

Bestemmingsplan

"Suytkade – Groenkwartier Noord"

Inhoud.

Toelichting

Regels

Kaart nr. 090125

Procedure.

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 26 november 2009

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 17 december 2009

Ter inzage d.d. : 21 december 2009

Vastgesteld raad d.d. : 11 mei 2010

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 25 mei 2010

In werking d.d. : 12 november 2010

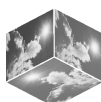
Onherroepelijk : 3 maart 2011 nr 201006343/3/R3

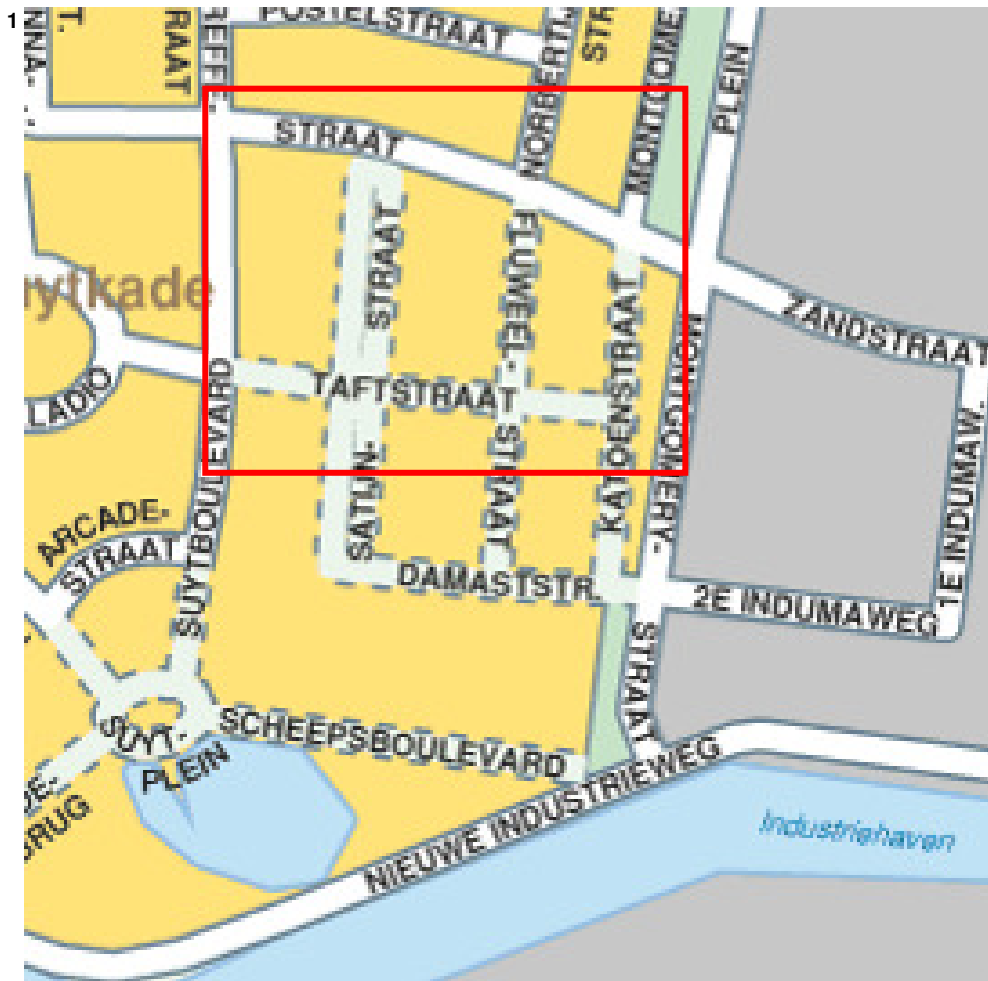
Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Noodzaak bestemmingsplanherziening	2
1.3	Kaderstellende documenten	2
1.4	Opzet bestemmingsplan	3
2	Vigerend bestemmingsplan	
2.1	Het vigerende bestemmingsplan	4
2.2	Juridische planvorm	5
3	Planbeschrijving en inpassing in de omgeving	
3.1	De directe omgeving	6
3.2	Plangebied	7
3.3	Stedenbouw	8
3.4	Planvoornemen	10
3.5	Verkeer	12
4	Beleidskader	
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	18
5	Sectorale aspecten	
5.1	Milieu	23
5.2	Flora en fauna	36
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	38
5.4	Water	41



6	Haalbaarheid	
6.1	Economische haalbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	44
6.3	Conclusie	44
7	Juridische opzet	
7.1	Algemeen	45
7.2	Uitgangspunten	45
7.3	Bestemmingen	49
7.4	Algemene regels	50
7.5	Overgangs- en slotregels	52
8	Procedure	
8.1	Kennisgeving	
	artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	53
8.2	Resultaten wettelijk overleg	
	ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	53
8.3	Procedure	
	ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	53





1 straatnamenkaart



1 Inleiding



1.1 Aanleiding

De gemeente Helmond en Van Wijnen ontwikkelen gezamenlijk het project Suytkade in het zuiden van de kern Helmond. Daartoe is de GEM (grondexploitatie-maatschappij) Suytkade opgericht. Deze organisatie draagt zorg voor de realisatie van het stedenbouwkundig plan voor Suytkade waar wonen, werken, recreëren en onderwijs gecombineerd worden. Vooral nog zijn de plandelen 'Water' en 'Stad' gerealiseerd. Deze plannen voorzien voornamelijk in de functie wonen maar ook in de functies educatie en kantoren.

De GEM Suytkade is voornemens het volgende plan-deel te gaan ontwikkelen. Deze volgende fase bestaat uit de realisering van het plandeel 'Groenkwartier Noord'. Voor dit deelplan is de verkaveling en het bouwprogramma herzien ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Oorspronkelijk waren hier kleinschalige bedrijven gepland. Nu bestaat het plan voornamelijk uit woningbouw.

- 1 Topografische kaart
- 2 bestaande situatie
- 3 impressie omgeving



1.2 Noodzaak bestemmingsplanherziening

Op basis van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is de geldende bestemming ter plaatse 'Gemengde doeleinden' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Woonontwikkelingsgebied'. Het realiseren van woningbouw is binnen 'Gemengde doeleinden' niet mogelijk. Een gedeeltelijke bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan is de ruimtelijke en juridische onderbouwing hiervan.

1.3 Kaderstellende documenten

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak gebaseerd op de nota's van Randvoorwaarden 'Groenkwartier Noord' en 'Vestiging Zorgboog Suytkade'. Andere kaderstellende documenten die als uitgangspunt gelden zijn:

- Bestemmingsplan Suytkade;
- Het (uitgewerkt) stedenbouwkundig plan wat is vertaald naar een verkavelingsplan voor het Groenkwartier Noord en is vastgesteld door de stuurgroep d.d. 23 maart 2009;
- Beeldkwaliteitsplan d.d. december 2002, bijgewerkt d.d. maart 2003, en uitwerking beeldtaal voor Groenkwartier Noord wat is vastgesteld d.d. 23 maart 2009;
- Masterplan Inrichting Openbare ruimte Suytkade Helmond d.d. december 2004;

Deze documenten zijn als losse bijlagen beschikbaar.



1.4 Opzet bestemmingsplan

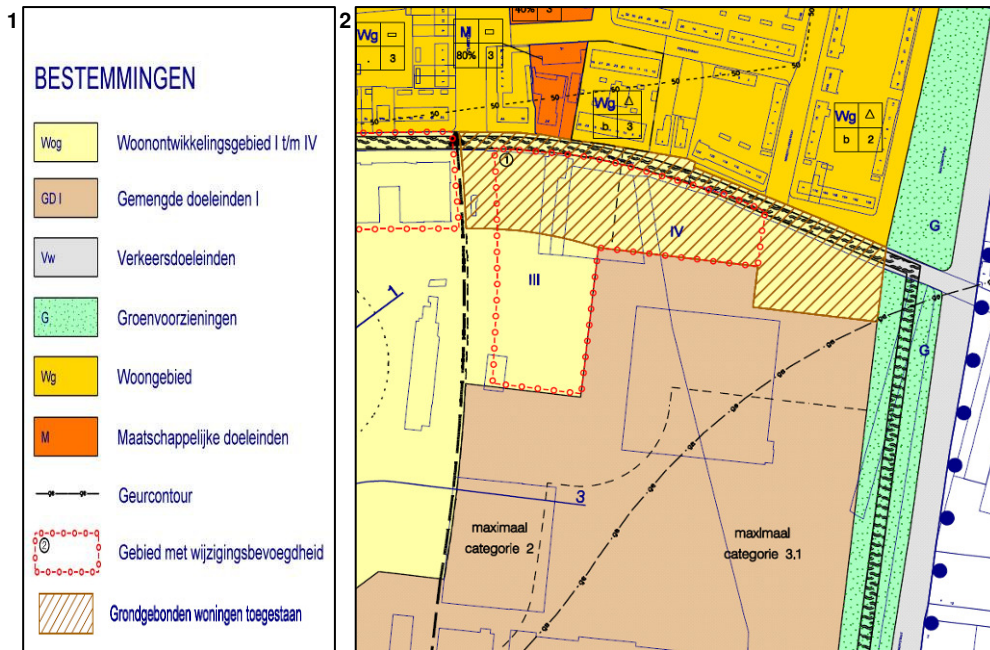
In deze bestemmingsplanherziening wordt de realisering van woningbouw en een woonzorgcomplex mogelijk gemaakt. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid en tevens wordt onderbouwd dat het plan niet strijdig is met andere beleidvelden.

In de hierna volgende hoofdstukken van deze bestemmingsplanherziening komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- de relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsomschrijving;
- toetsing aan het geldend beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedurele voortgang.



2 Vigerend bestemmingsplan



2.1 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Suytkade', dat door de raad van de gemeente Helmond is vastgesteld d.d. 11 mei 2004 en door G.S. is goedgekeurd d.d. maart 2004.

De locatie waarop het planvoornemen betrekking heeft is bestemd als 'Gemengde doeleinden' en 'Woonontwikkelingsgebied III en IV'. Tevens is ter plaatse van het plangebied gedeeltelijk ook de zone-ring 'geurcontour' van toepassing.

Binnen de bestemming 'Woonontwikkelingsgebied' zijn nog twee aanduidingen van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden woningen toegestaan' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid 1' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming zodanig wijzigen dat ter plaatse de vestiging van een onderwijsinstelling mogelijk is. Het planvoornemen past niet in zijn geheel binnen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden en wordt door middel van onderhavig bestemmingsplan gedeeltelijk herzien.

- 1 legenda vigerende bestemmingen
- 2 uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



2.2 Juridische planvorm

Voor het realiseren van de nieuwe verkavelingsopzet met voornamelijk woningbouw dient dus een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn de bouw en gebruiksregels overeenkomstig de bepalingen, zoals deze gelden voor de omliggende gronden in Helmond, vastgelegd. De nieuwe functies worden integraal binnen vier bestemmingen geregeld, te weten:

- Groen;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Water;
- Woongebied.

De geurcontour van het veevoederbedrijf aan de Rietbeemdweg 3 te Helmond is op basis van de huidige wetgeving en richtlijnen ten aanzien van geur opnieuw bepaald. De nieuwe contour ligt buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.



3 Planbeschrijving en inpassing in de omgeving



- 1 topografische kaart
- 2 luchtfoto
- 3 impressie bestaande situatie
- 4 impressie Zuid-Willemsvaart

3.1 De directe omgeving

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de stad Helmond en ten zuiden van de bestaande spoorlijn Eindhoven – Venlo en de woonwijk Annaparochie. Zowel ten oosten als ten zuiden van het plangebied is het industrieterrein Hoogeind gelegen. Het recent gerealiseerde deelgebied 'Suytboulevard' is aan de westzijde van het plangebied gelegen. Verder wordt de omgeving gestructureerd door de Zuid-Willemsvaart met ten zuiden van het plangebied de haven van het industriegebied.

De Annaparochie is een woonwijk uit de zestiger jaren en bestaat dan ook voornamelijk uit woningbouw. De wijk heeft een dorpskarakter en de woningen bestaan hier overwegend uit 2 lagen met een kap.

Industriegebied Hoogeind heeft een grootschalige opzet met grote bouwmassa's. Het planvoornemen zal niet aansluiten op dit industriële karakter. Er zal door middel van bouwmassa's een geleidelijke overgang gecreëerd worden.





1

Het recent gerealiseerde plandeel gelegen aan de Suytboulevard is onderdeel van hetzelfde stedenbouwkundige plan als het onderhavige plan 'Groenkwartier Noord'. De Suytboulevard bestaat uit voornamelijk aaneengesloten woningbouw uit 3 tot 5 bouwlagen met een platte afdekking en heeft een stads karakter met een grote bebouwingsdichtheid.



2

3.2 Plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit braakliggend terrein waar recent een voormalig bedrijfspand is gesloopt. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie, F met perceelsnummer: 773.

De begrenzing van het plangebied bestaat in het noorden uit de Hoogeindsestraat en in het oosten uit de Montgomerystraat. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Taftstraat die in het verlengde ligt van de Frontonstraat. De begrenzing ten westen van het plangebied bestaat uit de straat Suytboulevard.

- 1 de wijk Annaparochie met op de achtergrond het recent gerealiseerde Suytboulevard
- 2 impressie Zandstraat





3.3 Stedenbouw

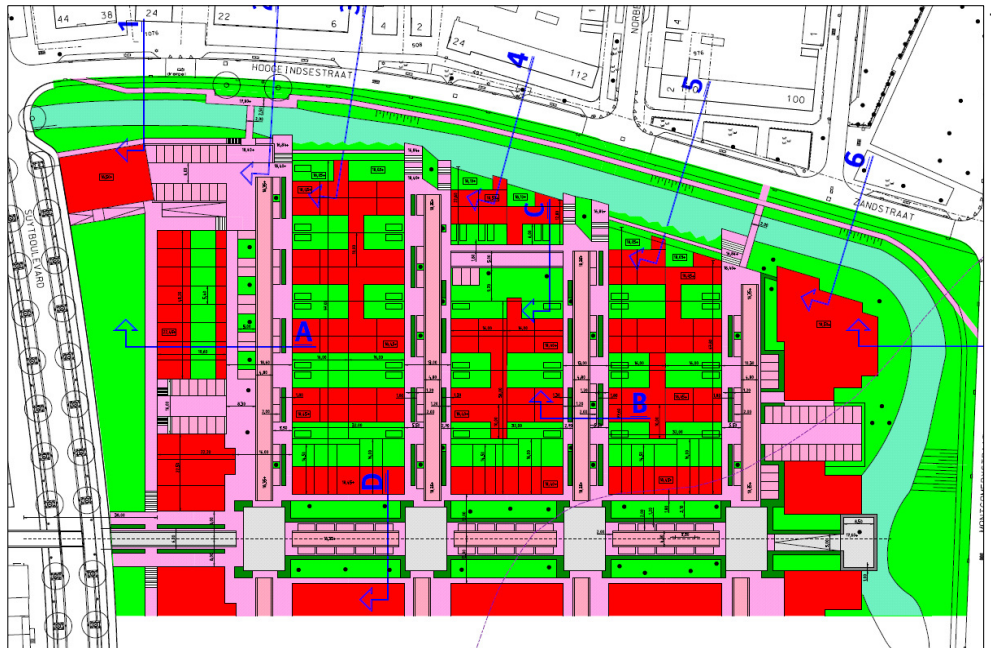
Het plangebied is gelegen in het plandeel Groenkwartier Noord van het uitgewerkte stedenbouwkundig plan voor Suytkade. Ten aanzien van de verkaveling en het woningbouwprogramma is het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan herzien. Voorheen waren ter plaatse van het plangebied bedrijven gepland met aan de beekloop 'de oude Aa' woningen.

Vanuit markttechnische en financiële overwegingen is voor het plangebied gekozen voor grondgebonden woningen en geen bedrijven. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige principes echter niet aangetast. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende principes van belang:

- Afstemming van de bebouwing met de bebouwing aan de Suytboulevard;
- de wijze van invulling van het plangebied is zo gekozen dat binnen een dergelijke blokkenstructuur ook een ander programma, zoals bedrijven kan worden gerealiseerd.

- 1 Thematische indeling stedenbouwkundig plan Suytkade
- 2 Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan (maart 2003)





Belangrijk is daarom dat bebouwing van de blokken in sterke mate de contouren van het blok accentueert en fixeert en dat de hoogte ongeveer overeen stemt. Uitstekende gebouwdelen dienen te worden vermeden. Erfafscheidingen zijn onderdeel van het totaal ontwerp en tuinmuren accentueren de contour van het bouwblok;

- De bebouwde contour van het bouwblok is tevens de scheiding tussen openbaar en privé;
- De oostrand van het plangebied bestaat uit min of meer los van elkaar gelegen blokjes in de taludzone van de Aa. Tussen de blokjes door is de Aa zichtbaar. Qua hoogte stemmen deze blokjes overeen met de bebouwing in de rest van het plangebied;
- Informele inrichting van de openbare ruimte;
- De overgangen naar de Aa als groen talud vormen.

1 indicatieve verkaveling

Het stedenbouwkundig plan heeft sterk rekening gehouden met de aanwezige waarden in het plangebied en zijn omgeving. Ook het indicatieve verkavelingsplan voor het Groenkwartier Noord sluit aan op de aanwezige of toekomstige waarden. Het planvoornemen is stedenbouwkundig dan ook optimaal verantwoord.





3.4 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat voornamelijk uit het realiseren van woningbouw. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is echter ook rekening gehouden met de mogelijke realisatie van een woonzorgcomplex.

Om eenheid in het plangebied te creëren wordt onder andere gebruikt gemaakt van dezelfde materialen. Zo wordt gebruik gemaakt van bakstenen in oranje tinten die eventueel gecombineerd worden met witte bakstenen. Andere witte accenten zijn ook niet uitgesloten. Hieronder zijn beide onderdelen uitgewerkt.

Woningbouw

De nieuwe verkavelingsopzet bestaat hier uit een drietal woningtypen. Centraal gelegen in Groenkwartier Noord zullen woningen worden gerealiseerd die getypeerd kunnen worden als kwadrantwoningen.

Langs de Taftstraat, aan de zuidzijde van het plangebied zijn blokken van telkens 5 starterswoningen voorzien. Deze woningen zullen bestaan uit 2 à 3 bouwlagen.

- 1 aangepast stedenbouwkundig plan/ verkavelingsplan/ matenplan
Groenkwartier Noord
- 2 oorspronkelijk stedenbouwkundig plan met uitwerking Groenkwartier Noord

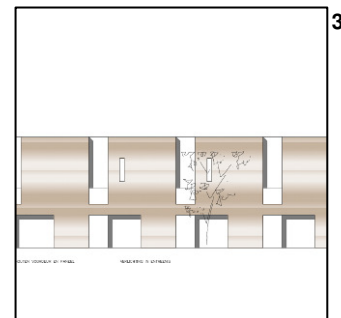
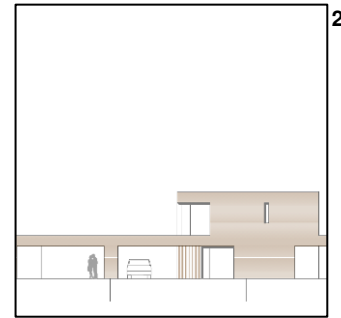
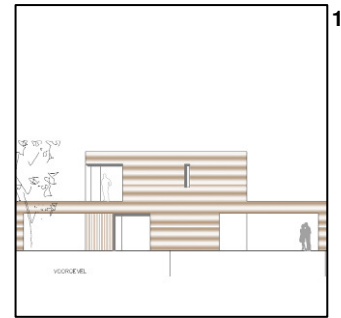


In de architectonische uitwerking wordt als voorwaarde meegenomen om de starterswoningen dezelfde allure en kwaliteit mee te geven als de woningen in de blokken met een hogere prijsklasse.

De nog aan te leggen waterloop de 'Nieuwe Aa' is bepalend voor de derde woningtypologie. De rand langs deze waterloop aan de noordzijde van het plangebied biedt aanleiding tot een bijzondere oplossing. Hier zal een woningtype worden ontworpen dat qua allure past bij deze hogere omgevingskwaliteit.

Het indicatieve woningbouwprogramma bestaat uit de volgende typen woningen: kwadrantwoningen, woningen aan het water, starterswoningen, appartementen en taludwoningen. In totaal worden circa 76 tot 84 woningen gebouwd.

In de periode 2009-2011 zullen de kwadrantwoningen, de woningen aan het water en de starterswoningen worden ontworpen en gebouwd. De appartementen en taludwoningen zijn meegenomen in de massastudie en beeldkwaliteit voor het Groenkwartier, en zijn als zodanig ook verwerkt in dit bestemmingsplan. Uitwerking van het ontwerp en realisatie van deze woningtypen zal plaatsvinden op een nader te bepalen moment.



- 3 impressie 2 laags patio
- 4 impressie patio
- 5 impressie starterswoningen



Woonzorgcomplex

Het planvoornemen voorziet verder ook in de mogelijkheid om in de noordoosthoek van het plangebied zorgwonen te realiseren. Het is echter nog niet zeker of er daadwerkelijk een woonzorgcomplex gerealiseerd zal worden.

Het woonzorgcomplex mag maximaal 3 bouwlagen hoog zijn. Het opgenomen bouwvlak mag hier voor maximaal 70% worden bebouwd.

In een volgend stadium zal moeten blijken of een dergelijk woonzorgcomplex binnen het plangebied haalbaar is.

3.5 Verkeer

Typen wegen

In het plan Suytkade komt één hoofdontsluitingsweg voor: de Suytboulevard. Deze weg maakt tevens deel uit van de centrumring en zal middels de te realiseren spoortunnel een noord-zuidverbinding vormen tussen Suytkade/Annawijk en het centrum. Voor alle andere wegen geldt dat dit zogenaamde erftoegangswegen zijn, welke gelegen zijn in een 30 km/uur zone. Deze erftoegangswegen zullen deels voorzien worden van loopstroken of trottoirs en deels voorzien zijn van vrijliggende parkeerplaatsen. In de 30 km/u zone zijn geen aparte fietsvoorzieningen gelegen.



Ontsluiting en aansluiting

Het Groenkwartier Noord sluit via de Suytboulevard aan op de hoofdwegenstructuur van Helmond. In noordelijke richting via de Engelseweg en de nieuw te realiseren spoortunnel richting centrum. In zuidelijke richting via de Suytkadebrug richting Kanaaldijk ZW. Langs deze wegen liggen tevens vrijliggende fietspaden. Vanuit het groenkwartier zal het mogelijk zijn om via voetgangersbruggen de Oude Aa over te steken richting Hoogeindsestraat.

Openbaar vervoer

Het Groenkwartier Noord ligt gunstig wat betreft het openbaar vervoer; dichtbij het station en dicht bij de Suytboulevard waar in de toekomst mogelijk een busverbinding wordt gerealiseerd.

Parkeren

Voor het plangebied gelden de volgende parkeernormen:

- a. Voor woningen met maximaal 3 bouwlagen aan de westzijde van het plangebied geldt de parkeernorm van 1,75 parkeerplaatsen per woning;
- b. Voor de overige woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning;
- c. Voor de te realiseren appartementen geldt een parkeernorm van 1,2 tot 1,5 parkeerplaatsen per appartement, afhankelijk van de prijsklasse;
- d. Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt dat wanneer zorgwonen wordt gerealiseerd, afhankelijk van de soort zorgwonen, rekening moet worden gehouden met een parkeernorm van:
 1. 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid bij verzorgingstehuizen/verpleegtehuizen;
 2. 1,0 parkeerplaatsen per woning bij een serviceflat c.q. aanleunwoning.



Voor alle woningen geldt dat er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aan parkeerplaatsen op eigen terrein worden de volgende eisen gesteld:

Type voorziening	Theoretisch aantal pp	Berekenings-aantal pp	Opmerkingen
Oprit zonder garage (carport)	1	1,0 ¹⁾	Diepte oprit \geq 6,00m.
Tuinparkeerplaats ¹⁾	1	0,85 ²⁾	Diepte \geq 6,00m.
Lange oprit zonder garage	2	1,30 ¹⁾	Diepte oprit \geq 11,00m.
Dubbele parkeerplaats zonder garage ₃₎	2	2,0 ¹⁾	Breedte oprit \geq 4,5m. Diepte oprit \geq 6,00m.
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,40 ¹⁾	Diepte oprit $<$ 6,00m.
Garage(box), niet aan huis	1	0,50 ¹⁾	
Garage met enkele oprit	2	1,0 ¹⁾	Diepte oprit \geq 6,00m.
Garage met lange oprit	3	1,60 ¹⁾	Diepte oprit \geq 11,00m.
Garage met dubbele parkeerplaats ₃₎	3	2,0 ¹⁾	Breedte oprit \geq 4,5m. Diepte oprit \geq 6,00m.

Overige

In de toekomst dient rekening gehouden worden met een parkeerregime op de straat in Suytkade. Verder dienen de langspaarvakken een lengte te hebben van minimaal 5,50 en maximaal 7 meter (kopse kanten), de breedte bedraagt 1,80 tot 2,00 meter.

Bij de realisatie van parkeergarages en/of stallingsgarages dient rekening te worden gehouden met de relevante NEN normen (NEN 2443), CROW publicatie 99 (ontwerpwijzer gebouwde parkeervoorzieningen en het ASVV 2004).



4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte en de nota Mensen, wensen, wonen. Voor het provinciaal beleid is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in ontwikkeling van belang. Het regionaal beleid wordt besproken aan de hand van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven. Het gemeentelijk beleid wordt weergegeven aan de hand van de volgende kaderstellende documenten van de gemeente Helmond:

- Beleidsplan Openbare Verlichting;
- Bomensie;
- Speelruimtebeleidsplan;
- Woonvisie 2007-2015;
- Beleidsregels parkeernormen.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit en de bereikbaarheid van dorpen en steden kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteiten en externe veiligheid.

Van de vier genoemde pijlers is specifiek vooral de eerste van belang voor de gemeente Helmond.

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Het planvoornemen voorziet in de realisering van woningbouw, waarbij een woonzorgcom-



1 Nota Ruimte





plex mogelijk wordt gemaakt. Met het planvoornemen wordt het stedelijke gebied van Helmond intensiever gebruikt. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid uit de Nota Ruimte.

Mensen, wensen, wonen (2000)

In de nota *Mensen, wensen, wonen* wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'het bevorderen van wonen en zorg op maat'.

Het wordt steeds belangrijker om in te spelen op de groeiende vraag naar woonzorgvoorzieningen. Dit maakt het noodzakelijk dat institutionele belemmeringen worden geslecht, dat de individuele vraagondersteuning door subsidies flexibeler wordt en dat het aanbod van woonzorgdiensten verder wordt gedifferentieerd en beter gaat aansluiten op de vraag. IN dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt eventueel een woonzorgcomplex te vestigen. Hiermee wordt eventueel aangesloten op de behoefte aan meer woonzorgvoorzieningen en de gewenste differentiatie daarin.

Verdrag van Malta (1992)

Het verdrag van Malta is een Europees verdrag, waarin de ondertekenende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' ofwel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking is getreden.

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van woningen en een woonzorgcomplex. Ter plaatse van de locatie is de grond deels geroerd door de sloop van een voormalig bedrijfspand. De overige gronden zijn echter niet geroerd. Het is dan ook mogelijk dat er door de ontwikkelingen verstoring van archeologische waarden optreedt. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op archeologie.



4.3 Provinciaal beleid

Interim structuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening 'Brabant in ontwikkeling'

Het beleid van de provincie is vastgelegd in de interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling uit 2008. Het bestaande streekplan uit 2002 vormt hiervoor de basis. Het hoofdbelang van de interimstructuurvisie is: Zorgvuldig ruimtegebruik.

De ruimtelijke visie en het ruimtelijk beleid zijn uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes. Deze principes zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

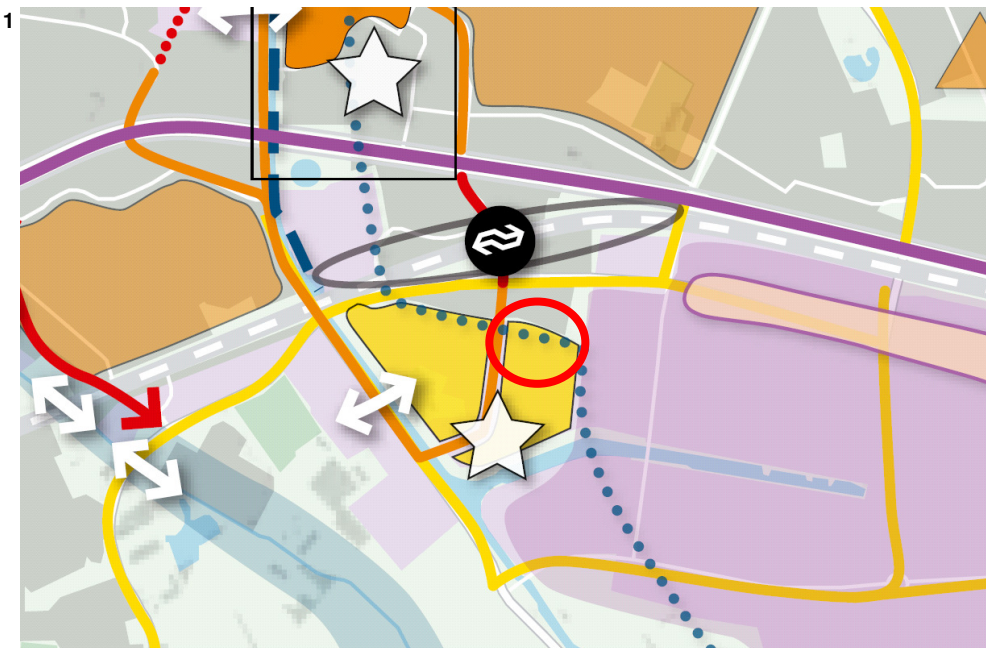
De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002 en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Op slechts een aantal onderdelen is het beleid (marginaal) aangepast.

In het provinciaal beleid is het plangebied opgenomen als 'Bestaand stedelijk gebied'. Met de woningbouw en de mogelijkheid voor het realiseren van een woonzorgcomplex houdt het planvoornemen rekening met het provinciaal beleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.



- 1 Interimstructuurvisie
Brabant in Ontwikkeling
- 2 uitsnede interimstructuurvisie





Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (USP)

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Het plangebied is in het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant gelegen binnen het Stedelijk gebied, centrumontwikkeling. In deze gebieden wordt versterking en ontwikkeling van centrumfuncties nagestreefd. Hier liggen kansen voor centrumondersteunende functies, stedelijk wonen en dergelijke. Het planvoornemen voorziet in de versterking van de woon- en centrumfunctie en voldoet daarmee aan dit beleid.

1 Uitsnede ISV Helmond 2015

4.4 Gemeentelijk beleid

Interimstructuurvisie Helmond 2015

De "Interimstructuurvisie Helmond" (ISV) geeft het ruimtelijk beleid van Helmond, voor langere termijn, in hoofdlijnen weer voor het gemeentelijk grondgebied.

Het ISV vertaalt het gemeentelijk beleid van Helmond op allerlei terreinen (woningbouw, bedrijventerrein, sociale voorzieningen, groen en water en verkeer) naar ruimtelijke programma's en brengt onderlinge afstemming aan. Het is een kadernota voor verdere uitwerking op bestemmingsplanniveau.

Een van de ontwikkelingsrichtingen is voor het plangebied van toepassing. Het betreft de verbetering van



de omgeving van het centraal station, waarbij een betere aansluiting van het station met de omgeving wordt gerealiseerd (met name in zuidelijke richting van Suytkade)

Onderhavig planvoornemen is gelegen in de omgeving van het centraal station en heeft toegevoegde waarde met betrekking tot het verbeteren van dit gebied. Hiermee sluit het planvoornemen aan op het ISV.

Stads(re)visie 2015: Helmond, stad in volle vaart

De integrale visie op de gewenste ontwikkeling van Helmond tot 2015 is vastgelegd in de Stads(re)visie Helmond 2015. Deze visie is in juli 2004 heeft de gemeenteraad van Helmond. Het betreft een actualisering van de stadsvisie uit 2000, die in het kader van het Grote Stedenbeleid is opgesteld, en die inhoudelijk nog steeds geldt.

De gemeentelijk ambitie is er op gericht, dat Helmond zich doorontwikkelt tot een evenwichtige, complete en dynamische stad, waarin het voor de Helmonders prettig wonen, werken en vertoeven is. Deze groei dient gepaard te gaan met behoud en waar mogelijk versterking van haar identiteit en kwaliteiten. Tevens wil de gemeente specifieke aandacht schenken aan het verminderen van nog bestaande sociaal-economische achterstanden.

De ontwikkeling van Groenkwartier Noord heeft betrekking op de centrumontwikkeling en de doorgroei van de stad – in dit geval in zuidelijke richting – met het accent op wonen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.



Woonvisie 2007 - 2015

In de Woonvisie 2007 -2015, met als titel "Helmond bouwt de toekomst: Goed Wonen Dus !" is het beleid van de gemeente Helmond op het gebied van Wonen vastgelegd. In deze visie spreekt de gemeente Helmond de ambitie uit door te groeien naar 100.000 inwoners. Om deze ambitie te bereiken is de bouw van ca. 9.000 woningen in de periode tot 2015 nodig. Met de bouw van woningen alleen kan deze ambitie echter niet worden gerealiseerd. Ook dient de stad een verdere ontwikkeling op sociaal, maatschappelijk en vooral economisch gebied door te maken.

Door de complexiteit van factoren die de genoemde ambitie met zich mee brengt wordt naast de aangegeven groeiambitie ook rekening gehouden met een lager bouwprogramma van 6.650 woningen. Uitgangspunt is dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven blijft, evenals in het verleden, erop gericht de woningvoorraad meer in balans te brengen door uit te gaan van een verhouding huur/koop van 45 % - 55 % in het jaar 2015.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 76 tot 84 nieuwe woningen en draagt hiermee bij aan de ambitie van Helmond om uit te groeien naar 100.000 en daarvoor te voorzien in de bouw van woningen.

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. 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.

Het bestemmingsplan Suytkade-Groenkwartier Noord is een ontwikkelingsgericht plan, dat waterhuishoudkundig gezien past binnen de kaders van het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor Suytkade dat in 2003 is opgesteld. Het is tevens een uitwerking/wijziging van het reeds bestaande bestemmingsplan voor Suytkade (toen nog Hatematerrein geheten. Dat betekent ook, dat voor de waterparagraaf regelmatig verwezen zal worden naar het eerder opgestelde waterhuishoudingsplan waarin de randvoorwaarden al zijn vastgelegd.

Het waterhuishoudingssysteem van Suytkade wordt als geheel beschreven. Tijdens de aanleg van Suytkade zijn hierin verschillende fases te onderscheiden, maar deze zijn waterhuishoudkundig gezien vrijwel niet los van elkaar te beschouwen. Uiteindelijk moet het systeem als een geheel gaan functioneren.

Welstandsnota Gemeente Helmond (2003)

In de Welstandsnota is het kader van het gemeentelijke welstandsbeleid neergelegd. De nota heeft tot doel het ruimtelijke beleid van de gebouwde omgeving (en het openbare gebied) in stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk opzicht te vertalen, waarborgen en te versterken. Hiertoe zijn algemene objectieve en transparante uitgangspunten en criteria geformuleerd. Aan de hand van een gebieds-



indeling, op basis van de waarneembare verschijningsvormen, zijn per bebouwingstypen gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Deze dienen door de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen te worden gehanteerd.

Het plangebied valt hoofdzakelijk in de gebiedshoofdgroep “planmatig ontworpen woongebieden”. Het welstandsniveau van de onderscheiden bebouwingstypen is hoog (niveau 1).



5 Sectorale aspecten

5.1 Milieu

Algemeen

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 daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwaliteit van de leefomgeving en de duurzaamheid in en rond het nieuw te ontwikkelen plan Groenkwartier-Noord. Aangezien het betreffende plan voornamelijk voorziet in de bouw van nieuwe woningen, zal een belangrijk gedeelte van deze paragraaf bestaan uit de toets van de nieuwe ontwikkelingen aan de daarvoor geldende regelgeving op milieugebied.

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

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



Geluidhinder

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Zones

De geplande woningbouw in het plan Groenkwartier-Noord in Suytkade is te beschouwen als een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Deze locatie is gelegen binnen de zones ingevolge de Wet geluidhinder van de wegen (Kanaaldijk, Engelseweg, Suytboulevard, Nieuwe Industrieweg, Montgomerystraat en Churchillaan), van de spoorweg Eindhoven-Venlo en van het bedrijventerrein Hoogeind. In voornoemd kader is namens burgemeester en wethouders van Helmond een akoestisch onderzoek verricht. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Wegverkeerslawaai

Kanaaldijk, Engelseweg, Nieuwe Industrieweg, Montgomerystraat en de Churchillaan

Voor de gezoneerde wegen in de nabijheid van het plangebied geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt dan ook geen restricties op aan het onderhavig plan.

Suytboulevard

Voor de gezoneerde weg Suytboulevard geldt dat op één of meerdere bouwlagen de optredende gevelbelastingen bepaald hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gevelbelasting bedraagt hier maximaal 61 dB dus de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Als bronmaatregel is het mogelijk de bestaande wegverharding van gladasfaltbeton te vervangen door een geluidstille wegverharding. Hiermee kan een geluidreductie van maximaal 5 dB worden bereikt, dit is echter niet voldoende om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Bovendien is het vervangen van de wegverharding financieel niet haalbaar.



Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen door middel van schermmaatregelen stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren.

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde van maximaal 61 dB worden vastgesteld. De te realiseren binnenwaarde wordt in het kader van het Bouwbesluit afgehandeld.

Spoorweglawaaï

Op één of meerdere bouwlagen zijn optredende geluidbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De gevelbelasting bedraagt maximaal 61 dB dus de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bronmaatregelen in de zin van raildempers zouden kunnen worden overwogen. Met een dergelijke voorziening kan een reductie van 3 dB worden bereikt. De geluidbelasting zou hiermee niet kunnen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Bovendien stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van financiële aard.

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde van maximaal 61 dB worden vastgesteld. De te realiseren binnenwaarde wordt in het kader van het Bouwbesluit afgehandeld.

Niet gezoneerde wegen, Bouwbesluit

Voor niet gezoneerde wegen worden in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelastingen. Echter in het kader van het Bouwbesluit kunnen voor dergelijke wegen wel zwaardere eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevel.

Hoogeindsestraat

De Hoogeindsestraat betreft een 30-km weg. Dergelijke wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. De geluidbelasting van de Hoogeindsestraat wordt wel meegenomen bij de toetsing in het kader van het Bouwbesluit.



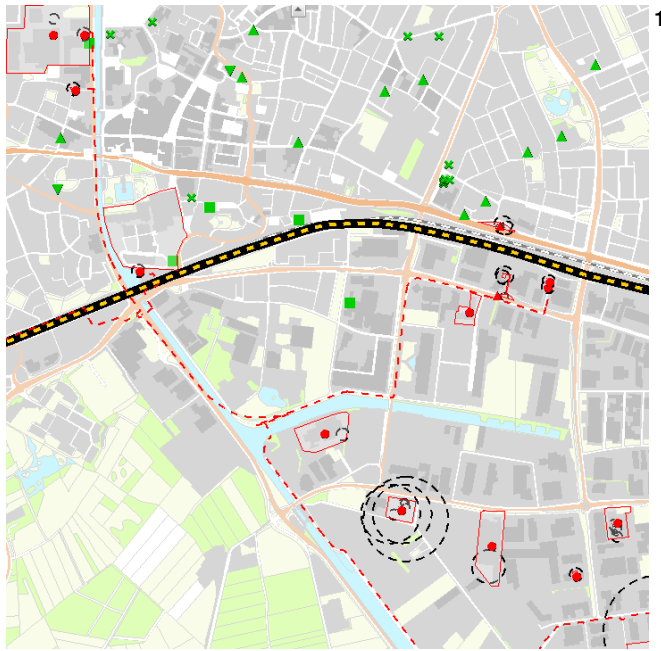
Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van het bedrijventerrein Hoogeind. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB(A), waarmee de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met 3 dB(A) wordt overschreden. De maximale hogere waarde voor nieuwe woonbestemmingen van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde sorteren te weinig effect en stuiten op financiële bezwaren. Maatregelen in de overdracht zijn aanwezig in de vorm van geplande bebouwing ten zuiden van het plangebied maar die sorteren te weinig effect om de voorkeursgrenswaarde te realiseren. Verdere overdrachtmaatregelen (afschermingen) zijn om stedenbouwkundige redenen niet gewenst en stuiten eveneens op financiële bezwaren.

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal door burgemeester en wethouders een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld.





Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven en/of transportroutes. Het externe veiligheidsbeleid voor bedrijven (inrichtingen) vindt zijn basis in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen is vermeld in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor het milieufacet externe veiligheid zijn twee typen risico's gedefinieerd, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart die punten van gelijk risico met elkaar verbindt. Het leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt

1 risicokaart Provincie
Noord-Brabant



weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde (een soort richtwaarde) uitgezet. Als de curve van de oriënterende waarde wordt overschreden dient te worden verantwoord of, en onder welke condities, dat toelaatbaar wordt geacht. Hoe groter de overschrijding, des te zwaarder de verantwoording.

Inventarisatie activiteiten binnen het plangebied

Bedrijven

Risicovolle bedrijven zijn o.a. 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 risicovolle bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vast legt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen risicovolle bedrijven in en in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Transport

Sinds 4 augustus 2004 is de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Deze circulaire is op 18 juli 2008 gewijzigd en verlengd (Staatscourant 18 juli 2008). De circulaire is het toetsingskader voor de afweging van externe veiligheidsbelangen in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waaraan moet worden voldaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op ca. 250 meter van het plangebied bevindt zich het spoortracé Eindhoven-Venlo waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Het plan ligt hiermee niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsg gebied van het voornoemde spoortracé. In geval van een calamiteit is de afstand tot het plan voor letale effecten normaliter te groot. Slechts in extreme situaties, zoals calamiteiten met (zeer) giftige gassen en toxische stoffen, bestaat een dergelijke beïnvloeding. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor



levert onder normale omstandigheden geen beperkingen op voor het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Onderzoek uit 2007 wijst uit dat in de gemeente Helmond geen overschrijding van de norm voor het PR plaats vindt. Bij twee weggedeelten in Helmond bestaat de kans dat de oriënterende waarde van het GR wordt overschreden. Het betreft de Kanaaldijk Zuid West vlak voor de kruising met de Engelseweg en de N279 ter hoogte van Berkendonk (bron: Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Helmond, versie 14 november 2007 – in opdracht van de provincie Noord-Brabant). Het plangebied ligt niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied van de voornoemde weggedeelten. Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen beperkingen op voor het plan.

Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn, naar blijkt uit de "Risicokaart Water" (AVIV; 20 februari 2003), geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor voor het onderhavige plan niet relevant.

Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de informatie van de gemeente Helmond, N.V. Nederland Gasunie en de Provinciale Risicokaart blijkt dat op ruim 200 meter van het plangebied een ondergrondse aardgastransportleiding (rotonde: Z-540-13-KR-001 t/m 005) is gelegen. De circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984 verstrekt bebouwings- en toetsingsafstanden voor deze leidingen. De in de circulaire opgenomen veiligheidsafstanden zijn gebaseerd op individuele risico's. De veiligheidsafstanden die in voornoemde circulaire zijn vastgesteld, worden momenteel herzien en zullen worden opgenomen in een nog vast te stellen algemene maatregel van bestuur (AMvB) Buisleidingen. Vanaf juni 2007 adviseert VROM om bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen al rekening te houden met de nieuwe inzichten.



Op 10 februari 2009 heeft de Gasunie op verzoek van de gemeente Helmond een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd ten behoeve van een project binnen het gebied Suytkade. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plandeel Groenkwartier Noord niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied van de aardgastransportleiding (route-deel: Z-540-13-KR-001 t/m 005) is gelegen. De voornoemde aardgastransportleiding levert geen beperkingen op voor het plandeel Groenkwartier Noord.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het RIVM. De Netkaart bevat de breedte van de indicatieve zone en gegevens over de netbeheerder. In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

Vliegverkeer

Het plangebied ligt ver buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burger-vliegveld (Eindhoven Airport).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect externe veiligheid geen belemmeringen op levert voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling in het plandeel Groenkwartier Noord.



Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken voor 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, (Activiteitenbesluit) te worden genoemd. Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid, maar ook specifieke hinder als bijvoorbeeld lichthinder bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

Bestaande bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd. Voor de inrichtingen in de omgeving van het plangebied gelden milieuvoorschriften die er op zien dat de overlast van de betreffende bedrijven of inrichtingen voor de omgeving wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt. Speciale aandacht vergt in dit kader het bedrijf UTD mengvoerders dat zich ten zuiden van het plangebied bevindt. In het kader van dit bestemmingsplan is door de SRE Milieudienst in opdracht van burgemeester en wethouders van Helmond een specifiek onderzoek verricht naar de potentiële geuroverlast vanwege het betreffende bedrijf. Uit de resultaten van dit onderzoek komt naar voor dat de geurcontour vanwege het bedrijf niet raakt aan het plangebied. Ook voor alle overige bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geldt dat bij naleving van de voor het betreffende bedrijf geldende milieuregels een acceptabel omgevingsklimaat binnen het plan gegarandeerd is.



Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de vestiging van bedrijven. Voor eventuele nieuwsvestiging van bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geldt dat de daarvoor geldende milieuvorschriften ervoor zullen zorgen dat de overlast ervan voor de omgeving en daarmee voor het plangebied wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt.

Bodemkwaliteit

Algemeen

De kwaliteit van de bodem wordt beschreven aan de hand van gemeten gehalten en concentraties van stoffen. Voor een groot aantal milieubedreigende stoffen zijn normconcentraties vastgelegd. Het beoordelingskader voor bodemverontreiniging (grond en grondwater) is opgenomen in de Wet Bodembescherming. Per stof zijn streef- en interventiewaarden vastgesteld, die voor grond tevens afhankelijk zijn van het gehalte luthum (deeltjes kleiner dan 2 µm) en organische stof. Bij gehalten onder de streefwaarden is sprake van een verwaarloosbaar risico voor mens en milieu. Bij een overschrijding van de interventiewaarde van één of meer stoffen is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging die mogelijk gesaneerd dient te worden.

Voor het gehele bestemmingsplangebied is een bodemsaneringsplan opgesteld (Saneringsplan Hatematerrein Helmond; Adviesbureau Verschuren; juni 2002). Alle mobiele verontreinigingen in het plangebied zijn inmiddels verwijderd, uitgezonderd op de locatie waar het ruwdoekmagazijn heeft gestaan. Dit gebouw is inmiddels afgebroken, maar de vloer is nog niet verwijderd. De verwachting is dat voor het Groenkwartier geen betekenisvolle mobiele verontreinigingen meer worden aangetroffen.

Niet mobiele verontreinigingen vormen in beginsel geen bezwaar indien die zijn afgedekt met een zogenaamde leeflaag of met bouwwerken. Bij het realiseren van de bouwplannen en het inrichten van het openbare gebied moet ermee rekening worden gehouden dat de (onder)grond verontreinigd is. Deze



grond mag niet worden verplaatst of vergraven. Voor de onderhavige locatie betekent hetgeen zojuist vermeld is het volgende. De te treffen maatregelen op de betreffende locatie zullen plaatsvinden parallel aan de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van de woningen

Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Wegverkeer

Uit het Luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond blijkt dat in de huidige situatie binnen het plangebied geen overschrijdingen 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. Dat is in casu niet het geval.

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. Zie hiervoor tevens onder "Bedrijven en milieuzonering". In en nabij het bestemmingsplan gebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het plangebied.



Niet in betekenende mate

Het plan Groenkwartier-Noord voorziet in de bouw van woningen. Met betrekking tot deze woningbouw kan gewezen worden op artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Bij het nemen van besluiten op het onderhavige gebied draagt het gemeentebestuur niet in betekenende 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 onderhavige plan is in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

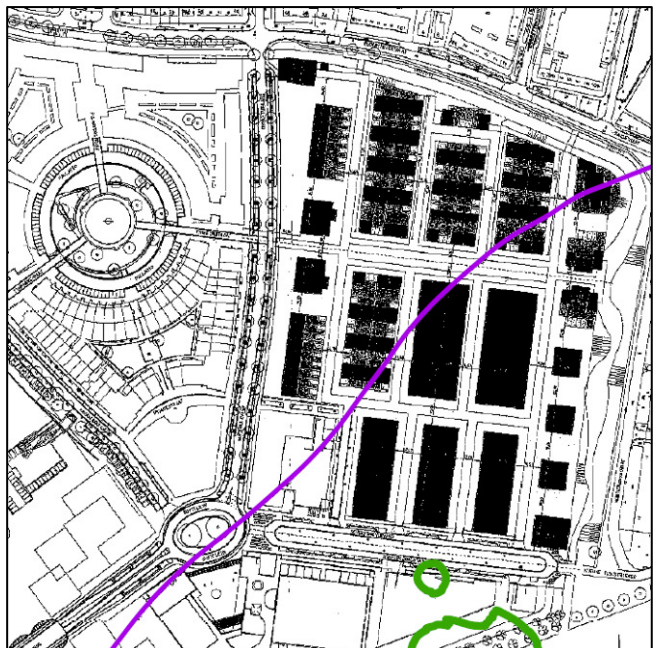
Geurhinder industriële bedrijven

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het mengvoederbedrijf Hendrix UTD, Rietbeemdweg 3 te Helmond. Ten behoeve van dit bedrijf hebben burgemeester en wethouders op 11 mei 1999 een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend. Artikel 6.1 van deze vergunning legt het bedrijf eisen op met betrekking tot de geuremissie. Het artikel luidt als volgt:

'De geurconcentratie bij woningen behorende tot de bebouwde kom of in lintbebouwing mag, bepaald volgens het rekenmodel "Geurnorm voor de mengvoederindustrie" niet meer bedragen dan $1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ($2 \text{ ge}/\text{m}^3$) als 98-percentiel bepaald overeenkomstig het rekenprogramma Geurnorm voor de mengvoederindustrie, versie 3.0. Ter plaatse van woningen op het industrieterrein moet worden voldaan aan de geurnorm van $1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 95-percentiel bepaald overeenkomstig het rekenprogramma geurnorm voor mengvoederindustrie, versie 3.0.'

Met inachtneming van de zojuist vermelde vergunning is in het bestemmingsplan Suytkade, dat de voorloper is van het huidige bestemmingsplan Suytkade-Groenkwartier Noord, een geurcontour opgenomen.





De “oude contour” is op het kaartje weergegeven met een paarse lijn. Zij loopt ook gedeeltelijk over het plangebied Groenkwartier Noord.

Sedert de datum van verlening van de zojuist vermelde vergunning hebben zich in Nederland diverse wijzigingen voorgedaan in zowel de geurnormering, als in de wijze van het berekenen van geuremissie en geurimmissie. Het in het artikel 6.1 van de vergunning vermelde rekenprogramma ‘geurnorm voor de mengvoederindustrie’ is verouderd en wordt niet meer gebruikt. Bovendien zijn de (invoer)gegevens, waarmee de geurutstoot wordt bepaald, ingrijpend veranderd. Er is dan ook recent een geuronderzoek uitgevoerd.

Het geuronderzoek is als losse bijlage beschikbaar bij de gemeente Helmond (rapport: SRE Milieudienst; Geuronderzoek Hendrix UTD Helmond, Groenkwartier Helmond d.d 22 september 2009).

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan Suytkade-Groenkwartier Noord is met behulp van het laatst beschikbare rekenprogramma (Geostax) bepaald hoe de geurcontour van het bedrijf Hendrix UTD ($1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ($2 \text{ ge}/\text{m}^3$) als 98-percentiel) bij de huidige, op basis van de Wet milieubeheer vergunde productie van het bedrijf is gesitueerd. Deze geurcontour is op bovenstaand kaartje weergegeven als groene lijn.

1 ‘oude’ en ‘nieuwe’ geluid-
zone veevoederbedrijf



Daaruit blijkt dat deze contour zich op een grote afstand van het plangebied Groenkwartier Noord bevindt. Op de plankaart van het bestemmingsplan Groenkwartier Noord komt de contour derhalve niet terug.

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 binnen het gebied een redelijk goed tot goed leefklimaat heerst.

Duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Waar mogelijk wordt het toepassen van zonne-energie en windenergie gestimuleerd. Er wordt ook gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ordening. Het gebruik van (openbare) ruimte dient optimaal te zijn en ook meerdere (aanvullende) functies te dienen.

5.2 Flora en fauna

In september 2009 is een Quicksan Flora- en Fauna onderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek zijn onder andere de effecten van het planvoornemen op de flora- en fauna in beeld gebracht.

Alle vegetatie binnen het plangebied zal worden verwijderd met uitzondering van de solitaire eiken. Vervolgens zal er een nieuwbouwwijk worden gerealiseerd.

In het plangebied komen geen beschermde planten voor. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels, zoogdieren en amfibieën zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en indivi-



duen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. De verwijdering van de beplanting dient buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) plaats te vinden, zodat er geen schade aan vogels, hun eieren, jongen of nesten wordt gericht. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden.

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels: geen directe schade

De verwijdering van de beplanting dient buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) plaats te vinden, zodat er geen schade aan vogels, hun eieren, jongen of nesten wordt gericht.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing.

Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Omdat er geen negatieve effecten op de GHS zijn te verwachten, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).



5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

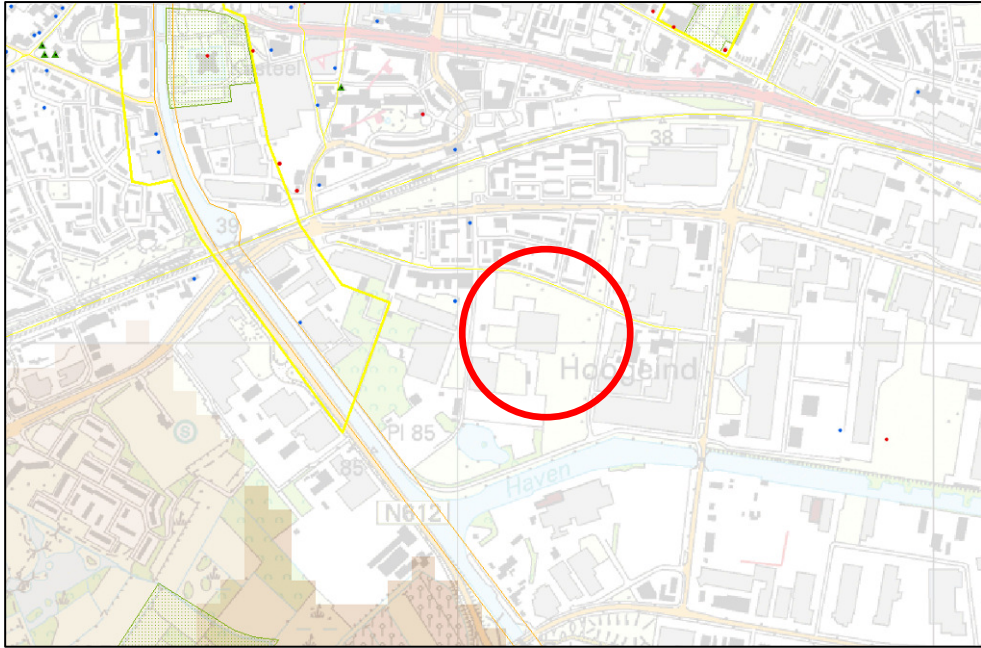
Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke dan wel van rijkswege beschermde monumenten.

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 te kennen gegeven dat met de “Archeologische Waardenkaart Helmond” het provinciale belang niet in het geding komt, zodat de waardenkaart van Helmond voor dit plan als uitgangspunt dient.

De archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. Binnen de gebieden op de archeologische waardenkaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen verstoring van de grond:





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

Het betreft een terrein dat rijks- of gemeentelijke bescherming heeft wegens daar aanwezige monumenten (zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde op landelijk of gemeentelijk niveau. Deze bescherming is erop gericht het monument op locatie (in situ) te behouden en verbiedt daarom bodemverstorende activiteiten zonder vergunning. Een vergunning zal alleen verleend worden als daarvoor een zwaarwegend belang bestaat.

1 cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

2. *Gebied met archeologische waarde*

In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden, bijvoorbeeld omdat bij eerdere onderzoeken is aangetoond dat er archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De gemeente stelt, op basis van het gestelde in artikel 41a van de Wamz, een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² / dieper dan 0,50 m.

3. *Gebied met hoge archeologische verwachting*

Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen vondsten een hoge



concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht, die als behoudenswaardig kunnen worden gekarakteriseerd. De gemeente stelt een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht waar het gaat om ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² / dieper dan 0,50 m.

4. Gebied met middelhoge archeologische verwachting

Binnen deze gebieden wordt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en aangetroffen archeologische vondsten een middelhoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht. In deze gebieden is de verwachte dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. De gemeenten stelt een vergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 2.500 m² / dieper dan 0,50 m. Hiermee wordt, gebruik makend van artikel 41a Wamz, afgeweken van de wettelijke grens van 100m² omdat in deze gebieden een zeer dunne spreiding van archeologische overblijfselen aanwezig is.

5. Gebied met een lage of geen archeologische verwachting

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht. Voor deze gebieden is vanuit het oogpunt van de archeologie geen vergunning nodig.

Conclusie

Het plangebied behoort tot categorie 3. Vanwege deze hoge archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen met bijbehorende regels die de eventuele waarden beschermen. De archeologische verwachting van "Het Hoogeind" betreffen: laatmiddeleeuwse stadswijk, (olie-)molen, funderingen gebouwen en bijgebouwen, waterputten, afvalkuilen. Op de oudste stadskaat van Helmond (circa 1540, kaart Jacob van Deventer) staat in dit gebied reeds bebouwing ingetekend.



Vanwege deze hoge archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen met bijbehorende regels die de eventuele waarden beschermen.

5.4 Water

Uitgangspunten waterbeheer op Suytkade

Suytkade is een voormalig bedrijventerrein, dat vroeger een gemengd rioolstelsel kende met ongeveer 12 ha afvoerend verhard oppervlak. Dit stelsel loosde bij hevige neerslag het verdunde afvalwater via overstorten op de insteekhaven en het kanaal. In totaal wordt op Suytkade ca. 14 ha verharding aangelegd, dat is 2 ha meer dan in de oude situatie. Het gebied 'groenkwartier-noord' maakt onderdeel uit van deze 14 ha.

Inmiddels zijn alle bedrijfsgebouwen gesloopt en is het terrein opnieuw bouwrijp gemaakt. Daarbij is een gescheiden stelsel aangelegd, dat water rechtstreeks loost op oppervlaktewater.

Lozing op de bodem (infiltratie) is overwogen maar op de volgende redenen niet toegepast:

- Suytkade krijgt een wisselende maaiveldhoogten met hogere en lagere delen. Infiltratie in de hogere delen zou op grond van de grondwaterstand ter plaatse mogelijk zijn, maar leidt ook tot stroming van dit grondwater naar lagere delen waar het problemen kan veroorzaken.
- De bodem van Suytkade is niet overal volledig gesaneerd. Op een aantal plaatsen zijn nog verontreinigingen in de bodem aanwezig. Infiltratie van regenwater leidt tot het verspreiden van verontreinigingen, wat niet gewenst is.

Hergebruik van regenwater is bij de initiele ontwikkeling van Suytkade (rond 2000) geen item geweest. Op grond van de huidige wet- en regelgeving op dit vlak is de verwachting dat de aanleg van een tweede waterleidingnet voor huishoudwater lastig realiseerbaar zal zijn. Economisch gezien wordt de grens van 7000 woningen (i.v.m. rendabele investering) op Suytkade ook niet gehaald.



Stads-Aa

Op Suytkade wordt een deel van het tracé van de Stads-Aa gerealiseerd. Dit tracé loopt langs de oostelijke en noordelijk rand van Suytkade. Ook in het onderhavige bestemmingsplan loopt een deel van dit tracé mee.

De realisatie van de Stads-Aa is een project dat is opgenomen in het Waterplan 2000-2004 en het Waterplan 2006-2010 van Helmond. Het terugbrengen van de Aa door de stad refereert aan de historie van de stad en haar ontstaansgeschiedenis. Daarnaast is het terugbrengen van de Stads-Aa ook functioneel van belang, om de volgende redenen:

- regenwater kan naar de Aa afgekoppeld worden. Dit ontlast het bestaande gemengde rioolstelsel en vermindert het aantal overstorten.
- door de aanleg van de Aa blijft gebiedseigen water in het beekstelsel aanwezig.

Het rioolstelsel op Suytkade is zo ontworpen dat het af te koppelen (c.q. niet aan te koppelen) regenwater naar het oppervlaktewater wordt geleid. Voor de afvoer van regenwater naar oppervlaktewater zijn twee routes mogelijk: naar het kanaal en naar de Stads-Aa. De verdeling is globaal als volgt: 60% van het regenwater gaat naar de Stads-Aa en 40% naar de Zuidwillemsvaart. Het plandeel groenkwartier noord zal volledig op de Stads-Aa gaan lozen.

Berging

Om voldoende berging te kunnen creëren is enige peilfluctuatie op de Stads-Aa mogelijk. Daarnaast wordt het kanaal ter hoogte van Suytkade uitgegraven, wat een forse vergroting van het bergingsoppervlak oplevert. Op grond van de totale toename van het verhard oppervlak (2 ha) is er een bergingsbehoefte van 860 m³ voor heel Suytkade. Alleen al in de Stads-Aa is (in de definitieve situatie) een berging beschikbaar van 1300m³. Uitgangspunt daarbij is een definitief streefpeil van de Stads-Aa op Suytkade van 16,30 m +NAP en een maximaal peil van 16,70 m +NAP.



In de Zuidwillemsvaart wordt ca. 7.000 m³ extra berging gecreëerd door het uitgraven van het kanaal. Uitgangspunt hierbij is een maximale tijdelijke peilstijging van 0,2 m bij een totaal extra te creëren wateroppervlak van 3,5 ha.

Uitgaande van 14 ha afvoerend verhard oppervlak op Suytkade en een neerslaggebeurtenis van T=25 zou de bergingsbehoefte voor het totaal aan te leggen afvoerend verhard oppervlak 6.020 m³ zijn.

De totale berging wordt 8.300 m³. Het plan is daarmee niet alleen waterneutraal t.o.v. het vroeger aanwezige afvoerend oppervlak, het is zelfs waterpositief. Dit betekent ook een forse ontlasting van het gemengde stelsel op Hoogeind.

Ecologie en beleving

De verwachting is dat de watergebonden ecologie in het plangebied zal toenemen. Enerzijds door de aanleg van de Stads-Aa, anderzijds door de verbreding van het kanaal, waarbij eilandjes worden gecreëerd met kruidenvegetaties en struiken/bomen. De ecologische waarde van de Stads-Aa zit met name aan de oostelijke zijde, waar het profiel ruimer is en de oeverzones meer ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast levert de aanleg van de Stads-Aa kansen op voor migratie van vissen die gebonden zijn aan beeksystemen. Deze migratie is nu geblokkeerd doordat de Aa aangehaakt zit op het kanaal. Dit is een barrière voor beekgebonden vissoorten.

Daarbij moet wel vermeld worden dat het volledig herstel van vismigratie meer vraagt dan alleen de aanleg van de Stads-Aa op Suytkade: uiteindelijk gaat om het volledige herstel van de Aa door de stad vanaf de Nieuwe Aa op Hoogeind tot aan de Gulden Aa in het noorden.

In de noordelijke rand ligt de Aa tussen bebouwing en infrastructuur. De ruimte is daar te beperkt om met ruime oeverzones te werken. Hier zal de Aa ingepast worden met ofwel steilere taluds ofwel met een kade-muur en eenzijdig een wat flauwer talud. De Aa krijgt in dit gebied een kwalitatief hoogwaardige stedelijke uitstraling.



6.1 Economische haalbaarheid

Het plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Suytkade. Deze grondexploitatie wordt in een publiek private samenwerkingsvorm uitgevoerd. In dit deel van het plangebied waren oorspronkelijk voornamelijk bedrijventerreinen voorzien. De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente Helmond en/of de GEM Suytkade. De omzetting naar woningbouw heeft een positief effect op de grondexploitatie. De economische haalbaarheid is hiermee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Een braakliggend terrein wordt aan de hand van een stedenbouwkundig plan heringericht met woningbouw en een woonzorgcomplex. Hierbij wordt aangesloten op de woonfuncties in de omgeving van het plangebied en wordt het mogelijk gemaakt om zorg op maat direct beschikbaar te stellen in een normale woonomgeving.

In bestemmingsplan Suytkade is het plangebied reeds bestemd voor bebouwing. Desalniettemin is het voor eenieder mogelijk gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze in te dienen tegen het plan.

6.3 Conclusie

Het realiseren van het nieuwe verkavelingsplan en eventueel een woonzorgcomplex in het plandeel Groenkwartier Noord als deelgebied van Suytkade in de gemeente Helmond, leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.2 Uitgangspunten

7.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan het SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Suytkade-Groenkwartier Noord' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale ondergrond. Alle let-



ters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Suytkade-Groenkwartier Noord' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

7.2.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen zijn omschreven in het SVBP en dienen letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de "wijze van meten" uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2008 voorschriften gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.2.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving;
- 2 Bouwregels;
- 3 Nadere eisen;



- 4 Ontheffing van de bouwregels;
- 5 Specifieke gebruiksregels;
- 6 Ontheffing van de gebruiksregels;
- 7 Aanlegvergunning;
- 8 Sloopvergunning;
- 9 Wijzigingsbevoegdheid;
- 10 Specifieke procedureregels.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen in bestemmingsplan 'Suytkade-Groenkwartier Noord' volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van ontheffingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing



wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Ontheffing van de gebruiksregels

Door middel van een ontheffing van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgevoerd ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen "nieuwe" functies kunnen worden toegevoegd. De ontheffing dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).



7.3 Bestemmingen

7.3.1 Groen

De geplande groenstroken binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen', waardoor de groene invulling van de openbare ruimte wordt geborgd. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook waterpartijen (inclusief waterbergende en infiltrerende voorzieningen) en speelvoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

7.3.2 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De voorgenomen (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen waarmee het realiseren van carports zonder wanden, in de openbare ruimte, mogelijk wordt gemaakt.

7.3.3 Water

De te realiseren 'Nieuwe Aa' krijgt binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Water', waarmee de realisatie van de nieuwe waterloop wordt gewaarborgd. Binnen deze bestemming zijn behalve waterlopen ook waterhuishoudkundige voorzieningen, ook waterbergingen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bijbehorende bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers.

7.3.4 Woongebied

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een aantal woningen mogelijk. De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen de bestemming 'Woongebied'.



De woningen mogen worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen in het bouwvlak worden opgericht.

Het relevante aantal bouwlagen worden geregeld door middel van matrices op de verbeelding.

7.3.5 Waarde - archeologie

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een bouwvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding van 250 m² of meer wordt aangevraagd, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn verschillende werkzaamheden gebonden aan een aanlegvergunning. Dat wil zeggen dat er een aanlegvergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Middels een wijzigingsprocedure kunnen Burgemeester en Wethouders de dubbelbestemming verwijderen van bepaalde gronden, indien deze dubbelbestemming vanuit archeologisch oogpunt niet meer nodig is.

7.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regels wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.



Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

Algemene gebruiksregels

Deze regels voorzien in de beschrijving van het verboden gebruik en verboden bouwwerken op de gronden binnen het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Een gedeelte van het bestemmingsplan valt binnen het invloedsgebied van industrieterrein 'Hoogeind'. Voor het van toepassing zijnde gebied gelden beperkingen met betrekking tot het oprichten van geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen. De beperking is echter niet van toepassing indien een hogere grenswaarde is vastgesteld die ligt tussen de 50 en 55 dB(A).

Algemene ontheffingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om geringe wijzigingen in de bestemmingsgrenzen aan te brengen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen ontheffingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor een wijzigen



van een plan of het verlenen van een aanlegvergunning is al bij wet geregeld.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



8 Procedure

8.1 Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op 25 november 2009 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij is aangegeven dat een bestemmingsplan voor het Groenkwartier Noord wordt voorbereid en is medegedeeld dat er zienswijzen kunnen worden ingediend als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

8.2 Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk overleg is dit plan voor advies gezonden naar het Waterschap Aa en Maas. Bij bericht van 1 december 2009 heeft het Waterschap aangegeven akkoord te zijn met de waterparagraaf. Het Waterschap heeft aangegeven betrokken te willen worden bij de uitwerking van het terugbrengen van de Aa. De gemeente gaat het Waterschap hier bij betrekken.

Het betreft hier de bouw van woningen binnen de bebouwde kom waarbij geen rijksbelangen en provinciale belangen in het geding zijn. Het plan is daarom niet voor vooroverleg naar deze overheden gezonden.

8.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is op 16 december 2009 gepubliceerd en heeft vanaf 21 december 2009 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht welke in de "Nota van zienswijzen" zijn samengevat en becommentarieerd. De nota maakt onderdeel uit van de vaststelling van het plan door de raad.

