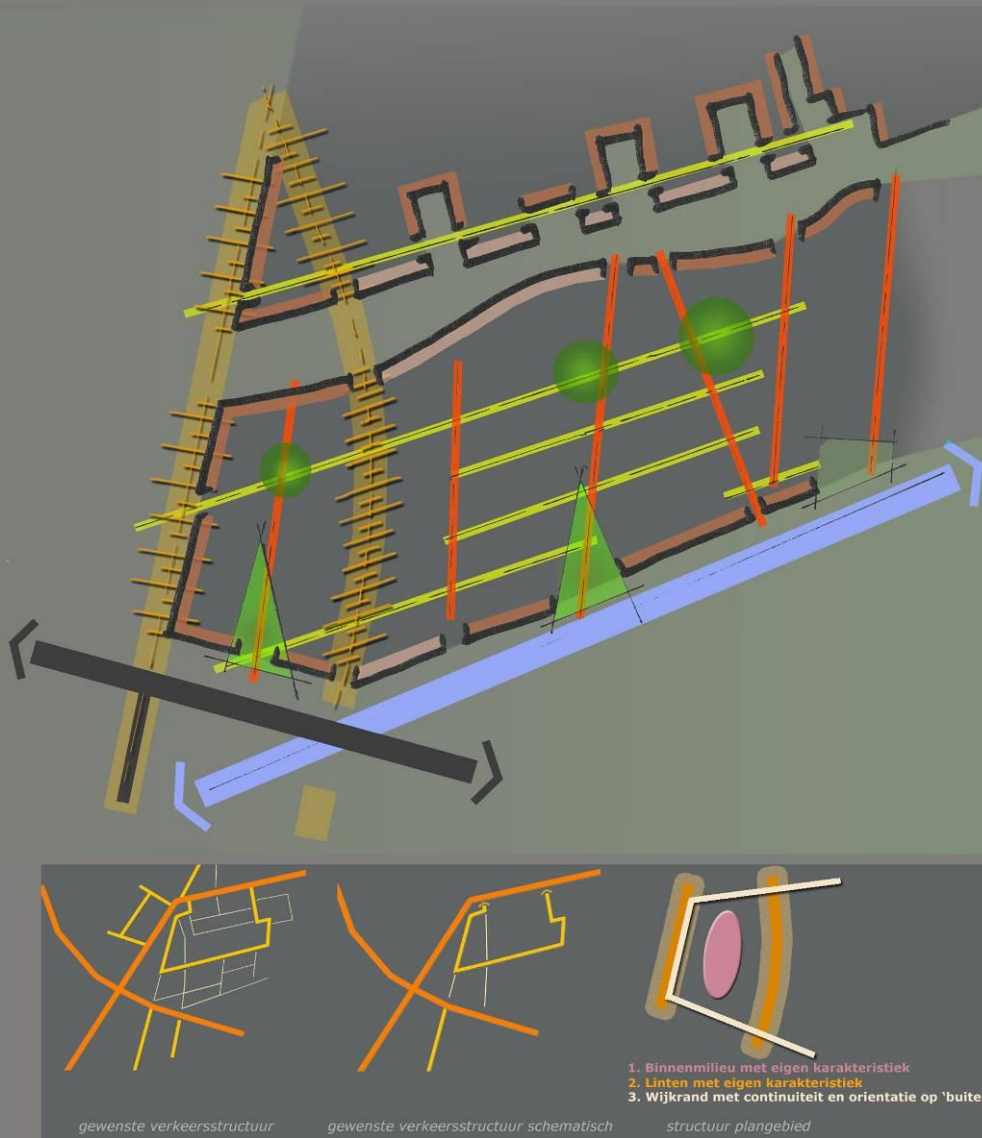
Het interieur van Akkers heeft een andere opbouw dan de Visserswijk. De Visserswijk heeft een structuur gekoppeld aan en haaks op de Barrierlaan. In Akkers bepalen lijnen (bijna-) evenwijdig aan het kanaal, lijnen in noordzuidrichting en de plekken ('plaetse') de structuur van de wijk.

De wijkranden van beide wijken wisselen van orientatie. Zowel voor- als achterkanten presenteren zich naar het groen.



### Huidige verkeersstructuur

Door de komst nieuwe structuren als de Brandvoorst Dreef en het (geplande-) verlengde daarvan wordt de verkeersfunctie van e in het gebied aanwezige oude linten verminderd. Toch blijven deze lijnenbelangrijke lijnen die het gebied eigenheid geven.



## Hoofdkeuzes

De verkeersstructuur voor zowel de Visserwijk als Akkers 'ophangen' aan een lus, welke op de Heeklaan aansluit.

Wat betreft het karakter van buurten en linten, zie bovenstaand kaartje 'structuur plangebied':

1. Linten hebben eigen karakteristiek, hierbij is continuïteit en de relatie met de ontstaansgeschiedenis maatgevend,
2. Het binnenmilieu heeft een eigen karakter en beeldkwaliteit welke vrijer is in te vullen,
3. De wijkrand is geïntegreerd op buiten en heeft zoveel mogelijk continuïteit en samenhang.

Doorzetten structuur van Akkers, door:

- Het doorzetten van lijnen in oost-west richting. Hiermee heeft Akkers tegelijk een mogelijkheid zich te presenteren naar de hoofdwegenstructuur (zichtlijnen),
- Het doorzetten van het principe van lijnen en plekken (noord- zuid lijnen aanbrengen in plangebied en het maken van plekken ( in Akkers 'Plaetse' genoemd). Hierbij is nog onderscheid te maken in plekken met een introvert karakter (de noordelijke) en plekken met een wat meer extravert karakter (aan de zuidrand)

### **3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID**

De beleidsmatige afweging of in het plangebiedgebied een woningbouwlocatie met deze omvang ontwikkeld kan worden, heeft met de vaststelling van het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Houtsestraat e.o.' plaatsgevonden en vervolgens met de verleende artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling. Bovendien is het planologisch beleidskader van de diverse overheden ten aanzien van deze ontwikkeling op hoofdlijnen niet gewijzigd. Desondanks wordt voor de volledigheid het relevante beleidskader hierna kort beschreven.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte/ Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de op 13 maart 2012 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het motto van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit krijgt vorm in een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit streven kracht bij te zetten gaat het roer om. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Helmond maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn (vooralsnog) geen regels opgenomen die betrekking hebben op het grondgebied van de gemeente Helmond, danwel de Helmondse belangen anderszins betreffen.

Het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

##### **3.1.2 Beleid radar en communicatieapparatuur**

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

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

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

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

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

#### **3.2 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte 2012**

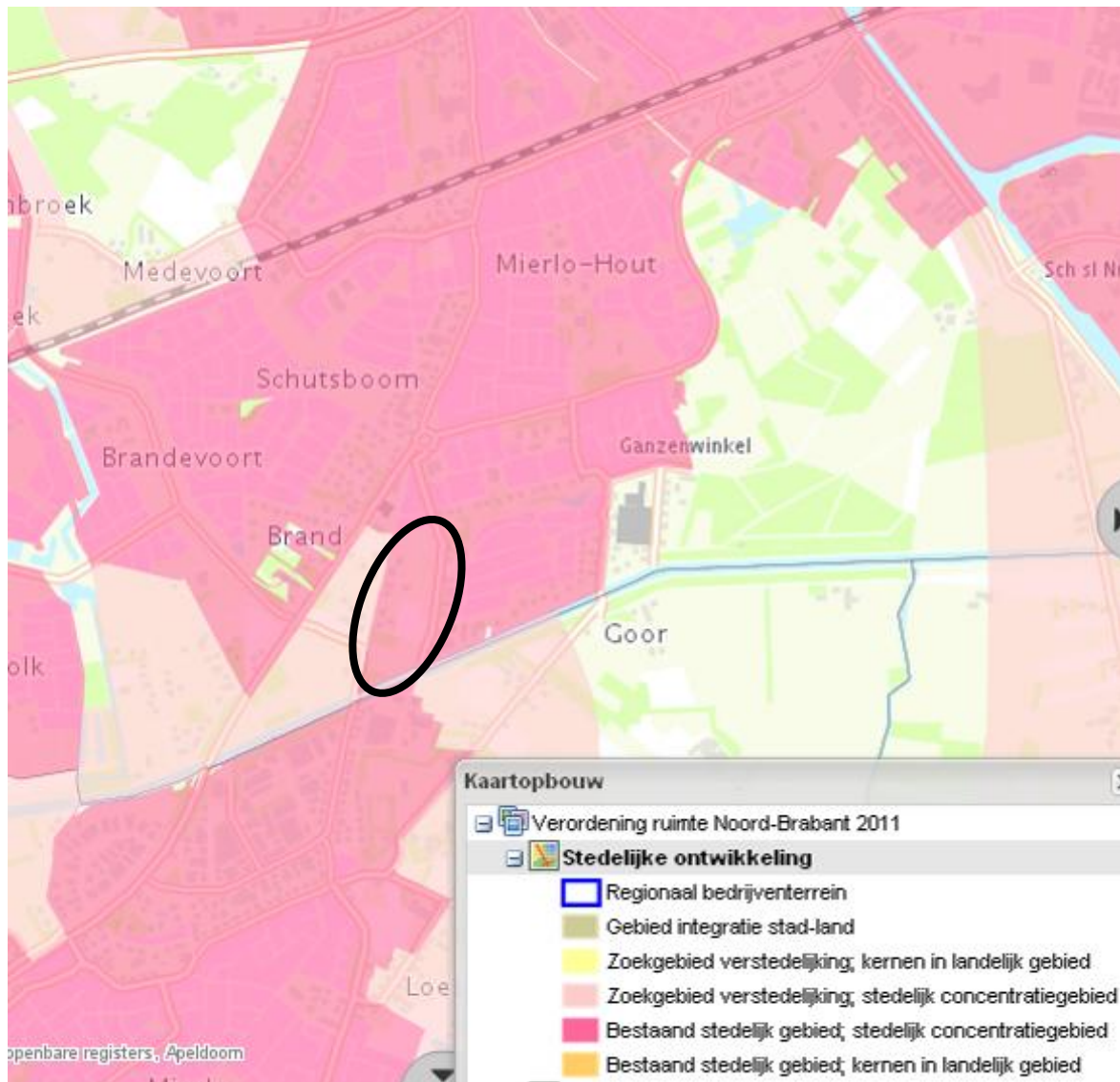
Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (januari 2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening ruimte 2012. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

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

In de Verordening Ruimte zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduidingen:

- "Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied"
- "Zoekgebied voor ecologische verbindingzone" (samenvallend met het Eindhovens Kanaal op de grens van het plangebied)
- "Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen" (samenvallend met het Eindhovens Kanaal op de grens van het plangebied)



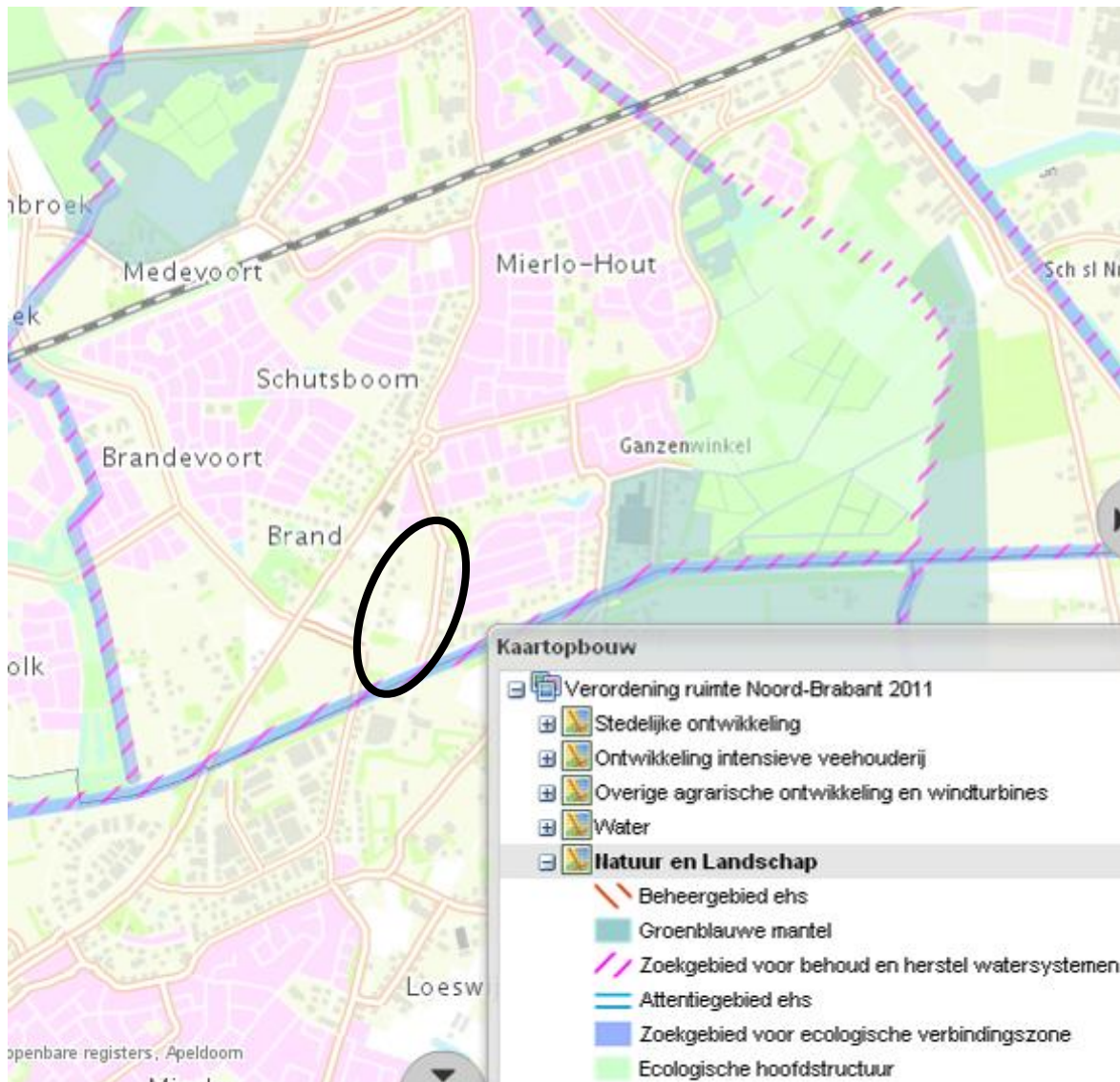


*Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied*

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de aanduiding “Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”. Het gaat daarbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut te worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie).

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van ca. 97 woningen in het stedelijk gebied van Helmond. De projectlocatie wordt ingeklemd door de bebouwde kom van Helmond, zodat in feite sprake is van een inbreidingslocatie. Het voorliggende project is qua bebouwingsdichtheid vergelijkbaar met het oorspronkelijke plan. De differentiatie in woningtypen is wel toegenomen.

Dit bestemmingsplan betreft de vastlegging van een reeds gevolgde en onherroepelijke artikel 19, lid 2 WRO-procedure. De woningbouw aantallen zijn reeds voorzien in de programmering van 2007. Een deel van de woningen is reeds gebouwd.



*Zoekgebied voor ecologische verbindingzone/Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen*  
 Het Eindhovens Kanaal op de zuidgrens van het plangebied is als ecologische verbindingzone opgenomen conform de Verordening ruimte 2012. Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt met de belangen van deze zone rekening gehouden. Deze ecologische verbindingzone heeft in de regels de dubbelbestemming Waarde-Ecologie.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals hierboven weergegeven.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. Het plangebied is in het palet van wijken ingedeeld binnen 't Hout.

Tot 2015 wordt in 't Hout nog rekening gehouden met een geringe toename van het inwoneraantal, hoofdzakelijk veroorzaakt door geplande woningbouw op met name een tweetal locaties: Voorstadhalte en Hoofdstraat.

Op de plankaart van de ISV is het plangebied aangeduid als "Transformatie tot woongebied" en op de bij het Palet van Wijken behorende kaart als 'Ontwikkelingslocatie'. Met de realisatie van ca. 97 woningen wordt aan beide aanduidingen in dit bestemmingsplan invulling gegeven.

Relevant aandachtspunt in de beleidslijn voor deze wijk is de toekomst van het Eindhovens Kanaal als ecologische/recreatieve zone. De ecologische verbindingzone heeft de dubbelbestemming Waarde-Ecologie en is daarmee beschermd.

Geconstateerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid voor de wijk 't Hout, als vastgelegd in de ISV.

*Kaart Palet van Wijken: 't Hout (ISV)*



### **3.3.2 Waterplan Helmond 2006 - 2010**

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2006-2010 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Op dit moment wordt het Waterplan 2006-2010 geactualiseerd. De bestaande beleidslijnen zullen echter overeind blijven en aangevuld worden met ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

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

Belangrijke items in het Waterplan 2006-2010 zijn:

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

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

Voor dit plan zijn alle onderwerpen (m.u.v. water en ruimtelijke ordening) in meer of mindere mate relevant. In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

### **3.3.3 Handhavingsbeleid**

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een

goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In 2011 is de beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)' vastgesteld. Deze nota bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken zoals de beleidsvelden Bouwen, Openbare orde en veiligheid, Gebruik openbare ruimte, Wegen en verkeer en Milieu en Inrichtingen. Als uitwerking van de nota wordt jaarlijks een integraal handhavingsprogramma opgesteld. In dit handhavingsprogramma wordt in grote lijnen beschreven wat de gemeente Helmond op het gebied van handhaving gaat doen. Daarmee wordt tevens voldaan aan het Besluit omgevingsrecht dat ter uitvoering van de Wabo de inhoud van het handhavingsbeleid regelt. Het beleid bevat de handhavingsdoelen en geeft inzicht in de prioritering van handhavingszaken.

De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.



## **4 MILIEU**

### **4.1 Inleiding**

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Houtse Akker te Helmond in het kader van de actualisering van het vigerende bestemmingsplan.

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

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

### **4.2 M.e.r.-(beoordelings)plicht**

Het onderhavige plan valt niet onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C. en D. Het voorgaande betekent dat ten behoeve van het onderhavige plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

### **4.3 Externe veiligheid**

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Btev zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

## **Plaatsgebonden risico en groepsrisico**

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het *plaatsgebonden risico* en het *groepsrisico*. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van een persoon tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt op  $10^{-6}$  per jaar (is een kans van 1 op 1 miljoen). Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de  $10^{-6}$  contour moeten zijn gelegen. Voor bestaande situaties geldt deze norm als richtwaarde.

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

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit of verkeersbesluit moet het groepsrisico worden verantwoord als het groepsrisico als gevolg van dat besluit significant toeneemt of als het groepsrisico groter is dan de oriënterende waarde.

### **Bedrijven**

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

### **Transport**

#### ***Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor***

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

#### ***Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg***

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

#### ***Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water***

In het definitieve ontwerp Basisnet Water staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond waterwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In het definitieve ontwerp wordt de Zuid-Willemsvaart aangemerkt als een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand (weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen). Vervoer van gevaarlijke stoffen over water levert geen beperkingen op voor het plan.

## *Ondergrondse gastransportleiding*

Zuidelijk in het plangebied ligt een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (buisleiding A-521) die van invloed kan zijn op de planontwikkeling. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt maximaal 430 meter. Door het transport van aardgas kent elke hogedruk transportleiding een veiligheidsrisico. De risico's van buisleiding A-521 zijn met het rapport "*Onderzoek externe veiligheid – Bestemmingsplan Houtse Akker*" van 2 mei 2012 in beeld gebracht. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van het zojuist genoemde rapport luiden als volgt:

- Er wordt geen grens-, richt-, of oriëntatiewaarde overschreden voor respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico zal, behoudens autonome groei, niet toenemen. Hiermee wordt voldaan aan de in het Bevb gestelde eisen.
- Rond een aardgastransportleiding geldt een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijde van het midden van de leiding. De belemmerende strook is de strook die de Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedienen van de leidingen. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudswerkzaamheden aan de leiding.

## **Hoogspanningslijnen**

Het plangebied wordt beïnvloed door 2 bovengrondse hoogspanningslijnen. Noordelijk door de 150 kV hoogspanningslijn Helmond Oost – Aarle Rixtel, zuidelijk door de 380 kV hoogspanningslijn Eindhoven – Maasbracht. Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerders en de breedte van de verschillende indicatieve zones.

De toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (nu Infrastructuur en Milieu) heeft bij brief van 3 oktober 2005 gemeenten geadviseerd om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone uitgedrukt in  $\mu\text{T}$ ).

De magneetveldzones van beide lijnen zijn eerder door Petersburg Consultants B.V. berekend. Voor beide lijnen kan de specifieke magneetveldzone worden geoptimaliseerd door technische aanpassingen aan de hoogspanningslijnen. Voor de zuidelijke 380 kV-lijn geldt na de reconstructie van de hoogspanningsverbinding ter hoogte van Brandevoort een specifieke (zone)afstand van 65 meter; voor de noordelijke 150 kV-lijn een afstand van 50 meter. Bij de ontwikkelingen van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

Dit bestemmingsplan dient te worden aangemerkt als een nieuw bestemmingsplan. Het maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk binnen de voornoemde specifieke zones. In het bestemmingsplan is de hoogspanningslijn als dubbelbestemming opgenomen in de regels en op de verbeelding. Indien men binnen de dubbelbestemming gebouwen wil oprichten dan is dit alleen mogelijk met een omgevingsvergunning, mits de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven.

## **Vliegverkeer**

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

## **Advies Veiligheidsregio**

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Het advies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De Veiligheidsregio beveelt kansreducerende (brongerichte) en effectreducerende (effectgerichte) maatregelen aan. Burgemeester en wethouders van Helmond zijn voornemens om deze maatregelen, waar mogelijk, op te leggen.

## **Aanvaarding restrisico**

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en niettegenstaande eventueel te treffen maatregelen, kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Helmond dit restrisico aanvaard.

### **4.4 Geluidhinder**

#### **Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai**

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

De geluidzones van verschillende wegen vallen (deels) over het plangebied. Omdat het bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een of meerdere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, gelegen binnen een zone, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is separaat bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen, ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### *Algemeen*

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

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

#### *Wegverkeer*

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

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

#### *Industrie*

Emissies van bedrijven naar de lucht worden in het kader van vergunningverlening en handhaving getoetst aan de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). Geuremissies van industriële bronnen worden getoetst aan de bestaande normstelling in de verleende vergunningen. In het landelijk geurbeleid is bepaald dat door het bevoegd gezag een acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld. Hierdoor kan rekening worden gehouden met de beleving van geur (z.g. geurbelevingswaarden). In en nabij het onderhavige bestemmingsplangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het plangebied.



## **Niet in betekende mate**

Het plan beoogt nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarop is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van toepassing. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Bij het nemen van het besluit inzake het onderhavige plan draagt het gemeentebestuur niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Het gaat daarbij onder ander om stikstof en kleine zwevende deeltjes (fijn stof). Het plan is daarom in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

### **4.6 Geurhinder agrarische bedrijven**

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

### **4.7 Bedrijven en milieuzonering Algemeen**

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

### **Bestaande bedrijven**

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen met enige invloed op het plan. Het betreft beeldhouwerij Reniers (Houtsestraat 12), en kunststofverwerker Van Buvé (Kromme Haagdijk 26).

De beeldhouwerij is een type B inrichting in het kader van Het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Dat betekent dat aan alle regels van het besluit moet worden voldaan, voor zover deze betrekking hebben op de bij dit bedrijf uitgevoerde activiteiten. De voorschriften behorend bij genoemd besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving zo veel mogelijk te beperken.

In principe wordt de beeldhouwer beperkt in zijn bedrijfsvoering door de bouw van woningen op het deel van het plangebied dat direct achter zijn terrein is gelegen. In 2006 en 2007 zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden voor het bouwen van woningen op die locatie. Daarbij is vastgesteld dat kan worden voldaan aan de voorschriften van het Besluit detailhandel- en ambachtsbedrijven milieubeheer (nu van het Barim) door de realisatie van een afscheiding tussen het terrein van Reniers en de huizen. In 2010 is een nieuw onderzoek uitgevoerd waarbij is gekeken naar maatregelen aan het atelier. Met realisatie van deze maatregelen wordt voldaan aan de geluidsnormen.

De kunststofverwerker is eveneens een type B inrichting in het kader van het Barim. Meest relevante milieuaspecten van dit bedrijf zijn vervoersbewegingen van en naar de inrichting en stofverspreiding. In de huidige situatie zijn op korte afstand van dit bedrijf al woningen gelegen. De realisatie van dit plan zorgt niet voor een verdere beperking van de bedrijfsvoering.

## Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven.

### 4.8 Bodemkwaliteit

Uit historisch onderzoek zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse de bodem verontreinigd zal zijn. In 2006 werd voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de aangetroffen concentraties geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemming en het gebruik van dit terrein.

Uit historisch onderzoek zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse de bodem verontreinigd is. In 2007 werd voor deze locatie een bodemonderzoek (verkennend bodemonderzoek Plangebied Houtse Akkers, SRE Milieudienst, rapportnummer 435254, d.d. 17-01-2007) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de aangetroffen concentraties geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemming en het gebruik van dit terrein. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat op het noordelijke deel van de locatie (het gebied dat in het bestemmingplan als groene zone is aangegeven) in het grondwater een sterke verontreiniging (met koper) is geconstateerd. Maar deze verontreiniging vormt geen belemmering voor deze bestemming maar wel voor mogelijke andere bestemmingen.

Ter plaatse van de Houtsestraat (perceel U 1957) is een bodemsanering uitgevoerd. Uit het evaluatieverslag blijkt dat het gesaneerde deel geschikt is voor wonen met tuin.

De zekerheid, dat voorkomen wordt dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening wordt een onderzoeksrapport verlangd betreffende de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal worden vastgesteld of (en zondig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn, voordat tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

### 4.9 Duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

## 5. SECTORALE ASPECTEN

### 5.1 Waterhuishouding

#### Oppervlaktewater:

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het gaat om de Elderse Loop aan de noordzijde van het plangebied en een aantal sloten langs de Houtsestraat en de Kromme Haagdijk. Een gedeelte van het hemelwater uit Brandevoort en vanuit de bestaande bebouwing aan de Houtsestraat en Geldropseweg wordt via de Elderse Loop afgevoerd. Het Elderse Loop voert dit water sinds jaar en dag af en in dit bestaande systeem worden daarom geen wijzigingen voorzien.

Daarnaast ligt aan de zuidkant van het plangebied het Eindhovens Kanaal. Het Eindhovens Kanaal heeft vanuit het oppervlaktewater gezien geen relatie met het plangebied. Er vindt geen inlaat plaats vanuit het kanaal in het plangebied. Het peil van het Eindhovens Kanaal is 18,34 -18,54 +NAP.

Het waterpeil van de Elderse Loop kan oplopen tot 17,35 m + NAP. De bodem van de Elderse Loop ligt op ca. 16,60 m + NAP.

Het gebied watert af in noordelijke richting.

#### Grondwater:

Aan de Kromme Haagdijk, net ten oosten van het plangebied, staat een peilbuis van de gemeente, het maaiveld is hier 18,67m. De gegevens laten een grondwaterstand zien die fluctueert van 0,80-mv in een natte periode tot 1,70 -mv in een droge periode. De gemiddelde grondwaterstand ligt, op deze plaats, ruim een meter onder maaiveld.

Het huidige maaiveld van het plangebied zelf verloopt van ca. 20 meter aan de zuidkant tot ca. 18 meter ter hoogte van de Elderse Loop aan de noordzijde van het plangebied. De zuidelijke rand van het toekomstig woongebied heeft een huidige maaiveldhoogte van ca. 19 meter. Middenin ligt een 'zonk' waar het maaiveld onder de 18 meter ligt. Dit betekent globaal dat op basis van de huidige maaiveldhoogten niet overal voldoende drooglegging kan worden gerealiseerd voor een nieuwe woonfunctie.

Uitgangspunt voor het realiseren van voldoende drooglegging is, dat de grondwaterstand niet permanent wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie: Het terrein wordt daarom (gedeeltelijk) opgehoogd.

#### Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Op dit moment ligt er nauwelijks verharding en staat er geen bebouwing in het plangebied. Er is alleen verharding aanwezig in de bestaande wegen, de Kromme Haagdijk en het pad langs het Eindhovens Kanaal. Deze veranderen niet.

Het plan Houtse Akker leidt tot een toename van het verhard oppervlak en daarmee tot een waterbergingsopgave.

In het plan zullen grondgebonden woningen gerealiseerd gaan worden, waarbij het precieze programma nog ingevuld moet worden. Voor de berekening van de noodzakelijke waterberging wordt uitgegaan het feitelijk nieuw te realiseren verhard oppervlak in het openbaar gebied en een aanname voor de verharding op particulier terrein, waarbij de gehanteerde verharde oppervlakken beschouwd moeten worden als een maximum:

- Toename openbaar verhard terrein: 10.585 m<sup>2</sup>;
- Toename verhard oppervlak bebouwing: 13.440m<sup>2</sup>.

De totale toename van het verharde oppervlak in het plangebied wordt daarmee maximaal 24.025 m<sup>2</sup>.

#### **Watersysteem en waterberging**

Door het centrale deel van de wijk zal, zuid-noord-gericht, een groen-blaauwe zone aangelegd worden die aansluit op de Elderse Loop. Deze zone moet een bodemhoogte krijgen van tenminste 17,80m +NAP om stilstaand water te voorkomen. Het bouwpeil van de woningen komt te liggen op 18,70 tot 19,00m + NAP, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht met bestaande maaiveldhoogtes.

Het totale gebied waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is 97.675 m<sup>2</sup> groot. Binnen dit gebied neemt het afvoerend verhard oppervlak toe met 24.025 m<sup>2</sup>. Bij een neerslaggebeurtenis van T=25 betekent dit een bergingsopgave van 1034 m<sup>3</sup>.

De verwachting is dat infiltratie niet of nauwelijks mogelijk is en dat het meeste regenwater oppervlakkig geborgen zal moeten worden, voordat het naar de Elderse Loop wordt afgevoerd. Deze bergingsbehoefte wordt in het plangebied zelf gevonden (zie verderop), waardoor het plan waterneutraal wordt uitgevoerd.

De minimale bodemhoogte voor de centrale sloot, gecombineerd met de verwachting dat het plangebied op dit moment niet overal voldoende drooglegging heeft, leidt ertoe dat de waterbergende schijf bij  $T=25$  maximaal 20 cm mag zijn. Dit geeft een noodzakelijk ruimtebeslag van 5.165 m<sup>2</sup>. Die ruimte is in het plangebied aanwezig.

De groene 'wig' die van zuid naar noord door het plangebied loopt heeft, met inbegrip van de groenzones langs de straten, een bruto-oppervlak van 11.992 m<sup>2</sup>. Hiervan zal echter niet alles gebruikt kunnen worden voor waterberging, omdat ook andere functies hier geaccommodeerd moeten worden en hoogteverschillen met taluds opgevangen moeten worden. De noordelijke groene zone van het plangebied (onder de hoogspanningsleidingen) heeft een bruto-oppervlak van 11.594 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een zone oostelijk van de Kromme Haagdijk beschikbaar van 5.659 m<sup>2</sup>. Het totale potentiële bergingsoppervlak wordt daarmee 29.245 m<sup>2</sup>. Dit is meer dan voldoende om de bergingsbehoefte te realiseren.

Bij het inrichten van de bergingszones wordt allereerst het gebied in de 'wig' gebruikt. Het regenwater van de noordelijke bouwblokken voert niet af op deze 'wig', maar zal gelijk naar de zone rondom de Elderse Loop afgevoerd worden. Om te voorkomen dat het regenwater uit deze gebieden te snel afvoert op de Elderse Loop, zal bij de aansluiting met de Elderse Loop een constructie worden aangelegd die de afvoer beperkt. De dimensionering van deze constructie is zodanig dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot waterafvoer en waterberging (regulier: 1 l/s/ha,  $T=25$ : 1,44 l/s/ha). De verdere invulling en detaillering is in het inrichtingsplan duidelijk geworden. Voor de aan te leggen constructies en te graven bergingsgebieden is inmiddels een Keurontheffing aangevraagd bij en verleend door waterschap Aa en Maas.

### **Toekomstig rioolstelsel**

Het plangebied is relatief klein en leent zich door de verkaveling voor de aanleg van een alternatief rioolstelsel. Normaal gesproken worden bij in- en uitbreidingsgebieden gescheiden stelsels aangelegd. In dit geval is in het rioleringsplan opgenomen dat er alleen een afvalwaterriool wordt aangelegd. Het regenwater van daken en andere (geschikte) verharde terreinen wordt oppervlakkig, dus over het maaiveld, afgevoerd naar de groene 'wig' in het centrale deel van het plangebied. Het afstromende regenwater blijft hiermee zoveel en zolang mogelijk zichtbaar. Het oppervlakkig afstromen van regenwater stelt eisen aan de inrichting van de particuliere en openbare ruimte. De bestaande drukrioolstelsels in de Kromme Haagdijk en de Houtsestraat worden opgeheven en het bestaande vrijvervalstelsel wordt aangesloten op het DWA-stelsel van Houtse Akker.

### **Water en ecologie**

De bergingsgebieden liggen lager en blijven natter dan de omliggende woningen. De gebieden worden ingericht met flauwe taluds en krijgen een natuurlijke uitstraling. Er zijn geen specifieke doelsoorten geformuleerd voor dit gebied. Vooralsnog wordt uitgegaan van vestiging van meer algemene soorten. Uit de ontwikkeling zal moeten blijken of ook meer kritische soorten hier een habitat kunnen vinden.

### **Beleving van water**

De beleving van water (en groen/ecologie) speelt een belangrijke rol in het plan. In het waterbergingsgebied worden ook wandelpaden aangelegd (die tijdelijk onder water kunnen staan). Tevens komt er een bruggetje voor wandelaars over de Elderse Loop.

Andere vormen van watergerelateerde recreatie zijn in het plangebied niet mogelijk i.v.m. het kleinschalige karakter van zowel het gebied als de Elderse Loop zelf (dus niet vissen, roeien etc.)

### **Waterkwaliteit**

Het afstromende water van de openbare ruimte en de woningen wordt geacht schoon genoeg te zijn om zonder voorbehandeling te lozen in de bergingsgebieden (cf. uitgangspunt lozingenbesluit buiten inrichtingen). Het gebied wordt extensief gebruikt. Over het gebruik van bouwmaterialen is bovenstaand al e.e.a opgenomen. Voor het beheer van de openbare ruimte zijn de volgende aspecten van belang:

- Hondenpoep: het beleid van de gemeente t.a.v. hondenpoep is recent gewijzigd. In het nieuwe beleid zijn hondenbezitters verplicht een zakje mee te nemen en uitwerpselen op te ruimen (m.u.v. officiële hondenuitlaatplaatsen, deze worden door de gemeente gereinigd);
- Onkruidbestrijding op verhardingen: de gemeente maakt nog gebruik van chemische onkruidbestrijding (volgens de DOB-methode). Dit zal vooralsnog niet aangepast worden. In 2010 zal elders in Helmond een proef worden gestart met (vormen van) mechanische onkruidbestrijding. Opschaling van deze proef zal afhankelijk zijn van het resultaat en de financiën;
- Bouwmaterialen: De gemeente streeft daarom naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen.

### **Beheer en onderhoud van stedelijk water**

In het kader van de reeds verleende Keurontheffing zijn met het waterschap afspraken gemaakt rondom beheer en onderhoud. De gemeente onderhoudt de natte zone in de 'groene wig' en de waterbergingsgebieden rondom de Elderse Loop. Het waterschap onderhoudt het doorstroomprofiel van de Elderse Loop, die van belang is voor de waterafvoer.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.2.1 Archeologie**

Op 13 januari 2009 zijn het "Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012" en de "Archeologische Waardenkaart Helmond" (versie 15 september 2008) door de gemeenteraad vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft inmiddels te kennen gegeven dat met de "Archeologische Waardenkaart Helmond" het provinciale belang niet in het geding komt. Met de vaststelling vervangt de waardenkaart de "Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant op het onderdeel archeologie. De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. Voor het plangebied is een lage of geen archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Nader onderzoek op deze locatie is daarmee niet nodig.

### **5.2.2 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied noch in de directe omgeving bevinden zich gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten.

Ook bevinden zich hier geen panden waaraan in het kader van het (M)onumenten (I)nventarisatie (P)roject enige monumentale kwaliteit is toegekend.

## **5.3 Flora en fauna**

Over de natuurwaarden van het gebied zijn momenteel geen concrete gegevens beschikbaar. Tijdens een veldbezoek in 2010 is op het terrein van het bestemmingsplan nagenoeg geen opgaande beplanting aangetroffen en was het terrein bijna vrij van vegetatie. Tegen deze achtergrond leek het onwaarschijnlijk dat hier natuurwaarden worden aangetroffen. Een nader onderzoek is vanuit deze situatie niet nodig. De bestaande bomen aan de noord- en zuidrand van het plangebied worden in het plan opgenomen en de voorgenomen maatregelen hebben naar verwachting geen negatief effect op de natuurwaarden in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied hebben (deels) recentelijk onderzoeken naar de aanwezige natuurwaarden plaatsgevonden. Hierbij gaat het om een onderzoek over vleermuizen aan het Eindhovens kanaal (Touw, 2006) en een onderzoek naar roeken in Helmond (Faunaconsult, 2011), waarbij ook (verlaten) roekenkolonies in de omgeving van het plangebied zijn onderzocht.

De nu braakliggende terreinen bieden potentieel de ruimte voor de vestiging van natuurwaarden. Indien er geen onderhoud wordt gedaan kan het zijn dat in een latere fase aanvullend natuuronderzoek noodzakelijk is.

Bij alle ingrepen is de algemene zorgplicht in het kader van de Flora & Faunawet van toepassing.

## 5.4 Groenvoorzieningen

In het bestemmingsplan heeft een substantieel deel van het plangebied de bestemming 'groen'. Deze terreindelen hebben naast de groeninrichting meestal ook een of meerdere additionele functies zoals tijdelijke waterberging, een multifunctionele of specifieke recreatieve functie, zoals een speelplek of een hondenloslaatterrein. De retentie van hemelwater is een van de belangrijkste functies van de groene terreindelen. Dat betekent ook dat deze gebieden meestal droog en begaanbaar zullen zijn. Alleen bij de Elderse Loop bevinden zich vlakke verbredingen die het jaar door een plas- dras- situatie zullen bieden.

Bij de (groen-)inrichting van de terreinen wordt rekening gehouden met de zakelijke rechtzones van de aanwezige hoogspanningsleidingen en gastransportleiding. De zones moeten vrij worden gehouden van begroeiing met (opgaande) bomen. Ook is rekening gehouden met een bestaande historische vuilstort.

De groene delen van het plan worden ontsloten via verharde wandelpaden die aansluiten op het bestaande netwerk. Hierdoor is het mogelijk om voor het recreatief gebruik tal van 'ommetjes' te maken.

Er is rekening gehouden met de uitgangspunten van het hondenbeleid door zowel een uitlaatstrook parallel aan een verhard pad aan te leggen en een met hagen omheind loslaatterrein aan te bieden. Bij deze voorzieningen behoort een passend, intensief onderhoudsschema.

Andere, hoger gelegen terreinen worden ingericht als multifunctionele grasterreinen die uitnodigen voor diverse buitenactiviteiten.

Een centraal gelegen groenvlek wordt ingericht als formele speelplek voor kinderen in de leeftijd 0 t/m 6 jaar. Daarnaast zijn in de omgeving enkele bestaande speelplekken. Hierdoor kan in hoofdlijnen worden voldaan aan het speelruimtebeleid. Vooral de groene delen van het plan dienen als perfecte informele speelruimte. Het is de ideale plek voor iets meer zelfstandige kinderen om hier te 'struinen'. De bestemming 'verkeer' bestaat tevens voor een belangrijk deel uit een 'groene' invulling. Hierbij is zo veel mogelijk rekening gehouden met de aspecten van beheerbaarheid en duurzaamheid. Alle bomen in de openbare ruimte komen te staan in een open berm. Hierdoor voldoet het plan aan de uitgangspunten van de gemeentelijke bomenvisie.

Over de hagen op de perceelsgrenzen zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt.

De noordelijke planrand wordt gevormd door de ecologische verbindingszone aan de Elderseloop. De Elderseloop is een belangrijke groen-blauwe drager binnen de wijk. Het plan voorziet in vlakke, natuurvriendelijke oevers, extensief te onderhouden graslanden en een beplanting met inheemse boomsoorten.

## 5.5 Wonen

In het plangebied worden diverse woningen gerealiseerd:

- vrijstaande woningen;
- vrijstaand geschakelde woningen;
- patiwoningen;
- twee-onder-één kap woningen en;
- rijwoningen.

### Volkshuisvesting

#### *Programma*

Het merendeel van de geprojecteerde woningen zal naar verwachting in de duurdere vrije sector worden gerealiseerd. Een deel van het plan is in de sociale koopsector gerealiseerd. Een gedeelte van de woningen wordt in particulier opdrachtgeverschap uitgegeven.

#### *Duurzaam bouwen*

De wijk Houtse Akker sluit aan bij de reeds bestaande wijk Akkers zoals die in de afgelopen jaren is gerealiseerd. In deze wijk zijn, naast de toepassing van diverse vormen van duurzaam bouwen, ook een aantal aspecten van duurzame energie toegepast en dan met name vormen van zonne-energie.

Voor de particuliere kavels worden volgens een cafetariamodel maatregelen en concepten voorgesteld. De particuliere bouwer dient bij de planontwikkeling van zijn woning een van deze concepten toe te passen. Het doel hiervan is enerzijds het terugdringen van het energieverbruik in de



woning en anderzijds aansluiting zoeken bij het duurzame karakter van de aangrenzende wijk Akkers. De EPC-eis ligt daarmee uiteraard lager dan de EPC norm zoals genoemd in het Bouwbesluit. (2007)

## **5.6 Verkeer en parkeren**

### **5.6.1 Verkeer**

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door de voorgestane uitbreiding en bestemmingen in dit plan voor gemotoriseerd verkeer niet veranderd:

- Het gemotoriseerde verkeer wordt ontsloten via de Houtsestraat c.q. Kromme Haagdijk op de hoofdwegenstructuur van Helmond (Heeklaan en Geldropseweg);
- Voor het langzaam verkeer is langs de Houtsestraat een fietspad c.q. fietsstrook gelegen. Ten noorden van het plangebied sluit deze fietsverbinding aan op de kruisingen Houtsestraat/ Heeklaan en in zuidelijke richting op de Houtsestraat/ Verlengde Brandevoortsedreef en gaat daar over op het non-stopfietspadennet van de gemeente Helmond;
- Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten middels openbaarvervoer. De streekbus heeft een halte op zowel de Geldropseweg als op de Heeklaan.

### **Bereikbaarheid- en mobiliteitsprofiel**

In de ruimtelijke ordening wordt sinds enkele jaren door de overheid (Rijk, Provincie en Gemeente) een beleid ontwikkeld dat gericht is op het terugdringen van de (vermijdbare) automobilititeit. Dit zogenaamde locatiebeleid wordt gekenmerkt door een zorgvuldige afstemming tussen de situering van activiteiten (functies) en het verkeers- en vervoerssysteem.

De functies die in dit bestemmingsplan worden toegelaten, in samenhang met de aard en ligging van het plangebied, behoeven in dit kader momenteel geen bijzondere aanpassing.

### **5.6.2 Parkeren**

Parkeernormen voor de woningen zijn gedifferentieerd naar prijsklasse.

- Woningen (goedkoop, rijwoningen): 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- Woningen (middenklasse, hoek/twee onder een kap): 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- Woningen (duur, vrijstaande woningen): 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Wanneer andere functies dan bovengenoemde worden toegekend in dit gebied, verklaren wij het geldende parkeerbeleid van toepassing.

In de verkoopcontracten dient verder opgenomen worden dat de parkeerplaatsen op eigen erf in stand gehouden en gebruikt moeten worden.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het onderliggende bestemmingsplan "Houtse Akker" is een conserverend bestemmingsplan. Het betreft het vastleggen van de voor het plangebied reeds gevolgde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO in een bestemmingsplan, aangepast aan het gewijzigde meest recente stedenbouwkundig ontwerp.

Alle gronden waarop het bestemmingplan betrekking heeft waren oorspronkelijk in eigendom van de gemeente Helmond en maken als zodanig onderdeel uit van de gebiedsexploitatie "Houtse Akker". Voor een groot deel van het gebied heeft inmiddels gronduitgifte plaatsgevonden en zijn woningen gerealiseerd. De resterende uit te geven gronden zijn nog in eigendom van de gemeente Helmond.

Van het totale plangebied is circa 43 % uitgeefbaar voor woningbouw. Het uitgeefbare terrein betreft hoofdzakelijk vrije sector woningbouw. Circa 30 % hiervan wordt gerealiseerd door middel particulier opdrachtgeverschap, de overige woningen worden gerealiseerd door middel van projectmatige bouw. Van het totale plangebied zal circa 57 % worden ingericht als openbaar gebied, circa 40 % met groenvoorzieningen en het overige met verhardingen (woonstraten, voetpaden en parkeren).

Bij de gebiedsexploitatie "Houtse Akker" is sprake van een sluitende exploitatie die naar verwachting een batig resultaat zal genereren, en deze is hiermee economisch uitvoerbaar.

Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente Helmond en hierdoor, conform artikel 6.12 tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en ook het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet aan de orde is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

## **7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN**

### **7.1 Inleiding**

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

### **7.2 Juridische methodiek**

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

### **7.3 Toelichting bestemmingen**

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

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

Bestemmingsomschrijving:	Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s)
Bouwregels:	Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Afwijken van de bouwregels:	Uiteenzetting van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken. In deze regels zijn de voorwaarden opgenomen waaronder kan worden afgeweken.
Specifieke gebruiksregels:	Aangegeven wordt welke vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving, maar omvat enkel die gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

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

Hoofdstuk 3 algemene regels is als volgt opgebouwd:

- De anti-dubbelbepaling is bedoeld om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- De algemene regels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene regels over ondergronds bouwen.
- De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welk niet.
- De algemene afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- Het overgangsrecht geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- De slotregel is het laatste artikel en bevat de titel van het plan.

De bestemmingen en dubbelbestemmingen worden hieronder kort per bestemming toegelicht.

### 7.3.1 Bestemmingsregels

De bestemmingen en dubbelbestemmingen worden hieronder kort per bestemming toegelicht.

#### De bestemming 'Groen'

De voor Groen aangewezen gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, leidingen en voorzieningen van algemeen nut en langzaam verkeer.

Er mogen uitsluitend kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van lichtmasten en andere masten waarvan de maximale hoogte 6 meter bedraagt.

De gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de gehele bestemming worden opgericht.

#### De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bedoeld voor verhardingen voor voetgangers-, fiets-, en autoverkeer, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, berging en infiltratie van regenwater en bij een en ander behorende overige voorzieningen zoals nutsvoorzieningen.

Er mogen uitsluitend kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen worden gebouwd. De hoogte van lichtmasten mag 8 m bedragen. Verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale hoogte van 3 m.

### **De bestemming 'Water'**

Deze bestemming is voor de waterlopen in het gebied, de Elderse Loop in het noorden van het plangebied. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, zoals bruggen en viaducten. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **De bestemming 'Wonen'**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen, tuin, erf, parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. Een aan huis gebonden beroep is rechtstreeks toegestaan bij het voldoen aan de voorwaarden. Een aan huis gebonden bedrijf is mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Onderscheid wordt gemaakt tussen het bouwvlak, het bestemmingsvlak en de aanduiding bijgebouwen.

#### *Hoofdgebouwen*

Het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.

Met een aanduiding is aangegeven welk type woning als hoofdgebouw is toegestaan. De in het plan voorkomende woningtypen zijn aaneengesloten woningen (aeg), twee-aaneengebouwde woningen (tae) en vrijstaande woningen (vrij). De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn aangegeven. Alle woningen moeten worden voorzien van een lessenaarsdak, met uitzondering van de woningen waarvoor een aanduiding 'plat dak' is opgenomen.

#### *Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

De aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd op 3 meter uit de voorgevellijn en 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wanneer deze grenst aan openbaar gebied (Verkeer - Verblijfsgebied of Groen). De gezamenlijke oppervlakte aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag in ieder geval niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het hele bestemmingsvlak worden gebouwd voor zover voldaan wordt aan de in de regels gestelde eisen.

### **De dubbelbestemming 'Leiding-Gas'**

Door het plangebied loopt een bestaande gasleiding. Deze leiding is als een dubbelbestemming in de regels opgenomen. De exacte ligging van de gasleiding is aangegeven. Aan weerszijden van een leiding is een beschermingszone opgenomen van 5 meter. Binnen deze zone mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de leiding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

### **De dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding'**

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van twee bovengrondse hoogspanningsmasten in het plangebied, een 150 kV lijn en een 380 kV lijn. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van deze hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit voor het uitvoeren van in dit artikel benoemde werken en werkzaamheden opgenomen.

### **De dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'**

Deze dubbelbestemming ligt op de ecologische verbindingzone die behoort bij het Eindhovens Kanaal. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van deze bestemming. Ter bescherming van de ecologische waarden van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

### **Beeldkwaliteit**

Het aspect beeldkwaliteit heeft betrekking op te stellen nadere esthetische eisen aan het uiterlijk van de (geprojecteerde) bebouwing zoals maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende artikel 19, lid 2 WRO vrijstelling is als bijlage het

"stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit" opgenomen. De beeldkwaliteit Houtse Akker maakt onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

## **8. PROCEDURE**

### **8.1 Vooraankondiging**

Op 25-01-2012 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt geboden bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

### **8.2 Resultaten wettelijk overleg**

Het plan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar het Waterschap, de Gasunie, Tennet en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost gezonden.

#### **Waterschap Aa en Maas**

Het Waterschap verzoekt om aan weerszijden van de leggerwaterloop de Elderse Loop een onderhoudsstrook van 5 meter te bestemmen als 'vrijwaringszone-watergang'.

#### *Beantwoording gemeente*

De Elderse Loop is tot Water bestemd. Daaromheen ligt de bestemming Groen waarbinnen waterlopen, waterpartijen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen zijn toegestaan. Dit biedt flexibiliteit en geeft ruim voldoende mogelijkheden voor het onderhoud. Bovendien ligt de zakelijkrecht zone van de hoogspanning in zijn geheel over de waterloop en beide zijden ervan. Hiermee dient wettelijk gezien rekening te worden gehouden.

#### **Gasunie**

De gasunie verzoekt om op de verbeelding te controleren of de belemmeringenstrook 5 meter aan weerszijden van de leiding bedraagt. Daarnaast wordt verzocht om art. 8.3 van de bouwregels aan te passen in verband met een uitspraak van de Raad van State.

#### *Beantwoording gemeente*

De belemmeringenstrook bedraagt 5 meter aan weerszijde van de gasleiding. Art. 8.3 van de bouwregels wordt aangepast zodat kwetsbare objecten worden uitgesloten conform de uitspraak van de Raad van State.

#### **TenneT**

De belemmerende strook vanwege het zakelijk recht bedraagt van de 150 kV- hoogspanningsverbinding 25 meter aan weerszijden van de hartlijn. De belemmerende strook van de 380 kV- hoogspanningsverbinding bedraagt 36 meter aan weerszijden van de hartlijn. Verzocht wordt om de belangen binnen deze belemmerende strook te beschermen.

Daarnaast wordt verzocht om aan artikel 7.4.1 'vergunningplicht' de volgende tekst toe te voegen: e. het aanbrengen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

#### *Beantwoording gemeente*

De belemmerende strook van de 380 kV-hoogspanningsverbinding zal op de verbeelding worden vergroot naar 36 meter aan weerszijden van de hartlijn. Deze belangen zijn in artikel 7 van de regels beschermd.

Aan art. 7.4.1 zal het gevraagde sublid worden toegevoegd.

#### **Veiligheidsregio Brabant Zuidoost**

Geadviseerd wordt om de mogelijkheid om een kinderdagverblijf in het invloedsgebied van de aardgasleiding te vestigen uit te sluiten. Daarnaast wordt geadviseerd om 7 extra brandkranen in het gebied te plaatsen.

#### *Beantwoording gemeente*



Een kinderdagverblijf is nergens binnen het plangebied toegestaan. In overleg met de Veiligheidsregio wordt de exacte locatie en het aantal brandkranen bepaald. Voor het bestemmingsplan is dit overigens niet relevant.

### **8.3 Procedure ontwerpplan**

Het ontwerpbestemmingsplan is ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening op 26 september 2012 gepubliceerd en heeft met ingang van 27 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er is 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die in de Nota van zienswijzen is samengevat en becommentarieerd. De nota maakt onderdeel uit van de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.