

# Bestemmingsplan "Binnenstad Vossenberg – Zonnekwartier I"

## Inhoud

### Toelichting

Bijlage(n):

1. Advies Veiligheidsregio, dd 12 augustus 2015
2. Risicoanalyse spoor Vossenberg, Helmond, dd 21 juli 2015

### Regels

Bijlage(n):

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

### Verbeelding

- NL.IMRO.0794.1000BP150044-2000

## Procedure

### Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 13 november 2015

### Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 27 november 2015

Ter inzage d.d. : 1 december 2015

### Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad : 1 maart 2016

Ter inzage d.d. : 10 maart 2016

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Geldend(e) plan(nen)	4
1.3.	Opzet plantoelichting	4
<b>2.</b>	<b>RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>	<b>5</b>
2.1.	Ligging in groter verband	5
2.2.	Historische ontwikkeling	6
2.3.	Ruimtelijke structuur	7
<b>3</b>	<b>PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>	<b>9</b>
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
<b>4.</b>	<b>MILIEUASPECTEN</b>	<b>14</b>
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Milieueffectrapportage	14
4.3.	Externe veiligheid	14
4.4.	Geluidhinder	16
4.5.	Luchtkwaliteit	16
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	17
4.7.	Bodemkwaliteit	18
4.8.	Klimaat, energie en duurzaamheid	19
<b>5.</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>20</b>
5.1.	Waterhuishouding	20
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	21
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.4.	Wonen	22
5.5.	Bedrijvigheid en voorzieningen	23
5.6.	Verkeer	23
<b>6.</b>	<b>HAALBAARHEID</b>	<b>25</b>
6.1.	Economische haalbaarheid	25
<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN</b>	<b>26</b>
7.1.	Inleiding	26
7.2.	Juridische methodiek	26
7.3.	Planregels	26

<b>8.</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>28</b>
8.1.	Voor aankondiging	28
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	28
8.3.	Procedure ontwerpplan	28

# **1. INLEIDING**

## **1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het voor gemeenten verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen op te stellen en te actualiseren binnen een termijn van 10 jaar. Dit bestemmingsplan betreft de actualisatie van de buurten Vossenberg en Zonnekwartier, beide gelegen in de wijk Binnenstad-Oost.

## **1.2. Geldend(e) plan(nen)**

De gronden waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan “Binnenstad / Vossenberg – Zonnekwartier”.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit d.d.5 juli 2005, bijlage 123 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 21 februari 2006, en in werking vanaf 20 december 2006. Tevens wordt in dit plan een klein deel van het bestemmingsplan “Binnenstad – Weverspoort” meegenomen. Hierdoor sluiten bestemmings- en plangrenzen beter op elkaar aan. Het betreft hier de locatie ten noorden van de Heistraat waar het noordelijke deel van het “Winkelplein Heistraat” is gerealiseerd. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit d.d.6 oktober 2009, bijlage 104 en is in werking vanaf 1 januari 2010.

## **1.3. Opzet plantoelichting**

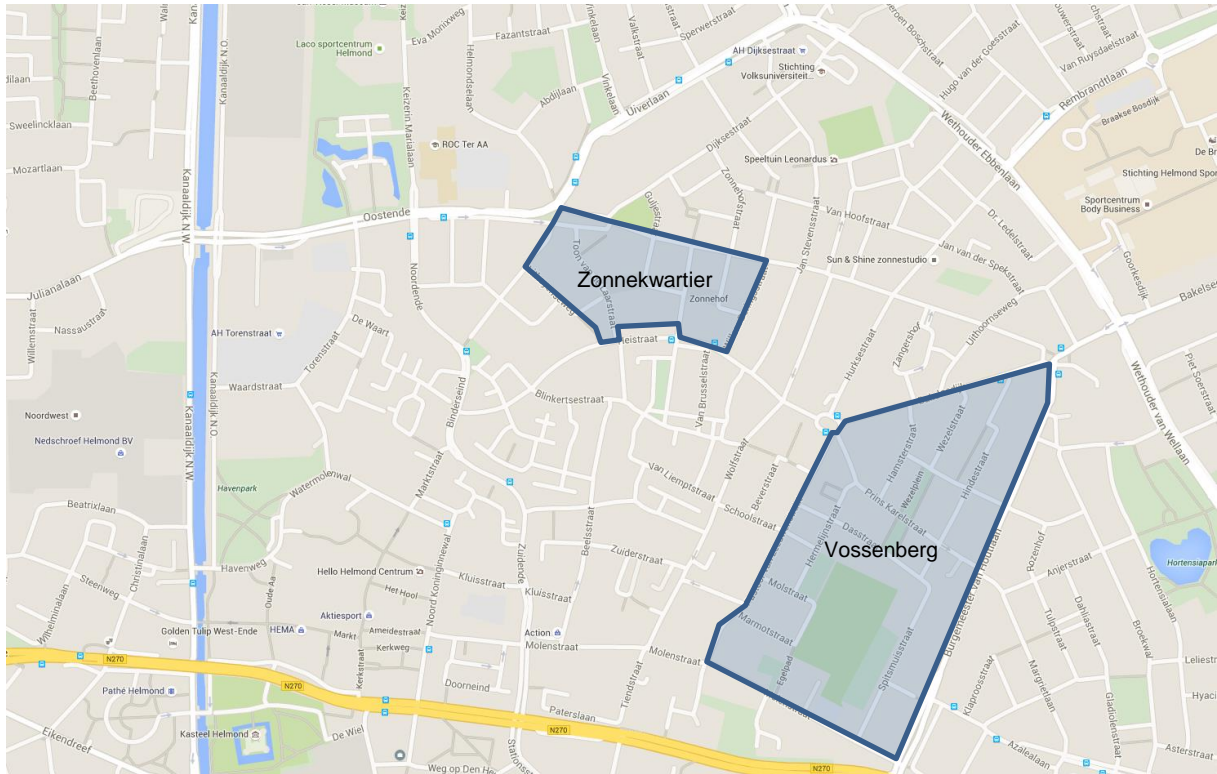
In hoofdstuk I wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven.

Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de Milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

## 2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1. Ligging in groter verband



De wijk Binnenstad ligt direct ten oosten van het centrum van Helmond. De wijk grenst aan de zuidzijde aan het Stationskwartier, aan de westzijde aan het centrum, de noordzijde aan Helmond-Noord en aan de oostzijde aan Helmond-Oost.

Bestemmingsplan Binnenstad Vossenbergh – Zonnekwartier I  
Toelichting



*Ligging Binnenstad t.o.v. centrum en Stationskwartier*

Deze bestemmingsplan actualisatie betreft twee buurten uit de wijk Binnenstad, namelijk Vossenbergh en Zonnekwartier.

De Vossenbergh ligt aan de oostzijde van Binnenstad en wordt begrensd door de Bakelsedijk, de Burgemeester van Houtlaan, de Molenstraat en de Pastoor van Leeuwenstraat. Zonnekwartier wordt begrensd door Willem Prinzenstraat, Willem Beringsstraat, Heistraat, Lithoyensweg en Bindersstraat.

## 2.2. Historische ontwikkeling

De wijk Binnenstad is de eerste planmatige uitbreiding van Helmond. Zij bestaat uit verschillende woonbuurten met elk hun eigen sfeer. De voormalige Dierenbuurt en Sassenbuurt dateren uit de twintiger jaren van de vorige eeuw. Na een periode van ruim 75 jaar intensieve bewoning moesten de Dierenbuurt en Sassenbuurt in het kader van stedelijke vernieuwing, plaats maken voor de Vossenbergh en het Zonnekwartier. Hiermee is de bewoning in dit deel van de Binnenstad gegarandeerd. Het gekozen stedenbouwkundig concept, de geformuleerde ambitie en de gehanteerde kwaliteitsnormen verzekeren een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu.

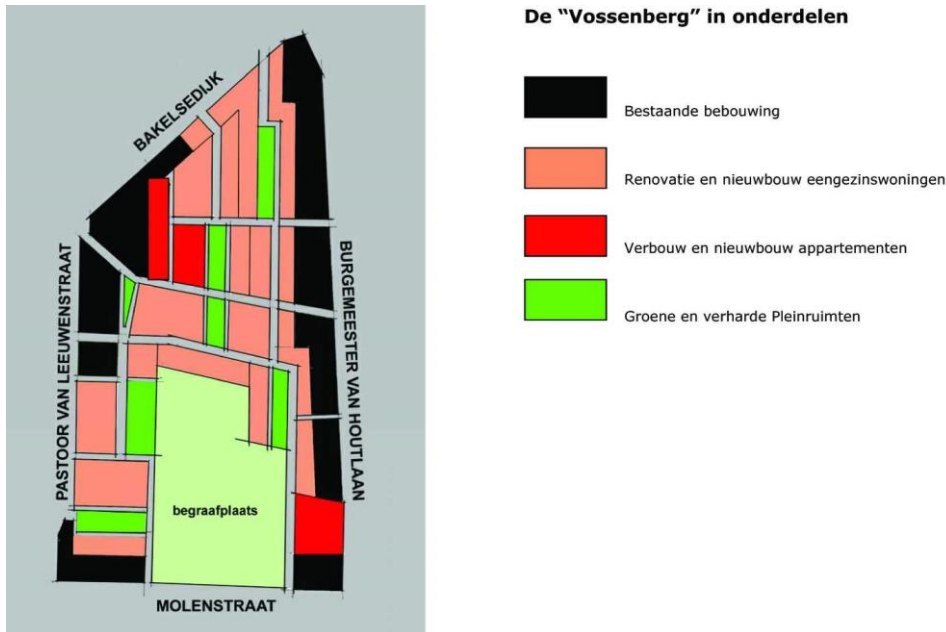
Rond de eeuwwisseling is men begonnen met de planontwikkeling voor de wijk Binnenstad in het kader van de stedelijke vernieuwing. Hierbij is gekozen voor een buurtgerichte aanpak. In het jaar 2004 is gestart met de bouw van twee nieuwe buurten in de Binnenstad: de Vossenbergh (voorheen de Dierenbuurt) en het Zonnekwartier (voorheen de Sassenbuurt). De beide buurten zijn inmiddels gereed en al weer een aantal jaren bewoond. In overige delen van de wijk Binnenstad is de stedelijke vernieuwing nog volop aan de gang.

Doel van dit bestemmingsplan is om de nieuw gebouwde woonbuurten van een actueel planologisch-juridisch kader te voorzien.

### 2.3. Ruimtelijke structuur

De wijk Vossenberg vormt de oostflank van de Binnenstad. Alleen aan de Bakelsedijk en de Pastoor Van Leeuwenstraat maakt de buurt 'gezicht' naar buiten toe. Doordat het aantal relaties met de omgeving beperkt en gebrekkig is, kent de buurt van oudsher een enigszins introverte en geïsoleerde ligging. In het ruimtelijke ontwikkelingsplan voor de Vossenberg is het aantal verbindingen met de aangrenzende buurten dan ook vergroot en meer logisch gepositioneerd.

Verder presenteert de buurt zich nu op meerdere plekken naar buiten. Door de aanwezigheid van onder andere het Wijkhuis Brede School, het toekomstige BuurtPark+ en de ontwikkeling van de 'geheime tuin' het Zangershof (voorheen Theo Driesen Instituut) maakt de Vossenberg onderdeel uit van betekenisvolle interne en externe routes in de Binnenstad.



Vossenberg in onderdelen



In de Vossenberg zijn circa 400 nieuwe woningen gebouwd. Het gaat om eengezinswoningen en appartementen in diverse prijsklassen, zowel in de koop- als huursector. Er is niet alleen sprake van de bouw van woningen, ook de openbare ruimte is volledig 'nieuw' ingericht.

Een beperkt aantal woningcomplexen is gehandhaafd gebleven, waaronder het Hindeplein en directe omgeving. Dit deel is gerenoveerd en in 'ere hersteld'. Het gebied rondom de Sint Jozefkerk en de begraafplaats blijven ook in de toekomst het beeld van de buurt mede bepalen.

Het Zonnekwartier heeft een centrale ligging in de Binnenstad. De noordzijde van de buurt (ter hoogte van de Willem Prinzenstraat/-plein) vormt tevens een van de entrees tot de Binnenstad. Op dit punt



manifesteert de vernieuwing van de Binnenstad zich op zeer prominent met een “landmark”. In het stedenbouwkundige plan voor de Zonnekwartier wordt de relatie met de omgeving versterkt, met name door een ‘interne’ en ‘externe’ samenhangende reeks van openbare ruimten.

In het Zonnekwartier werden in de periode 2004-2007 ruim 300 nieuwe woningen gebouwd. Het gaat om eengezinswoningen en appartementen in diverse prijsklassen, zowel in de koop- als huursector. Herstructurering betekent integrale vernieuwing. Het gaat niet alleen om de bouw van woningen, maar ook de openbare ruimte is volledig ‘nieuw’ ingericht.

Het Zonnekwartier werd grotendeels op basis van het bestaande stratenpatroon van de voormalige Sassenbuurt herontwikkeld. Ook de openbare ruimte van het Sassenplein, als hart van de buurt, bleef behouden. Het

voormalige Zonnehof is in vernieuwde vorm teruggekomen in een latere fase.

De relatie met de omgeving is gewijzigd met de vernieuwing van het Zonnekwartier. Dit hangt vooral



samen met de veranderingen in de openbare ruimte, zowel binnen het Zonnekwartier (interne herstructurering) als in de rest van de binnenstad.

Op het niveau van de Binnenstad is met de realisering van het toekomstige buurtpark PLUS en het winkelplein Heistraat (beiden gelegen buiten dit plangebied) sprake van een reeks van opeenvolgende en samenhangende openbare ruimte in noord-zuid richting. De reeks strekt zich uit van het Buurtpark PLUS door het Zonnekwartier heen tot aan het

Klaverhof. Van deze reeks maakt ook het vernieuwde Zonnehof onderdeel uit.

Deze aaneengesloten reeks van pleinen-parken-hoven vormt een belangrijk structurerend element in de openbare ruimte van de Binnenstad. De ruimtelijke en functionele programma's voor de openbare ruimte zijn in nauwe samenhang op elkaar afgestemd. Op deze wijze wordt inhoud gegeven aan het nagestreefde multifunctionele karakter van de openbare ruimte in de Binnenstad.

De invulling van de resterende openbare ruimte is sterk op deze noord-zuid reeks georiënteerd.



### 3 PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

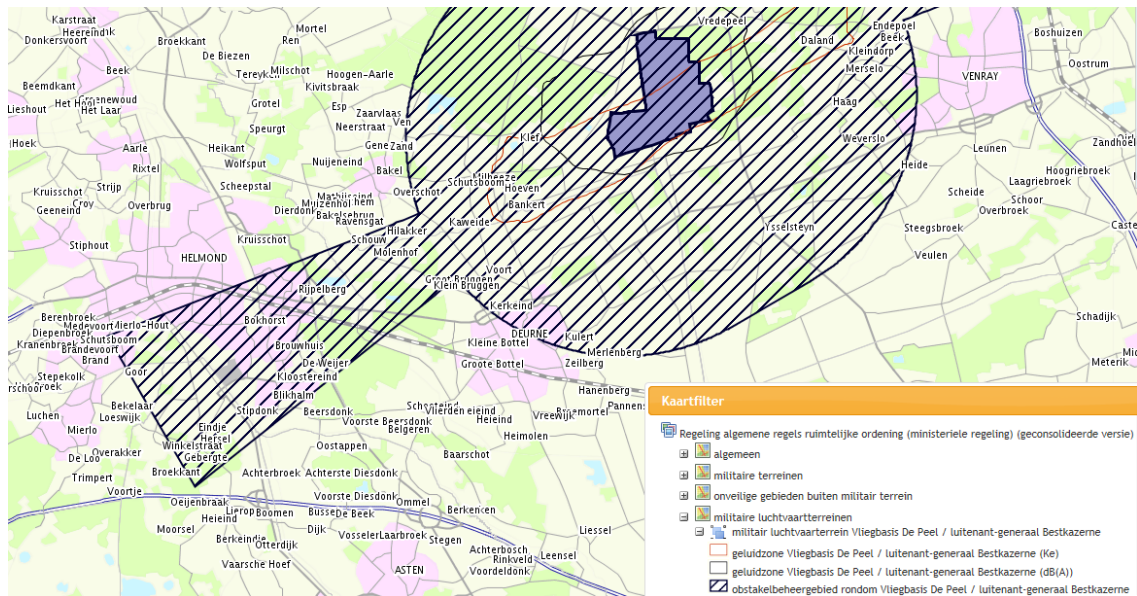
#### 3.1. Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. 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.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente op basis van onderstaande kaart). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, worden de toelaatbare hoogtes in dit bestemmingsplan niet overschreden. Het bestemmingsplan past derhalve binnen de SVIR, Barro en Rarro.

*Ladder voor duurzame verstedelijking*

Bestemmingsplan Binnenstad Vossenbergr – Zonnekwartier I  
Toelichting

Ingevolge artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht en de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, als vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden beschreven:

- dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte (trede 1) en zo ja,
- in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in het bestaand stedelijk gebied van die regio door benutting van de beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en
- indien de behoefte niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op (nieuwe) multimodaal ontsloten locaties (trede 3).

#### *Stedelijke ontwikkeling?*

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Dit bestemmingsplan legt een bestaand stedelijk gebied in het kader van verplichte actualisatie conserverend vast, zonder dat er nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014*

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Verordening ruimte 2014. 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 2014 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 ligt daarin binnen de volgende structuur:

- "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied";

Naast deze specifieke aanduiding zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

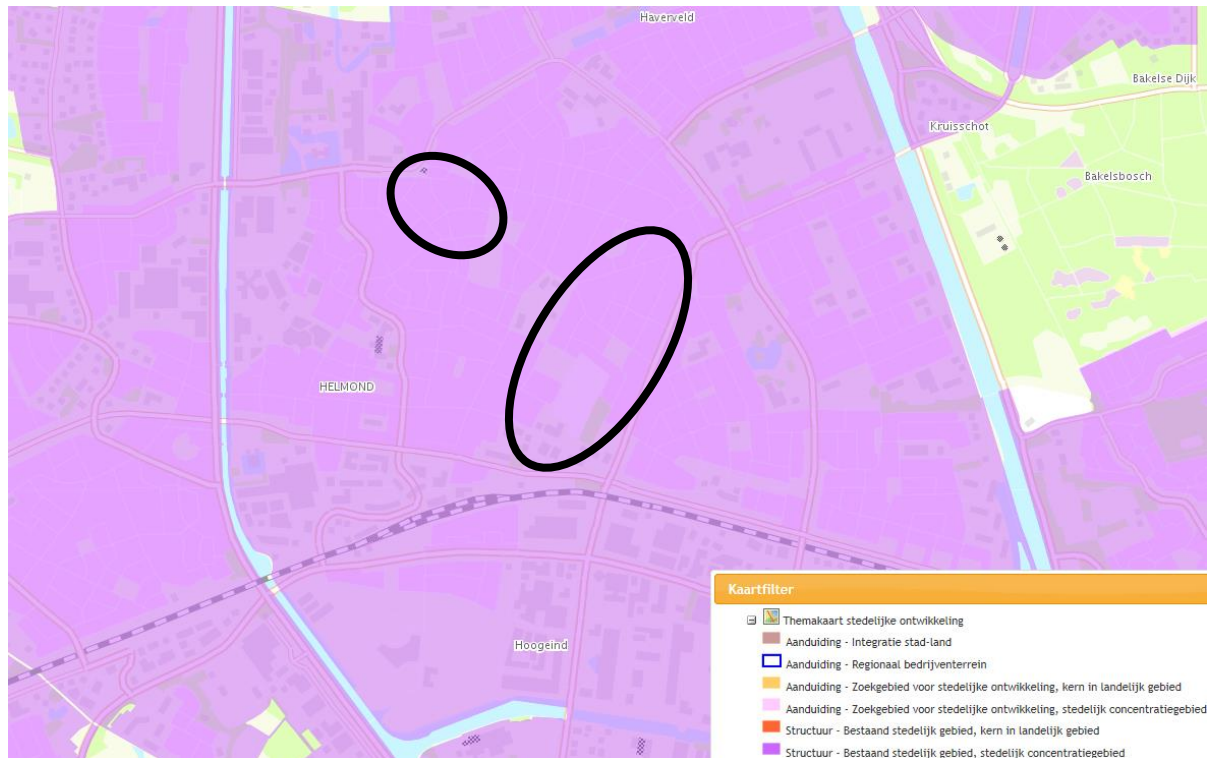
#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervan is in dit conserverende bestemmingsplan geen sprake, waardoor er verder niet getoetst hoeft te worden aan dit aspect.

#### *Kwaliteitsverbetering landschap*

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plangebied behoort niet tot

het buitengebied en er is evenmin sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering is daarmee niet aan de orde.



#### *Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied*

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “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 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). Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan wordt hier niet actief invulling aan gegeven. Het bestemmingsplan borgt niettemin het stedelijk karakter van het plangebied.

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

#### *Provinciaal Waterplan 2010-2015*

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast het beleidskader is het waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water.

Om met de diverse belangen met betrekking tot water te kunnen omgaan, hanteert de provincie in het waterplan de principes van de people-planet-profit-benadering. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht.

Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft het plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. Bij de derde invalshoek (planet) wordt uitgegaan van water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingszones). Het provinciaal waterplan fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Bestemmingsplan Binnenstad Vossenbergr – Zonnekwartier I  
Toelichting

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Helmond 2030*

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

Het plangebied is als onderdeel van Binnenstad-Oost als (bestaand) stedelijk gebied aangeduid. Dit sluit goed aan op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan. woongebied. De (resterende) ontwikkel-/herstructureringsopgaven in Binnenstad-Oost zijn gelegen tussen de twee deelgebieden van dit bestemmingsplan en ten noorden hiervan (Leonardusbuurt).

Dit bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor het plangebied als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

#### *Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de twee deelgebieden aangeduid*



#### *Waterplan Helmond 2012-2015*

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen.

Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;

Bestemmingsplan Binnenstad Vossenbergh – Zonnekwartier I  
Toelichting

- 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.

### *Handhavingsbeleid*

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden.

Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

De handhavingsstrategie van de gemeente Helmond is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op en de uitgangspunten voor handhaving vastgelegd. Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de provinciale handhavings-strategie: 'Zó handhaven wij in Brabant' (2011). De strategie wordt jaarlijks uitgewerkt in een handhavings(uitvoerings)programma, waarin wordt aangegeven welke handhavingsactiviteiten het komende jaar worden uitgevoerd op het gebied van bouwen en gebruik, openbare orde en horeca, openbare ruimte, natuur en landschap, milieu en samenleving. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd.

In het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven.

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. MILIEUASPECTEN

### 4.1. Inleiding

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Vossenbergh - Zonnekwartier. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- klimaat, energie en duurzaamheid.

### 4.2. Milieueffectrapportage

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is echter de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.- (beoordelings)plicht.

### Mer-toetsing

Dit bestemmingsplan is een actualisatie van het bestemmingsplan “Binnenstad / Vossenbergh - Zonnekwartier”. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Voor alle deelgebieden waaraan de woonbestemming is toegekend, is de aanvaardbaarheid van het toekomstig woon- en leefklimaat reeds aangetoond.

### Conclusie:

De milieubeoordeling die in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad / Vossenbergh - Zonnekwartier is uitgevoerd, kan als bestaand recht worden opgepakt voor dit conserverende bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.

### 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 (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);

- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Deze is op 1 april 2015 in werking treden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 “Duurzaam op weg” vastgesteld. Daarin is onder meer het onderdeel externe veiligheid ondergebracht. In de Milieuvisie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

### **Plaatsgebonden risico en groepsrisico**

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Voor ‘kwetsbare objecten’ geldt de plaatsgebonden risiconormering als grenswaarde. Binnen de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  per jaar van een risicovolle activiteit zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor ‘beperkt kwetsbare objecten’ geldt de plaatsgebonden risiconormering als richtwaarde. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

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.

De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen. Bij transportroutes en buisleidingen kan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, mits het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

### **Risico-inventarisatie**

Binnen het plangebied is alleen het spoor een risicobron. Een deel van het woongebied Vossenbergt valt binnen het invloedsgebied (460 meter voor brandbare gassen) van het spoor.

In het rapport: Risicoanalyse Spoor Vossenbergt Helmond (21 juli 2015), opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, zijn de effecten van het spoor op het deelgebied Vossenbergt in beeld gebracht. Hierbij zijn de volgende conclusies getrokken:

- Uit de berekeningen volgt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor geplande actualisatie van het bestemmingsplan.
- Tevens blijkt uit de berekeningen van het groepsrisico dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Wel is advies gevraagd bij de veiligheidsregio voor bluswatervoorziening, bereikbaarheid en vluchtroutes. Deze zijn door de veiligheidsregio voldoende bevonden.

- Er is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig voor dit spoortracé.

### **Verantwoording groepsrisico**

Verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevb verplicht. Dit houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, ook enkele kwalitatieve elementen beschouwd dienen te worden zoals bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en veiligheid verhogende maatregelen. Uit de berekeningen van het rapport 'Risicoanalyse Spoor Vossenberg Helmond (21 juli 2015 door de ODZOB)' blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Omdat het om een conserverend plan gaat, zal de hoogte van het groepsrisico gelijk blijven.

### **Advies Veiligheidsregio**

Zoals hierboven reeds genoemd, is in het kader van het onderhavige bestemmingsplan advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Burgemeester en wethouders van Helmond zullen rekening houden met het advies en zullen dit advies waar mogelijk vertalen naar concrete maatregelen op de momenten waarop dit aan de orde is.

### **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 kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid verhogende 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 het onderhavige bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Helmond dit restrisico aanvaard.

## **4.4. Geluidhinder**

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.

### Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï

De plangebieden liggen binnen de zones van wegen. Van deze wegen zijn de Kasteel-Traversal (zone 350 m) en de Burgemeester van Houtlaan (zone van 200 m aan weerszijden van de weg) voor het plangebied Vossenberg en het Oostende/Uiverlaan (zone van 200 m) voor het plangebied Zonnekwartier de belangrijkste. Maar de meeste wegen in de plangebieden kennen een 30-km-regime. Dit regime zorgt ervoor dat ze van rechtswege geen zone hebben.

Het plandeel Vossenberg bevindt zich eveneens deels binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Venlo (railverkeerslawaaï, zone van 400 m aan weerszijden van de spoorweg).

De plandelen vallen niet binnen de geluidzone van een bedrijventerrein (industrielawaaï).

### Conclusie

Omdat in het onderhavige plan echter geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzones mogelijk worden gemaakt of nieuwe wegen, spoorwegen of industrieterreinen worden aangelegd, zijn de vereisten van de Wet geluidhinder niet van toepassing.

## **4.5. Luchtkwaliteit**

Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.



Het bestemmingsplan betreft een actualisatie waarbij geen nieuwbouwwoningen zijn voorzien. Dit betekent dat de huidige situatie bepalend is. In de Wet milieubeheer is opgenomen dat vanaf 11 juni 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarde voor PM10 en per 1 januari 2015 aan de grenswaarde voor NO<sub>2</sub>.

#### Conclusie

De gemeente Helmond voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt. Bovendien betreft het hier een conserverend bestemmingsplan.

#### **4.6. Bedrijven en milieuzonering**

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.

Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen.

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen kan door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen worden tegengegaan.

Het bestemmingsplan betreft twee afzonderlijke buurten, Vossenbergh en Zonnekwartier, beide gelegen in de wijk Binnenstad-Oost.

#### **Vossenbergh**

De buurt Vossenbergh wordt begrensd door de Bakelsedijk, Burgemeester van Houtlaan, Molenstraat en Pastoor van Leeuwenstraat. Het betreft een woongebied, met tevens een aantal voorzieningen, zoals een kerk, school, begraafplaats, buurthuis en stadshobbycentrum.

Met name in de straten die de begrenzing van het gebied vormen zijn ook (kleine) bedrijven gevestigd. De buurt kan daarom aangemerkt worden als een gemengde woon-werkomgeving.

#### Bestaande bedrijven

De bedrijvigheid in de buurt Vossenbergh en de directe omgeving ervan bestaat vooral uit detailhandel, horeca, ambachtelijke bedrijven en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. De milieucategorie is in het algemeen 1 of 2, en de afstand tot woonbebouwing is, gelet op de gemengde omgeving, in het algemeen zodanig dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Voor zover het inrichtingen betreft zijn het type A of B inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit. De regels van dit besluit zijn toereikend om eventuele overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

#### Nieuwe bedrijven

Op de voor gemengde doeleinden aangewezen percelen zijn bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2. Gelet op de gemengde omgeving zullen bedrijven in deze milieucategorieën het woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen in het algemeen niet onaantvaardbaar belasten. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven moet worden getoetst aan de dichtstbijzijnde woningen. Dit kan leiden tot beperkingen voor het bedrijf of de noodzaak tot het treffen van extra voorzieningen.

## Zonnekwartier

De buurt Zonnekwartier wordt begrensd door de Willem Prinzenstraat, Willem Beringsstraat, Heistraat, Lithoyensweg en Bindersestraat. Nagenoeg de hele wijk heeft een woonbestemming. Een klein deel van de zuidrand van de wijk is bestemd voor gemengde doelen.

### Functiemenging

De zuidrand van de buurt Zonnekwartier wordt gevormd door de Heistraat. Deze straat, en daarmee de zuidrand van Zonnekwartier, is te karakteriseren als een gebied met functiemenging.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een dergelijke omgeving een andere categorie-indeling gehanteerd dan in de algemene lijst. Daarbij is geen sprake van richtafstanden. Het criterium is hierbij of een milieubelastende activiteit aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd, of bouwkundig dient te zijn afgescheiden. Verder wordt als randvoorwaarde gesteld dat het om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid gaat, waarbij productie en laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden. De activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats. Voor bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking dient bovendien een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig te zijn.

### Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van deze buurt zijn, voornamelijk in de Heistraat, diverse bedrijven gevestigd. Het betreft vooral detailhandel en horecavoorzieningen. Het zijn alle activiteiten die op basis van de VNG-lijst voor functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Voor zover het inrichtingen betreft gaat het om type A of B inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit. De regels van dit besluit zijn toereikend om eventuele overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

### Nieuwe bedrijven

Op de voor gemengde doeleinden aangewezen percelen (Heistraat) zijn bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2. Gelet op de karakterisering van dit deel van de wijk als een gebied met functiemenging zullen bedrijven in deze milieucategorieën het woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen in het algemeen niet onaanvaardbaar belasten. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven moet worden getoetst aan de dichtstbijzijnde woningen. Dit kan leiden tot beperkingen voor het bedrijf of de noodzaak tot het treffen van extra voorzieningen.

## 4.7. Bodemkwaliteit

De gebieden Vossenbergh en Zonnekwartier liggen binnen de wijk Binnenstad-Oost. Het gebied Vossenbergh wordt globaal begrensd door de Bakelsedijk (noorden), Burgemeester van Houtlaan (westen), Molenstraat (zuiden) en Pastoor van Leeuwenstraat (oosten). Het gebied Zonnekwartier wordt globaal begrensd door de Willem Prinzenstraat (noorden), Willem Beringsstraat (westen), Heistraat (zuiden) en Lithoyensweg (oosten). Binnen de gebieden zijn binnenstedelijke woonwijken gelegen. Binnen Vossenbergh is tevens een begraafplaats gelegen.

De gebieden hebben de bodemkwaliteitsklasse *Wonen* en bodemfunctieklasse *Wonen*. Dit past bij het huidige en voorgenomen gebruik.

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Daaruit is gebleken dat binnen het plangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn die spoedig gesaneerd moeten worden. De bodemkwaliteit is wel beïnvloed door het jarenlange gebruik, maar deze vormt geen belemmering bij het beoogde gebruik.

### Conclusie

Op basis van de thans bekende gegevens over de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

Mocht er dynamiek ontstaan in het plangebied, dan volstaat de bodemonderzoeksplicht die daarbij vrijwel altijd geldt om tijdig en adequaat te kunnen reageren op eventueel aanwezige bodemverontreinigingen.

#### 4.8. Klimaat, energie en 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.

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.

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 en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Bij realisatie dienen in het kader van de toepassing van GPR gebouw hierover nadere afspraken te worden gemaakt. Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

- Energie (EPC)
- Milieu
- Gezondheid
- Toekomstwaarde
- Gebruikskwaliteit (PKVW, Bezoek en Aanpasbaarheid)

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn minimaal een 7 voor Energie, waarbij gestreefd moet worden naar een 8, een 8,5 voor Gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

## 5. SECTORALE ASPECTEN

### 5.1. Waterhuishouding

#### *Oppervlaktewater*

Zowel de Vossenbergh als het Zonnekwartier zijn gebieden die op de hogere (zand)gronden liggen. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Het gebied is niet gevoelig voor inundatie.

#### *Grondwater*

Het grondwater ligt in beide gebieden relatief diep onder maaiveld. De algemene richtlijnen voor drooglegging en ontwatering, zoals vastgelegd in het Waterplan, worden ruimschoots gehaald. Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

#### *Riolering*

Bij de herstructurering van de wijken Vossenbergh en Zonnekwartier is vrijwel overal een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het regenwater uit de wijken wordt zoveel mogelijk terplaatse geïnfiltreerd via boven- en ondergrondse watervoorzieningen in de groengebieden. Het surplus aan (regen)water wordt via een regenwatertransportriool afgevoerd naar de vijvers bij Kasteel-noord. Voor beide gebieden is in de planfase van de herstructurering een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld, dat de basis is geweest voor alle waterhuishoudkundige maatregelen. Alle individuele projecten zijn en worden hieraan getoetst.

#### *Toepassing waterbeleid op het plangebied*

##### *Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater*

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

##### *Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater*

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een actualisatieplan. Dat betekent dat de bestaande situatie van een passend ruimtelijk-juridisch kader wordt voorzien. Er worden in het kader van dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Er is daarom geen sprake van toe-of afname van verhard oppervlak en dus ook geen waterbergingsopgave.

De huidige situatie met betrekking tot infiltratie, buffering en afvoer van regenwater is beschreven onder het kopje 'waterhuishouding huidige situatie'.

Aspecten van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' zijn van toepassing op alle toekomstige ontwikkelingen die wijzigingen kunnen inhouden van de waterhuishouding en de afvoer van (regen)water.

##### *Voorkomen vervuiling*

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Op basis van dit bestemmingsplan wordt geen verandering van het huidige ruimtegebruik voorzien. Het is daarom aannemelijk dat dit bestemmingsplan niet zal leiden tot een verandering van de waterkwaliteit.

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Van initiatiefnemers van toekomstige bouwprojecten wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuilen en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

**Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:**

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Vanaf 2015 vindt bestrijding op verhardingen vrijwel alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

Het gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen vanuit de Provinciale Milieuverordening van toepassing zijn.

## **5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen**

### *Flora en Fauna*

Dit bestemmingsplan is conserverend en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Daarom is geen flora- en fauna-onderzoek gedaan. In het plangebied komen algemene planten- en diersoorten voor van stedelijk gebied. Vogels en vleermuizen hebben een beschermde status volgens de Flora- en faunawet. Nestelgelegenheid in gebouwen en bomen, deels jaarrond beschermd, vliegroutes (bomenstructuren) en verblijfplaatsen voor vleermuizen (jaarrond beschermd) vragen speciale aandacht. Bij het uitvoeren van werkzaamheden binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan geldt de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van de Flora en fauna is de algemene zorgplicht altijd van toepassing. Deze houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. Er dient, bijvoorbeeld, zo gewerkt te worden dat dieren kunnen ontsnappen. Ter bescherming van vogels moet rekening gehouden worden met de broedtijd. Voor de meeste soorten geldt de periode half maart tot half augustus. Die is niet voor alle soorten zo en vooral stadsvogels wijken hier nog wel eens van af. De gebouwen en beplanting dienen mogelijk als broedplaats voor vogelsoorten. Kap- en sloopwerken mogen niet uitgevoerd worden indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en de werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

### *Natuur*

Binnen of in de nabijheid van het plangebied liggen geen natuurgebieden. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen en heeft dus geen consequenties voor natuurgebieden in de omgeving.

### *Groenvoorzieningen*

Binnen het plangebied liggen groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen en straat- en laanbomen. De begraafplaats is een specifiek groenelement. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

## **5.3. Archeologie en cultuurhistorie**

### *Archeologie*

Op 13 januari 2009 zijn het “Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012” en de “Archeologische Waardenkaart Helmond” (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld.

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de “Archeologische Waardenkaart Helmond” het provinciale belang niet in het geding komt.

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

Het plangebied Zonnekwartier I maakt in zijn geheel deel uit van een groter gebied met een hoge archeologische verwachting (TAW 18, beleidsplan archeologie Helmond 2008, p. 66). Bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm dienen vooraf gegaan te worden door een archeologisch onderzoek volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen.

Het plangebied Vossenberg is op de archeologische waardenkaart aangeduid als deel uitmakend van een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek aan de orde is.

#### *Cultuurhistorie*

Binnen het plangebied Zonnekwartier I liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten.

Het plangebied Vossenberg kent meerdere monumentaal beschermde panden. Het betreffen de rijksmonumenten Bakelsedijk 1, Tolpost 1 en Molenstraat 70, 72, 74 en 76. Als ook de gemeentelijke monumenten Dasstraat 25 – 27, Hindestraat 60 – Eekhoornstraat 7, Molenstraat 78 – 80 – 82 – 84, en Prins Karelstraat 98a.

## **5.4. Wonen**

### **Volkshuisvesting**

Uitgangspunt voor de vernieuwing van Binnenstad was voor iedere te slopen woning ten minste één nieuwe terug te bouwen. Een dergelijk uitgangspunt is noodzakelijk voor het maken van een stedelijke woonwijk:

- de potenties van de gunstige ligging t.o.v. station en voorzieningen in het centrum worden optimaal benut;
  - het zorgt andersom voor voldoende draagvlak voor het behouden c.q. het creëren van voorzieningen;
  - en tot slot is het noodzakelijk voor de betaalbaarheid van het plan.
- Dit uitgangspunt heeft er in de periode tot 2015 toe geleid tot een herstructurering van circa 300 woningen in het Zonnekwartier en circa 400 woningen in de Vossenberg.

In het Zonnekwartier zijn in totaal 307 nieuwe woningen en 2 winkelruimtes gerealiseerd:  
76 appartementen (met lift, geschikt voor senioren)  
4 bovenwoningen (zonder lift)  
4 hoeksteenappartementen (zonder lift)  
10 grondgebonden seniorenwoningen  
20 woon/werkwoningen (geschikt voor beroep aan huis)  
193 eengezinswoningen  
In een mix van koop (147 woningen = 47 %) en huur (160 = 53%).

In de Vossenberg zijn in totaal 434 nieuwe woningen, wijkhuis brede school de Fonkel, stadshobbywerkplaats het Baken en kunstenaarscentrum de Uilenburcht gerealiseerd:  
149 appartementen (geschikt voor senioren)  
23 woonruimtes tbv gehandicapten, cliënten van de stichting ORO  
257 eengezinswoningen  
5 eengezinswoningen zijn geschikt gemaakt voor cliënten van de stichting ORO en de GGZ  
In een mix van koop (276 woningen = 64 %) en huur (158 = 36 %)

### **Woningtypes**

Het stedelijk woonmilieu in Binnenstad is voor een breed scala aan doelgroepen interessant. Vossenberg en Zonnekwartier zijn aantrekkelijk zijn voor starters op de woningmarkt zoals jongeren, maar ook voor doorstromers, gezinnen en senioren. Ook voor bijzondere groepen uit de samenleving is in dit gebied plaats, zoals bijvoorbeeld begeleid wonen, een gezinsvervangend huis, wonen met zorg, samenwonende ouderen of werken aan huis. Er is een veelheid aan woningtypes [gerealiseerd](#), waaronder

ook woningtypes die de stad Helmond *nog niet of nauwelijks werden aangeboden*, maar vooral ook veel traditionele woningen.

## **5.5. Bedrijvigheid en voorzieningen**

### *5.5.1. Zonnekwartier*

Het Zonnekwartier is met name een woonbuurt. Slechts in een klein gedeelte van het plangebied vinden andere activiteiten plaats. Dit betreft de noordwand van het winkelplein aan de Heistraat, gelegen tussen de Sjef van Schaijksstraat en de Willen Beringsstraat. Deze pleinwand bestaat uit een bebouwing van 4 lagen. Op de verdiepingen bevinden zich gestapelde woningen en op de begane grond is ruimte voor allerlei economische, commerciële, dienstverlenende en maatschappelijke activiteiten. Hiermee maakt deze wand onderdeel uit van het hart van de wijk Binnenstad-Oost. Op dit moment is de ontwikkeling van het winkelplein in volle gang en zijn nog niet alle ruimten ingevuld.

### *5.5.2. Vossenbergh*

De Vossenbergh heeft een wat meer gemengd karakter. Naast het wonen, dat overigens ook de belangrijkste functie van de buurt is, komen er op verscheidende plekken andere functies voor. Deze zijn met name gesitueerd aan de randen van de buurt die worden gevormd door belangrijke doorgaande routes, zoals de Bakelse Dijk, de Molenstraat en de Pastoor van Leeuwenstraat.

Met name aan de Molenstraat, een van de oude uitvalswegen van het centrum van Helmond, is een grote verscheidenheid te vinden aan functies, zoals winkels, horeca, maatschappelijke en commerciële dienstverlening. Een belangrijke functie die aan de Molenstraat is gelegen zijn de twee begraafplaatsen. De Algemene en de Protestantse begraafplaats. De buurt is als het ware hier omheen gebouwd. Het maatschappelijke zwaartepunt van de buurt ligt aan de Tolpost, waar de Bakelsedijk, de Heistraat en de Pastoor van Leeuwenstraat samenkomen. Hier is de St. Jozefkerk gevestigd die deels nog in gebruik is en deels functioneert als medisch centrum. Om en naast deze kerk, die van oorsprong het maatschappelijk hart van de wijk Binnenstad-Oost vormde, ligt een aantal nieuwe, dan wel hergebruikte beeldbepalende panden die allen een maatschappelijke functie hebben. Aan de Pastoor van Leeuwenstraat ligt het Wijkhuis-Bredeschool "De Fonkel" als nieuwe ontwikkeling en de stadswerkplaats "Het Bakken" in een voormalige school. Ook het voormalige schoolgebouw aan de Hamsterstraat is herbestemd tot atelierwoningen "De Uilenburcht"

## **5.6. Verkeer**

### *5.6.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer*

Alle wegstructuren in de gebieden maken deel uit van het 30km/u gebied Binnenstad Oost en zijn daarmee gekenmerkt als erfdoegangswegen.

### *5.6.2. Langzaamverkeersstructuur*

Gezien de ligging in een 30km/u gebied hoeven geen afzonderlijke voorzieningen voor fietsers gerealiseerd te worden. De fietsers worden gemengd afgewikkeld met het autoverkeer.

### *5.6.3. Openbaar vervoer*

De beide gebieden worden op loopafstand ontsloten door openbaar vervoer. De streekbus heeft haltes op de Bakelsedijk en de Heistraat.

Daarnaast is het in de Gemeente Helmond voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van de Taxibus. Dit is een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen van deur tot deur kunnen reizen.

### *5.6.4. Parkeren*

Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, moet in de parkeerbehoefte worden voorzien door voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Hiervoor moet worden voldaan aan de gestelde

parkeernormen zoals gesteld in de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2007 welke weer gebaseerd zijn op CROW-publicaties en de CROW-uitgave ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Voor enkele functies is voor de parkeernormen afgeweken van de CROW-publicaties omdat lokale omstandigheden daar aanleiding toe gaven. De parkeernormen zijn minimumnormen waaraan voldaan moet worden. Wel is het toegestaan om meer parkeerplaatsen dan de norm te realiseren.

Binnen de door de CROW gehanteerde gebiedsindeling wordt Helmond beschouwd als 'sterk stedelijk'. De aangegeven bedragen van huur- en koopwoningen zijn geïndexeerd voor 2015 opgenomen. Deze dienen jaarlijks geïndexeerd te worden. Bij de bepaling van de parkeernorm wordt ook uitgegaan van aanwezigheidspercentages die uitwisseling tussen verschillende functies mogelijk maken. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Naast het normatieve aantal dient tevens, zeker bij zorg gerelateerde voorzieningen, aandacht te zijn voor voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen. Deze hebben een grotere afmeting nodig dan een reguliere parkeerplaats.

Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Parkeerplaatsen voor bezoekers moeten altijd toegankelijk en beschikbaar zijn en blijven als zodanig. Indien op eigen terrein geen ruimte is en in het openbaar gebied mogelijkheden zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden toestemming verlenen om de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied te realiseren.



## 6. HAALBAARHEID

### 6.1. Economische haalbaarheid

In de onderliggende actualisatie van dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, er is sprake van een beheerssituatie.

De herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie zoals deze voor vrijwel het gehele plangebied is opgenomen in het momenteel voor dit gebied geldende bestemmingsplan “Binnenstad / Vossenberg – Zonnekwartier” en voor een klein deel, het betreft hier de locatie ten noorden van de Heistraat waar het noordelijke deel van het “Winkelplein Heistraat” is gerealiseerd, in het bestemmingsplan “Binnenstad – Weverspoort” (in werking sinds 1 januari 2010). Het onderliggende geactualiseerde bestemmingsplan “Binnenstad / Vossenberg – Zonnekwartier I” heeft daarmee een geheel conserverend karakter.

Op dit moment heeft dit bestemmingsplan geen financiële consequenties.

Omdat, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (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.

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

## 7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

### 7.1. Inleiding

In dit bestemmingsplan is sprake van een beheersituatie en dit plan is gericht op handhaving van de bestaande situatie in dit stadsdeel. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

### 7.2. Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

### 7.3. Planregels

#### 7.3.1. Algemeen

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

In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, zijn de bestemmingen 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 gebouw zijnde.
- *Afwijken van de bouwregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden omgevingsvergunning kunnen verlenen van de bouwregels.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken gebruiksregels*: Hier is geregeld dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.
- *Omgevingsvergunning aanlegactiviteiten*: Ter bescherming van de belangen wordt in dubbelbestemmingen een vergunningsplicht opgenomen, inhoudende dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevings-vergunning mogen worden uitgevoerd. In de voorrangregeling is opgenomen dat, in geval van strijdigheid met andere bepalingen in het plan, de beschermende bepalingen voorgaan.
- *Wijzigingsbevoegdheid*: Dit betreft de bevoegdheid om een bestemming onder voorwaarden te wijzigen in een andere bestemming waardoor er voor het plangebied een op termijn meer gewenste bestemming kan worden gerealiseerd.

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

In hoofdstuk 3, algemene regels, staan de volgende bepalingen en regels:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt 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.
- *Algemene aanduidingsregels*: Hier worden medebestemmingen aangeduid.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.

- *Algemene gebruiksregels:* Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene afwijkingsregels:* geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om vergunning te verlenen om van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen af te wijken. Hier is o.a. het afwijkingspercentage van 10% opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels:* geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan onder voorwaarden te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

- *Het overgangsrecht:* geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *De slotregel:* is het laatste artikel met de titel van het plan.

### 7.3.2. Toelichting op de bestemmingen

De in dit plan voorkomende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen worden hieronder kort toegelicht:

#### *Gemengd*

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke en recreatieve voorzieningen toegestaan, kantoren en consumentgebonden dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens horeca I toegestaan.

#### *Maatschappelijk*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Binnen deze bestemming zijn de wegen en straten, pleinen, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het bestemmingsverkeer opgenomen. Tevens toegestaan zijn parkeren, groen en speelvoorzieningen. Kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### *Wonen*

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied waarbinnen wonen is toegestaan. Het bestaande aantal woningen en woningtype moet worden gehandhaafd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aangegeven bouw- en goothoogte.

Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk. Inrichtingen die op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV), laatstelijk gewijzigd 11 februari 2015, in bijlage 3 van de PMV zijn aangewezen als categorieën van inrichtingen die niet in een grondwaterbeschermingsgebied mogen worden opgericht of in werking gehouden indien deze zijn gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied zoals aangegeven op de bij deze regels behorende verbeelding met de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied';

## **8. PROCEDURE**

### **8.1. Vooraankondiging**

Op 13 november 2015 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

### **8.2. Resultaten wettelijk overleg**

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar:

- Waterschap Aa en Maas.

Op 24 september heeft het Waterschap Aa en Maas een schriftelijke reactie gegeven op dit ontwerp bestemmingsplan. Zij stemmen in met het plan.

- Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Op 14 augustus 2005 is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio. Aanbevolen wordt om met de gebruikers van het plangebied te communiceren over het risico van het spoor. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn voldoende bevonden om een incident te kunnen bestrijden.

### **8.3. Procedure ontwerpplan**

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 1 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen.