

Bestemmingsplan

"Helmond Noord I – Paulus Potterlaan 6"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

Bijlage 1: M.e.r. Aanmeldnotitie

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Regels

Bijlagen:

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1200BP170187-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 7 maart 2018

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 16 mei 2018

Ter inzage d.d. : 17 mei 2018

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 4 september 2018

Gepubliceerd d.d. : 12 september 2018

Ter inzage d.d. : 13 september 2018

Beroepstermijn m.i.v. : 14 september 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Situering en planherziening	4
1.3	Vigerend plan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke beschrijving plangebied	7
2.1	Beschrijving omgeving en plangebied	7
2.2	Nieuwe situatie	7
2.3	Openbare ruimte	10
Hoofdstuk 3	Planologische hoofdlijnen van beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieueffectrapportage	20
4.3	Externe veiligheid	21
4.4	Geluidhinder	23
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7	Bodem	27
4.8	Klimaat, energie en duurzaamheid	27
Hoofdstuk 5	Sectorale aspecten	28
5.1	Water	28
5.2	Flora en fauna	32
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.4	Wonen	36
5.5	Verkeer en parkeren	37

Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	38
6.1	Inleiding	38
6.2	Economische haalbaarheid	38
6.3	Maatschappelijke Haalbaarheid	38
Hoofdstuk 7	Juridische opzet van het plan	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Juridische methodiek	39
7.3	Planregels	39
Hoofdstuk 8	Procedure	42
8.1	Vooraankondiging	42
8.2	Resultaten wettelijk overleg	42
8.3	Ontwerp/vaststelling	42

Hoofdstuk 1 Inleiding

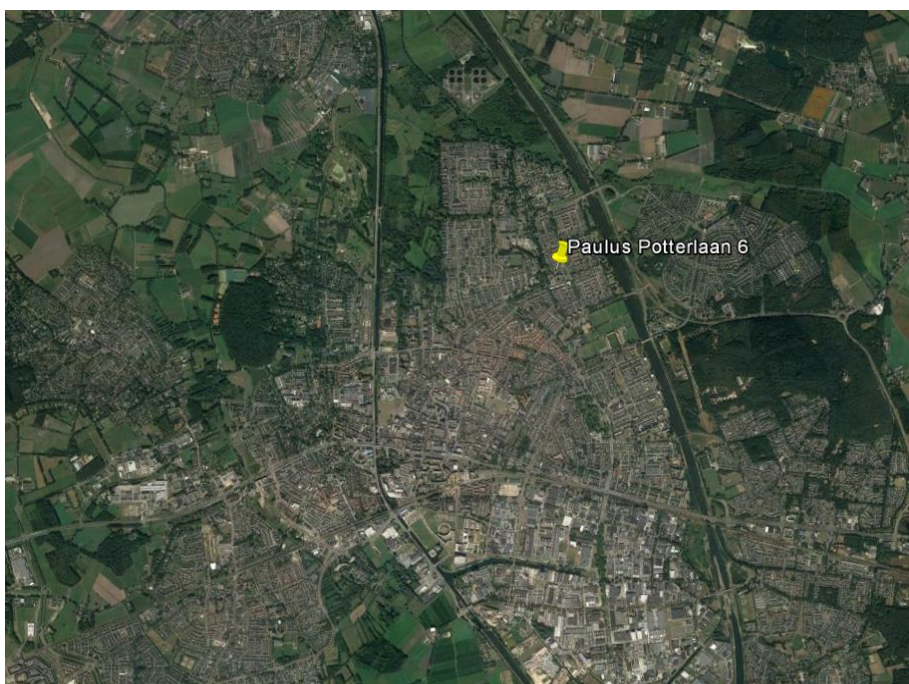
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie Paul Potterlaan te Helmond circa 20 senioren woningen en circa 11 appartementen te realiseren. Ter plaatse is de voormalige school inmiddels gesloopt. Het oude schoolplein is tijdelijk gehandhaafd en ook toegankelijk, maar dit maakt wel deel uit van het plangebied en zal dan ook verwijderd worden wanneer het terrein bouwrijp gemaakt wordt. De gymzaal aan de Paulus Potterlaan maakt geen deel uit van het plangebied en blijft gehandhaafd.

Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige kaders van het geldende bestemmingsplan, waardoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

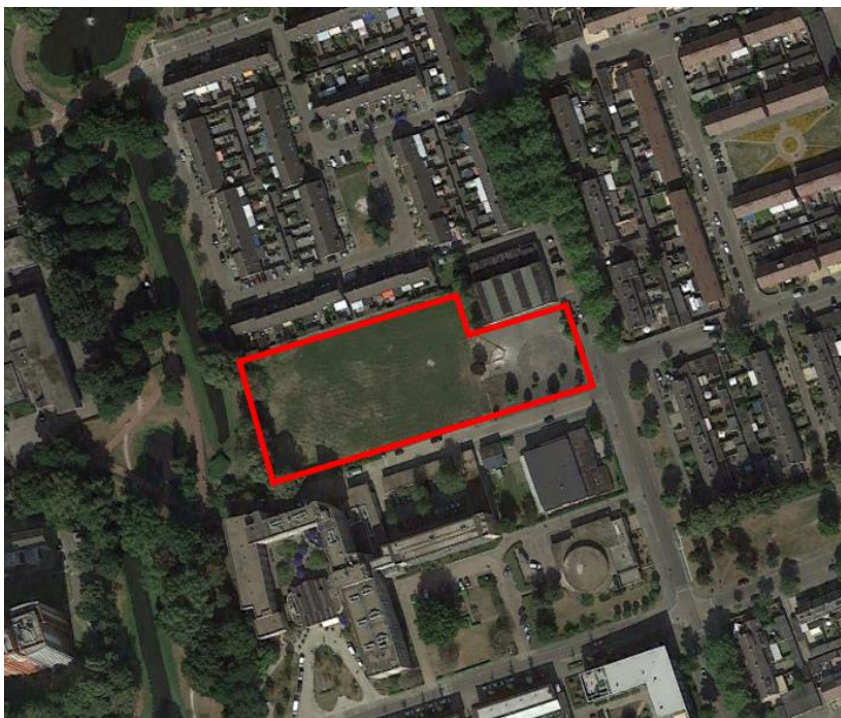
1.2 Situering en planherziening

De Paulus Potterlaan bevindt zich in het noorden van Helmond, in de wijk Haverveld. De betreffende locatie is gesitueerd aan de Paulus Potterlaan 6 en is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie E, perceelnummers 02404 en 02405 met een totale oppervlakte van 6.960 m².



De locatie van het plangebied in relatie tot Helmond (Google Earth)

Het project is gepland in een woonwijk, ter plaatse van de voormalige basisschool de Paardenbloem. De locatie wordt omsloten door de bestaande bebouwing van woningen ten noorden, de gymzaal ten oosten en een verpleeg-/verzorgingshuis ten zuiden van het plangebied. Aan de westzijde bevindt zich een waterloop in combinatie met groenvoorzieningen.



Uitsnede Google Earth met aanduiding bouwlocatie

1.3 Vigerend plan



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Helmond Noord I' met globale aanduiding plancontour

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Helmond Noord I' dat op 28 december 2012 onherroepelijk is geworden, is ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' van kracht. De gronden binnen deze maatschappelijke bestemming zijn voornamelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse zijn geen dubbelbestemmingen of andere aanduidingen van toepassing.

Het planvoornemen past niet binnen de regels behorende bij deze bestemming aangezien wonen niet is toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt de uitgebreide procedure doorlopen. Hiermee dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de realisatie van circa 20 senioren woningen en circa 11 appartementen.

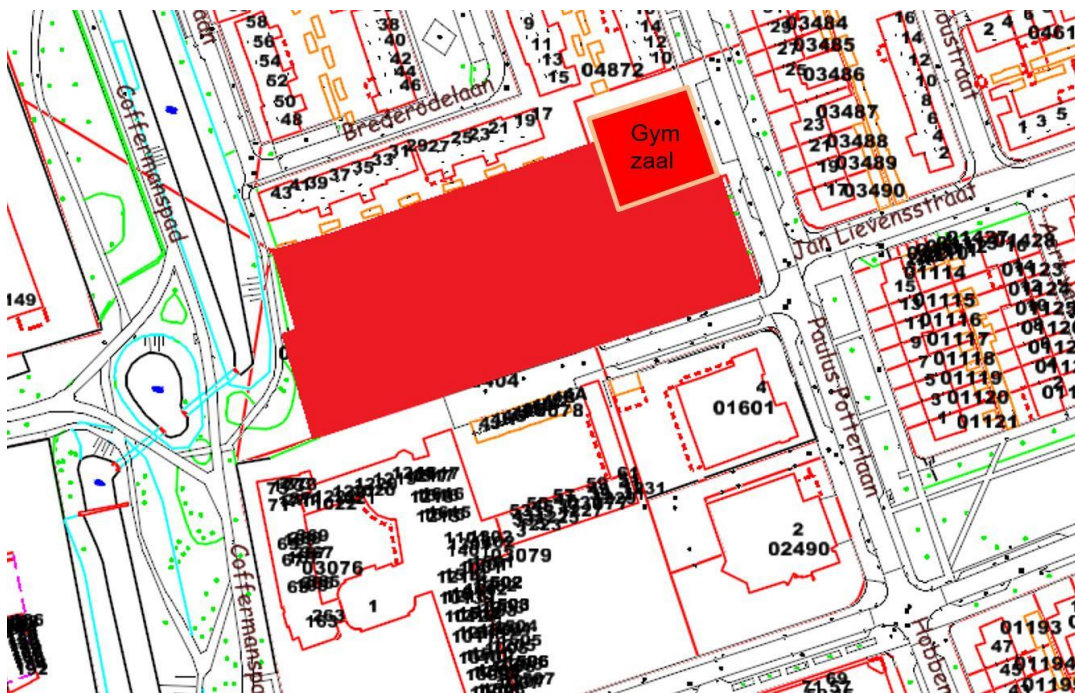
1.4 Leeswijzer

In dit inleidende hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het planologische beleidskader, waarbij de aandacht uitgaat naar relevante beleidsstukken van het Rijk, de provincie en de gemeente Helmond. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven, waaronder geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten als water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid. In hoofdstuk 7 komt de juridische opzet van dit plan aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de te doorlopen procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke beschrijving plangebied

2.1 Beschrijving omgeving en plangebied

Op de plaats van de voormalige basisschool de Paardenbloem worden met dit plan circa 20 senioren woningen en circa 11 appartementen gerealiseerd. De betreffende locatie ligt achter het verzorgingshuis de Pannehoeve en naast het bestaande buurtpark (Coffermanspad). Op onderstaande afbeelding is de locatie met rood gemarkeerd.



De locatie Paulus Potterlaan

2.2 Nieuwe situatie

Op deze locatie wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van circa 20 grondgebonden bestaande uit 1 laag met een kap (senioren) woningen en één appartementengebouw dat ruimte biedt aan circa 11 appartementen. De gymzaal aan de Paulus Potterlaan blijft gehandhaafd en valt nu buiten het plangebied, maar mogelijk komt deze locatie in de toekomst vrij.

Direct aan de Paulus Potterlaan wordt een appartementengebouw van 3 lagen hoog gerealiseerd, met circa 11 appartementen. De ruimte rondom het gebouw zal groen ingericht worden en voorzien van een symmetrisch pad voor langzaam verkeer dat door het hele plangebied naar het naastgelegen plantsoen aan de westzijde loopt. Dit appartementengebouw kan in de toekomst letterlijk gespiegeld worden over de symmetrie as, zodra de locatie van de gymzaal vrijkomt.

Verder van de Paulus Potterlaan af, direct aan het plantsoen, worden aan beide zijden circa 10 seniorenwoningen van 1 laag en een flauwe kap gerealiseerd. Daarachter komen de privé-tuinen met bergingen en een achterpad (noordzijde). Ten noorden van het plangebied zijn grondgebonden geschakelde woningen gelegen uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap, met tuinen grenzend aan het plangebied.



Impressie van het plangebied gezien vanuit de noordoosthoek met op de voorgrond de gymzaal

Aan de oostzijde in de noordoosthoek bevindt zich een gymzaal met een hoogte ± 7 meter en voorzien van een plat dak. Aan de overzijde van de Paulus Potterlaan bevinden zich grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap, met voorzijde georiënteerd op het plangebied. Grenzend aan de zuidzijde van het plangebied is een verpleegtehuis gelegen met 6 bouwlagen en voorzien van een plat dak.



Impressie van het plangebied gezien vanuit de zuidoosthoek (met links op de achtergrond het verpleeghuis en rechts de gymzaal)

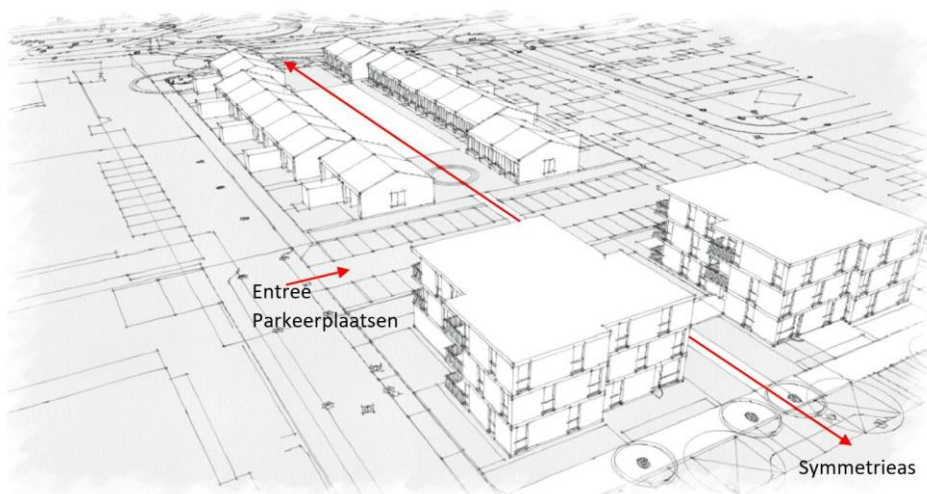
Ter plaatse van het plangebied bevindt zich nu grotendeels een grasveld waar de voormalige basisschool de Paardenbloem heeft gestaan. Enkel in de noordoosthoek bevindt zich nog bebouwing in de vorm van een gymzaal met aangrenzende speelplaats. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een parkje met bomen, een vijver, kleinere watergangen en enkele voetpaden.



Totaalplan

In de symmetrie as komt een gemeenschappelijke hof, met paden langs de woningen en groen in het midden. In het hof wordt geprobeerd om een gevoel van beslotenheid op te roepen, zonder het hof daadwerkelijk af te sluiten.

Tussen het appartementengebouw en de woningen bevinden zich twee kleine parkeerplaatsen, met een parkeerplek voor iedere woning. Deze parkeerplaatsen zijn via de dwarsstraat van de Paulus Potterlaan (richting zorgcentrum de Pannehoeve) met de auto te bereiken. De toegang voor voetgangers is via de centrale as.



3D schets van toekomstige situatie

2.3 Openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor de inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor zal een op de woningen/appartementen afgestemd inrichtingsplan worden opgesteld. In het kader van de werkwijze "beheergericht ontwerpen" worden de gemeentelijke disciplines die verantwoordelijk zijn voor beheer van de openbare ruimte nauw betrokken bij het ontwerpproces en de hierin te nemen beslissingen.

De inrichting van de openbare ruimte is gericht op een samenhangend beeld van de Paulus Potterlaan en het bestaande buurtpark (Coffermanspad). Als verbijzondering wordt gedacht aan een duurzaam groene inrichting (hofje), passend bij de geplande nieuwe woningen. Nieuwe bomen moeten worden aangeplant conform de leidraad 'Duurzame aanplant bomen'. De nieuwe groenvoorzieningen moeten dusdanig worden ingericht dat deze op beeldkwaliteitsniveau B (beeldkwaliteitscatalogus CROW) onderhouden kunnen worden.

Hoofdstuk 3 Planologische hoofdlijnen van beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van het rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Helmond worden hierna in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het plan.

3.2 Rijksbeleid

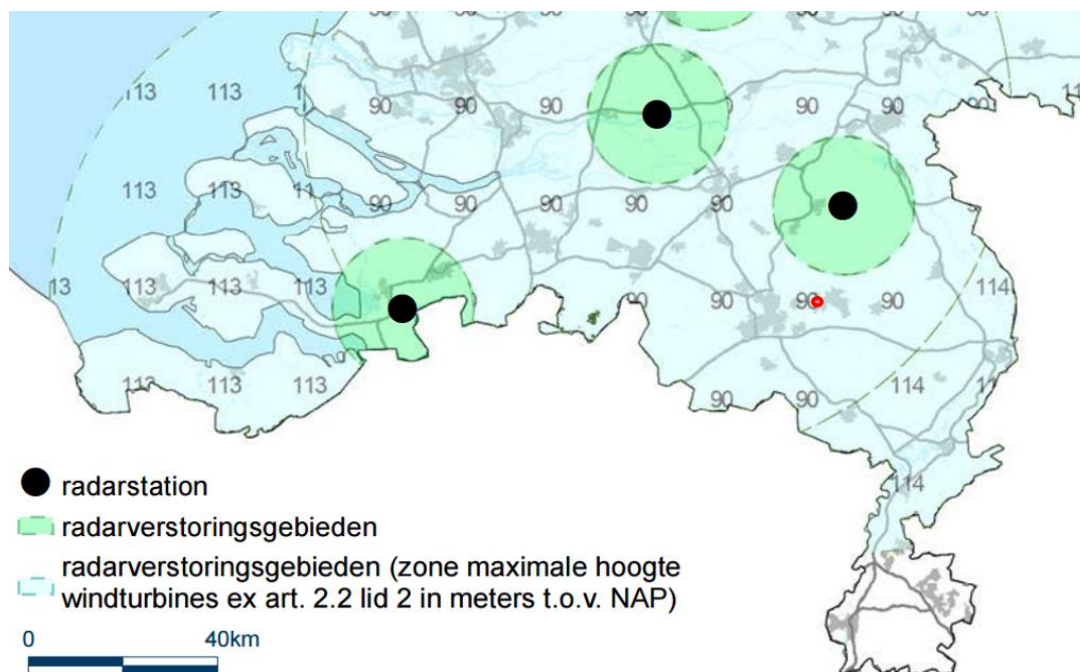
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het ruimtelijke orderingsbeleid 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 verheden 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:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, waarbij de maximale tiphoogte van de wieken van windturbines is gesteld op 90 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.

Vrijwaringszones langs rijksvaarwegen en tracé's voor hoogspanningsverbindingen zijn niet van toepassing op het plangebied. Het obstakel beheersgebied (vliegbasis De Peel) en het radarverstoringgebied (vliegbasis Volkel) wel.



Radarstations en radarverstoringsgebieden (Rarro)

Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel en het obstakelbeheersgebied van vliegbasis De Peel, voorziet dit planvoornemen niet in het oprichten van windturbines of andere bouwwerken welke de maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken binnen deze gebieden overschrijden. Het planvoornemen past derhalve binnen de SVIR, Barro en Rarro.

3.2.2 Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien.

Gewijzigde ladder

In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hieronder volgt een toetsing van het planvoornemen aan de nieuwe Ladder.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan voornoemde drie tredes van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Op grond van jurisprudentie ten aanzien van de toepassing van de ladder op kleinschalige woningbouwontwikkelingen kan worden gesteld dat het realiseren van circa 20 senioren woningen en circa 11 appartementen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval aan de orde is.

Behoefte

Nu er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan deze ontwikkeling te worden aangetoond. In paragraaf 6 (regionale woningbehoefte) en paragraaf 3.3.1 (gemeentelijke beleid) wordt aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte van de woningbouwontwikkeling, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

Bestaand stedelijk gebied

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd dient uitgebreid te worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijke gebied is in het Bro gedefinieerd als '*het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*.'

Het voorliggende plan is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie van de voormalige basisschool maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Helmond en maakt hier onderdeel uit van de bestaande ruimtelijke structuur. De bebouwing van de voormalige basisschool is inmiddels gesloopt en is nu een open plek tussen de bestaande bebouwing, welke herontwikkeld wordt met reguliere woningbouw. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de eisen van de ladder aangezien er transformatie en herstructurering van een bestaande locatie plaats vindt.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige basisschool voorziet in een actuele behoefte en wordt gerealiseerd op een locatie die onderdeel is van de bestaande ruimtelijke structuur binnen het bestaande bebouwde gebied. Er vindt transformatie en herstructurering van het plangebied plaats. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

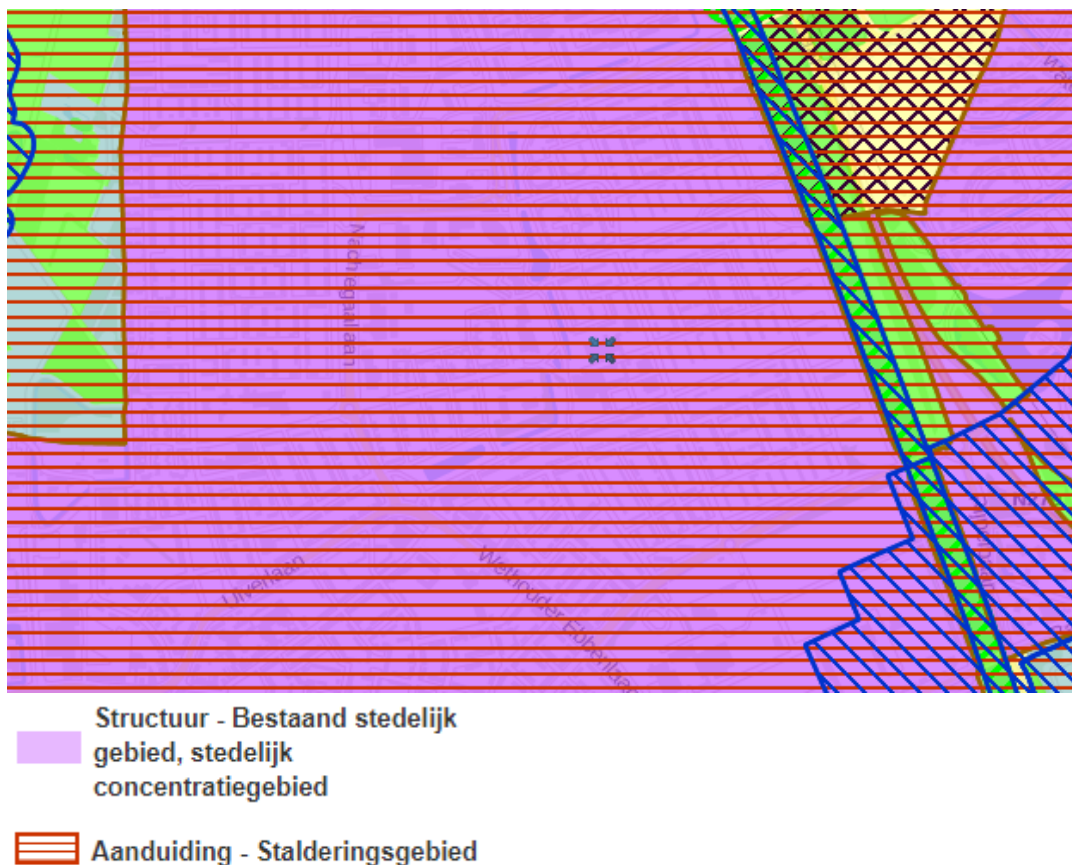
3.3.1 Structuurvisie 2010 - partiele herziening 2014, Verordening Ruimte 2014 - actualisatie 2017

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 structuren en aanduidingen:

- 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied';
- 'Stalderingsgebied'.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte Noord-Brabant

Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

In het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Met dit planvoornemen wordt hieraan invulling gegeven door transformatie en herinrichting van een locatie binnen bestaand bebouwd gebied.

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

Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen.

Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Dit is niet aan de orde aangezien het planvoornemen een woningbouwontwikkeling betreft en geen ontwikkeling van veehouderijen.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In deze situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing in de bestaande structuur door invulling van een open plek. Hierbij is er sprake van kwalitatieve woningen en duurzame inrichting van de openbare ruimte. Naast het feit dat er een open plek binnen de stedelijke structuur passend wordt ingevuld zorgt de nieuwe openbare ruimte (o.a. het hofje en de groene as) ook voor een positieve impuls en kwaliteitsverbetering voor de openbare ruimte binnen het plangebied en de directe omgeving. Er is sprake van een symmetrie binnen het plangebied die er voor zorgt dat op de plaats van de huidige gymzaal in een later stadium nog een complex kan worden gerealiseerd dat binnen deze symmetrie past. Op de langere termijn ontstaat er dus een passend geheel.

Kwaliteitsverbetering landschap/BKL

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze bepaling op consistente wijze te borgen heeft de gemeente de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL) vastgesteld. Het plangebied behoort niet tot het werkingsgebied van deze BKL. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is daarmee niet aan de orde.

Nieuwbouw van woningen

Bij de nieuwbouw van woningen dient de gemeente rekening te houden met de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg. Hierbij is het met name van belang om aan te tonen dat er behoefte is aan nieuwe woningen en dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze uitgangspunten voor nieuwbouw komen terug in de 'Woonvisie 2016 - 2020' van de gemeente Helmond welke wordt besproken in paragraaf 3.4.2. Uit deze paragraaf blijkt dat de gemeente rekening houdt met de regionale afspraken en dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op basis van de bovenstaande toelichting past het planvoornemen binnen het provinciale beleid. Er is immers sprake van een planvoornemen binnen bestaand bebouwd gebied waarbij een locatie van een voormalige basisschool getransformeerd en heringericht wordt en er sprake is van een kwaliteitsverbetering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Helmond 2030

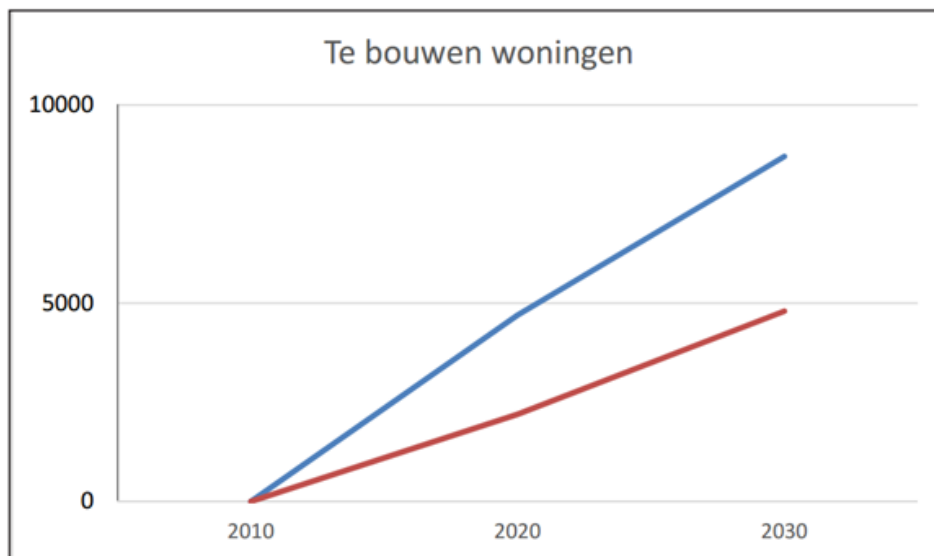
In de Structuurvisie Helmond 2030 (vastgesteld d.d. 4 februari 2014) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt 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.

De locatie ligt in Helmond-Noord en is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Hier is ruimte voor stedelijke ontwikkelingen en het onderhavige planvoornemen sluit hier dan ook bij aan door de realisatie van 20 grondgebonden (senioren) woningen en één appartementengebouw dat ruimte biedt aan 11 appartementen ter plaatse van een verrommelde locatie van een voormalige basisschool.



Uitsnede kaart Structuurvisie Helmond 2030 met aanduiding projectlocatie

Qua wonen is een onderscheid gemaakt naar de te realiseren woningproductie op basis van de provinciale bevolkingsprognose tot 2020 (inclusief doortrekking naar 2030) en de woningproductie op basis van het autonome groeiscenario uit de gemeentelijke bevolkingsprognose 2011-2030, zie respectievelijk de blauwe en rode lijn in onderstaande grafiek.



Grafiek woningbouwplanning (inclusief flexibiliteitsmarge van 10%)

Voorliggend planvoornemen is opgenomen in de huidige woningbouwplanning. Voor het project zijn 20 woningen in de gemeentelijke woningbouwplanning opgenomen, terwijl in de huidige opzet in circa 31 woningen wordt voorzien in de financieringscategorie goedkope huur. Dit is gezien het huidige aanbod woningen in deze financieringscategorie dan ook acceptabel. Bij de invulling van het programma op woningniveau dient vooral ook rekening gehouden te worden met de diverse kwaliteitsaspecten, waarbij energiezuinigheid en het bezoek- en aanpasbaar bouwen voor de eengezins- en benedenwoningen zwaarwegende factoren zijn.

Met de toevoeging van 31 woningen wordt bijgedragen aan de woningproductie in de gemeente Helmond. Er wordt met het planvoornemen aangesloten bij het ter plaatse aanwezig zijnde 'stedelijk gebied'. De ontwikkeling past bij de bebouwing in de directe omgeving, er is sprake van een ruimtelijke verbetering. Het planvoornemen past dan ook binnen de Structuurvisie Helmond 2030.

3.4.2 Woonvisie 2016 - 2020

De gemeente Helmond voert een terughoudend beleid ten aanzien van het realiseren van nieuwe bebouwingsmogelijkheden, zowel voor grote plannen als voor particuliere plannen. Dit beleid is recentelijk vastgelegd in de op 10 mei 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie 2016-2020'. Een aantal belangrijke uitgangspunten uit de Woonvisie zijn:

- Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties meer in uitleggebieden ontwikkeld terwijl het splitsen van bestaande percelen voor de bouw van een extra woning in beginsel niet meer wordt toegelaten. Vanuit gemeentelijk belang kan alleen bij uitzondering op basis van economische-, stedenbouwkundige-, sociaal-maatschappelijke- en/of volkshuisvestelijke gronden, door het college gemotiveerd, hierop een uitzondering worden gemaakt;

- Voor wat betreft de koopsector is er een tekort aan het midden en dure segment en een overschot in het goedkope segment;
- Helmond streeft ernaar de woonconsument optimaal te bedienen door een zeer gedifferentieerd planaanbod aan te bieden;
- De plancapaciteit blijft ook voor de komende periode punt van aandacht. Nog steeds beschikt Helmond over een ruim planaanbod. De rijksoverheid heeft daarom de toepassing van de ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht gesteld bij nieuwe woningbouwplannen.

Overwegingen ten aanzien van het planvoornemen:

- Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Helmond. Er is dus geen sprake van een nieuwe toevoeging van een woonfunctie in een 'uitleggebied'.
- Het planvoornemen voorziet in woningtypen (senioren woningen en appartementen) waar vraag naar is en concurreert niet met andere woningbouwprojecten;
- Het planvoornemen geeft invulling aan het gemeentelijk streven om de woonconsument optimaal te bedienen zal bijdragen aan het woningaanbod in senioren woningen en voldoet daarmee dus ook aan een volkshuisvestelijke behoefte.
- Het planvoornemen past, conform aangetoond in paragraaf 3.2.2, binnen de criteria van de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Zoals blijkt uit voorgaande uiteenzetting past het planvoornemen binnen de uitgangspunten uit de Woonvisie.

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijke beleid van de gemeente Helmond.

Hoofdstuk 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 'Helmond Noord I - Paulus Potterlaan 6'. 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 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.

M.e.r.-toetsing

Uit de verstrekte gegevens blijkt dat het op te stellen bestemmingsplan volledig conserverend van aard is. In het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen en is slechts ruimte voor enkele kleinschalige bedrijven zoals garagebedrijven en installatiebedrijven. Grootschalige uitbreiding van het stedelijk gebied is niet voorzien.

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op.

1. In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura-2000 gebied gelegen. Daarnaast geldt dat het plan niet zodanige wijzigingen mogelijk maakt (conserverend plan) dat er een aantasting van een Natura-2000 gebied zou kunnen plaatsvinden. Significante negatieve effecten door stikstof zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Dit betekent dat het bestemmingsplanbesluit uitvoerbaar is volgens artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming.
2. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit milieueffectrapportage) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.
3. Aldus is er geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
4. Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit genoemd in categorie D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is, op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage, de noodzaak voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde.

Conclusie

Gezien het vorenstaande moet, op basis van de beschikbaar gestelde gegevens, geconcludeerd worden dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage of het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wel is het verplicht om, gezien het feit deze ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft, een m.e.r.-aanmeldnotitie in te dienen. Deze aanmeldnotitie doorloopt parallel een separate procedure en is bijgevoegd als Bijlage 1.

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 (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, wateren spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

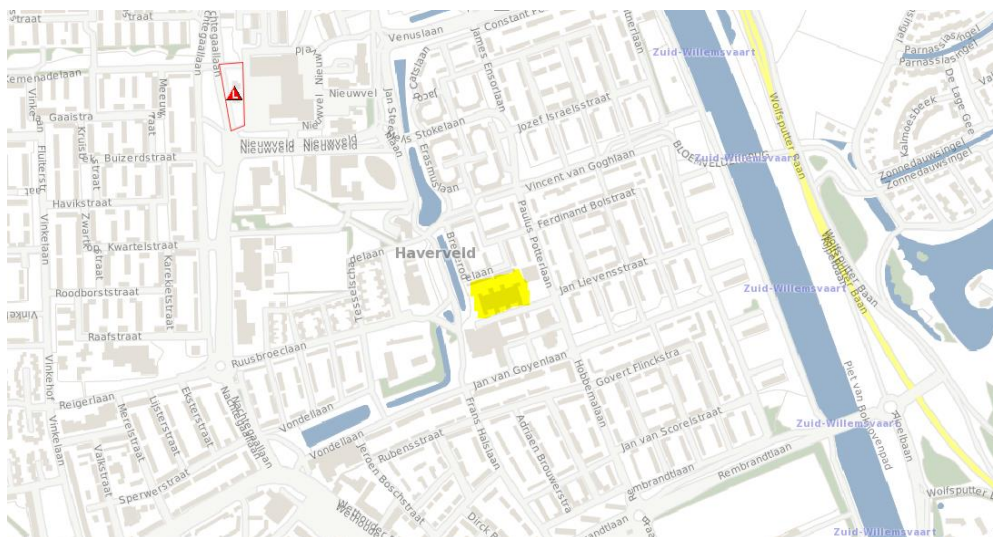
Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handleiding Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid opgenomen in de zogenaamde "Wet Basisnet". Deze bestaat uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Invloed van het planvoornemen

In en direct nabij het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie van de locatie. Het dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is een benzine servicestation met LPG aan de Nachtegaallaan, ten noordwesten van het plangebied. Deze inrichting is echter op circa 500 meter afstand gelegen en heeft daarmee geen effect op het plangebied. Verder zijn er geen (Rijks)wegen en vaarwegen waarover of leidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, in de directe omgeving van het plangebied gelegen.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risico's geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid die van invloed zijn op de voorgenomen herinrichting van het besluitgebied met woningbouw. Vanuit de externe veiligheid is er dan ook geen sprake van belemmeringen of beperkingen.

4.4 Geluidhinder

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï kennen ieder afzonderlijke normen..

Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen betreft een geluidgevoelige ontwikkeling. Wat betreft railverkeerslawaaï is de afstand tot de dichtstbijzijnde spoorlijn is circa 1.700 meter. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de geluidzone van het spoor. Het plangebied ligt aan de Paulus Potterlaan en het perceel ligt wel binnen 200 meter zones van wegen, waarvan de Paulus Potterlaan de belangrijkste is. Alle wegen in de directe omgeving zijn 50 km/uur wegen en dus gezoneerd, zoals o.a. de Jan van Goyenlaan, Tesselschadelaan, Brederodelaan, Jan Lievensstraat en de Hobbemalaan.

In het kader van het planvoornemen is, omdat in dit plan geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen mogelijk wordt gemaakt, op basis van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar de verwachte geluidbelastingen vanwege het wegverkeer op de gevels van de geplande woningen vereist. Deze situatie moet worden gezien als een nieuwe geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de normen cf. de Wet geluidhinder, zijnde 48 dB als voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Onderzoek

Ten gevolge van de Paulus Potterlaan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Paulus Potterlaan zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen.

Bronmaatregelen

De Paulus Potterlaan beschikt over een standaard asfaltverharding (referentiewegdek). Met een stiller wegdektype (zoals SMA-NL5) kan een reductie van 1 dB behaald worden. Het vervangen van de bestaande verharding en de beperkte te behalen reductie wordt niet doelmatig geacht. Voor een efficiënte bronmaatregel dient over circa 80 meter lengte van de Paulus Potterlaan het wegdektype te worden vervangen.

Bij een eenheidsprijs van € 35,- per m² bedragen de totale kosten voor het vervangen van het wegdek circa € 15.400,-. Een dergelijke investering is gezien de beperkte reductie en de beperkte hoeveelheid appartementen met een overschrijding financieel niet doelmatig. De aanleg van een geluidsreducerend wegdek is vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet realistisch binnen 50 meter vanuit het hart van een kruispunt. Er treedt voor het wegdek dan groot en snel kwaliteitsverlies op. De vervanging van het wegdek over een beperkte lengte zal in verband met beheer en onderhoud tevens op overwegende bezwaren stuiten.

Overdrachtsmaatregelen

Ook voor overdrachtsmaatregelen geldt dat het realiseren van geluidswallen en/of schermen nooit in verhouding met de kleinschaligheid van het geprojecteerde plan kan zijn. Daarnaast gelden tegen afschermende maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Het realiseren van overdrachtsmaatregelen zal op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten.

Cumulatieve geluidsbelasting

Bij een relevante blootstelling door meerdere geluidsbronnen dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). Afhankelijk van de inpassing van De Pannehoeve kan cumulatie voor het plan aan de orde zijn. Alleen ten gevolge van het wegverkeer van de Paulus Potterlaan treden overschrijdingen op. Bij aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen voor geluidwering van de gevels conform het bouwbesluit.

Aanvraag hogere waarden

Voor de appartementen aan de voorzijde van het pand dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Paulus Potterlaan een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting bedraagt maximaal 54 dB ten gevolge van de Paulus Potterlaan;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal vast te stellen waarde van 63 dB;
- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- op de overige geluidsgevoelige bestemmingen en ten gevolge van de overige wegen vinden geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats;
- de appartementen met een overschrijding (01, 02, 04, 05, 08 en 09) worden met een afsluitbare / afgesloten buitenruimte gerealiseerd;
- met het plan wordt een nieuwe invulling aan het terrein gegeven.

Conclusie

Voor de appartementen aan de voorzijde van het pand dient ten gevolge van het wegverkeerslawaai het akoestisch klimaat in de woning te worden gegarandeerd.

Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de eisen voor geluidwering uit het bouwbesluit. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen als onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) beschreven. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Invloed van het planvoornemen

In deze situatie is sprake van de realisatie van circa 31 woningen. Dit project valt binnen de aangewezen categorieën (woningbouw: 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg) in de regeling NIBM, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer vormt geen belemmering voor dit planvoornemen en er hoeft dan ook geen onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven en gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende AMvB.

Invloed van het planvoornemen

In de directe omgeving van deze ontwikkeling zijn een gymzaal, een buurthuis/verenigingsgebouw en een verpleeg-/verzorgingshuis gelegen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden deze objecten allemaal ingedeeld in milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter tot woonbebouwing in verband met het aspect geluid. Daarbij hebben deze functies een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. In overleg met de gemeente is geconcludeerd dat er naar eventuele hinder van het verzorgingstehuis Pannehoeve onderzoek gedaan moet worden. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd en opgenomen in paragraaf 4.4. Uit dit onderzoek blijkt dat er in overleg met het bevoegd gezag nadere studie benodigt is naar geluidsreducerende maatregelen met betrekking tot het omgevingsgeluid dat de Pannehoeve veroorzaakt.

Activiteitenbesluit

Het verpleeg-/verzorgingshuis is een inrichting type B in het kader van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn onder meer geluidnormen opgenomen, waaraan moet worden voldaan. Het toetsingspunt voor deze normen is gelegen op de gevel van gevoelige gebouwen, zoals woningen.

Conclusie

Nader overleg met het verzorgingstehuis Pannenhoeve met betrekking tot eventuele geluidsreducerende maatregelen zal nog plaatsvinden. Indien geen geluidsreducerende maatregelen bij de bron getroffen kunnen worden, zullen maatregelen bij de woningen zelf worden getroffen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van bouw van de woningen zal aangetoond worden dat de woningen aan de geluidsnormen, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, voldoen.

4.7 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt. Daar waar in het verleden een verontreiniging is ontstaan van de bodem of het grondwater zullen stappen genomen moeten worden ter bescherming van de volksgezondheid. In principe moet bij elke bouwmogelijkheid die mogelijk wordt gemaakt, inzicht geboden worden in de kwaliteit van de bodem.

Invloed van het planvoornemen

De betreffende locatie is momenteel braakliggend en de ondergrond bestaat uit een grasveld en verharding. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Helmond. De toekomstige bestemming van de locatie is wonen met tuin. De locatie ligt in een gebied met bodemfunctieklasse 'Wonen' en bodemkwaliteitsklasse 'AW2000'. Er zijn geen uitgevoerde bodemonderzoeken bekend bij de gemeente.

Conclusie

Op de planlocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarom zal in opdracht van de gemeente een functiegerichte bodemsanering worden uitgevoerd waarbij de bodem geschikt gemaakt wordt voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin). De wijze van uitvoering van de sanering behoeft de formele instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

4.8 Klimaat, energie en duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meer jaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. Het programma Duurzame gezonde stad is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aspecten die samenhangen met zaken als klimaatadaptatie en beheer en onderhoud.

Bij de concrete uitwerking van de bouwplannen voor de woningen en de appartementengebouwen is met deze stappen zoveel mogelijk rekening gehouden.

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

Rijksbeleid: Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben. Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen.

Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal beleid: Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei. De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's.

Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

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 verbindingzones). Ook vanuit het provinciale beleid is steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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 Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018.

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 2012-2015/2018 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 keuzes voor het water aan te geven.

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp, dat gebeurt naar verwachting in 2018. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

5.1.2 Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is in afstemming met het PMWP 2016-2021 tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.
- Zorgen voor schoonwater: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

In aanvulling daarop is ook het waterschap bezig het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie te vertalen naar haar eigen beleid.

5.1.3 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 nu volgend aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

5.1.4 Waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

In de huidige situatie zijn ten westen van het gebied de Vondelvijvers aanwezig.

Grondwater

In het plangebied is geen peilbuis aanwezig. De dichtstbijzijnde peilbuis ligt op de hoek van Goghlaan/James Ensorlaan, ten noorden van het plangebied. Deze peilbuis laat soms zeer ondiepe grondwaterstanden zien (0,4-1,5 m. –mv). De verwachting is, dat deze peilbuis niet representatief is voor dit plangebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Bij de planontwikkeling moet voldoende onderzoek gedaan worden naar de geohydrologische situatie.

Riolering

In de Paulus Potterlaan ligt een gescheiden rioolstelsel aangelegd medio 2007. Er vinden geen wijzigingen plaats in het rioolstelsel. In het plangebied wordt een gescheiden riool aangelegd: de hwa-riolering gaat afvoeren op de Vondelvijvers. Daar waar bebouwing op het openbaar riool komt te staan, moet het riool verlegd worden.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Het gebied is in het verleden volledig verhard geweest (school). De nieuwe inrichting leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er is dus geen waterbergingsbehoefte. De locatie is niet aangegeven als gevoelige locatie voor water-op-straat.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het gebied is niet gevoelig voor overlast vanuit oppervlaktewater of grondwater. Wel moet er tijdens de planontwikkeling voldoende onderzoek gedaan worden naar de geohydrologische situatie, zodat in het plan rekening gehouden kan worden met eventuele compenserende of mitigerende maatregelen.

Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015/2018'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

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 kan beïnvloed worden door (veranderend) ruimtegebruik. In dit geval is er als gevolg van veranderend ruimtegebruik geen effect op de waterkwaliteit te verwachten. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Bouwmaterialen

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 de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult 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 alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

5.2 Flora en fauna

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. In deze paragraaf wordt hier specifiek op ingegaan.

5.2.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Invloed van het planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden of gebieden uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek naar bestaande natuurwaarden op de te ontwikkelen locatie. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht en de gebiedsbescherming zal geen belemmeringen vormen voor het planvoornemen.

5.2.2 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

Invloed van het planvoornemen

De gemeente Helmond heeft in B5-verband met de provincie afgesproken om natuur in de stad te versterken. In dat kader is het van belang dat bouwprojecten natuurinclusief ontwikkeld worden. De nabijheid van de groenstrook met watersingel van de Jan Steenlaan maakt het plangebied kansrijk voor vleermuizen, zwaluwen en mogelijk andere gebouw-afhankelijke soorten. In overleg tussen ontwikkelaar en een stadsnatuur-deskundige van de gemeente Helmond dient nader te worden bepaald voor welke soorten en waar eventuele voorzieningen noodzakelijk zijn.

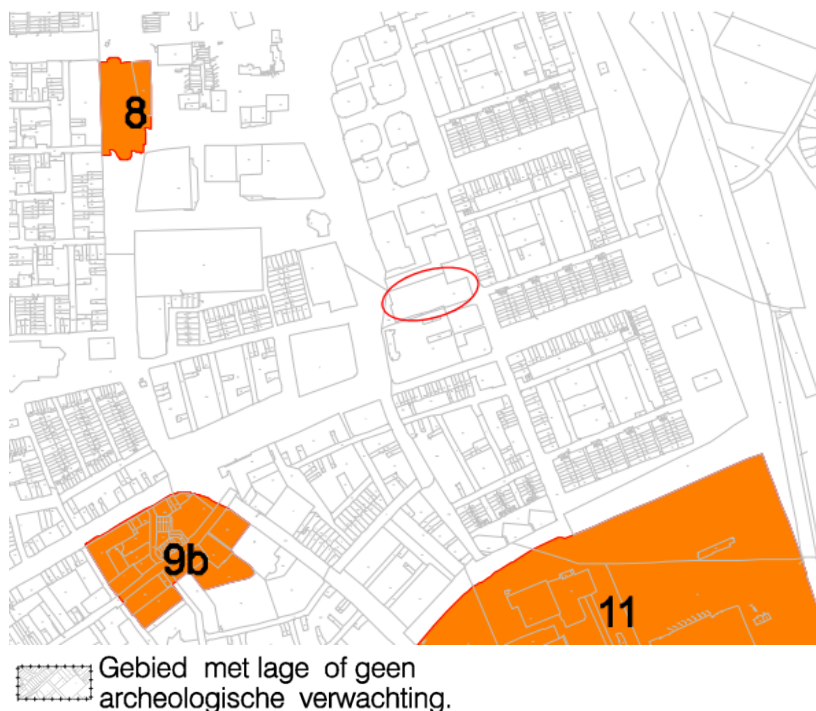
In het kader van het gesloopte schoolgebouw zullen de vaste rust- en verblijfplaatsen uit het voormalige gebouw teruggebracht dienen te worden. Ter plekke van de voormalige in/uitvliegopeningen zullen in de nieuwbouw minimaal 8 nieuwe in/uitvliegopeningen gerealiseerd worden, onder begeleiding van een vleermuisdeskundige.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente Helmond over een archeologiebeleid en een bijbehorende archeologische waardenkaart.

5.3.1 Archeologie

Op basis van onderstaande archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond is het planvoornemen gelegen in een gebied met een lage of geen archeologische verwachtingswaarde. Er is dan ook geen dubbelbestemming aanwezig. Gezien deze waarde is het dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch (bureau)onderzoek uit te voeren.



Uitsnede archeologische waardenkaart

5.3.2 Cultuurhistorie

Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het plangebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Pannenhoeve, één van de hoeves die toebehoorden aan de abdij van Binderen (zie onderstaande afbeeldingen). De Pannenhoeve wordt in historische bronnen vermeld vanaf 1704 (Meulendijks 2009: 63). Op een historische plattegrond uit 1758 wordt de hoeve aangegeven. Het toponiem van de locatie is 'land agter den hof'. Door het gebied loopt een vroegere straat genoemd 'de laan van den Pannenhoeve'.

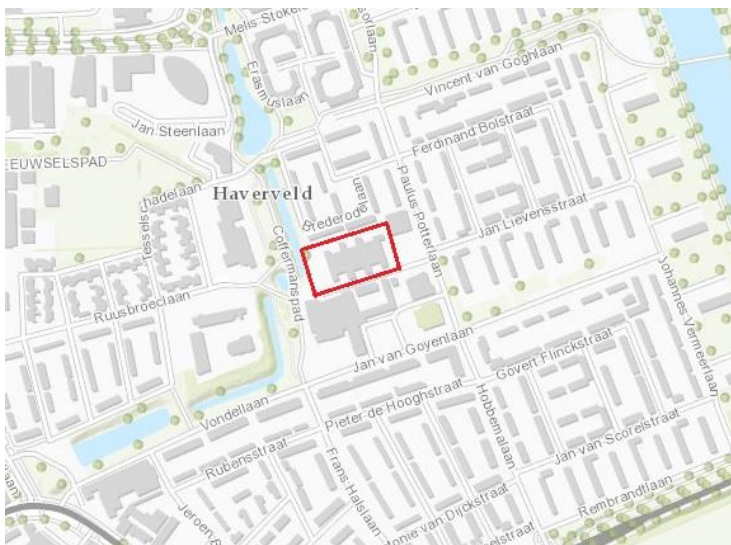


Kaart uit 1758 van de hoeves en toponiemen in de omgeving van de (voormalige) abdij van Binderen door Ketelaar



Toponiemen in de omgeving van het plangebied en het kloosterterrein van Binderen

Op basis van de onderstaande Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) van de provincie Noord-Brabant bevindt de betreffende locatie zich niet in archeologische of cultuurhistorische landschappen. Er bevinden zich geen rijk- of gemeentelijke monumenten met een cultuurhistorische waarde die behoudenswaardig zijn. De voormalige basisschool is inmiddels gesloopt. Het plangebied is daarmee volledig onbebouwd en vormt momenteel een open park tussen de bestaande bebouwing.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

5.4 Wonen

5.4.1 Behoefte en regionale afstemming

In de regio Zuidoost-Brabant maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In deze regio zijn nadere afspraken gemaakt over het realiseren van een deel van de woningbehoefte van Eindhoven door de randgemeenten. Helmond heeft daarin geen extra taakstelling gekregen. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant haar nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose vastgesteld. In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat deze prognoses de basis vormen voor de lokale woningbouwprogramma's. Voor de periode 2014 t/m 2024 komt de provincie voor Helmond tot een indicatie toename woningvoorraad van 4.545 woningen. Deze netto toename is een indicatie, waar het daadwerkelijke aantal kan afwijken door onzekerheidsmarges of sloop/vervangende nieuwbouw. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven).

5.4.2 Woningen

Voorliggend project is opgenomen in de huidige woningbouwplanning. Voor het project zijn 20 woningen in de woningbouwplanning opgenomen, terwijl in de huidige opzet in circa 31 woningen wordt voorzien in de financieringscategorie goedkope huur. Dit is gezien het huidige aanbod van woningen in deze financieringscategorie en de opgave die Helmond heeft acceptabel. Bij de invulling van het programma op woningniveau dient vooral ook rekening gehouden te worden van de diverse kwaliteitsaspecten, waarbij de energiezuinigheid voor alle woningen en het bezoek- en aanpasbaar bouwen voor de eengezins- en benedenwoningen zwaarwegende factoren zijn.

5.4.3 Energielabel voor nieuwbouw

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van woningen. Ook bij nieuwbouw is de verkopende of verhurende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar of bewoner. Een EPC-berekening volstaat niet meer, omdat de EPC is opgesteld voorafgaand aan de bouw en het niet vaststaat dat de uitgangspunten daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het gebied wordt door de voorgestane uitbreiding en bestemmingen in dit plan voor gemotoriseerd verkeer niet gewijzigd. Het gemotoriseerde verkeer wordt vanaf de voorziene parkeerplaatsen via de Paulus Potterlaan/Hobbemalaan ontsloten op de hoofdwegenstructuur van Helmond (Rembrandtlaan). De grondgebonden woningen zelf worden vanaf de parkeerplaatsen ontsloten via de symmetrie as in de vorm van een "hofje". Deze as is alleen bedoeld voor langzaam verkeer. Het appartementengebouw sluit direct aan op de Paulus Potterlaan. In de directe omgeving van de bouwlocatie zijn geen afzonderlijke voorzieningen voor fietsers aanwezig. Fietsers kunnen zich afwikkelen op de rijbaan, gemengd met het autoverkeer. Voetgangers kunnen gebruik maken van de bestaande trottoirs.

Openbaar vervoer

Het gebied is bereikbaar met het openbaar vervoer. De streekbus heeft op loopafstand ($\pm 100\text{m.}$) een halte (De Pannehoeve) op de Paulus Potterlaan. Met bus 51 (De Eeuwsels) is deze halte aangesloten op het OV-netwerk.

5.5.2 Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de gemeente Helmond aangegeven dat voldaan zal moeten worden aan de volgende parkeernorm.

Huurwoning (goedkoop): 1,6 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is het wenselijk dat minimaal 1,0 parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd ten behoeve van de bewoners. De gemeente zal dan de bezoekersparkeerplaatsen (0,6 per woning) in het openbaar gebied realiseren. Dit zou betekenen dat er $31 \times 1,6 = 49,6 = 50$ parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Het planvoornemen voorziet binnen het plangebied in 31 parkeerplaatsen en in de Paulus Potterlaan worden in de openbare ruimte 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeerbehoefte.

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

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van de ontwikkeling aan diverse milieu- en sectorale aspecten, dient de uitvoerbaarheid van het project ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische haalbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (of zoals in dit geval een omgevingsvergunning) waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer door de gemeente met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Woonbedrijf is voornemens om in samenwerking met Woningbouwvereniging Volksbelang een woningbouwontwikkeling op de bouwlocatie Paulus Potterlaan te realiseren. De grond behorende bij dit bouwinitiatief is eigendom van Gemeente Helmond. Er worden in een volgend stadium grondverkoopovereenkomsten afgesloten, waarin verrekening van grondprijzen zal plaatsvinden conform de afspraken zoals opgenomen in de gemeentelijke brief d.d. 29 juni 2016.

Voor de ontwikkeling van de bouwlocatie Paulus Potterlaan is in de grondexploitatie rekening gehouden met de uitgaven voor en het bouw- en woonrijp maken i.c. de definitieve inrichting van de openbare ruimte van het te ontwikkelen gebied. Op basis van het huidige plan, zal het parkeerterrein en een deel van het groen uitgegeven worden als privéterrein om ervoor te zorgen dat de geraamde inkomsten toereikend zijn voor de geraamde uitgaven. De kosten zijn daarmee in voldoende mate anderszins verzekerd.

6.3 Maatschappelijke Haalbaarheid

In deze toelichting is aangetoond dat met deze ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn, er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het plangebied. Het plan maakt onderdeel uit van de woonwijk als groter geheel en versterkt de woonomgeving ter plaatse. Met het planvoornemen wordt tevens een nieuwe invulling gegeven aan deze vrijgekomen locatie binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Dit bestemmingsplan wordt, conform de gebruikelijke procedure, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet van het plan

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 20 senioren woningen en circa 11 appartementen langs de Paulus Potterlaan mogelijk.

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 bij 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*: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Nadere eisen*: Hier worden nadere eisen genoemd voor de plaats en de afmetingen van de toegestane bebouwing, zoals bebouwingsconcentratie en -beeld; de landschappelijke inpassing; de milieusituatie; de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- *Afwijken van de bouwregels*: Hier is geregeld dat het bevoegde gezag onder voorwaarden omgevingsvergunning kan verlenen voor afwijking 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 van de gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.
- *Aanlegactiviteiten*: Ter bescherming van de belangen wordt in dubbelbestemmingen een vergunningsplicht opgenomen, inhoudende dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning 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 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 het bevoegde gezag de mogelijkheid om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- *Algemene wijzigingsregels:* geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen door het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

- *Het overgangsrecht:* deze regels geven vorm en inhoud aan het overgangsrecht en zijn 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 worden hieronder kort toegelicht:

Wonen

De hoofdbestemming binnen het plangebied is Wonen, waar deze gronden bestemd zijn voor in dit geval senioren woningen en appartementen met bijbehorende objecten. De bouw van woningen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de daarbij aangeduide bouw- en goothoogten. Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk.

Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn voornamelijk bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het verkeer. Daarnaast zijn onder andere parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan, net als waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooraankondiging

Op 7 maart 2018 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 het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De betreffende reactie is nu volgend weergegeven. De provincie Noord-Brabant heeft geen op- of aanmerkingen op het plan.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas gaat er in haar reactie van uit dat de ontwikkeling volledig buiten de obstakelvrije zone (5 m) van de nabijgelegen A-watgang is gelegen. In dat geval heeft het Waterschap Aa en Maas geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Helmond Noord I – Paulus Potterlaan 6'.

Reactie gemeente

De ontwikkeling is inderdaad volledig buiten de obstakelvrije zone (5 m) van de nabijgelegen A-watgang gelegen.

8.3 Ontwerp/vaststelling

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 17 mei 2018 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. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.