

Uitwerkingsplan

“Hoek Houtsestraat-Kromme Haagdijk – Dolfijnlaan”

Inhoud

Toelichting

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1300BPU150006

Procedure

Ontwerputwerkingsplan

Gepubliceerd d.d. : 11 september 2015

Ter inzage d.d. : 15 september 2015

Vastgesteld uitwerkingsplan

Vastgesteld B&W d.d. : 5 november 2015

Ter inzage d.d. : 17 november 2015

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel uitwerkingsplan	4
1.2.	Situering plangebied	4
1.3.	Geldend plan	4
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	4
2.1.	Ligging in groter verband	4
2.2.	Ruimtelijke structuur	5
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
4.	MILIEUASPECTEN	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Milieu-effectrapportage	12
4.3.	Externe veiligheid	12
4.4.	Geluidhinder	13
4.5.	Luchtkwaliteit	14
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	14
4.7.	Bodemkwaliteit	15
4.8.	Klimaat en duurzaamheid	15
5.	SECTORALE ASPECTEN	16
5.1.	Waterhuishouding	16
5.2.	Flora en Fauna, Groenvoorzieningen	17
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	18
5.4.	Verkeer	18
6.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	19
7.	PROCEDURE	19

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel uitwerkingsplan

Het plan is een uitwerking van het bestemmingsplan 'hoek Houtsestraat Kromme Haagdijk' uit 2012. Momenteel is er een concreet plan om het uit te werken woongebied vorm te geven.

1.2. Situering plangebied

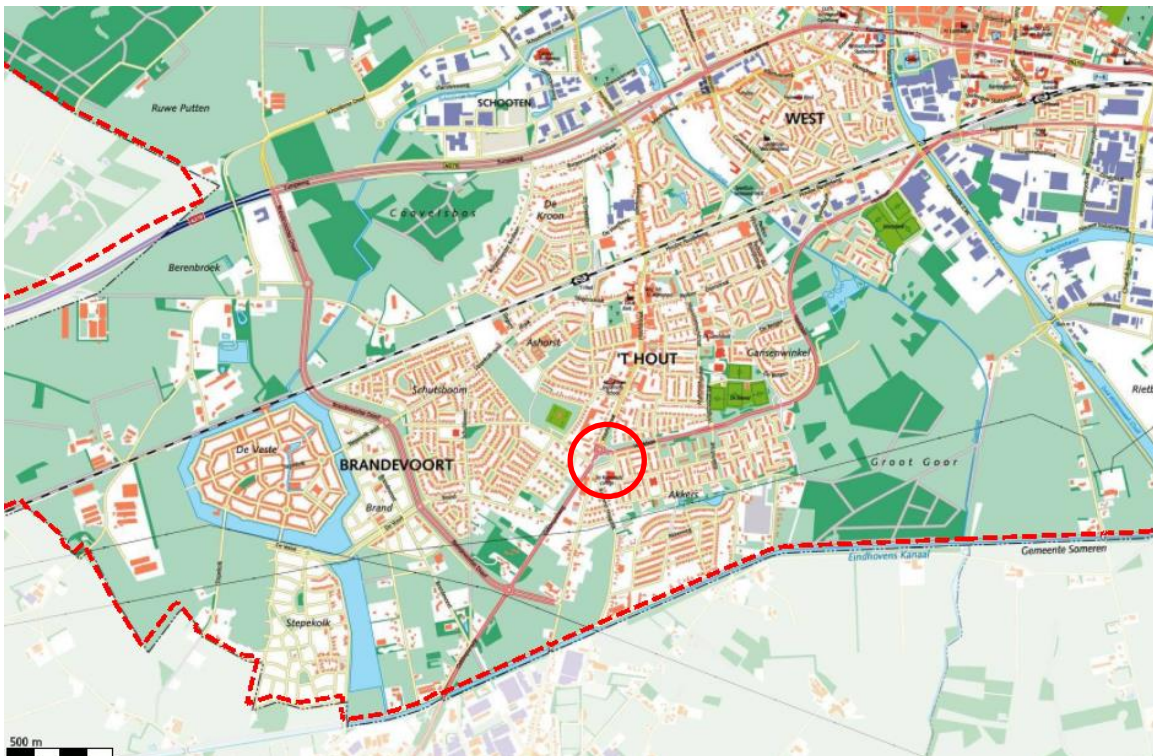
De locatie bevindt zich op een zichtlocatie aan de rotonde van de Heeklaan-Hoofdstraat-Geldropseweg-Houtsestraat. Eveneens is het bouwblok gelegen aan de Dolfijnlaan- Baarsstraat. Naastgelegen, aan de Kromme Haagdijk, is in 2012 een wooncomplex gerealiseerd voor jonge gehandicapten (ORO).

1.3. Geldend plan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'hoek Houtsestraat Kromme Haagdijk' in de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Het bestemmingsplan is op 5 september 2012 onherroepelijk geworden.

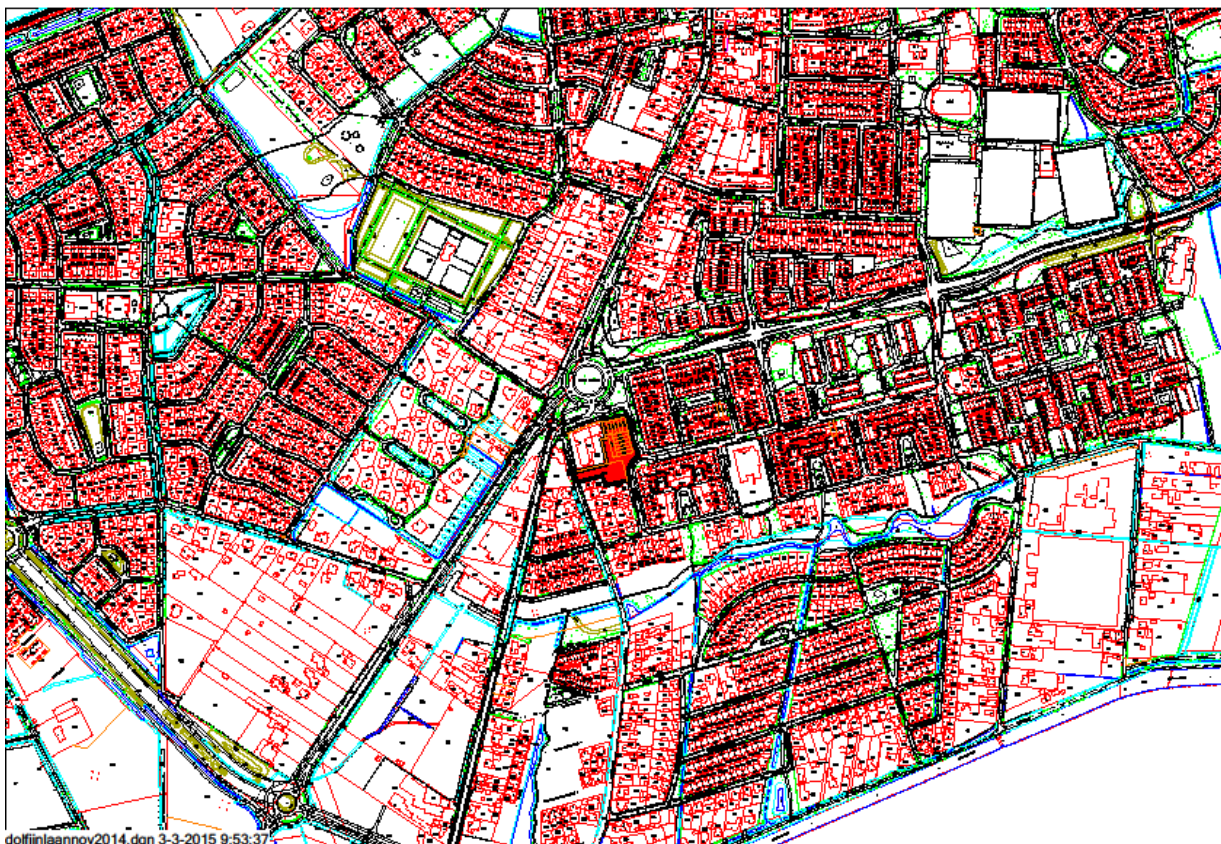
2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ligging in groter verband



De locatie bevindt in de wijk 't Hout zich direct ten zuidoosten van de rotonde Geldropseweg-Heeklaan-Hoofdstraat. Het betreft een deel van het voormalig vakcollege Dr. Knippenberg.

2.2. Ruimtelijke structuur



Het gedeelte aan de rotonde is een zichtlocatie. De rotonde is een belangrijk verdeelpunt van de belangrijkste ontsluitingswegen van 't Hout, maar deze plek wordt nog nauwelijks bevestigd door de omliggende bebouwing, aangezien deze tamelijk informeel en dorps van karakter is. De ruimte rondom de rotonde loopt daarom als het ware weg, er zijn weinig ijkpunten en de rotonde en de omgeving hiervan wordt hierdoor minder goed als plek herkend. Vanwege deze reden komt er bebouwing die meer stedelijk van karakter is en de plek aan de rotonde versterkt.

Aan de oostkant ligt het plangebied aan de Dolfijnlaan/Baarsstraat en grenst aan de Vissenbuurt, een stempelplan uit de jaren '70 met relatief veel groen en parkeerhoven binnen het bouwblok. Aan de randen van de Vissenbuurt liggen vrijstaande kavels en twee-onder-een-kap woningen. Bij de uitwerking van de woningen wordt op deze buurten aangesloten. Dit gebeurt door aan de rotonde en het noordelijke gedeelte van de Dolfijnlaan rijwoningen te situeren en het parkeren aan de binnenzijde plaats te laten vinden. Aan de zuidkant wordt aangesloten bij de bestaande woningen.

De rotonde is een knooppunt van de groene Geldropseweg, die overgaat in de Heeklaan die eveneens groen van karakter is. Vooral dit groen (de berm en de bomen) is daarom het leidmotief van de diverse buurten die aan deze ontsluitingswegen grenzen. Er wordt hier een meer stedelijk karakter gegeven door twee bouwvolumes van circa 30 m. breed te realiseren met een hoogte van circa drie bouwlagen of gelijkwaardig (bijv. een goothoogte van 8 m.). Met de komst van ORO is een deel hiervan ingevuld. Met een zestal rijwoningen aan de rotonde wordt eveneens een dergelijk front gerealiseerd.

Op de zichtlocatie kunnen gebouwen komen van meer betekenis. Dat geldt ook voor de betreffende locatie: in architectuur en kleur worden de woningen meer opvallend dan elders in de Vissenbuurt. In kleur zijn de woningen familie van het bestaande Oro-gebouw, zodat het geheel meer als een blok ervaren wordt.



Planopzet

De insteek is om op deze plek duurzame ('nota nul'-) woningen te maken, die in het goedkope segment weggezet kunnen worden. De woningen aan de rotonde krijgen een lessenaarsdak, om zo een voldoende hoge gevel te kunnen maken, maar de woningen eveneens klein te houden vanwege de betaalbaarheid. De ligging van het dak op het zuiden is ideaal voor zonnepanelen. De rijwoningen aan de Dolfijnlaan krijgen echter zadeldaken die oost-west gericht zijn. Dit is minder ideaal maar in de praktijk eenvoudiger, aangezien iedere woning zijn eigen energie genereert. Bovendien sluiten de woningen zo beter aan bij de Vissenbuurt.

Het parkeren wordt achter de woningen gerealiseerd. Het eerste gedeelte hiervan is voor bezoekers en een eventuele tweede auto. Het tweede gedeelte is voor de bewoners.

Ten behoeve van het plan worden enkele markante bomen gekapt. Hiervoor worden compensatiemaatregelen getroffen om het groen ter plaatse te versterken: in de omgeving van het plan worden meerdere bomen geplant met voldoende groeimogelijkheden. Bestaande bomen zullen maatregelen krijgen om de groei te bevorderen. Enkele plekken waar zich nu nog verharding bevindt, zullen ingericht worden met gras of bodembedekkers. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bocht bij de Dolfijnlaan-Baarsstraat. Ook een extra tak van het huidige fietspad komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een breed voetpad, waar fietsers te gast zijn.

Het voetpad komt aan de rijwoningen te liggen. Dit wordt een breder voetpad dan gebruikelijk (3m). Dit wordt gedaan om versnippering met paden te voorkomen. De stedelijke oplossing is mogelijk vanwege de ligging aan de rotonde.

Aan de zuidkant komen grondgebonden woningen, waarvan de invulling verder nog niet bekend is. Ook hier zal worden gezocht naar een passende invulling.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

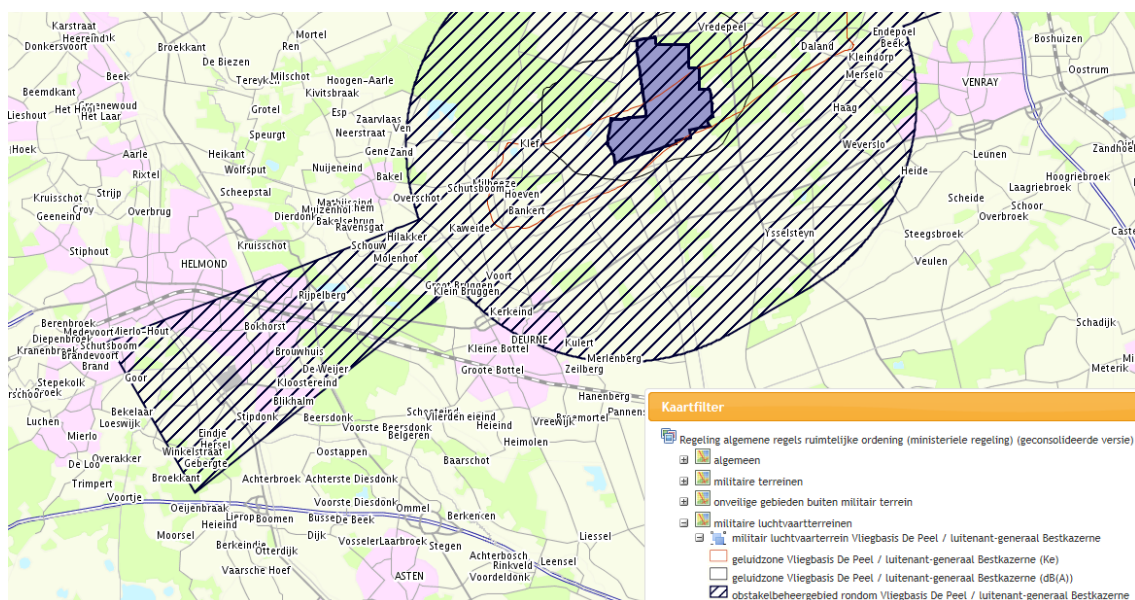
3.1. Rijksbeleid

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

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

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

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



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

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Aangezien het project betrekking heeft op de realisatie van 12 woningen, is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: Actuele regionale behoefte?

Kwantitatief.

In de regio Zuidoost-Brabant maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In deze regio zijn nog 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 2023 komt de provincie voor Helmond tot een netto-toevoeging van 4.145 woningen. Hier kunnen nog woningen aan toegevoegd worden in verband met sloop/vervangende nieuwbouw en woningen ten behoeve van extramuralisatie. De totale bruto opgave bedraagt circa 4.900 woningen. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven).

Voor dit programma van 4.900 woningen is een harde plancapaciteit beschikbaar van circa 5.300 woningen. Een belangrijk deel van deze capaciteit, circa 3.000 woningen, is gelegen in de nieuwbouwwijk Brandevoort, die als gevolg van de marktomstandigheden sterk gefaseerd moet worden gerealiseerd. Inmiddels wordt rekening gehouden met voltooiing na 2025.

Het voorliggende plan maakt deel uit van deze harde plancapaciteit. Onderhavig plan voorziet in een klein deel van de regionale behoefte.

Trede 2: Realisatie in bestaand stedelijk gebied?

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Helmond, in de wijk/het stadsdeel 't Hout. De locatie betreft een transformatielocatie. Er was voorheen een onderwijsvoorziening gelegen, die inmiddels is verplaatst. Op een deel van de locatie ligt bebouwing voor ORO. Het resterende deel leent zich, in aansluiting op de directe omgeving, uitstekend voor woningbouw. De transformatie wordt daarmee op duurzame wijze ingevuld.

Trede 3: Multimodaal ontsloten locatie buiten stedelijk gebied?

Aangezien bij trede 2 al is aangetoond dat de behoefte kan worden opgevangen door een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied, is trede 3 in feite niet meer aan de orde.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie goed bereikbaar is voor zowel gemotoriseerd verkeer als voetgangers en fietsers.

Conclusie

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

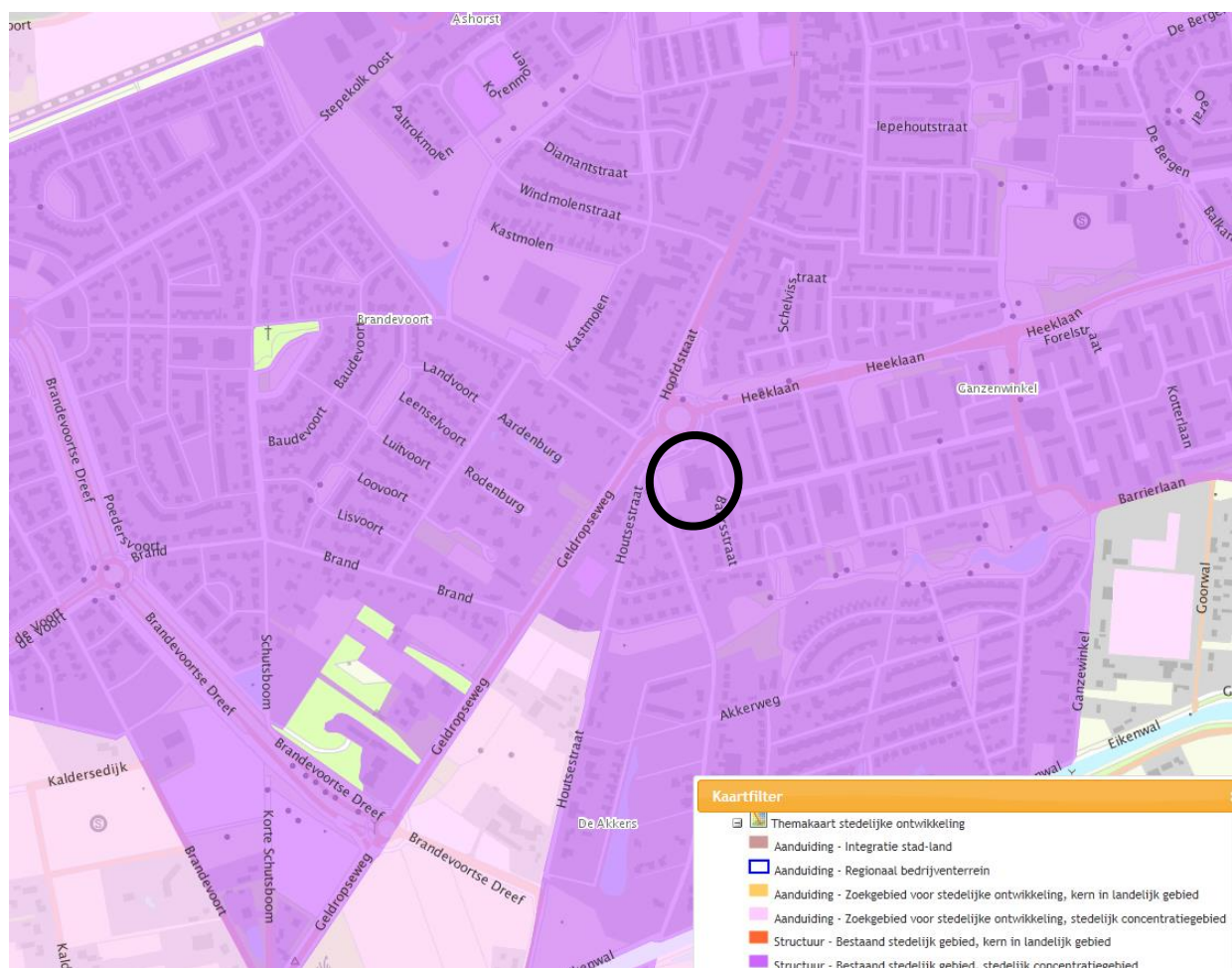
3.2. Provinciaal beleid

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 ligt daarin binnen de volgende structuur: -"Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied".



Het plangebied is gelegen binnen de structuur "Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied". Het gaat daarbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te

voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut 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). Onderliggend plan voorziet hierin, middels de realisatie van woningen als invulling (transformatie) van een voormalige onderwijslocatie.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;

b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

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

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien het hier een uitwerkingsplan betreft van een bestemmingsplan dat niet ouder is dan 10 jaar (2012) geldt deze verplichting in dit geval niet. Dit neemt niet weg dat de in dit plan beoogde ontwikkeling zorgvuldig zal worden ingepast in de omgeving, zoals blijkt uit de planbeschrijving.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plangebied is niet gelegen in het buitengebied. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering is daarmee niet aan de orde.

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid zoals hierboven weergegeven.

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.

Het plangebied, gelegen binnen de wijk 't Hout, kent in de structuurvisie geen specifieke ontwikkelingsambitie. Ontwikkelingen in de directe omgeving die wel in de structuurvisie voorzien zijn, zijn een aantal grootschalige inbreidingslocaties (o.a. Texdeco en Voorstadhalte).

De ontwikkelingsambitie voor de wijk 't Hout als geheel geldt als laagdynamisch. Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt binnen deze structuurvisie. Met de realisatie van 12 woningen op een inbreidingslocatie (voormalige onderwijslocatie) wordt een bijdrage geleverd aan dit uitgangspunt.

Dit uitwerkingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor de projectlocatie als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.



Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met aanduiding locatie Dolfijnlaan (rode cirkel).

3.3.2. Waterplan

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

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

In de waterparagraaf van dit uitwerkingsplan wordt hier nader op ingegaan.

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 daarom 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 uitwerkingsplan Dolfijnlaan. In het hierna volgende komen de 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

Het plan Dolfijnlaan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Hoek Houtsestraat – Kromme Haagdijk" waarin de toelaatbaarheid en omvang van de ontwikkeling is vastgelegd. Dit uitwerkingsplan valt niet onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C. en D. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Het voorgaande betekent dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

4.3. Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (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 (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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 het miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk.

Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld

aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. 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

In en direct nabij het plangebied zijn geen relevante risicovolle bedrijven, transportroutes en/of buisleidingen geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op het plan.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van de planlocatie liggen die van invloed zijn op het plan.

Vliegverkeer

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

Conclusie

Er zijn in en direct nabij het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig, die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie. Het plan zelf maakt de vestiging van risicovolle bedrijven - of overige bedrijven waarvoor veiligheidsafstanden gelden - niet mogelijk. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek.

4.4. Geluidhinder

Op deze locatie wordt door middel van dit uitwerkingsplan voorzien in de bouw van 12 woningen. De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen een (geluids)zone hebben. Het plangebied is gelegen binnen zones van wegen, namelijk binnen de 200 meter brede zones van de Geldropseweg, Hoofdstraat, Heeklaan en Houtsestraat. De overige wegen rondom het plangebied betreffen 30 km per uur-wegen, die op basis van de Wet geluidhinder niet gezoned zijn. Het plan is niet gelegen binnen de zone van de spoorweg of van een industrieterrein.

Deze locatie is in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Hoek Houtsestraat - Kromme Haagdijk" opgenomen. In dat kader is het benodigde akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeer ten gevolge van de Geldropseweg, Heeklaan en Houtsestraat werd overschreden. Voor deze overschrijdingen zijn hogere waarden voor de geluidbelasting vastgesteld door het college. Deze uitwerking past geheel binnen het oorspronkelijke plan en een nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

Bij de omgevingsvergunning van dit bouwplan dient verder nagegaan te worden wat de gecumuleerde geluidbelasting is ten gevolge van het wegverkeerslawaaï. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de geluidbelasting t.g.v. de 30 km per uur wegen die dicht bij het plangebied liggen, zoals de Kromme Haagdijk en de Dolfijnlaan. In het kader van deze omgevingsvergunning dient namelijk aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels van de woningen. Het Bouwbesluit geeft hiervoor de regels.

Conclusie

De uitwerking past geheel binnen het oorspronkelijke plan en vastgestelde hogere waarden voor de geluidbelasting. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er geen beperkingen voor de realisatie 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 betekenende mate (Besluit NIBM). Het project valt binnen één van de in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

De Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit, zijn geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Bestaande bedrijven

Direct grenzend aan het plangebied is een kindzorgcomplex gelegen.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt een kindzorgvoorziening niet genoemd. Voor verpleeghuizen of kinderopvang, die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn, wordt een afstand tot woonbebouwing van 30 meter wenselijk geacht. Bepalend aspect hierbij is geluid.

De richtafstand heeft betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In dat geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Hoewel er niet direct sprake is van gemengd gebied, is een reductie van de richtafstand tot 10 meter aanvaardbaar vanwege de ligging nabij de rotonde die een knooppunt vormt van een aantal belangrijke ontsluitingswegen van de wijk 't Hout. De afstand tussen het kindzorgcomplex en de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning aan de oostzijde van het kindzorgcomplex bedraagt minder dan 10 meter.

Het kindzorgcomplex is een type A of B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de inrichting moet voldoen aan alle regels van dit besluit, voor zover deze betrekking hebben op de daar uitgevoerde activiteiten. De regels van dit besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

De inrichting van het complex is zodanig dat, ondanks de beperkte afstand, ter plaatse van het plangebied naar verwachting kan worden voldaan aan de regels van het Activiteitenbesluit. Daarmee is tevens een goed woon- en leefklimaat bij de geprojecteerde woningen gewaarborgd.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

4.7. Bodemkwaliteit

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklasse wonen;
- bodemkwaliteitsklasse AW2000.

De omliggende percelen zijn in gebruik als woonwijken

Op basis van de thans bekende gegevens vormt de bodemkwaliteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw en het toekomstige gebruik. De afvoer van de vrijkomende grond is geregeld in het *Besluit bodemkwaliteit* en (bij toepassing elders in Helmond) in de *Nota Bodembeheer Helmond 2012-2022* (raadsbesluit RB 94-2012).

4.8. Klimaat en duurzaamheid

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

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

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

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

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

Daarbij spelen 5 modules een rol: Energie (EPC), Milieu, Gezondheid, Toekomstwaarde, Gebruiks-kwaliteit (PKVW, Bezoek en Aanpasbaarheid).

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat men een 7 behaald wanneer men bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn een 7 voor Energie

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.

Tevens is vanaf 2013 het energielabel (EU) voor nieuwbouw verplicht. Een en ander houdt in dat de woningen na oplevering op energetische kwaliteiten zullen worden gecontroleerd. Hierover zullen voorafgaand aan het project afspraken betreffende controle, informatie en bewijslast worden gemaakt.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

5.1.1. 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 recent 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.

5.1.2. Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt zuidelijk van het plangebied en betreft de Eldersche Loop. Deze heeft geen directe relatie met het plangebied.

Grondwater en Grondwaterbeschermingsgebied (indien van toepassing)

In de nabijheid liggen geen peilbuizen. De dichtstbijzijnde peilbuizen staan aan de Kromme Haagdijk, Hoofdstraat de Geldropseweg. Deze peilbuizen laat grondwaterstanden zien tussen de 0,8 tot 2,0 meter -mv. De reguliere ontwateringsdiepte (0,8 m -mv) wordt ruimschoots gehaald. Hoewel deze gegevens niet helemaal betrouwbaar geëxtrapoleerd kunnen worden naar dit plangebied, is de verwachting dat de grondwaterstand ook in het plangebied voldoende laag is.

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

Het plangebied, woonzorgcomplex en woonbestemming (deze waterparagraaf), is ca. 7.607 m² groot en bestaat in de huidige situatie uit een school met parkeerplaatsen en aanverwante voorzieningen. Het totale verharde oppervlak (incl. terreinverharding) is ca. 3.530 m².

In het kader van dit plan zal de school plaatsmaken voor een woonzorgcomplex voor kinderen van de stichting ORO. Dit bouwplan is al uitgewerkt in de waterparagraaf voor het bestemmingsplan Wijziging Hoek Dolfijnlaan-Houtsestraat van 1 juni 2011. Het verharde oppervlak wordt geschat op 7.607 m². Het verhard oppervlak neemt daarmee toe met 4.077 m².

In de oude situatie was het pand aangesloten op het gemengde riool in de Dolfijnlaan.

5.1.3. Toepassing waterbeleid op het plangebied

De toename van het verhard oppervlak is 4077 m². Bij een neerslaggebeurtenis van T=25 levert dit een bergingsbehoefte op van 175 m³.

Deze bergingsbehoefte voor het totale plangebied, inclusief woonzorgcomplex en woonbestemming van 175 m³ is a opgenomen in de waterboekhouding onder deelgebied 31, Plan Akkers II in de waterparagraaf voor BP Wijziging Hoek Dolfijnlaan-Houtsestraat van 1 juni 2011. Daarom wordt er voor deze waterparagraaf geen bergingsbehoefte opgenomen in de waterboekhouding

Regenwater en afvalwater zullen afgevoerd worden op het gemengde stelsel in ofwel de Dolfijnlaan, ofwel de Houtsestraat, afhankelijk van de oriëntatie van de te bouwen panden. Regen- en afvalwater moeten wel op de perceelsgrens gescheiden aangeboden worden.

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.

5.2. Flora en Fauna, Groenvoorzieningen

5.2.1. Flora en Fauna

Binnen het plangebied zijn naar verwachting actueel maar zeer beperkte (stadse) natuurwaarden te vinden. Het betreft o.a. de gesloopte locatie van een school. Voorafgaand aan de sloop is in 2011 een verkenning flora & fauna gedaan. Hieruit bleek het niet aannemelijk om op deze locatie beschermwaardige natuurwaarden aan te treffen. Er zijn momenteel nog enkele bomen en hagen voorhanden op het terrein. Het groen kan voor de realisatie van het project niet worden behouden. De bomen waren in 2011 vrij van holtes en spleten die zich lenen als slaapplek voor vleermuizen. Hieraan is in de relatief korte tussentijd niets gewijzigd.

De algemene zorgplicht is van toepassing. Er dient altijd op een manier gewerkt te worden dat dieren kunnen ontsnappen. Om niet de Flora- en faunawet te overtreden is het zaak om het groen voorafgaand aan de werkzaamheden te verwijderen. Mogelijke broedgevallen van vogels mogen niet verstoord worden. Daarom dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Globaal is dat tussen half maart en half augustus, maar er dient altijd eerst ter plaatse gecheckt te worden. Het verdient aanbeveling om in de nieuw te realiseren gebouwen voorzieningen voor het nestelen van vogels (zoals de huismus) aan te brengen. Ook kunnen in de nieuwbouw geheel onderhoudsvrije vleermuiskokers worden ingemetseld. Hierdoor wordt een positieve bijdrage geleverd aan de stadsnatuur. Gezien de ligging aan de rand van groengebieden (Geldropseweg en boswonen) is de locatie kansrijk. Daarnaast kan er in een klein deel van het groen in de omliggende openbare ruimte (buiten dit plan) worden gecompenseerd.

Gelet op het bovenstaande bestaan er vanuit het oogpunt van flora- en fauna geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.2.2. Groenvoorzieningen

De halfvolwassen bomen op het terrein van de gesloopte school zijn in de huidige situatie beeldbepalend. Zij zijn zelfs meer beeldbepalend dan het juveniele groen in de openbare ruimte. Door het project dreigt de (groen-) kwaliteit van de openbare ruimte achteruit te gaan. Dat dient te worden vermeden. Het daarom belangrijk dat het bestaande openbare groen buiten het plangebied versterkt wordt. De versterking van het openbare groen kan bereikt worden door de vitaliteit van de bestaande bomen te verbeteren (bemesten en 'ploffien' van de grond) en het aanvullen van het bomenbestand. De aanvulling van het bomenbestand is lastig omdat de openbare ruimte erg versnipperd is en er veel kabels en leidingen aanwezig zijn. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zijn enkele, volgens de gemeentelijke 'Standaard aanplant bomen', duurzame kansrijke locaties aangewezen, met name tussen de rotonde en de bouwlocatie. Voorafgaand aan het planten van wat forsere maten plantgoed moeten de groeilocaties sterk verbeterd worden.

Met de openbare ruimte en specifiek het gebied van de kroonprojectie van bestaande bomen, dient tijdens de bouwwerkzaamheden zodanig rekening te worden gehouden dat hieraan geen schade ontstaat.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1. 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 ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting.

Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek aan de orde is.

5.3.2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke of van rijkswegen beschermde monumenten. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen informatie over aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle bebouwing binnen het gebied.

5.4. Verkeer

5.4.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door de voorgestane uitbreiding en bestemmingen in dit plan voor gemotoriseerd verkeer niet veranderd. Het gemotoriseerde verkeer wordt via de Dolfijnlaan ontsloten op de hoofdwegenstructuur van Helmond (rotonde Heeklaan-Geldropseweg). De Dolfijnlaan maakt deel uit van het 30 km/u gebied 't Hout en wordt daarmee gekenmerkt als een erftoegangsweg

5.4.2. Langzaamverkeersstructuur

Gezien de ligging in een 30 km/u gebied hoeven er geen afzonderlijk voorzieningen voor fietsers gerealiseerd te worden. Voetgangers kunnen gebruik maken van de trottoirs.

5.4.3. Openbaar vervoer

Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten door openbaar vervoer. De streekbus heeft een halte op de Heeklaan.

5.4.4. Parkeren

Voor de te realiseren woningen is een norm van 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid van toepassing, waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Deze norm is in de regels opgenomen.

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het uitwerkingsplan “Dolfijnlaan” betreft de verdere uitwerking van een deel van het plangebied van het in 2012 onherroepelijk geworden bestemmingsplan “Hoek Houtsestraat- Kromme Haagdijk”. In het andere deel van het plangebied is op basis van genoemd bestemmingsplan een wooncomplex met kindercareappartementen gerealiseerd. In het nu onderliggende bestemmingplan vindt uitwerking plaats van de woongebiedbestemming in het andere deel van het plangebied. Met deze uitwerking wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Hiermee is het totale plangebied uitgewerkt.

De gronden waarop hierdoor een ontwikkeling tot woningbouw wordt mogelijk gemaakt zijn volledig in eigendom van de gemeente Helmond. Op deze locatie was voorheen het “Vakcollege Dr. Knippenberg” van Ons Middelbaar Onderwijs (OMO) gevestigd. Dit schoolgebouw en de ondergrond zijn door OMO overgedragen aan de gemeente.

Met deze ontwikkeling en het resultaat van deze ontwikkeling is rekening gehouden binnen de hiervoor aanwezige gemeentelijke grondexploitatie “OMO-scholen”. Dit plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Omdat alle gronden die het hier betreft in eigendom zijn van de gemeente Helmond en als zodanig onderdeel uitmaken van de gemeentelijke grondexploitatie “OMO-scholen” en hiermee voor de gemeente Helmond, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro), het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en ook het stellen van nadere eisen en regels over tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet aan de orde is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

7. PROCEDURE

Ontwerp

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpuitwerkingsplan gepubliceerd en heeft het vanaf 15 september 2015 zes weken ter inzage gelegen. Hierbij zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling hun zienswijze naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Burgemeester en wethouders beslissen over de vaststelling van het uitwerkingsplan. Na de vaststelling wordt het plan gepubliceerd en ligt het zes weken ter inzage waarbij beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij bij de Raad van State om schorsing wordt verzocht.