

Bestemmingsplan

"Houtse Akker – Blok 7"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

- Onderzoek externe veiligheid d.d. 2 mei 2012
- Magneetveldberekeningen Houtse Akker te Helmond, Petersburg Consultants, nr GE140300-R01 MP, d.d. 25 november 2014
- Akoestisch onderzoek d.d. 27 juni 2014
- Advies Veiligheidsregio

Regels

Bijlage:

- Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

- NL.IMRO.0794.1300BP140045-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 27 februari 2015

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 22 mei 2015

Ter inzage d.d. : 26 mei 2015

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 3 november 2015

Ter inzage d.d. : 24 november 2015

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend(e) plan(nen)	4
1.4.	Opzet plantoelichting	5
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1.	Ligging plangebied	6
2.2.	Planopzet	7
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.	MILIEUASPECTEN	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Milieueffectrapportage	15
4.3.	Externe veiligheid	16
4.4.	Geluidhinder	17
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.7.	Bodemkwaliteit	20
4.8.	Klimaat, energie en duurzaamheid	20
5.	SECTORALE ASPECTEN	22
5.1.	Waterhuishouding	22
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	23
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.4.	Wonen	24
5.5.	Verkeer	24
6.	HAALBAARHEID	25
6.1.	Economische haalbaarheid	25
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	25
7.1.	Inleiding	25
7.2.	Juridische methodiek	25
8.	PROCEDURE	27

8.1.	Vooraankondiging	27
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	27
8.3.	Procedure ontwerpplan	27



Uitsnede luchtfoto met globale aanduiding begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

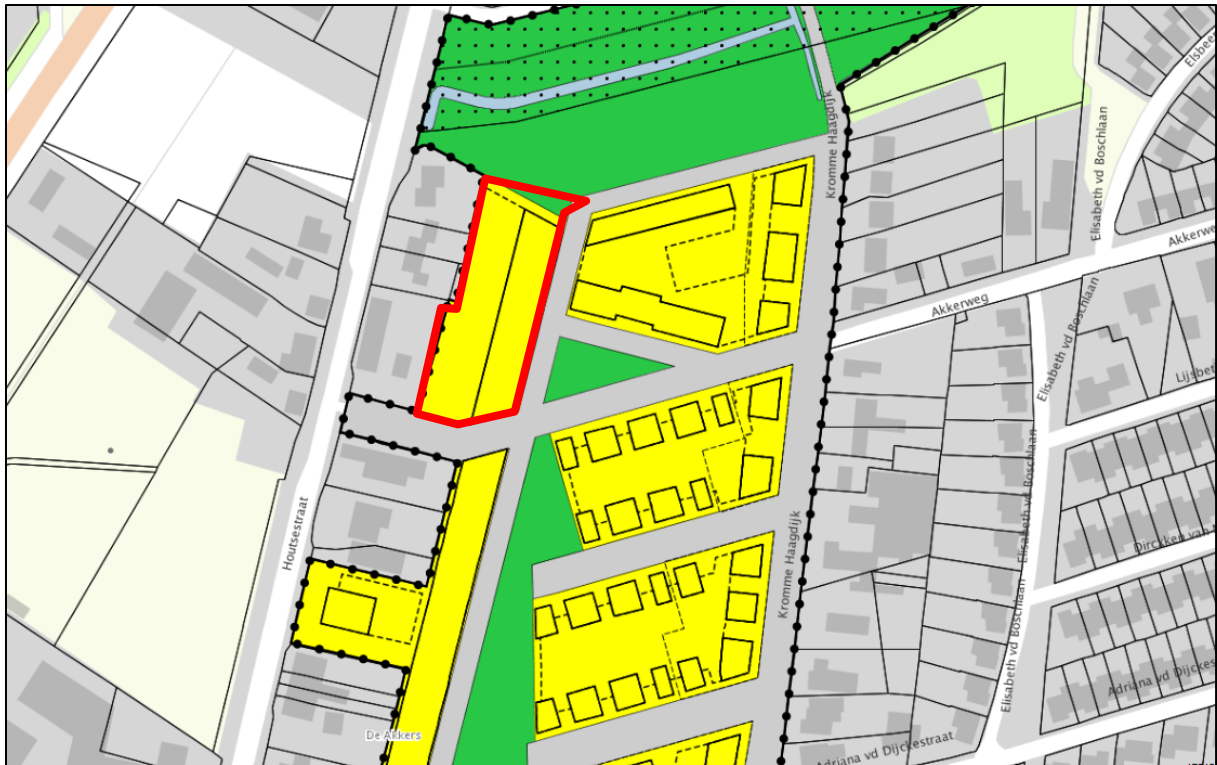
In het bestemmingsplan Houtse Akker waren voor blok 7 grote kavels met ruime woningen voorzien. In de huidige woningmarkt is daar weinig tot geen vraag naar. Daarom wordt het plan nu aangepast zodanig dat kleinere kavels met kleinere en meer woningen mogelijk worden gemaakt.

1.2. Situering en planherziening

Het plangebied is gelegen in Mierlo-Hout en maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Houtse Akker, gelegen tussen de kromme Haagdijk, de Houtsestraat, het Eindhovens kanaal en de wijk Barrier-Noord. De Houtse Akker sluit aan bij de naastgelegen wijk Akkers. Het plangebied omvat het zogenoemde Blok 7 dat globaal wordt begrensd door de Voorste Akkerweg, Haaghout en de percelen Houtsestraat 34-42 (even).

1.3. Geldend(e) plan(nen)

Voor het plangebied geldt voornamelijk het bestemmingsplan "Houtse Akker" als vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2013. Daarin heeft het plangebied vrijwel geheel de bestemming 'Wonen'. Een klein deel van de gronden in het noordelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Aangezien de beoogde verkaveling en opzet van het plan naar verloop van tijd is gewijzigd, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan. De woningen zullen verder naar achteren worden gerealiseerd, waardoor de daarmee vrijgekomen gronden kunnen worden toegevoegd aan de openbare ruimte om onder meer in parkeerruimte te voorzien.



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan met globale aanduiding begrenzing plangebied

1.4. Opzet plantoelichting

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een ruimtelijke beschrijving gegeven, waarbij wordt ingegaan op de ligging en de planopzet. Hoofdstuk 3 gaat in op het planologisch beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan bod, waarbij onder meer wordt ingegaan op milieuzonering, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 5 gaat in op overige relevante sectorale aspecten. Hoofdstuk 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en de juridische opzet van het plan en in hoofdstuk 8 wordt tot slot ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

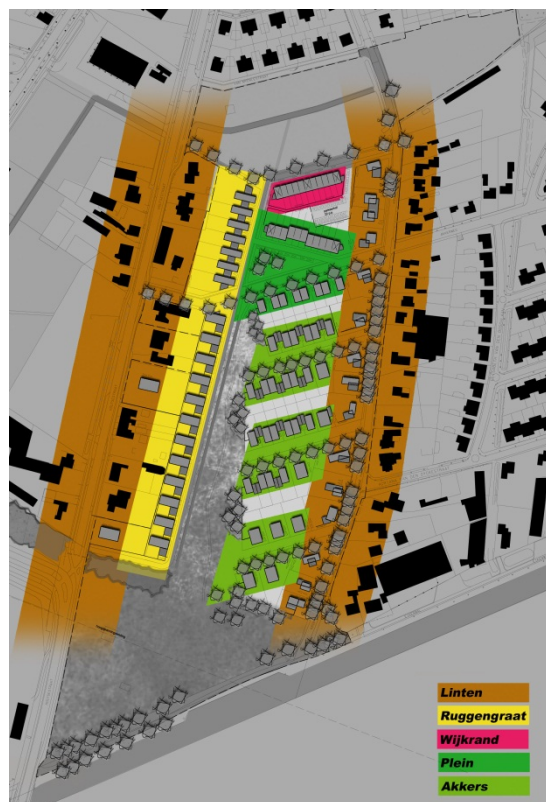
2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ligging plangebied

In de visie uit 2007 die is vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing 'Houtse Akker' vormt het betreffende plangebied een onderdeel van het ensemble "Ruggengraat". Een herkenbare noordzuid structuur die aansluit op de ruimtelijke structuur van de wijk Akkers.

In deze ruimtelijke onderbouwing is destijds een bijlage voor beeldkwaliteit bijgevoegd die de basis vormde voor deze omgeving om tot een samenhangende ontwikkeling van het gebied te komen. Deze beeldkwaliteit is vervolgens vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Helmond.

De tekeningen op deze pagina geven de ambitie weer zoals deze in 2007 waren vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing, en de plek die het plangebied had in het geheel.



2.2. Planopzet

Het plan maakt onderdeel uit van de Ruggengraat en omvat een 15 –tal rijwoningen. Dit sluit meer aan bij de huidige markt vraag dan de grotere kavels die eerder voor deze plek bedacht waren. Bijkomend voordeel is dat er meer openbare ruimte aan de voorzijde gemaakt kan worden met groen en parkeren in de openbare ruimte.

Voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat zowel de bebouwingsopzet als ook de inrichting van de openbare ruimte aansluit bij de regels die in de ruimtelijke onderbouwing “Houtse Akker” zijn omschreven. Negen woningen worden 2 bouwlagen met een plat dak. De zes hoekwoningen mogen zowel met een plat dak als met een kap in de vorm van een lessenaarsdak worden uitgevoerd.

De hoekwoningen [grenzend aan de Voorste Akkerweg en de Elderse Loop] hebben een tweezijdige oriëntatie.



Wat maakt de “Ruggengraat” uniek en hoe wordt hier in dit ontwerp op aangesloten:

- Bebouwing en massa opbouw: door met een vergelijkbare afstand koppen te maken in de hoofdmassa op de hoeken wordt een vergelijkbare opzet en ritmiek in witte accenten gemaakt als in de bestaande rij woningen in de ruggengraat.
- Bebouwing materialisering: Materialen sluiten aan bij de bestaande bebouwing: witte koppen van stucwerk de rest rood-bruin genuanceerde baksteen
- Inrichting openbare ruimte: In de rooilijn van de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied zijn schanskorven geplaatst, in exact deze rooilijn komt in het plangebied in de openbare ruimte (bij de plantvakken van de bomen) een identieke schanskorf. Met als doel om deze lijn ter plaatse van het plangebied te continueren ondanks dat de woningen hier iets naar achteren zijn geplaatst ten opzichte van de reeds gerealiseerde woningen
- Openbare ruimte materialisering: de openbare ruimte wordt met dezelfde materialen ingericht als de rest van Houtse Akker, aansluitend bij de inrichting in de wijk Akkers.
- Beukenhagen als erfafscheiding en in de openbare ruimte



Bestaande woningen waar wat betreft materialisering en kleurgebruik op aangesloten wordt

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

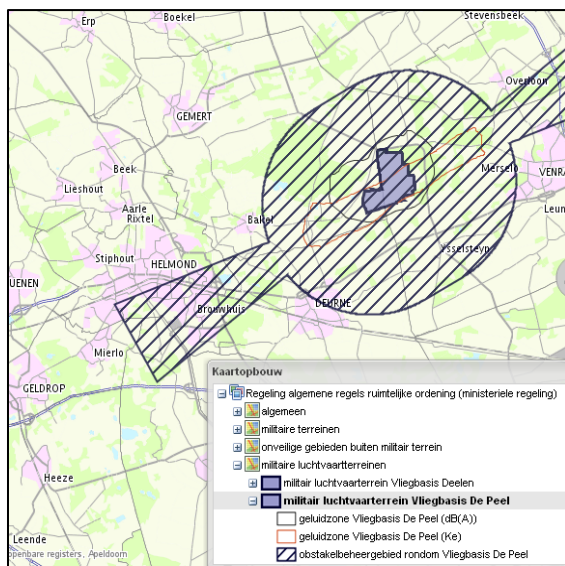
3.1. Rijksbeleid

3.1.1. 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 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:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- 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.



Obstakelbeheergebied Vliegbasis De Peel



Tracé hoogspanningsverbinding

Het plangebied is niet gelegen binnen de vrijwaringszone van de Zuid-Willemsvaart, het tracé van een hoogspanningsverbinding als aangeduid in het Barro (zie uitsnede) of het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis De Peel (zie uitsnede). Het plangebied is wel gelegen binnen het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, maar aangezien er in het plan geen windturbines met een tiphoogte van meer dan 114 meter boven NAP worden toegestaan zijn er vanuit het rijksbeleid geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op een bestemmingsplan ten behoeve van een project 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. Aangezien het project betrekking heeft op de realisatie van 15 woningen, is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: Actuele regionale behoefte?

De gemeente Helmond maakt onderdeel uit van de woningmarkt Zuid Oost Brabant. Met de 21 samenwerkende gemeenten zijn afspraken gemaakt over de woningbehoefte. Deze woningbehoefte is gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose- en woningbehoefteprognose. De vigerende prognose uit 2011 geeft voor Helmond voor het jaar 2030 een bevolkingsaantal van 96.875 inwoners en een woningvoorraad van 45.970. De nieuwste conceptprognose, die naar verwachting in oktober van dit jaar door GS zal worden vastgesteld geeft voor Helmond in 2030 een inwonertal van 95.405 en een woningvoorraad van 45.105. In deze prognose blijft de Helmondse bevolking in ieder geval nog tot 2030 in aantal toenemen en is er volgens de prognose van de provincie Noord-Brabant zeker geen sprake van krimp.

In de meest recente berekeningen heeft Helmond voor de periode 2013 t/m 2022 nog een opgave van 4.783 woningen, netto toevoeging (dus inclusief vervangende nieuwbouw in verband met sloop en/of functieverandering en extramuralisering).

Om deze opgave te kunnen realiseren heeft Helmond voor deze woningen bouwcapaciteit nodig. Omdat de invulling van geplande bouwcapaciteit in verband met problemen rond bijvoorbeeld verwerving of procedures niet altijd soepel verloopt, hanteert de provincie Noord-Brabant bij de beoordeling een surplus van 30%. Dit betekent, dat volgens het provinciale beleid Helmond een capaciteit mag hebben van 130%, dus voor de voor de periode 2013 t/m 2022 mag beschikken over een plancapaciteit van circa 6.200 woningen. Helmond beschikt momenteel over een harde plancapaciteit, capaciteit in uitwerkingsplannen en plancapaciteit in procedure, van circa 5.850. Het voorliggende plan in Houtse Akker vormt hier onderdeel van.

Het Helmondse woningbouwprogramma en ook de invulling daarvan in bouwcapaciteit, is daarmee ook regionaal afgestemd.

Trede 2: Realisatie in bestaand stedelijke gebied?

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijke gebied van Helmond, in de wijk / het stadsdeel 't Hout – Houtse Akker. De locatie betreft een inbreidingslocatie. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen, waarbij de beoogde ontwikkeling ter plaatse goed inpasbaar is en wordt voorzien in een duurzame nieuwe bestemming voor de toekomst.

Trede 3: Multimodaal ontsloten locatie buiten stedelijk gebied?

Aangezien bij trede 2 reeds is aangetoond dat de behoefte kan worden opgevangen door een transformatie binnen bestaand stedelijke gebied, is trede 3 in feite niet meer aan de orde. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie wel goed bereikbaar is voor zowel gemotoriseerd verkeer als voetgangers en fietsers. Ook via het openbaar vervoer is het plangebied goed bereikbaar.

Conclusie

Gezien het voorgaande is sprake van een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een actuele regionale behoefte, waarin wordt voorzien in bestaand stedelijke gebied. Met het voorgaande wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

3.2. Provinciaal beleid

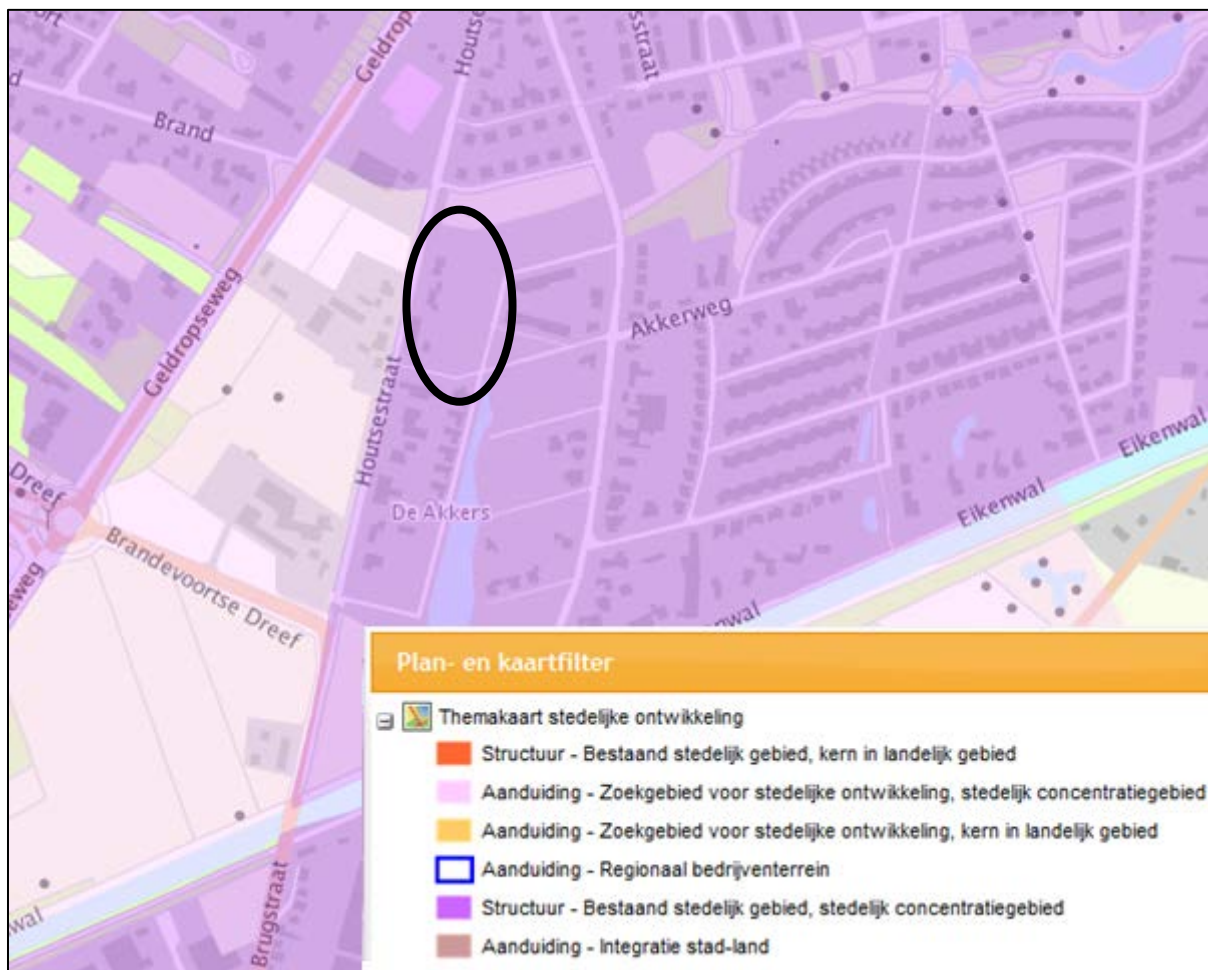
3.2.1. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

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 kent daarin de volgende structuur:

-“Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”.



Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding “Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”. Het gaat daarbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut te worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). De vijftien woningen uit dit plan, als onderdeel van de woningbouwlocatie Houtse Akker, passen volledig binnen het streven naar inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. In de navolgende alinea wordt een verantwoording gegeven van de verhouding tussen dit plan en de regionale woningbouwafspraken.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

3.2.2. Provinciaal Waterplan

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 verbindingzones). Het provinciaal waterplan fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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.

Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt binnen deze structuurvisie. De in dit plan beoogde (woningbouw-)ontwikkeling, als onderdeel van de Houtse Akker, kan als inbreiding beschouwd worden. Het plangebied is aangeduid als woongebied in ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt hier invulling aan gegeven.

Geconstateerd kan worden dat de ruimtelijke onderbouwing past binnen het ruimtelijk beleid voor de Houtse Akker, als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.



3.3.2. Waterplan Helmond 2012-2015

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en de kaders aangeeft 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;
- 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. Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. Voor dit plan is vooral het onderwerp 'waterketenbeheer' van belang. In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

3.3.3. 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 in 2011 vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op handhaving en de uitgangspunten vastgelegd. Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de provinciale handhavingsstrategie: 'Zó handhaven wij in Brabant'. 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.

Niettemin blijkt het elk jaar ondoenlijk om gegeven de capaciteit alle handhavingstaken op te pakken. Daarom heeft voor de uitvoeringspraktijk een nadere selectie van prioriteiten in de handhaving van particuliere bouwwerken plaatsgevonden. Een en ander is vastgelegd in de Beleidsregel handhaving particuliere bouwwerken Helmond 2013.

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 Houtse Akker blok 7. 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

Algemeen

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

De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

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. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en -onderzoeken.

Conclusie:

Het plangebied ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen significante nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-(beoordeling)plichtig is.

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

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 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naar verwachting treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) op 1 april 2015 in werking. Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 "Duurzaam op weg" vastgesteld. Daarin is onder meer het thema 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 voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen verschilt per risicobron. Voor transportroutes (weg, water en spoor) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor risicovolle bedrijven en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt. 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.

Risico-inventarisatie

Zuidelijk van het plangebied ligt een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (buisleiding A-521) die van invloed kan zijn op de planontwikkeling. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt maximaal 430 meter. Door het transport van aardgas kent elke hogedruk transportleiding een veiligheidsrisico. De risico's van buisleiding A-521 zijn met het rapport "Onderzoek externe veiligheid - Bestemmingsplan Houtse Akker" van 2 mei 2012 in beeld gebracht. Er zijn in en direct nabij het plangebied geen nieuwe risicovolle inrichtingen en/of transportroutes bijgekomen sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Houtse Akker' op 8 januari 2013. Het rapport "Onderzoek externe veiligheid - Bestemmingsplan Houtse Akker" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusies van het rapport luiden als volgt:

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

Hoogspanningslijnen

Het plangebied is gelegen tussen de 380 kV-hoogspanningslijn Maasbracht-Eindhoven en de 150 kV-hoogspanningslijn Eindhoven-Helmond. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen zijn de magneetveldzones van deze leidingen berekend door Petersburg Consultants. Uit het onderzoek blijkt dat de specifieke magneetveldzones voor de 380 kV-hoogspanningslijn Maasbracht-Eindhoven en de 150 kV-hoogspanningslijn Eindhoven-Helmond respectievelijk 65 en 50 meter bedragen, gerekend vanuit de hartlijn van de hoogspanningslijn. Gezien het voorgaande is het plangebied voor een klein deel gelegen binnen de 50 meter-zone van de 150 kV-hoogspanningslijn Eindhoven-Helmond. Aangezien genoemd deel is voorzien van de bestemming 'Groen' en geen sprake is van een gevoelige bestemming binnen de berekende magneetveldzones, voldoet het plan aan het hoogspanningsvoorzorgsbeleid.

Vliegverkeer

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

Advies veiligheidsregio

In het kader van het bestemmingsplan 'Houtse Akker', vastgesteld op 8 januari 2013, heeft de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost op 14 juni 2013 een eerste advies uitgebracht (kenmerk 12.U.03039). Voor het onderhavige bestemmingsplan Houtse Akker – blok 7 is opnieuw aan de veiligheidsregio gevraagd om advies uit te brengen. 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. Dit zal gebeuren bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

4.4. Geluidhinder

Het bestemmingsplan "Houtse Akker - blok 7" is gelegen binnen de geluidzone van 200 meter van de Houtsestraat en deels binnen de 200 meter brede zone van de Geldropseweg. Het plan is niet

gelegen binnen de zones van een spoorweg of industrieterrein. Er is alleen onderzoek naar het wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwe situaties in dit plan niet wordt overschreden ten gevolge van het verkeerslawaai van de Houtsestraat en Geldropseweg. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet noodzakelijk.

Rekening houdend met invloed van de niet gezoneerde 30 km/uur-wegen kan op basis van de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen, met een geluidwering van de gevels van de woningen van 20 dB, zijnde de minimumeis uit het Bouwbesluit, voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidbelasting in de verblijfsgebieden en -ruimten van de woningen.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.5. Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan het Besluit niet in betekende mate (Besluit NIBM). Het project valt binnen één van de in de Regeling niet in betekende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel 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. Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

Omgeving plangebied

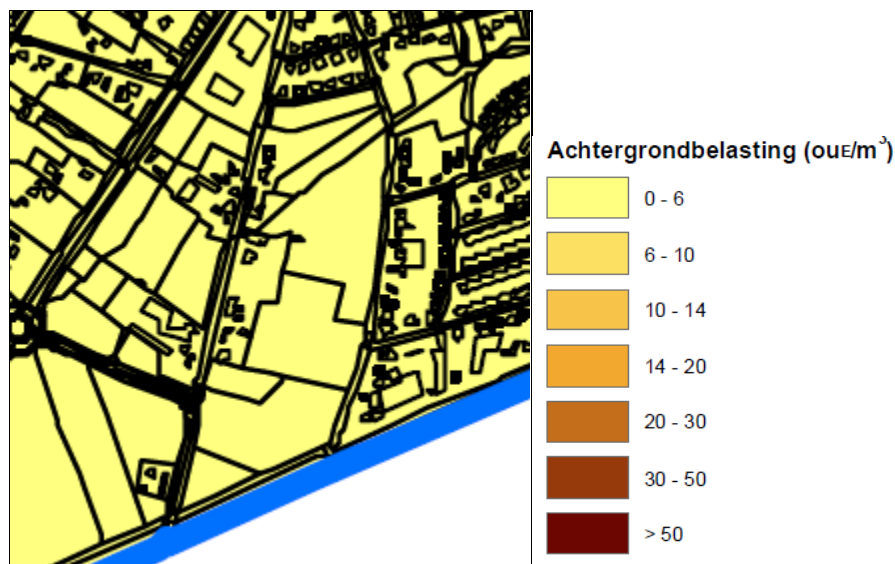
In de directe omgeving van het plangebied is op het adres Houtsestraat 47 een paardenhouderij gelegen. Op 1 januari 2013 is het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer in werking getreden. Het voornoemde bedrijf valt vanaf dat moment onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op basis van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet de afstand tussen een dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object van derden gelegen binnen de bebouwde kom, ten minste 100 meter bedragen.

Het plan voorziet in de bouw van 15 woningen die deels zijn gelegen binnen een afstand van 100 meter van de paardenhouderij. In onderstaand kopje is verantwoord dat er in het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder is rekening gehouden met de uitbreidingsruimte van de paardenhouderij op basis van het geldende bestemmingsplan.

Verantwoording goed woon- en leefklimaat

Cumulatie (achtergrondbelasting)

Er is beoordeeld of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen acceptabel is. In verband met de evaluatie van de gebiedsvisie en de geurverordening is in 2012 de geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen samen opnieuw geïnventariseerd. De cumulatieve geurbelasting van de veehouderijen wordt ook wel 'achtergrondbelasting' genoemd. In het onderstaande kaartje is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Uit dit kaartje blijkt dat de achtergrondbelasting lager is dan $6\ ouE/m^3$. In de onderstaande tabel is de relatie weergegeven tussen de achtergrondbelasting en leefklimaat.

Tabel. De achtergrondbelasting in verband gebracht met de mogelijke kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat. Dit is een samenvatting van bijlage 6 en 7 van de handreiking bij de Wgv (Infomil 1 mei 2007). NB. Tussen haakjes zijn de grenswaarden voor de achtergrondbelasting vermeld.

Achtergrondbelasting geur (ouE/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%) *	Beoordeling leefklimaat (Rivm)
1 - 3	< 5	zeer goed
4 - 8	5 - 10	goed
9 - 13 (10)	10 - 15 (12)	redelijk goed
14 - 20 (20)	15 - 20 (20)	matig
21 - 28	20 - 25	tamelijk slecht
29 - 38 (32)	25 - 30 (27)	slecht
39 - 50	30 - 35	zeer slecht
51 - 65	35 - 40	extreem slecht

Op basis van deze tabel kan worden vastgesteld dat het leefklimaat ter plaatse van het bouwplan goed tot zeer goed is. Het leefklimaat vormt dus geen beperking voor de bouw van de woningen.

Bedrijfsvoering van de bestaande paardenhouderij

In het bestemmingsplan 't Hout is het maximaal te houden paarden op het voor Paardenhouderij bestemde deel van kavel Houtsestraat 47 beperkt tot 15 stuks. In de plankaart is een afstand van 50 meter aangehouden tussen het tot Paardenhouderij bestemde deel en de dichtstbijzijnde gevellijn. Er is een basis milieucontrole uitgevoerd op 6 september 2011. Het bedrijf was toen nog een type C inrichting in het kader van het Barim. Er waren toen 5 volwassen paarden aanwezig op het bedrijf. De milieuvergunning van 5 november 1996 is bij de inwerkingtreding van het gewijzigde Activiteitenbesluit komen te vervallen en het bedrijf valt nu onder de regels van het vernieuwde Activiteitenbesluit als type B inrichting.

Uitgangspunt bij het beoordelen van de belangen van de veehouderij zijn de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bouwblok. Getoetst wordt daarom niet ter plaatse van de feitelijke emissiepunten, maar het emissiepunt wordt in beginsel op de rand van het bouwblok gelegd. Als dit leidt tot een knelpunt, dan moet uiteraard worden beoordeeld of een veehouderij daadwerkelijk wordt belemmerd. Mogelijk zijn er voldoende andere mogelijkheden binnen het bouwblok en is er geen sprake van onaanvaardbare belemmeringen voor het bedrijf.

Op grond van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet de afstand tussen een dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object van derden gelegen in de bebouwde kom, ten minste 100 meter bedragen. Daarnaast is in het bestemmingsplan al vastgelegd dat er niet meer dan 15 paarden mogen worden gehouden. In onderhavig geval zijn er bestaande woningen gelegen tussen het plangebied en de paardenhouderij. De bouw van de nieuwe woningen vormt dus geen verdere belemmering van de paardenhouderij aangezien de reeds bestaande woningen al op kortere afstand zijn gelegen.

Conclusie:

Het woon- en leefklimaat (m.b.t. geurhinder door veehouderijen) ter plaatse van het bouwplan is goed tot zeer goed. De paardenhouderij aan de Houtsestraat 47 wordt niet (verder) beperkt door de realisatie van 15 woningen.

4.7. Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied is in 2007 bodemonderzoek uitgevoerd waarbij is geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen. Er zijn geen aanwijzingen dat daarna bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de geplande bestemming.

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 gebouwen hierover nadere afspraken te worden gemaakt. Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouwen ingevoerd. GPR Gebouwen 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 Gebouwen® 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

Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Noordelijk van het plangebied ligt de Elderse Loop, met bijbehorende waterbergingsgebieden.

Voor het hele plangebied van Houtse Akkers is een waterhuishoudingsplan gemaakt, dat is opgenomen in het bestemmingsplan Houtse Akker uit 2009. Het hele plan wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd, met waterberging in het centrale plandeel en langs de Elderse Loop. Blok 7 is onderdeel van het totale plan van Houtse Akkers is wordt eveneens hydrologisch neutraal uitgevoerd. Het hydrologisch neutraal is berekend op basis van de toen geldende normering van T=25 (43 mm)

Grondwater:

In de omgeving staan peilbuizen van de gemeente. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwateringsdiepte in het algemeen wordt gehaald. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. Het is aan de initiatiefnemer zelf om te onderzoeken of er aanvullend maatregelen moeten worden genomen ten behoeve van voldoende ontwatering.

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 perceelseigenaar 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'.

De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Riolering en afvoerend verhard oppervlak:

Riolering:

In Houtse Akker ligt een gescheiden rioolstelsel. De woningen in blok 7 worden aangesloten op dit gescheiden stelsel. Het regenwater wordt afgevoerd naar de Elderse Loop, waar al voorzien is in extra ruimte voor waterberging voor het hele plangebied Houtse Akkers. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de waterzuivering in Aarle-Rixtel. Het totale plangebied van blok 7 is ca. 4000 m².

Toepassing waterbeleid op plangebied:

De voorgestelde ontwikkeling leidt niet tot een toe- of afname van het verhard oppervlak. Voor de berekening van het hydrologisch neutraal ontwikkelen is in 2009 uitgegaan van aannames over de hoeveelheid verharding in de particuliere en openbare ruimte. Deze aanname wijzigt niet als gevolg van de wijziging in blok 7. Er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding als gevolg van de wijzigingen in blok 7 en er is dus geen waterbergingsbehoefte.

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 initiatiefnemers wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

5.2.1. Flora en Fauna

Over de natuurwaarden van het gebied zijn momenteel geen concrete gegevens beschikbaar. Tijdens een veldbezoek in 2010 is op het terrein van het bestemmingsplan nagenoeg geen opgaande beplanting aangetroffen en was het terrein bijna vrij van vegetatie. Sindsdien worden de terreinen jaarlijks onderhouden en gemaaid, waardoor aanvullend natuuronderzoek niet noodzakelijk is. Bij alle ingrepen is de algemene zorgplicht in het kader van de Flora & Faunawet van toepassing.

5.2.2. Groenvoorzieningen

In de toekomstige inrichting is aan de voorzijde van de woningen voorzien in groen en parkeren in openbare ruimte.

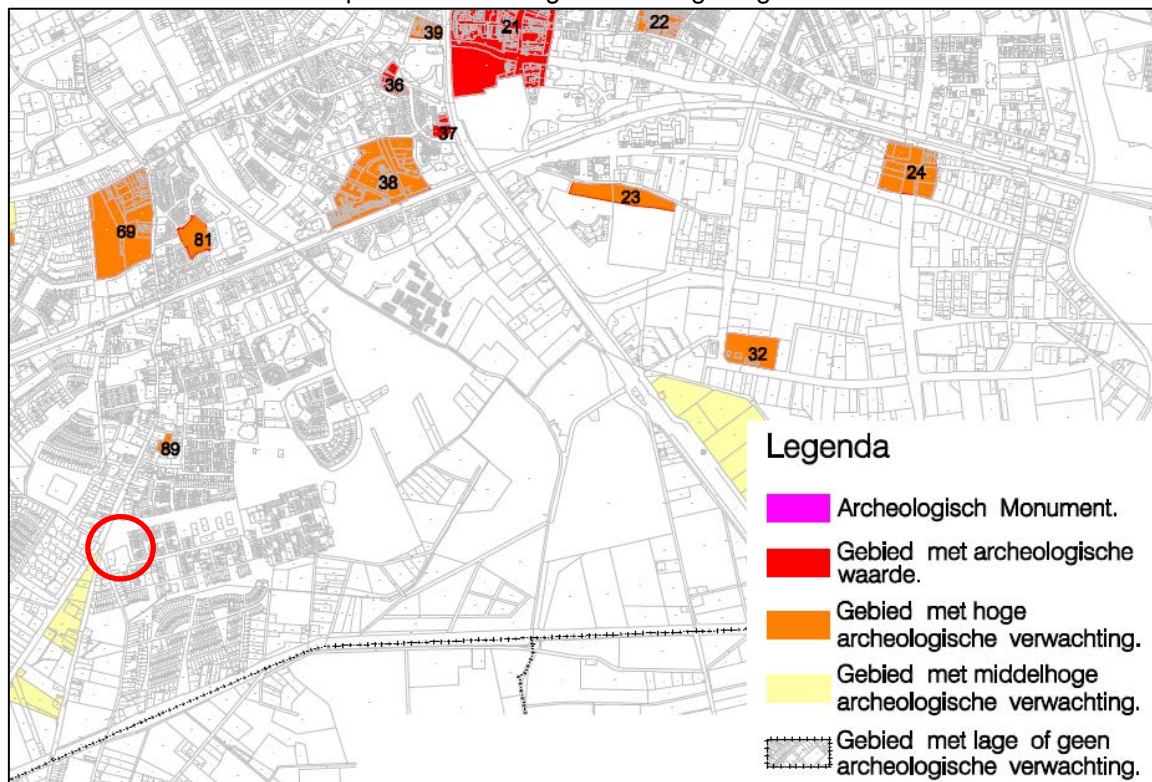
5.3. Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen geen van gemeente- of rijkswegge beschermde monumenten. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft ook geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied.

5.3.2. 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 behoort in zijn geheel tot gebieden met een lage of geen archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen in het gebied is geen archeologisch onderzoek nodig.

5.4. Wonen

De woningvoorraad bestaat uit 4.612 woningen, waarvan 62% koop- en 38 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 89% versus 11 %.

Tweederde van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1950-1990.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte liggen iets boven het Helmond gemiddelde. Een en ander komt eveneens tot uiting in de gemiddelde WOZ waarde die ook iets hoger ligt dan het Helmonds gemiddelde (€ 214.775,--)

De huidige bevolking bestaat voor 30 % uit de leeftijdsgroep 0-24 jaar, voor 45 % uit 25 -54 jaar, voor 20 % uit 55 – 74 jaar en voor 5 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 60 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en tweepersoonshuishoudens.

De wijk kent een relatief laag aandeel inwoners met een niet etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage evenals het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs laag is.

De waardering voor de woonomgeving is hoog, er is geen specifieke sociale- maatschappelijke problematiek.

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2016 nagenoeg gelijk blijven, mede omdat er nog enige nieuwbouw zal plaatsvinden.

5.5. Verkeer

5.5.1. Ontsluiting

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

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

5.5.2. Bereikbaarheid- en mobiliteitsprofiel

In de ruimtelijke ordening wordt sinds enkele jaren door de overheid (Rijk, Provincie en Gemeente) een beleid ontwikkeld dat gericht is op het terugdringen van de (vermijdbare) automobiliteit. Dit zogenaamde locatiebeleid wordt gekenmerkt door een zorgvuldige afstemming tussen de situering van activiteiten (functies) en het verkeers- en vervoerssysteem. De functies die in dit bestemmingsplan worden toegelaten, in samenhang met de aard en ligging van het plangebied, behoeven in dit kader momenteel geen bijzondere aanpassing.

5.5.3. Parkeren

Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, moet worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeerrichtlijn gemeente Helmond 2007. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

In de planregels zijn de parkeernormen voor het plangebied opgenomen.

De parkeernormen zijn overgenomen uit genoemde beleidsregel. De normen in de parkeerrichtlijn zijn gebaseerd op CROW-publicaties en de CROW-uitgave ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Daar waar lokale omstandigheden daar aanleiding toe gaven, is afgeweken van de basisnormen. De aangegeven bedragen van huur- en koopwoningen zijn geïndexeerd voor 2014 opgenomen. Deze dienen jaarlijks geïndexeerd te worden.

Voor de berekeningsmethodiek van de opgenomen parkeernormen wordt de methodiek gevolgd die is

aangegeven in de beleidsregel Parkeerrichtlijn gemeente Helmond 2007, die weer gebaseerd is op CROW-publicaties en de CROW-uitgave ASVV. Het betreft hier dan met name de aanwezigheidspercentages die uitwisseling tussen verschillende functies mogelijk maken en de berekeningsaantallen voor parkeervoorzieningen bij woningen.

Binnen de door de CROW gehanteerde gebiedsindeling wordt Helmond beschouwd als 'sterk stedelijk'. Binnen Helmond worden drie gebiedstypen onderscheiden: het centrum, de schil om het centrum en de rest van de gemeente. Het plangebied Houtse Akker behoort tot de zogenaamde "rest" van Helmond.

De opgenomen parkeernormen zijn minimumnormen waaraan voldaan moet worden. Het is toegestaan om meer parkeerplaatsen dan de norm te realiseren. Naast het normatieve aantal dient tevens, zeker bij zorg gerelateerde voorzieningen, aandacht te zijn voor voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen. Deze hebben een grotere afmeting dan een reguliere parkeerplaats.

Parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor blok 7 zijn sociale koopwoningen voorzien en worden de benodigde parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd. Indien andere dan sociale koopwoningen in het gebied worden gerealiseerd moet per woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien op eigen terrein geen ruimte is en in het openbaar gebied mogelijkheden zijn kunnen Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen om de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied te realiseren. Hier staat dan veelal een vergoeding van de kosten tegenover.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische haalbaarheid

De gronden behorende bij het project blok 7 Houtse Akker zijn eigendom van de gemeente Helmond. Deze gronden worden verkocht op basis van het gemeentelijk grondprijzenbesluit. Met de grondverkoop van blok 7 en met de aanlegkosten is rekening gehouden in de grondexploitatie Houtse Akker, welke een verwacht positief resultaat heeft. Kostenverhaal is daarmee verzekerd en hierdoor behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit project is economisch uitvoerbaar.

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).

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 gebouw zijnde.
- *Afwijken van de bouwregels*: Uiteenzetting van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kan afwijken.
- *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 het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kan afwijken van de gebruiksregels.

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 bevoegd gezag de bevoegdheid 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*: 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.

Toelichting op de bestemmingen

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

Groen

Deze bestemming geldt voor een klein stukje grond in het noordwesten van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en langzaam verkeer.

Verkeer-Verblijfsgebied

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

Binnen deze bestemming zijn de parkeerplaatsen voor de sociale koopwoningen voorzien.

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

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bedoeld voor maximaal 15 woningen met tuin, erf, parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. Een aan huis gebonden beroep is rechtstreeks toegestaan bij het voldoen aan de voorwaarden. Een aan huis gebonden bedrijf is mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Er moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de regels.

Leiding-Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de instandhouding en/of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsmast, gelegen buiten het plangebied. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de instandhouding van deze hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit voor het uitvoeren van in dit artikel benoemde werken en werkzaamheden opgenomen.

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 27 februari 2015 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt geboden bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

8.2. Resultaten wettelijk overleg

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, de provincie Noord-Brabant en Tennet. Alle instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

8.3. Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 22 mei 2015 gepubliceerd en heeft met ingang van 26 mei 2015 gedurende 6 weken terinzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn binnen die termijn zesentwintig schriftelijke zienswijzen ingediend die in de nota van zienswijzen zijn samengevat en becommentarieerd. Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 3 november 2015 tot vaststelling van dit bestemmingsplan.