

Bestemmingsplan

"Helmond West – Mierloseweg-Kasteelherenlaan"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

- Akoestisch rapport BP Helmond West – Mierloseweg-Kasteelherenlaan, 1 mei 2017
- Toelichting stikstofdepositieberekening, 3 augustus 2016
- Aeries Calculator, 4 augustus 2016

Regels

Bijlagen: Staat van bedrijfsactiviteiten - wonen

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1500BP160116

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 28 september 2016

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 28 februari 2018

Ter inzage d.d. : 1 maart 2018

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 3 juli 2018

Gepubliceerd d.d. : 11 juli 2018

Ter inzage d.d. : 12 juli 2018

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend plan	4
1.4.	Opzet plantoelichting	4
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1.	Situering in omgeving	6
2.2.	Stedenbouwkundige hoofdstructuur	6
2.3.	Bebouwing	7
2.4.	Openbare ruimte	7
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.	MILIEUASPECTEN	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Milieueffectrapportage	13
4.3.	Externe veiligheid	14
4.4.	Geluidhinder	16
4.5.	Luchtkwaliteit	17
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.7.	Bodemkwaliteit	19
4.8.	Klimaat, energie en duurzaamheid	19
5.	SECTORALE ASPECTEN	20
5.1.	Waterhuishouding	20
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	23
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.4.	Wonen	23
5.5.	Verkeer	24
6.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	26
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	27
7.1.	Inleiding	27
7.2.	Juridische methodiek	27
7.3.	Planregels	27

8.	PROCEDURE	29
8.1.	Voor aankondiging	29
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	29
8.3.	Procedure ontwerpplan	29

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op 1 december 2009 is het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Helmond West door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld. In dit WOP is de wijkvisie voor Helmond West vertaald naar concrete ingrepen en projecten die de gemeente en WoCom in de wijk doen op sociaal, economisch en fysiek vlak. De inrichting van de Goorloopzone is één van de grote stedelijke (wijkoverschrijdende) projecten opgenomen in het WOP Helmond West.

De Goorloopzone verbindt de natuurgebieden Groot Goor in het zuiden met de Warande in het noorden. In het kader van de Goorloopzone wordt een ecologische verbindingzone aangelegd tussen Groot Goor en de Warande. Hiervoor wordt de Goorloop geherprofileerd (met o.a. bajonetten), worden poelen, bloemenweides, bosschages e.d. aangelegd. Er wordt waterberging gerealiseerd voor de opvang van overtollig regenwater. Er worden recreatieve fiets- en wandelroutes aangelegd waardoor de bewoners van Helmond West en de Apostelwijk een betere toegang krijgen tot de grotere groengebieden. Tevens worden voorzieningen als een trapveld, speeltoestellen, hondenloslaatterrein voor deze buurten aangelegd. De Speeltuin Helmond West wordt heringericht en naast het traditionele spelen wordt ook natuurlijk- en waterspelen toegevoegd. Teven wordt de huidige kantine vervangen door een nieuw paviljoen en duurzaamheidscentrum waarin ook het IVN participeert. Tot slot biedt de Goorloopzone ruimte voor de realisatie van hoogwaardige en duurzame woningbouw. Hiervoor is al in 2009 zo'n 1,8 hectare voor de bouw van maximaal 110 woningen op het terrein van de voormalige houthandel Raaymakers gereserveerd. Over de ontwikkeling van woningbouw zijn afspraken gemaakt met de eigenaar en ontwikkelaar van de woningbouwlocatie. Deze zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst.

Het bestemmingsplan Helmond West - Goorloopzone voor het parkdeel van de Goorloopzone is enkele jaren geleden vastgesteld en de aanleg van het Goorlooppark zal in 2017 worden afgerond. Voor de woningbouwontwikkeling ligt het nieuwe bestemmingsplan Helmond West Mierloseweg – Kasteelherenlaan thans voor u.

1.2. Situering en planherziening

De locatie Mierloseweg ligt ingeklemd tussen de Mierloseweg, de Kasteelherenlaan en het Goorlooppark. Het betreft het terrein van de voormalige houthandel aan de Mierloseweg.

1.3. Geldend plan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Helmond West - Houtsdonk". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 11 mei 2010 en onherroepelijk geworden op 13 augustus 2010. De gronden zijn bestemd als "Bedrijf". Ter plaatse van het plangebied zijn geen woningen toegestaan.

1.4. Opzet plantoelichting

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de Milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

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

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Situering in omgeving

Het ontwerp van het Goorlooppark is bepalend geweest voor de plangrens aan de westzijde van de locatie, evenals de voetgangers- en fietsaansluiting als de manier waarop de overgang naar het park vormtechnisch is opgelost (schanskorven of talud).

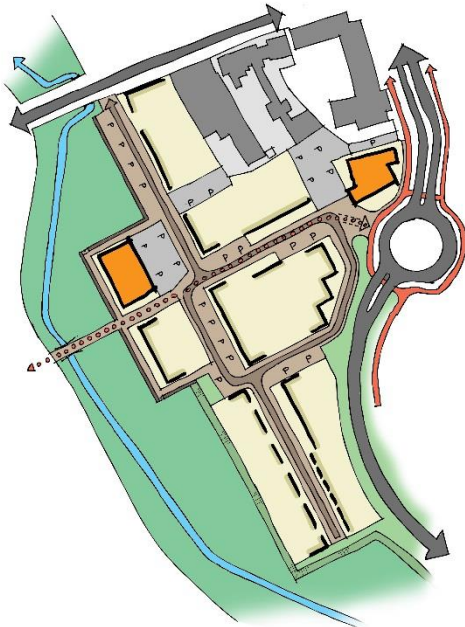
De Mierloseweg is een oud bebouwingslint met een mix van wonen en bedrijvigheid. Door het verdwijnen van de houthandel is er ruimte ontstaan om het Goorlooppark aan te leggen en ook beleefbaar te maken vanaf de Mierloseweg. In het ontwerp voor de locatie de achterontsluiting van Mierloseweg 139 en 141 gewaarborgd te worden, evenals de ontsluiting en het parkeren van de appartementen aan de Binnendongenstraat.

De Kasteelherenlaan is een nieuwe ontsluitingsweg voor Helmond West. Een laanstructuur aan weerszijden begeleidt deze weg. Aan deze zijden van de locatie zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. Ten zuiden van de locatie grenst de laan aan het Goorlooppark.

2.2. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie is zijn situering tegen het Goorlooppark. Deze kwaliteiten van het Goorlooppark en de efficiënte orthogonale opzet maken de hoge bebouwingsdichtheid in het plangebied mogelijk met behoud van woonkwaliteit. De locatie biedt ruimte aan maximaal 110 woningen.

De structuur van de woonbuurt kenmerkt zich door gesloten bouwblokken in het middendeel, op het park georiënteerde bouwblokken aan de rand en een orthogonaal stratenpatroon met doorkijken naar het Goorlooppark. Door deze ontwerpkeuzes krijgt de woonbuurt een sterke oriëntatie op de stedelijke parkstructuur.



De hoofdstructuur van het ontwerp wordt bepaald door de vorm van het plangebied en de aansluitpunten op de omliggende infrastructuur en het Goorlooppark. Er zijn de volgende zones aanwezig:

- Woningen aan Goorlooppark: De bebouwingsvlek die als het ware het park inschuift vormt de meest markante plek van de locatie. De noordelijke hoek krijgt een bebouwingsaccent in de vorm van een appartementengebouw met uitzichten over het park. Het gebouw markeert het kruispunt van de Goorloop en de fietsroute. Op de meest zuidelijke hoek worden woningen gesitueerd waarbij de voorkant is gesitueerd op het park. De overgang naar het park wordt gevormd door een voetpad en schanskorven.
- Noordelijke entree: Door de aanleg van het Goorlooppark wordt de locatie vanaf de Mierloseweg beleefbaar. Op de hoek worden ter introductie van het plan woningen gesitueerd met oriëntatie naar de Mierloseweg. De ontsluitingsweg is tegen het park georiënteerd zodat de woningen zich met voorkanten oriënteren naar het park en dat de andere bewoners van de woonbuurt het park ook kunnen ervaren vanaf de entreeweg.
- Oostelijke deel: Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om het oostelijk deel van het plangebied aan de Kasteelherenlaan te markeren met een bebouwingsaccent. Het accent zorgt voor een ruimtelijke versterking van de woonbuurt, de routing van de Kasteelherenlaan en markeert de langzaamverkeersroute door het plangebied naar het Goorlooppark. Het accent wordt uitgevoerd als een appartementengebouw. De vormgeving van het gebouw is afgestemd op de lastige vorm van het perceel en de aansluiting op het appartementencomplex aan de noordzijde.
- Zuidelijk deel: In deze zone is vanuit het ontwerp voor het Goorlooppark gekozen om taluds als overgang naar het park aan te leggen. Vanwege deze keuze en de beperkingen van de smalle vorm van de locatie is bewust gekozen voor een centrale ontsluiting. De woningen aan de westzijde zijn met hun tuin gericht op de parkzone. De tuinen liggen hoger dan het park waardoor privacy gewaarborgd is. De woningen aan de oostzijde zijn met de achterzijde gericht op de Kasteelherenlaan. De taps toelopende vorm van de locatie wordt opgevangen in de achtertuinten, halverwege veranderd mede daarom het woningtype van rijwoningen naar mogelijk patiwoningen of een ander woningtype.
- Middengebied: In het bredere middendeel wordt een efficiënt bouwblok met rijwoningen geplaatst. Aan de noordzijde worden rijwoningen met hun achterzijde tegen de bestaande woningen van de Mierloseweg geplaatst.

2.3. Bebouwing

Op twee markante punten komt een bebouwingsaccent in de vorm van een appartementengebouw, de hoogte bedraagt maximaal 15 meter. Beide gebouwen hebben een alzijdig karakter en zijn bebouwingsaccenten.

De grondgebonden woningen (maximaal 11 meter en 3 bouwlagen) bestaan uit een nader te bepalen mix van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, patiwoningen en eventuele andere grondgebonden woningtypes. De verdeling van de woningtypen en de situering van de woningtypen in het plan is flexibel.

In de huidige schetsen worden in het noordelijke en middendeel rijwoningen gesitueerd. De lengte van straatwanden wordt beperkt door op hoeken het langste blok te knippen en een kwartslag te draaien. In de uitvoering dient er aandacht te zijn voor een verbijzondering op de hoeken omdat ze vaak op zichtlijnen gesitueerd zijn.

Op het zuidelijke deel wordt naar de parkzijde een lossere structuur met twee-onder-een-kapwoningen voorgesteld. Aan de oostzijde van het zuidelijke deel wordt het bouwblok smaller, daarom is daar gekozen voor een mix van rijwoningen en patiwoningen. De achtertuinten aan de Kasteelherenlaan krijgen een integraal ontworpen tuinmuur die tevens een geluidwerende werking heeft. Voor het zuidelijke deel kan deze muur integraal meegenomen in het ontwerp van de patio's.

2.4. Openbare ruimte

De wegen krijgen een rijbaan van 5,0 meter met aan weerszijden een trottoir (1,60 meter), de haaksparkeervakken worden 2,5 bij 5,5 meter. De regenwaterberging bij stortbuien vindt plaats op de rijbanen.

De noordelijke zone en de bastionachtige vorm heeft een overgang met schanskorven naar het park (ontwerp Goorlooppark). Het ontwerp voor de locatie reageert hierop door de aanleg van een

wandelpad (2,0 – 3,0 meter) op het hoge deel. Bij de inrichting van het park zal op twee punten een trap naar het lager gelegen park aangelegd worden.
Het zuidelijke deel krijgt een talud als overgang naar het park. Na het talud wordt een vlakke strook van 0,50 meter aangelegd tot erfgrans. Als beëindiging van de woonstraat in het zuidelijke deel wordt een trap naar het park aangelegd.

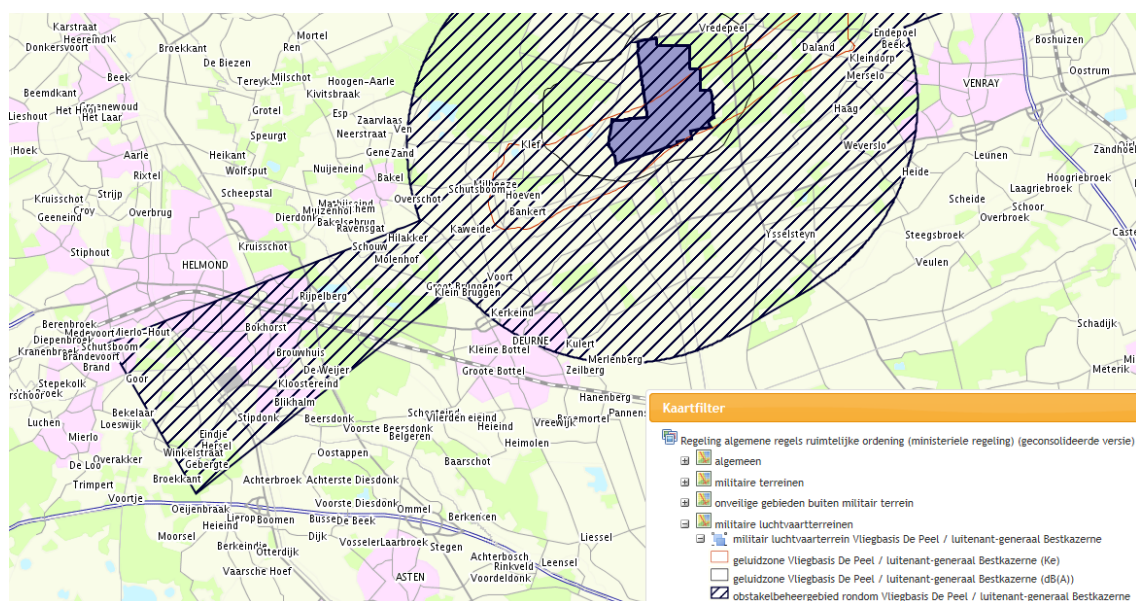
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1. Rijksbeleid

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) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

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



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

3.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte (trede 1) en zo ja,

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

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Aangezien dit bestemmingsplan de realisatie van maximaal 110 nieuwe woningen mogelijk maakt op een voormalige bedrijfslocatie, is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er dient dus te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: Actuele regionale behoefte?

In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken om de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant leidend te laten zijn voor het berekenen van het woningbouwprogramma. Binnen deze regio maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In de 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. In het vigerende nieuwbouwprogramma van Helmond, dat is opgenomen in de Woonvisie 2012-2020, vormt de woningbehoefteprognose van de provincie de netto toevoeging aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn in dit programma aannames gedaan over de te verwachten sloop/vervangende nieuwbouw en over extramuralisering. De som van deze prognose en aannames is de brutotoevoeging, die het nieuwbouwprogramma voor de 2012-2020 voor de gemeente Helmond vormt. In cijfers uitgedrukt: de netto toevoeging bedraagt 3.858 woningen, het bruto programma circa 4.700 woningen. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven). Van deze 4.700 woningen zijn in de jaren 2012 en 2013 900 woningen gerealiseerd. Resteert dus een programma van 3.800 woningen.

Voor dit programma van 3.800 woningen is een harde plancapaciteit beschikbaar van 5.100 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 zal worden gerealiseerd. Inmiddels wordt rekening gehouden met voltooiing na 2025.

Trede 2: Realisatie in bestaand stedelijk gebied?

De projectlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan trede 2 en hoeft niet meer te worden getoetst aan trede 3.

Dit bestemmingsplan 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".

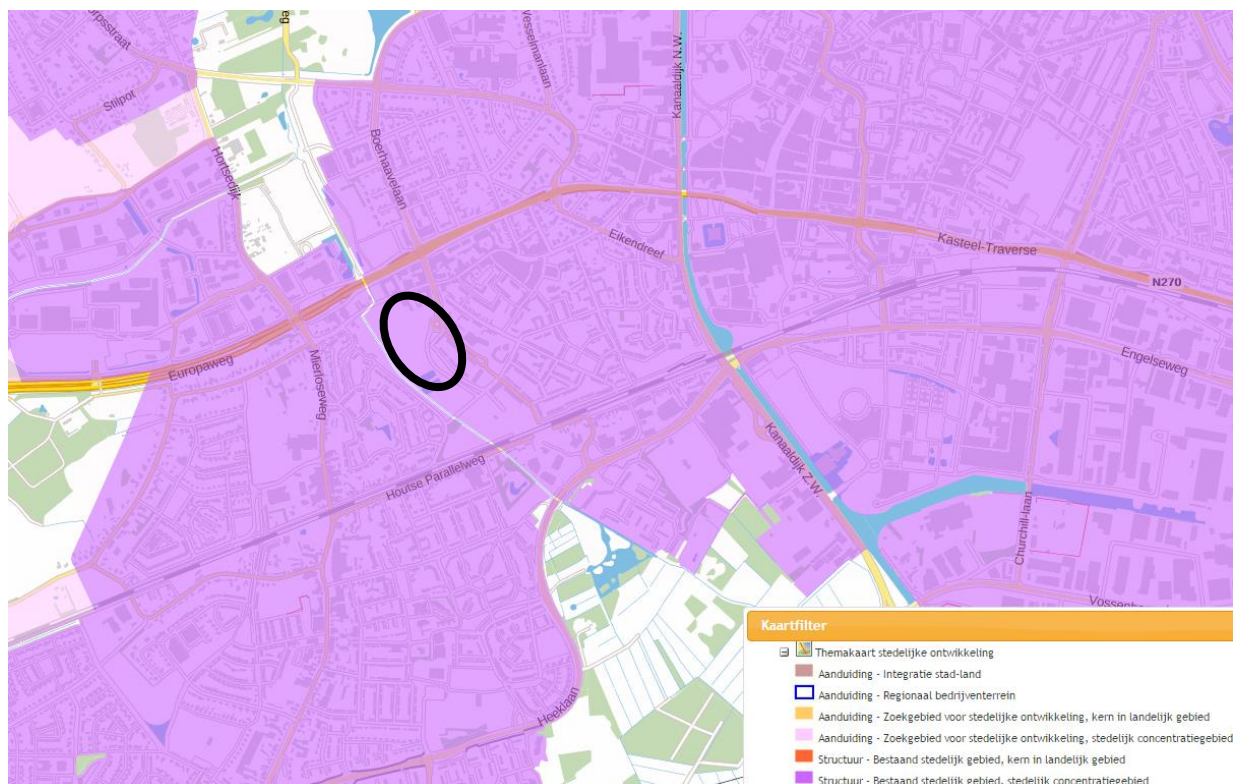
Naast deze specifieke aanduiding is er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling kent een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van ruimtelijke inpassing, met name in relatie tot het nieuw te ontwikkelen belendende Goorlooppark.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Verordening ruimte is voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015. Het plangebied valt niet binnen het werkingsgebied van deze beleidsregel. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is daarmee niet aan de orde.



Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur "Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied". Het gaat daarbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). De beoogde ontwikkeling, waarbij een voormalige

bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied als inbreidingslocatie voor maximaal 110 woningen fungeert, past volledig binnen deze beleidslijn.

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

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 is op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

De beoogde ontwikkeling is hierin specifiek opgenomen als nieuw te ontwikkelen woongebied met meer dan 50 woningen. Dit bestemmingsplan geeft dus invulling aan een concrete ambitie uit deze structuurvisie.

Geconstateerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor het plangebied als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de planlocatie aangeduid



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 plan Helmond West - Mierloseweg - Kasteelherenlaan. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- m.e.r.-(beoordelings)plicht;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- klimaat, energie en duurzaamheid.

4.2 Milieueffectrapportage

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

M.e.r.-toetsing

Aanleiding is de voorgenomen bestemmingswijziging van deze locatie. Het planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 110 woningen op het voormalig Raaymakersterrein. De locatie ligt tussen de Mierloseweg, de Kasteelherenlaan en het Goorlooppark in Helmond. In de bestaande situatie is er een braakliggend terrein.

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

1. Het plan heeft geen invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden en de stikstofdepositie op deze gebieden (< 0,00 mol/ha/jr op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden volgens de AERIUS-calculator). Zie bijlagen: Berekening stikstofdepositie en de bijbehorende toelichting, ODZOB, projectnummer 230892 d.d. 3 augustus 2016). Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming voor de realisering van bepaalde ‘projecten’ binnen het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Er bestaat aldus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
2. De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage.
3. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Dit betekent dat er niet direct sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
4. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Vormvrije m.e.r.

In een vormvrije m.e.r. moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in bijlage II behorende bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Enkele factoren die in bijlage III worden genoemd zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Zoals voorgaand geconstateerd ligt de omvang van de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Er is geen cumulatie met andere projecten. De locatie ligt in een stedelijke omgeving. Het terrein ligt niet in een beschermingszone voor de winning van grondwater en heeft geen invloed op Natura 2000 gebieden. Als onderdeel van de totale ontwikkeling is de directe omgeving ontwikkeld tot park en wordt in voorliggend plangebied woningbouw ontwikkeld. Met de aanleg van het park is ingezet op beekherstel van de Goorloop en de aanleg van de ecologische verbindingzone. Hierdoor is de water en ecologische kwaliteit van het gebied verbeterd. In het kader van het plan is onderzoek gedaan naar de diverse milieuaspecten, waaruit volgt dat de diverse aspecten geen belemmering zijn voor de ontwikkeling. Potentiële negatieve effecten vanwege het project op de omgeving zijn niet te verwachten.

Conclusie:

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. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van een m.e.r.. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening zoals beschreven in de milieuparagrafen en de toelichting.

4.3 Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen).
- het gebruik van luchthavens.

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

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

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen

blootgestelde personen. 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.

Op 3 februari 2015 heeft het college het "Beleidsdocument verantwoording groepsrisico" vastgesteld. De filosofie achter dit document is dat, via planologische kaders, de aandacht wordt toegespitst op gebieden waar de veiligheid te sturen valt. Voor gebieden waar de veiligheid niet meer specifiek te sturen valt wordt een algemeen verantwoordingskader opgenomen. Omdat bij de verantwoording van het groepsrisico de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost een belangrijke adviespartner is, heeft de veiligheidsregio ook geparticipeerd bij de totstandkoming van dit document.

Risico-inventarisatie

Bij de inventarisatie is gebruik gemaakt van o.a. de provinciale risicokaart en diverse gemeentelijke informatiebronnen. Uit de inventarisatie volgt dat nabij het onderhavige plangebied twee relevante risicobronnen zijn geïdentificeerd die mogelijk van invloed kunnen zijn op het plan.

1. Spoorlijn Eindhoven – Venlo

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Eindhoven – Venlo. De afstand tussen het spoor en het plangebied bedraagt ca. 250 meter. De veiligheidsafstand ter plaatse van het spoor bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Er moet in de verantwoording worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorweg en de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp.

In het voornoemde "Beleidsdocument verantwoording groepsrisico" heeft de gemeente Helmond voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoor een standaard verantwoording opgesteld. De standaardverantwoording is het lichtste verantwoordingsniveau en bestaat uit een standaardtekst. Dit niveau is van toepassing wanneer een kwetsbaar object of een plangebied op grote afstand van een risicobron is gelegen.

2. Provinciale weg N270/Europaweg

Ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg N270/Europaweg. De afstand tussen deze weg en het plangebied bedraagt ca. 100 meter. Externe veiligheidsbeleid bij vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is net als bij het spoor vastgelegd in het Bevt. Voor Rijkswegen zijn in het kader van het Basisnet weg risicoplafonds opgesteld, voor provinciale wegen niet. In 2010 heeft de provincie Noord-Brabant voor haar wegen risicoberekeningen laten uitvoeren. Hieruit volgt dat de N270/Europaweg geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar heeft. Het vervoer levert geen beperkingen op voor ruimtelijke ontwikkelingen. Net als bij het spoor dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Volgens het "Beleidsdocument verantwoording groepsrisico" geldt ook hier de standaard verantwoording.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt buiten de magneetveldzones (van 0,4 microtesla) van de hoogspanningslijnen. Hoogspanningslijnen leveren dus geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Vliegverkeer

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

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is advies gevraagd aan de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De veiligheidsregio heeft op 24 oktober 2016 een advies uitgebracht met betrekking tot dit bestemmingsplan (kenmerk P020748). De volgende adviezen zijn destijds verstrekt:

1. Borg de beheersmaatregelen uit het beleidsdocument verantwoording groepsrisico revisie 3.2 april 2014 van de gemeente Helmond;
2. Pas risicocommunicatie toe ter bevordering van het handelingsperspectief van de gebruikers van het plangebied bij een calamiteit op het spoor. Borg dit in uw gemeentelijke processen;
3. Zorg dat de nieuwe woonwijk goed bereikbaar is met daarbij de voorkeur voor 2 toegangswegen voor ieder deel van het plangebied;
4. Borg een bluswaterbehoefte in het bestemmingsplan van 90 m³/ uur binnen 15 minuten indien er sprake is van meer dan 4 bouwlagen en 60 m³/ uur binnen 15 minuten indien sprake is van minder bouwlagen met een woonfunctie.

Zoals eerder al is aangegeven geldt de algemene verantwoording van het groepsrisico voor onderhavig plan. In deze algemene verantwoording is als maatregel aangegeven dat nieuwe gebouwen goed zijn geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van een toxisch gas. Bij het aanvragen van bouwvergunningen wordt getoetst aan het nieuwste bouwbesluit. De maatregel is hiermee geborgd. Via de website van de gemeente Helmond worden burgers geïnformeerd over de risico's binnen de gemeente. Bij de nadere uitwerking van het plan zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd voor de wijze en situering van de bluswatervoorzieningen. Bluswatervoorzieningen worden niet op de verbeelding of in het bestemmingsplan verankerd.

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 gebeurt bij de vaststelling van dit plan door de gemeenteraad.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

Het plangebied ligt binnen zones van wegen en de spoorweg Eindhoven-Venlo. Het plangebied valt niet binnen zones van industrieterreinen.

Aangezien door middel van het bestemmingsplan nieuwe woonbestemmingen mogelijk worden gemaakt, is op basis van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek vereist.

Het plangebied ligt deels binnen de 350 meter brede zone van de Europaweg en de 200 meter brede zones van de Kasteelherenlaan en de Mierloseweg. Voor de overige wegen om het plangebied en de nieuwe wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder geen zone hebben en een akoestisch onderzoek voor deze wegen niet noodzakelijk is. Verder valt dit plan deels binnen de 400 meter brede zone van de spoorweg Eindhoven-Venlo.

Spoorweglawaai

De geluidbelasting van de spoorweg ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen blok woningen blijft lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn reeds getroffen in het kader van de sanering van spoorweglawaai in de vorm van raildempers en/of geluidschermen. Verdere maatregelen voor spoorweglawaai zijn niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting van de Europaweg overschrijdt op geen enkele locatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

De geluidbelasting ten gevolge van de Mierloseweg overschrijdt ter plaatse van het meest noordelijke gelegen blok woningen aan de Mierloseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met een geluidbelasting van maximaal 58 dB wordt de maximaal vast te stellen hogere waarde voor wegverkeerslawaai van 63 dB daar ter plaatse niet overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerslawaai van de Kasteelherenlaan met name op de gevels aan de oostzijde in het plangebied, grenzend aan de Kasteelherenlaan, op enkele bouwblokken zal worden overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB ten gevolge van het verkeer op de Kasteelherenlaan. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt hiermee in het plangebied niet overschreden.

Maatregelen om de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai te reduceren zijn onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat bronmaatregelen zijn getroffen op een deel van de Binnendongenstraat waar klinkerverharding is vervangen door asfalt. Verdere bronmaatregelen leveren weinig effect op en stuiten op financiële bezwaren.

Maatregelen in de overdracht, zoals afscherming in de vorm van een geluidswal bij de Kasteelherenlaan is qua ruimtegebruik niet inpasbaar.

Een afscherming in de vorm van een tuinmuur met een hoogte van 2,0 meter is een mogelijkheid bij de woningen in het zuidoostelijke deel van het plan, waarmee met name op de begane grond een reductie haalbaar wordt. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting zonder afscherming op begane grond varieert van ca. 53 dB tot 60 dB. Na afscherming door de tuinmuur op de erfgrens aan de zijde van de Kasteelherenlaan voldoen al deze woningen op begane grond aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor is op de begane grond een reductie bereikt van 5 tot 10 à 14 dB. Op deze wijze vormen de tuinen/patio's een geluidluwe buitenruimte voor deze woningen en is er sprake van een effectieve afscherming.

Voor de nog resterende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde worden hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Stedenbouwkundig plan/woningontwerp

Bij het ontwerpen van het plan moet rekening worden gehouden met de aanvullende eis bij woningen waarbij de geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt, per woning waar dit het geval is, de betreffende woning over een geluidluwe buitengevel beschikt. Dit is een gevel waar de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde voldoet en waaraan een deel van het verblijfsgebied is gesitueerd, met hierin een te openen geveldeel.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal middels de eisen die het Bouwbesluit stelt, worden verzekerd dat de geluidwering van de gevels van dien aard is dat in de woning het vereiste geluidniveau heerst.

Het bouwblok aan de Mierloseweg heeft een geluidbelasting van meer dan 53 dB en moet dus beschikken over een geluidluwe gevel. Deze is bij dit ontwerp aanwezig aan de achterzijde van de woningen.

Ook schermt dit blokje woningen dan de daarachter liggende woningen met tuinen af.

Conclusie:

- Bij de uitwerking van het plan moet er rekening mee worden gehouden dat bij woningen met een hogere geluidbelasting dan 53 dB, per betreffende woning, over een geluidluwe buitengevel moeten beschikken.
- Bij de Kasteelherenlaan is een maatregel in de overdracht mogelijk door een erfafscheidingsmuur te plaatsen aan de achterzijde van de tuinen van de woningen in het zuidoostelijk plandeel. Deze maatregel zorgt er voor dat de geluidbelasting op begane grond hoogte aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet.
- Voor de nog resterende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde worden hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.
- Afhankelijk van de geluidbelasting moet op basis van het Bouwbesluit bekeken worden met welke gevelmaatregelen aan de eisen van de binnenwaarden kan worden voldaan.

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).

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM10 als NO₂.

Het plan is getoetst aan dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan een niet in Betekende Mate bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

Conclusie:

De Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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 regels 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

In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen bedrijven te vinden aan de Mierloseweg, die de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt. Het betreft voornamelijk detailhandel en kantoorachtige activiteiten, waarvan de milieubelasting op de omgeving beperkt is. Voor zover het inrichtingen betreft, zijn het type A of B inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat deze bedrijven moeten voldoen aan alle regels van dit besluit die betrekking hebben op de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten. De regels van dit besluit zijn toereikend om de overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De meeste bedrijven zijn bovendien op een zodanige afstand van de woningbouwlocatie gelegen, dat geen overlast voor de woningen is te verwachten.

Omgekeerd worden deze bedrijven, gelet op de al bestaande woningen, door de nieuw te realiseren woningen niet (verder) beperkt in hun bedrijfsvoering.

Direct naast de noordelijke entree van de locatie is een stoffengroothandel gevestigd. Mogelijke overlast naar de woonomgeving ten gevolge van de bedrijfsvoering bestaat voornamelijk uit geluid, ten gevolge van vervoersbewegingen. Door de woningen op voldoende afstand van het bedrijf te situeren, en eventueel voor afscherming te zorgen, kan eventuele overlast bij de woningen binnen aanvaardbare grenzen worden gehouden, zonder het bedrijf te beperken in zijn bedrijfsvoering.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie:

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

4.7 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit en sanering

In de periode van 1877 tot circa 2012 was de planlocatie in gebruik als bedrijfsterrein. De bedrijfsactiviteiten bestonden uit het handelen, be- en verwerken (impregneren) en opslaan van hout. Daarnaast zijn in het verleden puin en andere afvalstoffen als ophoging en verharding toegepast op het gehele terrein. Door de genoemde activiteiten is ernstige bodemverontreiniging ontstaan. De verontreinigde bodem zal ten behoeve van het toekomstige gebruik eerst gesaneerd moeten worden, hiervoor is reeds een saneringsplan gemaakt.

Voor een nadere toelichting omtrent de bodemkwaliteit op de planlocatie en de voorgenomen bodemsanering wordt verwezen naar het "Gefaseerd deelsaneringsplan aan de Mierloseweg 169 te Helmond" (Milon bv, projectnummer 20141181, 10-09-2014; registratienummer gemeente 515343) en naar het besluit "Instemming saneringsplan Mierloseweg 169" (College van B&W, kenmerk 506601/PB, 17-11-2014).

Conclusie:

Op de planlocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarom wordt de bodemkwaliteit op het terrein bij wijziging van het gebruik eerst door bodemsanering geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik.

4.8 Klimaat, energie en duurzaamheid

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meer jaren 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.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

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

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast het beleidskader is het waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water.

De belangrijkste doelen van het PMWP zijn:

- Voldoende water voor mens, plant en dier,
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- Bescherming van Brabant tegen overstroming en externe risico's
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, voedsel- en energievoorziening

Dit vertaalt zich in het PMWP in drie thema's: Gezonde fysieke leefomgeving, Veilige fysieke leefomgeving en Groene groei.

Specifiek voor water zijn er eisen opgenomen met betrekking tot:

- Het realiseren van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water in 2027 zowel oppervlaktewater als grondwater. Dit betekent onder andere de realisatie van ecologische verbindingzones, beek- en kreekherstel
- Het hebben van voldoende zwemwater van een goede kwaliteit
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater (zowel langs de rivieren als in het regionale systeem)

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

Het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas is in afstemming met het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd voor het beleidsveld water. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Een veilig en woonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Voldoende water en een robuust watersysteem. Het systeem wordt robuust en veerkrachtig ingericht. De inrichting en het beheer en onderhoud van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Gezond en natuurlijk water. Hieronder vallen een ecologisch goed functionerend watersysteem en het voorkomen van gezondheidsproblemen als gevolg van de waterkwaliteit. De inrichtingsmaatregelen voor beekherstel en ecologische verbindingzones vallen onder dit thema.
- Schoon water: Hieronder vallen de maatregelen in de waterketen, waaronder de zuivering. Het doel is een schoner effluent zonder veel hogere zuiveringskosten.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Helmond 2012-2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het, door de raad vastgestelde, Waterplan 2012-2015. Dit plan is verlengd voor de periode 2016 tot en met 2018 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 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.

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

Naast het plangebied ligt de Goorloop en bijbehorende eco-zone. De Goorloop is een belangrijke waterloop met een regionale functie. De Goorloop ontspringt net boven de Strabrechtse Heide en stroomt via onder andere het natuurgebied Sang en Goorkens en het Groot Goor door Helmond noordwaarts richting Warande en Croy.

De Goorloop is aangewezen als waterlichaam op grond van de Kaderrichtlijn Water en heeft de functies beekherstel en ecologische verbindingzone.

Grondwater

Op circa 175m ten zuiden van het plangebied aan de Arbergstraat staat een peilbuis. Deze peilbuis laat grondwaterstanden zien tussen de 1,25,-2,00 meter onder maaiveld. Deze peilbuis is representatief voor deze omgeving. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. Het gebied rondom het plangebied staat niet bekend als bovengemiddeld nat of droog. In de omgeving zijn geen gebieden bekend die potentieel risicovol zijn ten aanzien van structurele grondwateroverlast.

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 perceelegeenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015/2018'.

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

Riolering

In het nieuwe plangebied zelf is nog geen rioelstelsel aanwezig en zal dus nog aangelegd moeten worden. Ten noorden en ten oosten van het plangebied ligt een gemengd rioelstelsel met een overstort op de Goorloop. Ten oosten van het plangebied ligt een volledig gescheiden stelsel. Waarbij het regenwater afgevoerd wordt naar de westelijk gelegen ecozone naast de Goorloop. Hier wordt dus geen regenwater meer afgevoerd naar de zuivering.

Het afvalwater rondom het nieuwe plangebied wordt afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen

woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Het plangebied is ca. 22.325 m² groot. In het plangebied zal een nieuw woongebied worden gerealiseerd. In het openbaar gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangebracht. Op grond van het Bouwbesluit moeten het regenwater en afvalwater gescheiden uit de te realiseren nieuwbouw worden gebracht. Het afvalwater van het plangebied wordt afgevoerd naar het noordelijk gelegen bestaande gemengde stelsel. Het gemengde stelsel rondom het plangebied heeft voldoende capaciteit om het afvalwater te kunnen verwerken. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel.

Op het terrein heeft meer dan 100 jaar een houthandel gezeten. Op luchtfoto's is te zien dat het terrein volledig verhard was, met ofwel bedrijfsgebouwen ofwel oppervlakkige verharding. Het regenwater voerde rechtstreeks af op het rioolstelsel. Het voormalige bedrijfsterrein was ca. 4 ha groot. Van deze 4 ha komt 2,2 ha terug in de vorm van woningbouw. De overige 1,8 ha is toegevoegd als groene ruimte aan Park Goorloop. Hiervoor is reeds een apart bestemmingsplan vastgesteld.

Voor de 2,2 ha woningbouwlocaties, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, wordt uitgegaan van 0 m² extra verhard oppervlak. Dat betekent dat er geen waterbergingsopgave aan de orde is. Het regenwater wordt afgevoerd naar het nabijgelegen Park Goorloop. In dit gebied is voorzien in een regenwaterberging ten behoeve van afgekoppelde regenwater uit de wijk Helmond-west. Het regenwater afkomstig van onderhavig plangebied wordt hier bijgevoegd. De waterberging heeft een overloop op de Goorloop.

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd.

Het plangebied is vervuild als gevolg van jarenlange bedrijfsmatige activiteiten. Er zal een sanering moeten plaatsvinden om het terrein geschikt te maken voor een woonfunctie. Een sanering kan bestaan uit het verwijderen van de verontreiniging, het ophogen met een leeflaag of een combinatie van beide. Er wordt geen regenwater vanaf verhard oppervlak geïnfiltreerd in het plangebied, het regenwater wordt afgevoerd naar het naastgelegen waterbergingsgebied. Wegcunetten, riolering en beplantingsvakken worden in schone grond aangelegd.

De verwachting is dat er geen verslechtering optreedt van de kwaliteit van het regenwater ten opzichte van de huidige situatie. Er zal eerder sprake zijn van een verbetering, omdat schoon regenwater wordt opgevangen en getransporteerd naar het waterbergingsgebied.

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 vervuild en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

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

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

De stedelijke woningbouwlocatie grenst aan twee zijden direct aan het Goorlooppark. Er is sprake van een contrast tussen de stedelijkheid van de woonbuurt en de (half-) natuurlijke inrichting van het park. Het verschil aan peilhoogtes tussen de functies en een grenslijn gemaakt van schanskorven benadrukken dat. Het Goorlooppark bestaat uit een ecologische verbindingzone, waterberging, wijkgroen en recreatieve fiets- en wandelpaden. De woonbuurt kan gezien de kleine schaal en de ligging volledig gebruik maken van de recreatieve voorzieningen in het Goorlooppark. Daarom zijn er binnen de buurt ook geen additionele functionele groen- en speelvoorzieningen noodzakelijk.

Binnen de buurt resteert sowieso weinig ruimte voor openbare groenvoorzieningen gezien de maximale uitgifte en de ruimteclaim voor de verkeersfuncties. Tegen deze achtergrond is het nuttig en mede bepalend voor de uitstraling van de buurt om in de particuliere ruimte actief aan te sturen op 'groene tuinen', d.w.z. het 'dichtstraten' te ontmoedigen.

In de openbare ruimte is het zaak om op de weinige plekken waar dat kan duurzame en beheerbare groenvoorzieningen aan te leggen, d.w.z. het is beter om grotere vakken te maken op strategische plekken in plaats van het openbare groen kleinschalig te versplinteren. Grotere groenvakken zijn beter geschikt als plantlocatie voor bomen. Bomen zijn de meest zichtbare dragers van het groen.

Op de oostelijke rand van het plangebied parallel aan de Kasteelherenlaan grenzen de particuliere tuinen van het project aan de openbare ruimte. De openbare groenstrook langs de weg is hier 5 meter breed, waardoor de mogelijkheden beperkt zijn en het nog onduidelijk is hoe de deze grens van de tuinen wordt vormgegeven. Het is wenselijk om hier een kwalitatief hoogwaardige inrichting te realiseren op het gebied van de particuliere tuinen. Daarbij wordt gedacht aan groene hagen met een uniforme uitstraling. De ontwikkelende partij zou hiervoor kunnen zorgdragen.

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 nodig is.

5.3.2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen geen van gemeente- of rijkswegen beschermde monumenten.

Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied.

5.4. Wonen

Ontwikkeling nieuwe locatie

Het gebied wat vanuit stedenbouwkundige visie kan worden bebouwd met woningen, waarbij rekening gehouden is met de huidige en toekomstige functies, bedraagt ongeveer 2 hectare.

Dit impliceert dat er met een hoge bebouwingsdichtheid, maximaal 110 woningen kunnen worden gebouwd.

Behoeft en regionale afstemming

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).

Met genoemde aantal van 3.000 voor Brandevoort II is rekening gehouden in de totale plancapaciteit van Helmond, die gerelateerd is aan de hiervoor genoemde meest recente woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant en het regionale woningbouwprogramma voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Bevolkingsopbouw Helmond West

De huidige bevolking 4340 bestaat voor 34% uit de leeftijdsgroep 0–29 jaar, voor 36 % uit 30-54 jaar, voor 27% uit 55–79 jaar en voor 3% uit 80 jaar en ouder. Ruim 67% van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens.

De wijk kent een relatief hoog aandeel inwoners met een niet-Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer hoog is. De waardering voor de woonomgeving is laag, er is sprake van specifieke sociaal-maatschappelijk problematiek. Ook voelen relatief veel mensen zich er onveilig.

De mutatiegraad ligt, mede vanwege de herstructureringsopgave, iets boven het gemiddelde. Een groot aantal mutaties vindt binnen de wijk plaats (40%)

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2017 nagenoeg gelijk blijven, wel zal sprake zijn van een beperkte vergrijzing.

Woningen

De woningvoorraad bestaat uit 2.087 woningen, waarvan 34% koop- en 65% huurwoningen. (1% onbekend)

De verhouding eengezins-meergezinswoningen bedraagt 64,5% versus 35,5%. Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode vóór 1980.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning is laag en de gemiddelde kaveloppervlakte is de laagste van Helmond. Een en ander komt eveneens tot uiting in de lage gemiddelde WOZ waarde (€ 149.284,-).

5.5. Verkeer

5.5.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer op 2 locaties ontsloten. Op de Mierloseweg en op de rotonde Kasteelherenlaan-Cortenbachstraat.

De Mierloseweg staat in het gemeentelijke categoriseringsplan aangewezen als een erftoegangsweg. Op de erftoegangswegen kan het langzaam verkeer gemengd worden afgewikkeld met het gemotoriseerd verkeer.

De Kasteelherenlaan is benoemd tot gebiedsontsluitingsweg B en maakt deel uit van de gemeentelijke hoofdwegenstructuur. Deze wegen kennen een optimale doorstroming en bij voorkeur geen snelheidsremmende voorzieningen of uitritten.

5.5.2. *Langzaamverkeersstructuur*

Het gebied wordt voor fietsers en voetgangers ontsloten via een brug naar het Goorlooppark midden, daarnaast wordt het gebied voor voetgangers met diverse trappen ontsloten naar de laarzenpaden van het Goorlooppark midden.

Middels een inrichtingsplan zal moeten worden aangetoond dat sluipverkeer door het wijkje wordt voorkomen.

5.5.3. *Openbaar vervoer*

Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten met openbaar vervoer. De bus heeft een halte op de Kasteelherenlaan.

5.5.4. *Parkeren*

Wat betreft parkeren moet worden voldaan aan de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2017. Dit komt neer op de volgende normen:

- Woningen (goedkoop: < € 180.000,-): 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren;
- Woningen (middenklasse: € 180.000,- tot € 250.000,-): 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Woningen (duur: > € 250.000,-): 1,7 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);

De indeling van de prijscategorieën is geïndexeerd voor 2015. De indeling is vastgesteld op basis van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-2) van het Ministerie van VROM (prijsspeil januari 2009) en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Wanneer andere functies dan bovengenoemde worden toegekend in dit gebied, dan wel de Beleidsregel wordt aangepast, is het dan geldende parkeerbeleid van toepassing.

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Voor onderliggende planologische maatregel, die een bouwplan mogelijk maakt zoals bedoeld in de zin van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en daarmee de juridische basis legt voor het verkrijgen van omgevingsvergunningen, is met de initiatiefnemer anterior een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, afgesloten.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd. Omdat naast de overeengekomen voorwaarden in de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In dit bestemmingsplan is sprake van een ontwikkeling. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

7.2. Juridische methodiek

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

7.3. Planregels

7.3.1. Algemeen

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

In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, zijn de bestemmingen opgenomen, waarbij de volgende opbouw wordt gehanteerd:

- *Bestemmingsomschrijving*: Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s).
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.

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 burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen;
- *Algemene wijzigingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen in de vorm van 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.

De bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

7.3.2. *Toelichting op de bestemmingen*

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Wonen

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied waarbinnen wonen is toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aangegeven bouwhoogte.

Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk;

Verkeer-Verblijfsgebied

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

8. PROCEDURE

8.1. Vooraankondiging

Op 28 september 2016 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.2. Resultaten wettelijk overleg

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

- Waterschap Aa en Maas.
- Provincie Noord-Brabant
- Veiligheidsregio

Het waterschap en de provincie hadden geen opmerkingen op het plan. De veiligheidsregio heeft haar advies van 24 oktober 2016, zoals dat ook is weergegeven in paragraaf 4.3 van dit plan, nog aangevuld met de volgende opmerking:

Graag aandacht voor de bereikbaarheid, omdat deze niet voldoende is aan het doodlopend eind van het plan. Eisen zijn maximaal 40 meter. Oplossing is om een lus te creëren of een doorsteek te maken die voor de brandweer te gebruiken is.

Conclusie veiligheidsregio:

Vanuit externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

8.3. Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 25 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen naar voren gebracht.