

Bestemmingsplan
"Binnenstad Heistraat - Molenstraat"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

Regels

Bijlagen: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794. 1000BP090177-4000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 16 juni 2010

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 31 augustus 2011

Ter inzage d.d. : 1 september 2011

Vastgesteld raad d.d. : 10 januari 2012

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 1 maart 2012

In werking d.d. : 13 april 2012

Onherroepelijk d.d. : 13 april 2012

Beroep Abr RvS

Bestemmingsplan
Toelichting

Binnenstad Heistraat-Molenstraat

Gemeente Helmond

Datum: 10 januari 2012
Projectnummer: 90675
ID: NL.IMRO.0794.1000BP090177-4000

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2	Situering	3
1.3	Geldende plan	4
1.4	Opzet plantoelichting	4
2	Planologische hoofdlijnen van beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Ruimtelijke beschrijving plangebied	11
3.1	Ligging in groter verband	11
3.2	Stedenbouwkundige structuur	12
3.3	Functionele structuur	14
3.4	Verkeer en parkeren	15
4	Milieuaspecten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Externe veiligheid	18
4.3	Geluidhinder	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Geurhinder	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7	Bodemkwaliteit	22
4.8	Duurzaamheid	23
5	Overige sectorale aspecten	24
5.1	Archeologie	24
5.2	Cultuurhistorie	26
5.3	Flora en fauna	27
5.4	Groenvoorzieningen	28
5.5	Natuur en landschap	28
5.6	Kabels en leidingen	29
5.7	Speelvoorzieningen, sport en recreatie	29
5.8	Water	29
6	Economische uitvoerbaarheid	32

7	Juridische opzet van het plan	33
7.1	Inleiding	33
7.2	Juridische methodiek	33
7.3	Toelichting op de bestemmingen	33
8	Procedure	37
8.1	Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	37
8.2	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	37
8.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) welke op 1 juli 2008 in werking is getreden, is het voor gemeenten verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen op te stellen. Deze bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar. Derhalve geldt dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor 1 juli 2008, vóór 1 juli 2013 herzien moeten worden. In dat kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het doel is om voor het plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar bestemmingsplan. Dit planologisch-juridisch kader zal voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- overzichtelijk, toegankelijk en praktisch;
- handhaafbaar;
- conform het “Handboek ruimtelijke plannen, versie 2009”;
- digitaal raadpleegbaar;
- uitwisselbaar en conform IMRO-standaard.

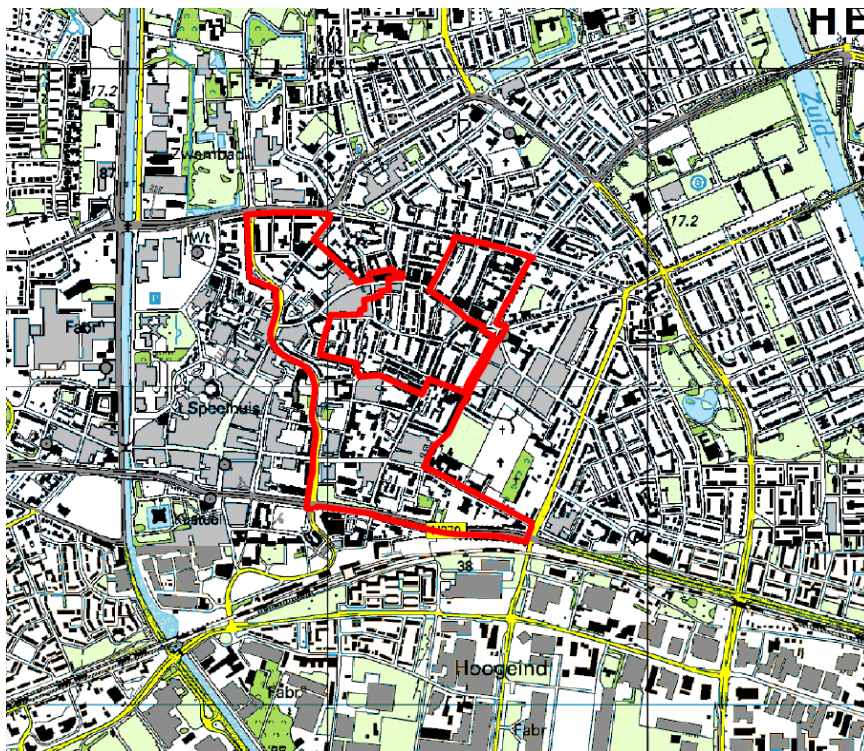
1.2 Situering

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centraal station van Helmond en ligt centraal in Helmond. De globale begrenzing van het plangebied is als volgt:

- De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Zuidende, Binderseind en de Noordende. Deze wegen maken alle drie onderdeel uit van het plangebied.
- Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Oostende en de Willem Prinzenstraat. Deze wegen maken geen onderdeel uit van het plangebied.
- Aan de oostelijke zijde begrenst de Pastoor van Leeuwenstraat, de Hurksestraat en de Molenstraat het plangebied. Deze wegen maken onderdeel uit van het plangebied.
- In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Kasteel Traverse. Deze maakt onderdeel uit van het plangebied.

Binnen de hierboven beschreven begrenzing liggen gronden die geen onderdeel uitmaken van het plangebied. Deze gronden worden omsloten door de Pastoor van Leeuwenstraat, de Heistraat en de Hemelrijksestraat. Deze gronden maken onderdeel uit van de bestemmingsplannen “Zonnekwartier” en “Weverspoort” van de gemeente Helmond.

Figuur 1 geeft de begrenzing van het plangebied aan.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1.3 Geldende plan

Op dit moment gelden voor het plangebied diverse bestemmingsplannen en vrijstellingsbesluiten. Behalve dat door dit nieuwe bestemmingsplan een actueel kader wordt verkregen, geeft het terugbrengen van al deze plannen tot één plan meer overzichtelijkheid en doelmatigheid in de bouwplantoetsing.

Na het in werking treden van voorliggend bestemmingsplan komen de vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingsbesluiten te vervallen.

1.4 Opzet plantoelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt een ruimtelijke en functionele omschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende milieuaspecten van het plan. Overige haalbaarheidsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod. Hoofdstuk 7 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 8 tenslotte, is gereserveerd voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

2 Planologische hoofdlijnen van beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Nota Ruimte*

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het motto van de Nota Ruimte is: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Dit wil zeggen dat alleen voor ontwikkelingen die het nationaal belang aangaan, het rijk sturend zal optreden. Enerzijds gaat het dan om de waarden die van nationaal belang worden geacht, zoals ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, milieu, groen en water, waarvoor in de nota enkele generieke regels zijn opgenomen. De regels zijn opgesteld teneinde een bepaalde basiskwaliteit te behouden of te bereiken; het zijn de spelregels die gelden bij de onderwerpen die zijn gedecentraliseerd en bij de afwegingen die decentrale overheden (zoals gemeenten) maken. Anderzijds is in de nota een nationale ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen, waarvoor het rijk zich actief zal inspannen.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Nota Ruimte.

2.1.2 *Beleid radar- en communicatieapparatuur*

Het ministerie van Defensie heeft beleid opgesteld om te voorkomen dat de werking van radar- en communicatieapparatuur wordt verstoord. Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Omdat er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de radarzone beïnvloeden, is aanvullende toetsing niet nodig.

2.2 Provinciaal beleid

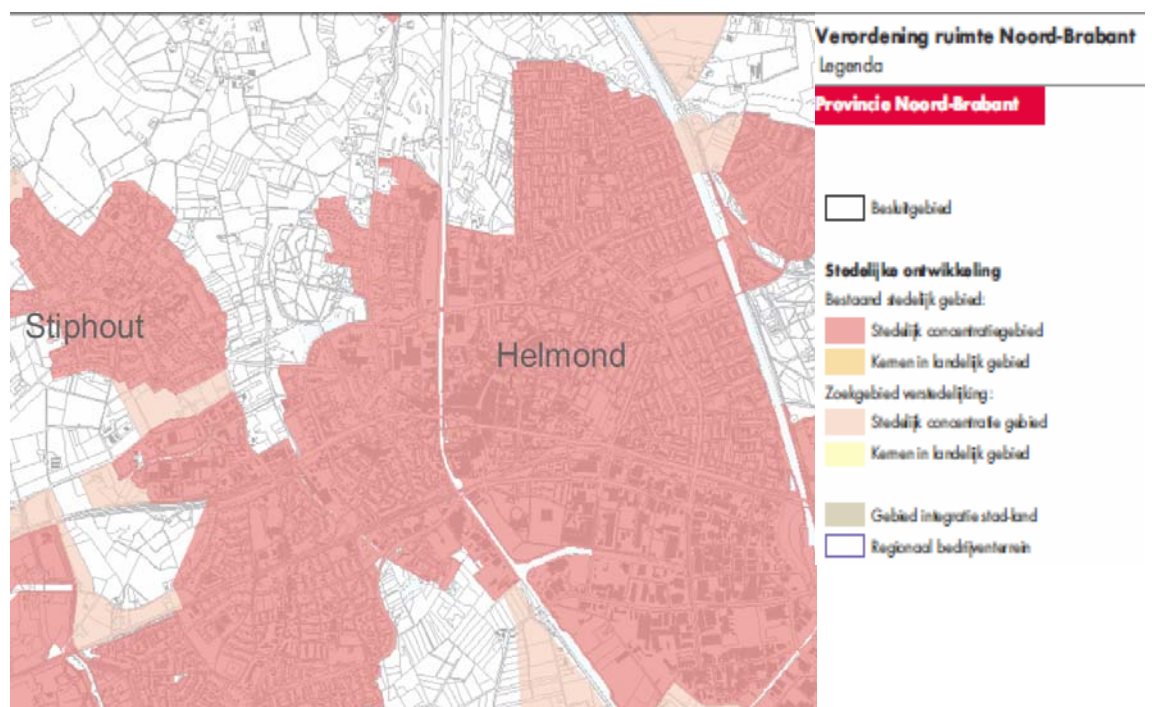
2.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant (januari 2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening ruimte (maart 2011). 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 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 is daarin opgenomen als "Stedelijk Concentratiegebied". In artikel 3.2 is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied.

Dit conserverende bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.



Figuur 2: Uitsnede Verordening Ruimte

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Interimstructuurvisie Helmond

De Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV), welke in december 2009 is vastgesteld als structuurvisie, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, geeft het ruimtelijke beleid voor langere termijn in hoofdlijnen weer voor het gemeentelijke grondgebied.

Het vertaalt het gemeentelijke beleid op allerlei terreinen (woningbouw, bedrijventerrein, sociale voorzieningen, groen en water en verkeer) naar ruimtelijke programma's en brengt onderlinge afstemming aan. Het is daarmee een kadernota voor verdere uitwerking op bestemmingsplanniveau. In het plan is ook een doorkijk voor de periode na 2015 (tot 2030) opgenomen. In het ISV 2015 wordt het versterken van het centrum, als brandpunt van stedelijke activiteiten en voorzieningen voor zowel de eigen bevolking als de regio, als één van de speerpunten van het gemeentelijke beleid aangemerkt.

In het ISV is als aandachtspunt voor de ontwikkeling van de binnenstad aangegeven dat deze als centrum van Helmond voornamelijk een centrum-stedelijk en deels een buiten-centrum woonmilieu houden. Het aandeel meergezinswoningen zal hoger blijven dan het stedelijk gemiddelde. Het streven is er daarnaast op gericht om binnen de woonopgave te komen tot een gedifferentieerd, eigentijds woningaanbouw en een ombuiging van de verhouding huur/koop naar 50% - 50% waar deze nu 76% - 24% is.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Interimstructuurvisie. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen aan moeten sluiten bij het centrum stedelijk of het buiten-centrum woonmilieu. Wanneer sprake is van woningbouwontwikkeling dan moeten deze passen binnen de volkshuisvestelijke uitgangspunten.

2.3.2 Woonvisie 2007 – 2015 Helmond bouwt de toekomst: Goed Wonen Dus!

In de Woonvisie 2007-2015, met als titel "Helmond bouwt de toekomst: Goed Wonen Dus!" is het beleid van de gemeente Helmond op het gebied van Wonen vastgelegd. In deze visie spreekt de gemeente Helmond de ambitie uit door te groeien naar 100.000 inwoners. Om deze ambitie te bereiken is de bouw van ca. 9.000 woningen in de periode tot 2015 nodig. Met de bouw van woningen alleen kan deze ambitie echter niet worden gerealiseerd. Ook dient de stad een verdere ontwikkeling op sociaal, maatschappelijk en vooral economisch gebied door te maken.

Door de complexiteit van factoren die de genoemde ambitie met zich mee brengt, wordt naast de aangegeven groeiambitie ook rekening gehouden met een lager bouwprogramma van 6.650 woningen. Uitgangspunt is dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven blijft, evenals in het verleden, erop gericht de woningvoorraad meer in balans te brengen door uit te gaan van een verhouding huur/koop van 45% - 55% in het jaar 2015.

De bestaande woningvoorraad vormt de basis voor de invulling van de woningbehoefte. Behoed en verbetering van een goed woon- en leefklimaat wordt binnen het stedelijke kader op wijkniveau gezien.

Inmiddels heeft de gemeenteraad ingestemd met een evaluatie van de Woonvisie uit 2007. Op grond van deze evaluatie is de visie op een aantal onderdelen bijgesteld. Met name de woningbouwtaakstelling is voor de periode tot 2015 bijgesteld naar 3.095 woningen.

In onderhavig plangebied komen relatief veel woningen voor. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Woonvisie.

2.3.3 Helmond Mobiel 2015

Helmond Mobiel 2015 is de visie van het gemeentebestuur op het verkeer- en vervoerbeleid in Helmond tot 2015. In de Nota Mobiliteit is door de rijksoverheid enkele jaren geleden aangegeven hoe zij landelijk het mobiliteitsbeleid vorm willen geven. Helmond Mobiel 2015 kan worden gezien als de uitwerking van de Nota Mobiliteit voor de Helmondse situatie. Het plan beschrijft de gemeentelijke ambities tot het jaar 2015 op bijvoorbeeld het gebied van openbaar vervoer, verkeersveiligheid en auto-verkeer. Ook is op hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente denkt deze ambities waar te maken. De visie is in november 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in 'Helmond Mobiel 2015'.

2.3.4 Vernieuwing van de wijk Binnenstad Oost

Aan het lopende herstructureringstraject in de Binnenstad-Oost ligt een aantal beleidsdocumenten ten grondslag. In deze paragraaf zijn de meest relevante documenten samengevat.

In het Meerjaren ontwikkelingsprogramma 1999 (MOP) is de aanwijzing van Binnenstad als het belangrijkste aandachtsgebied in het kader van het gemeentelijk grotestedenbeleid nader geconcretiseerd. In het op 3 oktober 2000 vastgestelde Integraal Programma van Eisen (IpVE) is aangegeven wat de verschillende partijen gezamenlijk willen bereiken in de Binnenstad-Oost. Dit heeft in het jaar 2002 een vertaling gekregen in een Wijkontwikkelingsprogramma.

In het wijkontwikkelingsprogramma "Kwaliteit door verscheidenheid" wordt, in navolging van de stadsvisie Helmond 2010, voor Binnenstad een beeld geschetst over hoe Binnenstad er in 2010 uit zou moeten zien:

"Binnenstad Oost is een wijk waar de sociaal-economische positie van bewoners en ondernemers sterk is verbeterd, met voldoende mogelijkheden voor zelfontplooiing en een leefomgeving die qua woningen, woonomgeving, voorzieningen en beleving te kenmerken is als een karakteristieke binnenstedelijke woonwijk passend bij een stad als Helmond. De wijk onderscheidt zich door een grote variatie in woonbuurten rondom de thema's: nieuwe buurten naast oude buurten, wonen in een stedelijke sfeer met hoge dichtheden en veel verschillende leefstijlen, wonen nabij het Centrum en wonen in de nabijheid van een groot aantal voorzieningen".

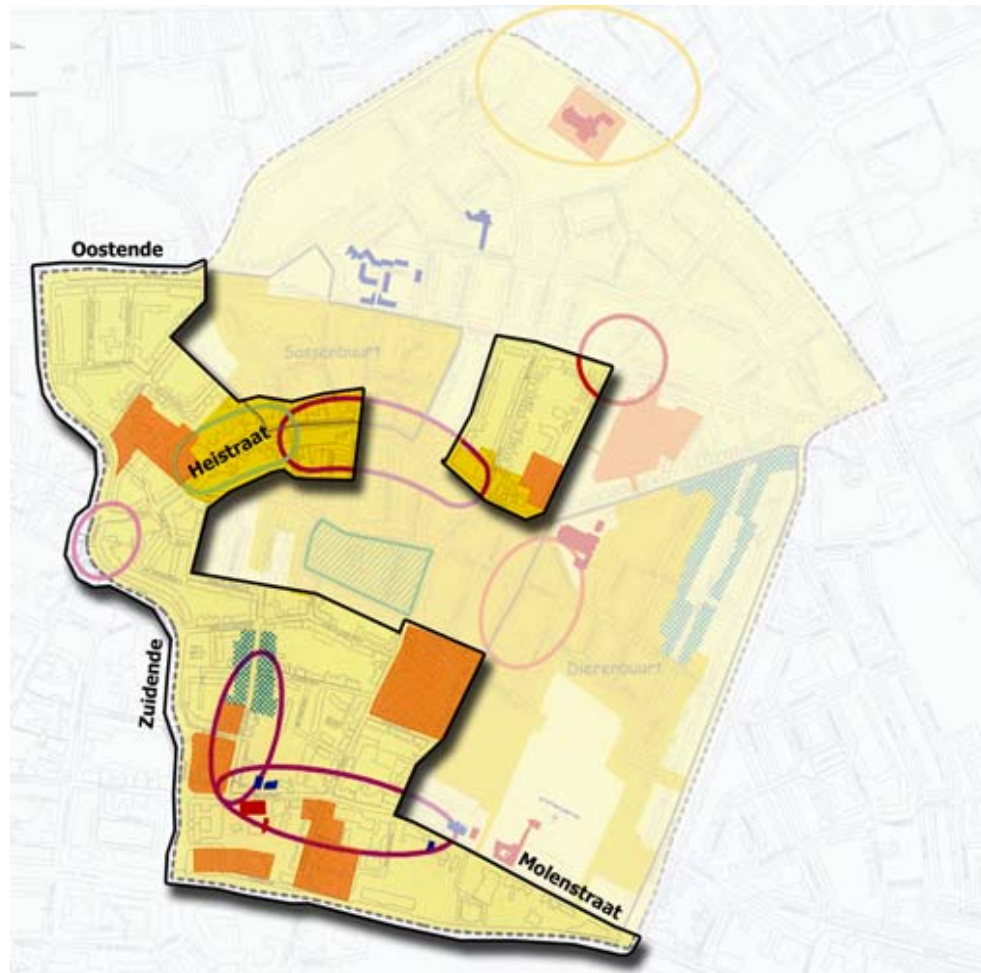
In het wijkontwikkelingsprogramma wordt aan de hand van een vijftal verschillende beleidssporen ingegaan op de te verrichten inspanningen om te voldoen aan het hierboven geschetste beeld. Daarbij is nauw aangesloten op de projecten die in het kader van de MOP en het IpVE zijn genoemd.

In het wijkontwikkelingsprogramma worden de noodzakelijke en wenselijk geachte stedenbouwkundige ingrepen ruimtelijk vertaald in een Stedenbouwkundig Masterplan Binnenstad tot circa 2010.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan gaat het WOP uit van "Actief Beheer". Belangrijkste vernieuwingsopgave binnen het plangebied is aanpak van de Heistraat. Het vernieuwingsproces is een aantal jaren geleden in gang gezet. Voor de komende

jaren staat nog een aantal ontwikkelingen op stapel, waaronder het winkelplein dat is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Weverspoort.

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Heistraat zijn de uitgangspunten van het wijkontwikkelingsprogramma nader uitgewerkt voor de specifieke situatie van de Heistraat.



Figuur 3: Masterplan Binnenstad met uitsnede plangebied

2.3.5 Handhavingsbeleid

De beleidsnota 'Helmond, een veilige en leefbare stad', bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken zoals de beleidsvelden Bouwen, Openbare orde en veiligheid, Gebruik openbare ruimte, Wegen en verkeer en Milieu en inrichtingen. Als uitwerking van de nota worden jaarlijks in het Actieprogramma handhaving en veiligheid de handhavingsonderwerpen benoemd die structureel aandacht krijgen. Ook op basis van de Woningwet maakt het gemeentebestuur jaarlijks de handhavingsvoornemens bekend en legt daar achteraf via een jaarverslag verantwoording voor af. Daarbinnen gaat de aandacht voornamelijk uit naar bouwen en slopen zonder vergunning, gebruik van gebouwen en terreinen en reclame-uitingen. Voor dit plan zijn er geen bijzonderheden.

2.3.6 GPR-gebouw

Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren.

Daarbij spelen 5 modules een rol:

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

Prestaties in het kader van GPR-gebouw worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij wordt een 6 toegekend wanneer gebouwd wordt 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.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in 'GPR-gebouw'.

2.3.7 Waterbeleid

2.3.7.1 Waterplan Helmond 2006 -2010

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2006-2010 dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Het waterplan geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijk 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 items in het Waterplan 2006-2010 zijn:

- water en ruimtelijke ordening;
- water en ecologie;
- beleving van water;
- waterkwaliteit;
- stedelijk grondwater;
- waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- beheer en onderhoud van stedelijk water.

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven.

Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. Voor dit plan zijn met name onderdelen van het waterketenbeheer relevant (hoe om te gaan met afvalwater en afvloeiend hemelwater). In de waterparagraaf (paragraaf 4.14) wordt hier nader op ingegaan.

3 Ruimtelijke beschrijving plangebied

3.1 Ligging in groter verband



Figuur 4: Luchtfoto met de omgeving van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Binnenstad. Deze wijk bestaat uit het centrum van Helmond, Suytkade, Annawijk en Binnenstad Oost.

Het plangebied grenst in het westen aan een gemengd gebied met diverse bedrijven, woningen, commerciële functies etc. Direct ten zuidwesten van het plangebied is het centrum van Helmond gelegen. In het zuiden grenst onderhavig plangebied aan het Stationskwartier. Hier zijn diverse functies als wonen, bedrijven en kantoren gelegen. Ten oosten en ten noorden van het plangebied zijn de woongebieden Helmond-Oost en Helmond-Noord gelegen.

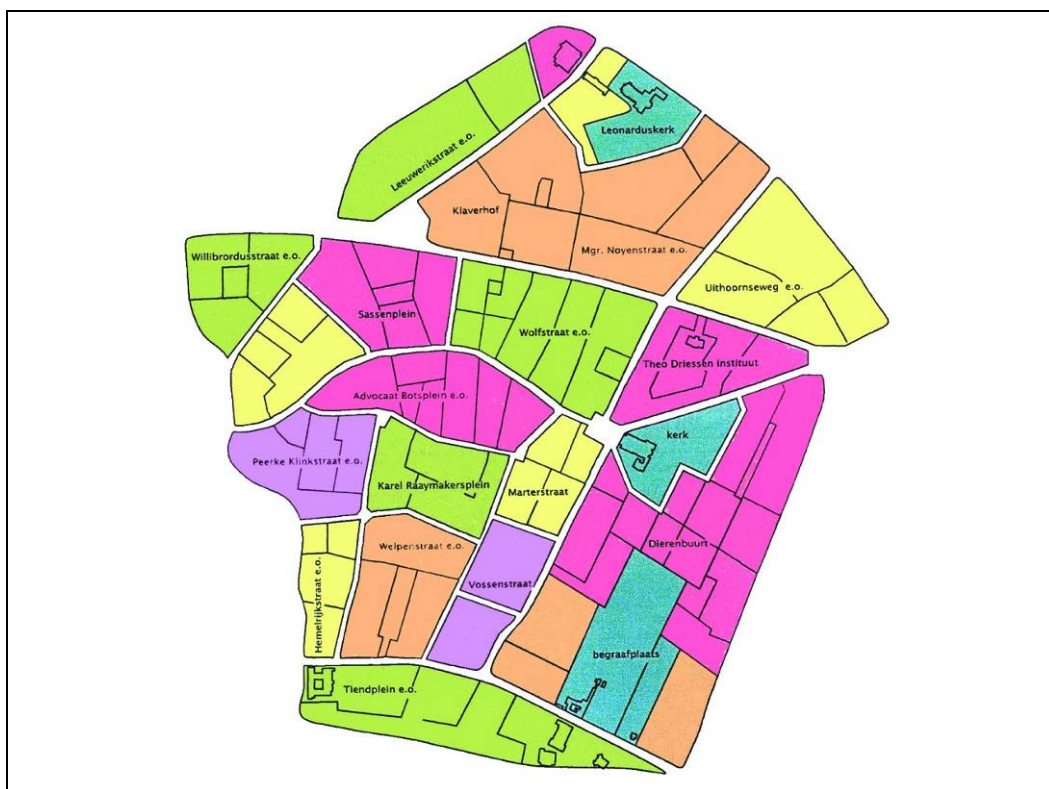
Voor een beter begrip van de positie die het plangebied inneemt in het grotere geheel volgt hier een beknopte situatieschets van de Binnenstad.

Deze Binnenstad kan het best worden getypeerd als een grote verzameling van historische en morfologische fragmenten, typologische experimenten en architectonische stijloefeningen. De Binnenstad biedt plaats aan een breed scala van woonvormen, bewoners en culturen. De feitelijke coherentie wordt gevormd door:

- het stratenplan, opgebouwd uit gelijkwaardige straten in een diffuus netwerk - als een ruimtelijke constante – verspreid over het hele gebied, en;
- door een gelijkmatige bouwhoogte (van veelal grondgebonden eengezinswoningen van 1 en 2 lagen, incidenteel 3 lagen).

De coherentie -dat wat de samenhang in de Binnenstad maakt- is zo gelegen in de stedenbouwkundige (infra)-structuur; het netwerk van langgerekte vaak smalle straten en in het beeld van een stadswijk opgebouwd uit tuindorpen, historische linten, verka-

velde terreinen met stadswoningen en hun talloze aanvullingen en vernieuwingen uit de tweede helft van de twintigste eeuw.



Figuur 5: Mozaïek van buurten

Mozaïek van buurten

De Binnenstad kent de karakteristiek van een mozaïek binnen een netwerk van openbare ruimten. De bouwstenen van dit mozaïek zijn de ruimtelijke eenheden zoals de duidelijk herkenbare buurten, grote ruimtelijke verbijzonderingen als het gebied rondom de Sint Jozefkerk bij Tolpost en de Leonarduskerk en omgeving. Dit geldt ook voor in het plangebied gelegen Jan van Brabantcollege en de Moskee aan de Molenstraat. Binnen die buurten (bouwstenen van het mozaïek) bestaan weer bouwblokken en grotere solitaire gebouwen. De bestaande buurten vormen samen een zeer gedifferentieerde collectie van buurten, straten en bouwblokken.

Werken aan dit mozaïek zal ook vooral gebaseerd zijn op het in stand houden van de wezenlijke verschillen tussen de buurten en het op een grotere schaal -die van het hele plangebied- vinden van een duidelijke samenhang. Dit bestemmingplan gaat dan ook uit van conserveren van de bestaande situatie. Het gaat hier met name om woonbuurten waarbinnen geen herstructureringsmaatregelen zijn voorzien.

3.2 Stedenbouwkundige structuur

In 1920 wordt het Uitbreidingsplan der Gemeente Helmond door architect A. Otten opgesteld. Het plan gaat onder andere uit van een planmatig woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van het centrum. De ontwikkeling van woonbuurten (Karel Raijmakersplein, Sassenbuurt en Dierenbuurt) rondom de Heistraat zijn hiervan het resultaat. Ook aan de Heistraat zijn tussen de Advocaat Botstraat en de Tolpost woningcomplexen gerealiseerd.

De Heistraat is een eeuwen oude route van de Helmondse Markt naar Bakelse heide. Ter plaatse van de vijfsprong aan de Tolpost gaat de Heistraat over in de Bakelsedijk. De Heistraat met een lengte van circa 800 meter heeft een continue kromming tussen het Binderseind en de Tolpost. Reeds op de kaart van het jaar 1540 is de Heistraat aanwezig. Bedrijvigheid, handel en het wonen hebben zich door eeuwen heen aan deze straat ontwikkeld. De ontwikkeling van de afgelopen eeuw wordt gekenmerkt door een continue proces van vernieuwing en schaalvergroting. De boerderijen en wevershuisjes uit de eerste helft van 19e eeuw hebben plaats gemaakt voor nieuwe bebouwing. Omstreeks 1900 is er sprake van een min of meer gesloten lint van bebouwing gelegen in het open landschap. Het uitwaaiierend lint dat voorheen tussen akkers en weiden lag, wordt onderdeel van het stedelijk gebied. Tot op de dag van vandaag is de Heistraat een belangrijke levensader voor de Binnenstad.

Ook de Molenstraat is een van de oudste routes in Helmond. De Molenstraat vindt zijn oorsprong op de Markt. Vanuit het centrum werden de gebieden bebouwd tussen de linten en de nieuwe infrastructuur. De Weverspoort is een van de eerste planmatige woningbouwontwikkelingen, gelegen tussen de Heistraat en Molenstraat. Op basis van een stratenplan werden haaks op de linten nieuwe straten aangelegd. Daarbinnen werden bestaande paden en straten doorgetrokken en werden nieuwe aan toegevoegd. Aan deze straten werden woningbouwcomplexen gerealiseerd. De Beelsstraat, Wolfstraat-Tiendtsraat en Pastoor van Leeuwenstraat, de zogenaamde. 'Lange lijnen' tussen Heistraat en Molenstraat, zijn een belangrijke basis voor het stratenplan. Met de aanleg van de Kasteel Traverse-Deurneseweg, in de 60-er jaren, zijn de deze lange lijnen doorsneden. Op deze wijze maakt de Binnenstad geen vanzelfsprekend onderdeel meer uit van het Stationskwartier en omstreken.

De lange lijnen zijn strikt noord-zuid georiënteerd. Gelet op de landschappelijk ondergrond als basis voor stedelijke ontwikkeling is de noord-zuid structuur dominant. De straten zijn haaks op de oost-west lopende linten aangesloten. De straten zijn derhalve overwegend strikt noord-zuid gericht, hetgeen betekent dat in de oost-west richting de buurten niet logisch doordringbaar zijn. Hierdoor is de relatie van de Binnenstad met het Centrum nog steeds niet vanzelfsprekend. De verkeersdoorbraken van het Zuidende-Noordende vormen een barriere in de relatie tussen het Centrum en Binnenstad. De oude linten Heistraat en Molenstraat vervullen nog steeds een belangrijke rol in de relatie naar het centrum toe. Het opheffen van het isolement van de Binnenstad is in het kader van de herstructurering als belangrijke opgave geformuleerd.



Figuur 6: Luchtfoto met globale aanduiding van het plangebied

3.3 Functionele structuur

Binnen het plangebied zijn diverse functies gelegen. Deze diversiteit is kenmerkend voor centrumgebieden zoals die van Helmond, waarvan het plangebied onderdeel is. De voornaamste functie in het plangebied is 'wonen'. Deze functie is verspreid over het gehele plangebied terug te vinden. Daarnaast zijn in het gebied diverse andere functies gelegen. De grootste diversiteit in het plangebied is gelegen in het zuiden, dit gebied grenst aan het Stationskwartier en het winkelhart van Helmond. In dit gebied komen functies als 'wonen', 'bedrijven', 'kantoren', 'maatschappelijk', 'detailhandel', en 'horeca' terug.

Ook in het gebied rondom de Heistraat is een relatief grote diversiteit aan functies te herkennen. De functies die hier zijn gelegen zijn 'wonen', 'maatschappelijk', 'gemengd' en 'bedrijven'.

Vernieuwing van de Heistraat

De Heistraat ondergaat een metamorfose en is onderdeel van het herstructureringsproces in de Binnenstad. Aan de basis ligt het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) en het Ruimtelijkontwikkelingsplan (ROP), daarnaast is begin 2010 een Ontwikkelingskader opgesteld. Dit Ontwikkelingskader De Heistraat *"Kloppend hart van de Binnenstad"* is samen en in overleg met de ondernemersvereniging tot stand gekomen. De aanbevelingen uit het Ontwikkelingskader luiden als volgt:

- In de bestemmingsplannen en projectbesluiten is vastgelegd wat er mag worden gebouwd en voor welke functies percelen en gebouwen mogen worden gebruikt. Het ontwikkelingskader dient als basis door de actualisatie van de bestemmingsplannen die betrekking hebben op de Heistraat.

- De percelen Heistraat 21c-25 worden bestemd als ‘Wonen met functieaanduiding Detailhandel’.
Deze percelen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.
- Gemeente en Ondernemersvereniging zullen op reguliere basis overleg voeren. Op deze manier blijft de Ondernemersvereniging op de hoogte van nieuwe initiatieven en verzoeken die bij de gemeente worden ingediend. Ook andere onderwerpen kunnen in dit overleg aan bod komen. Zo zal de parkeersituatie in de Heistraat door de gemeente in overleg met de ondernemersvereniging opnieuw kritisch tegen het licht worden gehouden. Dit met het doel om de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen te optimaliseren en dat de Heistraat haar ontsluitingsfunctie voor verkeer uit de omliggende wijken zo maximaal mogelijk kan vervullen. Voorstel is om eens in de zes weken overleg te voeren, te starten binnen een maand na de vaststelling van dit ontwikkelingskader door het College van B&W. De programmacoördinator Binnenstad wordt voorlopig aangesteld als eerste aanspreekpunt voor de Ondernemersvereniging Heistraat met ondersteuning vanuit de afdeling Economische Zaken.
- De wijze waarop toekomstige organisatie en communicatie plaats kan vinden wordt verder uitgewerkt. Dit na de afronding van dit ontwikkelingskader. Hierin wordt eveneens de samenwerking met andere partijen, zoals de woningbouwverenigingen, meegenomen.
- Door samen in gesprek te blijven over de verdeling van de vierkante meters bvo detailhandel over de Heistraat, en nieuwe initiatieven voor de straat samen te bespreken, kan gezamenlijk worden gekozen voor de meest optimale invulling voor een goed functionerende Heistraat. Dit onderwerp zal een plek krijgen op de vaste agenda tijdens het reguliere overleg tussen de gemeente en de ondernemersvereniging.
- Tijdige aanpak en onderhoud van de openbare ruimte, braakliggende terreinen en leegstaande panden is noodzakelijk. Voor wat betreft de laatste zal worden ingezet op de uitstraling en de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik/verhuur. Dit is een verantwoordelijkheid van zowel de ondernemers alsook de gemeente. Ook dit onderwerp krijgt een vaste plek op de agenda van het reguliere overleg.
- Er zal een nieuwe brancheringscommissie worden aangesteld voor de Heistraat in aansluiting op de bestaande brancheringscommissie van het winkelplein. De rol van de commissie zal nader worden uitgewerkt.
- Indien in de toekomst herontwikkeling van de panden aan Binderseind-Zuidende plaats zal vinden, dan zal worden onderzocht hoe de aansluiting van de Heistraat met het centrum ruimtelijk kan worden verbeterd.

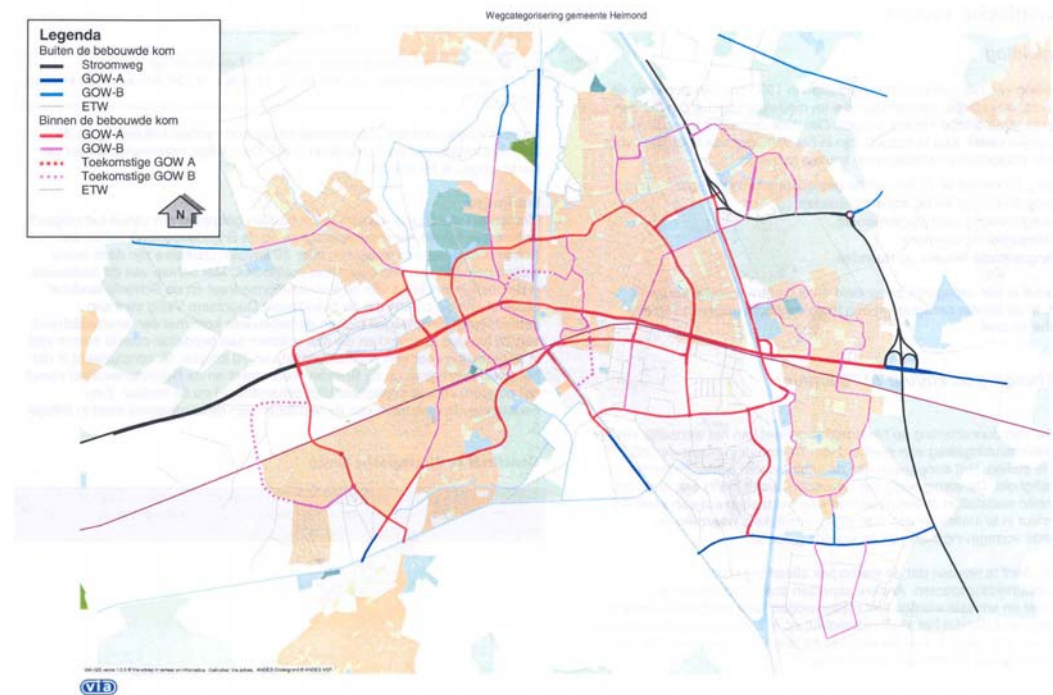
3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt door een aantal belangrijke wegen ontsloten. Aan de zuidkant is dat in oost-west richting de Kasteel Traverse. Dit is de belangrijkste verkeersader van Helmond. Twee andere wegen in oost-west richting door het gebied zijn de Molenstraat en de Heistraat. Beide kunnen gekenmerkt worden als ‘aanloopstraten’ naar het centrum waarin naast de verkeersafwikkeling ook de verblijfskwaliteit van belang is. Aan de oost en westzijde wordt het gebied in noord-zuid richting begrensd door het Zuidende/Noordende en de Pastoor van Leeuwenstraat. Het Zuidende maakt onder-

deel uit van de te realiseren centrumring en vervult een belangrijke functie in de afwikkeling van verkeer van- en naar het centrum en haar voorzieningen.

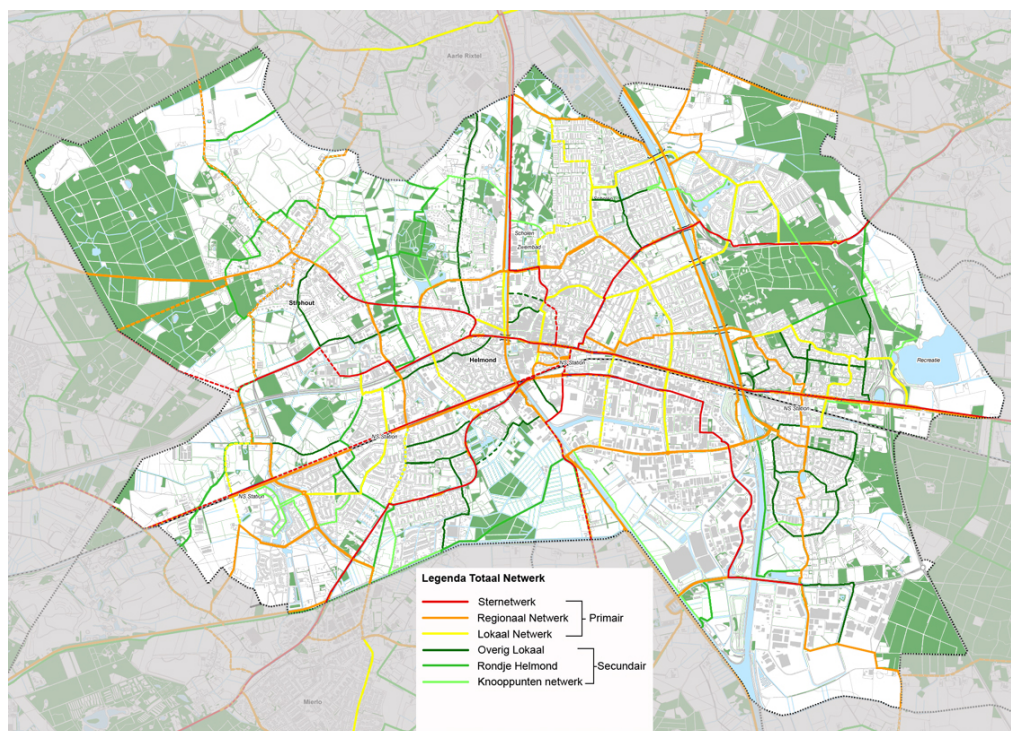
In de huidige categorisering van wegen is de Kasteel Traverse aangemerkt als gebiedsontsluitingweg A en geldt hier een maximum snelheid van 50 km/uur. Het Zuidende en Noordeinde zijn ontsluitingswegen B met eveneens een toegestane snelheid van 50 km/uur. De overige wegen in het gebied zijn zogeheten erftoegangswegen (verblijfsgebieden) en hebben een maximum van 30 km/uur. (zie kaart categorisering van wegen).



Figuur 7: Wegcategorisering gemeente Helmond

3.4.2 Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur volgt voor een groot deel de hoofdwegenstructuur. De Pastoor van Leeuwenstraat en de noord- en zuid Koninginnewal/Noordeinde en Kasteel Traverse maken onderdeel uit van belangrijke fietsverbindingen (sternet). Daarnaast zijn er nog enkele andere fietsverbindingen die grotendeels over de bestaande woonstraten lopen zoals in de Heistraat (zie kaart Fietsnetwerken).



Figuur 8: Langzaamverkeersstructuur

3.4.3 Openbaar vervoer

Er loopt een vaste busdienst door de Heistraat met haltes ter hoogte van Tolpost en Advocaat Botsplein. Op het Zuidende/Noordeinde rijdt de pendelbus vanaf het station naar het Roc ter Aa/Ter Kemenade College met een halte op Noordeinde. Tenslotte rijdt er een buslijn over de noord- en zuid Koninginnewal.

Binnen de gemeente Helmond bestaat daarnaast voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio.

3.4.4 Parkeren

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet voldaan worden aan de eisen die gesteld worden in de bouwverordening. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

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 voor 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 Binnenstad Heistraat-Molenstraat te Helmond in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen binnen het te actualiseren bestemmingsplan:

- Externe veiligheid;
- Geluidhinder;
- Luchtkwaliteit;
- Geurhinder en agrarische bedrijvigheid;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Duurzaamheid.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven en/of transportroutes. Het externe veiligheidsbeleid voor bedrijven (inrichtingen) is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regels voor transport van gevaarlijke stoffen vinden hun basis in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en worden verder uitgewerkt in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kan de relatie worden uitgedrukt tussen op-

slag en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar aan dat een individu dat continue en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, komt te overlijden ten gevolge van een activiteit. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1 miljoen per jaar). Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor bestaande situaties geldt deze norm als richtwaarde.

Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en er zich een ongewoon voorval binnen die inrichting of transportroute voordoet waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico is het niet mogelijk het groepsrisico in beeld te brengen met contouren rondom de risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek (fN-curve). In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as).

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wanneer zich in de toekomst nieuwe ontwikkelingen voordoen dan moet aangetoond worden dat deze haalbaar zijn.

4.2.2 Bedrijven

De risicovolle inrichtingen binnen de gemeente Helmond zijn opgenomen in het "Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen" (RRGS) en de daarvan afgeleide "Provinciale Risicokaart". Het RRGS is een landelijk register waarin het bevoegd gezag informatie over o.a. risicovolle inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen vastlegt. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

4.2.3 Transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 75 meter afstand van de zuidgrens van het plangebied bevindt zich het spoortracé Eindhoven-Venlo waarover regelmatig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit de "Rapportage onderzoek externe veiligheid – Spoortransport gevaarlijke stoffen in Helmond" (Oranjewoud, februari 2007, nr. 2172-165505) blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen door Helmond, berekend met prognosecijfers 2003 van ProRail (prognoses 2003-2010), géén plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar oplevert. Voor elk nieuw ruimtelijk besluit (nieuwe situaties) geldt te allen tijde een plaatsge-

bonden risico van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour (grenswaarde) moeten zijn gelegen. Omdat binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan zal het groepsrisico, behoudens autonome groei, niet toenemen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In Helmond zijn geen aparte transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg aangewezen. Op basis van landelijke regelgeving moet het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zoveel mogelijk plaatsvinden over de hoofdinfrastructuur. Onderzoek uit 2007 wijst uit dat in de gemeente Helmond geen overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar plaats vindt. Bij twee weggedeelten in Helmond bestaat de kans dat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. Het betreft de Kanaaldijk Zuid West vlak voor de kruising met de Engelseweg en de N279 ter hoogte van Berkendonk (bron: Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Helmond, versie 14 november 2007 – in opdracht van de provincie Noord-Brabant). Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied van een van de voornoemde weggedeelten. Omdat binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan zal het groepsrisico, behoudens autonome groei, niet toenemen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn, overeenkomstig de “Risicokaart Water” (AVIV; 20 februari 2003) geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet van invloed op het plan.

Ondergrondse buisleidingen

In en nabij het plangebied liggen geen ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen. Het vervoer van brandstoffen via ondergrondse buisleidingen is derhalve niet van invloed op het plan.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen een (geluids)zone hebben. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zones van wegen. Van deze wegen zijn de Kasteel Traverse (zone 350 m), het Zuidende, het Noordende, het Oostende en de Burg. Van Houtlaan (die allemaal een zone van 200 m aan weerszijden van de weg hebben) de belangrijkste. De meeste wegen in het plangebied kennen een 30-km-regime. Dit regime zorgt ervoor dat ze van rechtswege geen zone hebben. Het plangebied bevindt zich ook gedeeltelijk binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Venlo (railverkeerslawaaï; zone 400 m) en binnen de zone van het bedrijventerrein Hoogeind (industrielawaai). De zojuist genoemde zone van het bedrijventerrein is aangegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart.

Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden gehouden. Omdat in het on-

derhavige plan echter geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt of nieuwe wegen, spoorwegen of industrieterreinen worden aangelegd, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof. In 2006 is door de gemeente Helmond een Luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert aan de luchtverontreiniging. De knelpunten ter zake bevinden zich echter enkel recht boven drukke verkeerswegen, op locaties met stagnerend verkeer en plaatsen waar veel (zwaar) vrachtverkeer rijdt. De luchtkwaliteit ter plaatse van het te ontwikkelen plan voldoet op het ogenblik wel aan de hiervoor genoemde normen.

Onderhavig plan beoogt niet om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het voorgaande brengt met zich mee dat het geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. In combinatie met het in de vorige alinea reeds genoemde feit dat de luchtkwaliteit in het gebied Heistraat-Molenstraat op het ogenblik reeds voldoet aan de daaraan te stellen eisen, betekent het voorgaande dat het plan in overeenstemming is met de regels van de Wet milieubeheer en het Besluit luchtkwaliteit.

4.5 Geurhinder

Sinds 1 januari 2007 wordt bepaald op basis van de “Wet geurhinder en veehouderij” (Wgv) dat een agrarisch bedrijf een geurcontour heeft. De gemeente Helmond heeft voor agrarische bedrijven specifiek geurbeleid en een daarbij behorende verordening ontwikkeld, waarbij naast de geuremissie per bedrijf, ook de totale cumulatieve geuremissie ter plaatse van woningen is betrokken.

Uit de Gebiedsvisie van de gemeente Helmond blijkt dat de geurbelasting in het plangebied van dien aard is dat het als een redelijk goed leefklimaat kan worden beschouwd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied is veel kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Met name in de Heistraat zijn veel kleinschalige activiteiten aanwezig. Het betreft hier hoofdzakelijk detailhandel en aan de horeca gerelateerde activiteiten. Het zijn allen bedrijven die geheel onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) vallen (type B bedrijven). De aan dit besluit verbonden voorschriften zijn in het algemeen afdoende om overlast naar de omgeving te beperken.

Andere concentraties van activiteiten zijn te vinden aan de Wolfstraat en het Binderseind. Ook hier betreft het hoofdzakelijk detailhandel en horeca gerelateerde activiteiten. In enkele gevallen betreft het lichte industriële bedrijvigheid. In alle gevallen

betreft het activiteiten waarop het Barim van toepassing is. Verspreid binnen het plangebied zijn nog diverse bedrijven gelegen. Het betreft kleinschalige activiteiten waarop eveneens het Barim van toepassing is.

Aan Zuidende 24 is een tankstation gelegen (zonder LPG). Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" dient een milieucirkel in acht te worden genomen van 30 meter (aspecten geur en geluid). Bij het voorgaande dient in acht te worden genomen dat het inrichtingenbestand in gebieden als het onderhavige substantieel fluctueert. Daarnaast verdient vermelding dat een groot aantal van de beffende activiteiten niet meer meldingsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Geschiedenis

Het deel van onderhavig plangebied dat onderdeel uitmaakt van de binnenstad, behoort tot de oudste delen van Helmond. Delen van het onderzoeksgebied waren rond 1890 al in gebruik als woonwijk. De eerste bebouwing dateert van voor 1820. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing en deels uit bedrijven (momenteel voornamelijk detailhandel). In het gehele gebied waren vooral in het verleden vele voornamelijk kleine bedrijven gevestigd. Er zijn aanwijzingen gevonden dat binnen het onderzoeksgebied veel potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De betreffende bedrijvigheid was zeer divers en bestond onder andere uit de volgende activiteiten: autoservice, auto- en motorensloperij, autospuiterij, brandstoffengroothandel, metaalindustrie, machine- en / of onderdelen fabricage, houtbewerking, benzine service stations, textielindustrie, (offset)drukkerijen, chemische wasserijen, kalkblusserij, schietbaan, papier- en kartonverpakkingsmiddelenfabriek en levensmiddelenindustrie.

Van een aantal bedrijven is bekend dat zij een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Deze bodemverontreinigingen zijn slechts voor een deel gesaneerd. Van een (relatief klein) deel van de verdachte locaties is nog niets of weinig bekend.

4.7.2 Onderzoek

Een groot deel van de verdachte locaties is onder meer in het kader van het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) onderzocht. De locaties die reeds onderzocht zijn en die in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Helmond zijn opgenomen worden vermeld in het nu volgende overzicht.

Grootschalige verontreinigingen:

Over het gehele onderzoeksgebied is er sprake van een stedelijke ophooglaag (verhoogde achtergrondgehalten) en kan de bodem verontreinigd zijn met zware metalen, minerale olie en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK).

Verontreinigingen met vluchtige organochloorverbindingen (VOCI):

Ten westen van het onderzoeksgebied is een grootschalige VOCI-verontreiniging in het (middeldiepe en diepe) grondwater aanwezig. Het verdient aanbeveling om bij

bronneringswerkzaamheden en bij eventuele aanleg van systemen van warmte koude koppeling, terdege met deze VOCl-verontreiniging rekening te houden.

Afzonderlijke, bekende verontreinigingen:

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken naar afzonderlijke verontreinigingen verricht in het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem.

Stortplaatsen en dempingen:

Aan de Zuiderstraat en in de omgeving daarvan is er sprake van een niet nader gespecificeerde ophooglaag. Het verdient aanbeveling om, waar nodig, bij nieuwe ontwikkelingen en wegreconstructies zo spoedig mogelijk bodemonderzoek te doen uitvoeren, opdat het verrichten van het bodemonderzoek en de daarop eventueel volgende sanering niet als vertragende factor werkt ten aanzien van de realisatie van de geplande activiteiten.

Asbest:

De bebouwing van het centrum dateert voor een groot deel uit de periode voordat asbest werd toegepast. Circa 15% van het de woningen uit de binnenstad dateert uit de periode 1950 – 1979 en is asbestverdacht. Daarnaast is een kleine 40% van de woningen van voor 1950. Deze woningen kunnen als gevolg van verbouwingen en aan- of bijgebouwen asbestverdacht zijn. Speciale aandacht verdienen de inbreidingslocaties uit de periode 1955 en 1975. Tevens kan asbest aanwezig zijn in gebouwen waar verbouwingen of uitbreidingen hebben plaatsgevonden. Vooral in bedrijfsgebouwen en openbare gebouwen dient rekening gehouden te worden met het toepassen van asbestmateriaal als isolatiemateriaal. Daarnaast is asbest veelvuldig toegepast als dakbedekking van bijgebouwtjes en schuurtjes.

Conclusie:

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wanneer zich in de toekomst nieuwe ontwikkelingen voordoen dan moet aangetoond worden dat deze haalbaar zijn.

4.8 Duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Waar mogelijk wordt het toepassen van zonne-energie en windenergie gestimuleerd. Er wordt ook gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ordening. Het gebruik van (openbare) ruimte dient optimaal te zijn en ook meerdere (aanvullende) functies te dienen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is geen sprake van nieuwbouw. Wanneer zich in de toekomst nieuwe ontwikkelingen voordoen dan moeten deze aansluiten bij het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven".

5 Overige sectorale aspecten

5.1 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. Aanleiding hiervoor is de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007, waardoor archeologie primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid is geworden.

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

De Archeologische Waardenkaart Helmond brengt in beeld waar in Helmond archeologische resten aanwezig zijn of worden verwacht. Binnen de gebieden op de archeologische waardenkaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen versterking van de grond:

1 Gebied aangewezen als archeologisch monument:

Het betreft een terrein dat rijks- of gemeentelijke bescherming heeft wegens daar aanwezige monumenten (zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde op landelijk of gemeentelijk niveau).

Deze bescherming is erop gericht het monument op locatie (in situ) te behouden en verbiedt daarom bodemverstorende activiteiten zonder vergunning. Een vergunning zal alleen verleend worden als daarvoor een zwaarwegend belang bestaat.

2 Gebied met archeologische waarde:

In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden, bijvoorbeeld omdat bij eerdere onderzoeken is aangetoond dat er archeologische sporen en/of vondsten aanwezig zijn die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De gemeente stelt op basis van het gestelde in artikel 41a van de Wamz, een monumentvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.

3 Gebied met hoge archeologische verwachting:

Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen archeologische vondsten een hoge concentratie van archeologische sporen en/of vondsten verwacht, die als behoudenswaardig kunnen worden gekarakteriseerd. De gemeente stelt een monumentvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.

4 Gebied met middelhoge archeologische verwachting:

Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen archeologische vondsten een middelhoge kans op het aantreffen van concentraties archeologische sporen en/of vondsten verwacht. De gemeente stelt een monumentvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

Hiermee wordt, gebruik makend van artikel 41a Wamz, afgeweken van de wettelijke grens van 100 m², omdat in deze gebieden een kleinere kans op het aantreffen van archeologische vondsten of sporen is dan in de gebieden met een hoge archeologische verwachting.

5 Gebied met lage of geen verwachting:

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht. Voor deze gebieden is vanuit het oogpunt van de archeologie geen monumentvergunning nodig.

Binnen het plangebied bevinden zich vier gebieden die op de archeologische kaart van de gemeente Helmond zijn aangegeven als categorie 3, gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Het gaat om gebieden waar restanten van het buurtschap Heistraat, de oude bebouwing aan de Marktstraat Bindersestraat, Gasthuis Bindersestraat en windmolens Molenstraat worden verwacht. Deze gebieden worden hieronder nader toegelicht:

Buurtschap Heistraat (taw.18)

Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachting en is gelegen rondom de Heistraat. Op de oudste stadskaat van Helmond (circa 1540, kaart Jacob van Deventer) staat langs deze oude weg reeds bebouwing getekend. Plaatselijk kunnen zich in dit gebied nog ongerepte delen van het bodemarchief bevinden.

Archeologische verwachting: funderingen, afvalkuilen en waterputten laatmiddeleeuwse bebouwing.

Bebouwing Marktstraat-Binderseind (taw.19)

Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachting en is gelegen in het gebied tussen de Heistraat, het Hemelrijksdijkje, De Waart en de noordzijde Ameidewal. Op de oudste stadskaat van Helmond (circa 1540, kaart Jacob van Deventer) staat langs deze oude weg reeds bebouwing getekend. Plaatselijk kunnen zich in dit gebied nog ongerepte delen van het bodemarchief bevinden.

Archeologische verwachting: funderingen, afvalkuilen en waterputten uit late Middeleeuwen; aan de stadszijde (nabij het Postkantoor) stadsgracht en funderingen van de stadspoort de 'Binderse Poort'.

Gasthuis Binderse straat (taw.20)

Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachting en is gelegen in het gebied tussen de zuidzijde van de Willibrordusstraat, noordwestzijde van de Bindersestraat en noordoostzijde van het Noordeinde. Waarschijnlijk bestond dit gasthuis (een soort ziekenhuis) in 1438-1439. Het gasthuis had een eigen begraafplaats. Het gasthuis werd in 1725 afgebroken.

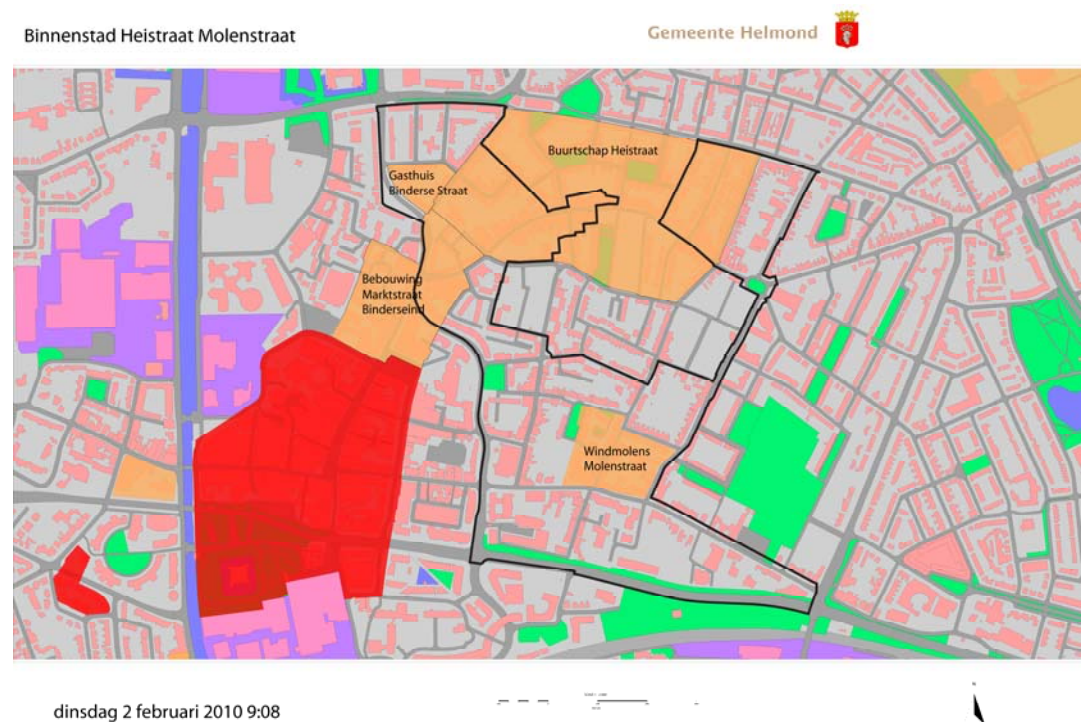
Archeologische verwachting: funderingen laatmiddeleeuws gasthuis, kapel met altaar en begraafplaats.

Windmolens Molenstraat (taw.22)

Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachting en is gelegen in het gebied begrensd door de noordzijde van de Molenstraat, de westzijde van de Past. Van Leeuwenstraat, de zuidzijde van de Vossenstraat, de zuidzijde van de Zuiderstraat en de oostzijde van de Welpenstraat.

Tussen 1418 en 1484 en tussen 1849 en 1929 bevonden zich op dit terrein twee verschillende windmolens. Beide waren van baksteen en zullen diep in de bodem gefundeerd zijn geweest. Met name het 15e eeuwse exemplaar is interessant, omdat het hier kan gaan om een zogenaamde torenmolen, waarvan in Nederland maar weinig exemplaren resteren.

Archeologische verwachting: funderingen van twee windmolens.



Figuur 9: Archeologische waardenkaart gemeente Helmond

Figuur 9 bevat een uitsnede van de kaart van Helmond met daarop geprojecteerd de archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond. De oranje gebieden betreffen de gebieden met een hoge archeologische verwachting. De rode gebieden betreffen de categorie archeologische waarde. Binnen het plangebied bevinden zich alleen gebieden van de categorie hoge archeologische verwachting. Het plangebied is aangegeven met een zwarte lijn.

5.2 Cultuurhistorie

De monumentale waarden in het plangebied zijn af te lezen op de rijksmonumentenlijst en op de gemeentelijke monumentenlijst.

De volgende panden hebben de status *rijksmonument*:

- 1 Molenstraat 189 – 191.

De *gemeentelijke monumenten* binnen het plangebied zijn:

1. Molenstraat 121 – 121a;
2. Molenstraat 131;
3. Molenstraat 146 – 148;
4. Molenstraat 150.

Het beleid ten aanzien van beschermde panden is gericht op instandhouding.

Naast de van rijks- of gemeentewege beschermde monumenten benoemt de “Cultuurhistorische Waardenkaart” van de provincie Noord-Brabant (versie 26 september 2006) nog een aantal voorbeelden van historische bouwkunst binnen het plangebied:

- 1 Beelsstraat 31 – 33;
- 2 Binderseind 30 – 32;
- 3 Drietipstraat 3 – 5;
- 4 Heistraat 1 – 1b – 1c – 3;
- 5 Hemelrijksestraat 26 – 28 – 30 – 32 – 34 – 36;
- 6 Pastoorvan Leeuwenstraat 22a;
- 7 Zuiderstraat 4 – 6 – 8 – 10;
- 8 Zuiderstraat 42;
- 9 Zuiderstraat 44.

Bij ontwikkelingen ten aanzien van deze locaties verdient de cultuurhistorische waarde een nadrukkelijke positie bij de beoordeling ervan.

5.3 Flora en fauna

De stad biedt vanouds ruimte aan soorten die zich thuis voelen in een stedelijke omgeving, zoals wespenorchis en muurvarens, vleermuizen, zwaluwen en huismussen. Het gebied van het bestemmingsplan is als geheel een potentieel leefgebied voor stadse soorten.

Binnen het gebied bevinden zich locaties met een hoge actuele waarde voor de stadsnatuur:

- Bijna het hele gebied biedt actueel kansen voor stadsnatuur. Het zijn vooral vogelsoorten (als de gierzwaluwen, huismussen, zwarte roodstaart) en vleermuizen die zich thuis voelen in het gebied. Oudere bebouwing met tuinen biedt foerageer- en schuil- en nestelgelegenheid. Bij de herontwikkeling moet hiermee nadrukkelijk rekening worden gehouden. De Flora en Fauna wet dient gerespecteerd te worden en er kan als behouden geen optie is vervangende nestelgelegenheid in nieuwbouw worden voorzien.
- Voor het fourageren van de vleermuizen is de continuïteit van structuurlijnen (bomenrijen) en de relatieve donkerheid van (deel-) gebieden, zoals een park, van belang.
- Een aantal oude (beschermde) bomen hebben naast een cultuurhistorische en landschappelijke waarde ook een grote waarde voor de stadsnatuur.

Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan moeten plannen getoetst worden aan de uitgangspunten van het Flora en Fauna wet. Dat kan betekenen dat voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook voor het verbouwen van bestaande gebouwen mogelijk een quickscan flora en fauna nodig is.

5.4 Groenvoorzieningen

Het Beleidsplan Stedelijk Groen geeft groen een vaste en duidelijke plaats in de ruimtelijke ontwikkeling van Helmond. Het beleidsplan gaat over groen in en om de stad. Openbaar gemeentelijk groen is daar een onderdeel van.

Het Beleidsplan gaat over de kwaliteit en de hoeveelheid groen, voor de stad als geheel en voor de verschillende wijken.

In het Beleidsplan Stedelijk Groen wordt eveneens ingegaan op de bomenstructuren. Het BomenBeschermpPlan dient ter bescherming van actueel waardevolle boomstructuren. Opvallend is dat binnen het gebied van het bestemmingsplan nauwelijks expliciet beschermde boomstructuren aanwezig zijn. Er zijn dus maar weinig oude bomen die refereren aan de cultuurhistorische samenhang.

In het plangebied bevinden zich beschermde structuren aan de Jan Stevensstraat (een rij kastanjes uit 1937) die worden ingepast in de herstructureringsplannen van BIOS. Aan de noordelijke rand van het plangebied zijn het de bomen aan de Willem Prinzenstraat (moeraseden uit 1955 en 1975) en bij Oosteinde gaat het om laanbeplanting (linden uit de periode 1975 tot 1995).

Solitaire bomen en boomgroepen met een beschermde status bevinden zich op het Jan Agtenplein (kastanjes uit 1975 tot 1995), een groep monumentale kastanjes op te Welpenplein (uit 1925 tot 1955), een bomenrij enkele solitaire bomen parallel aan de Penningstraat (beuken uit 1925, en een Robinia en een Kastanje uit hetzelfde jaar). Daarnaast nog een solitaire iep (1972) op de hoek Penningstraat/ Molenstraat, een solitaire plataan aam de voorzijde van het Badhuis (Pastoor van Leeuwenstraat) en een solitaire plataan op het adres Willem Beringstraat 11(uit 1930).

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige nieuwe ontwikkeling moeten passen binnen het Beleidsplan Stedelijk Groen.

5.5 Natuur en landschap

Beleidsdoelstellingen voor natuur zijn volgens het beleidsplan stedelijk groen:

- Natuur draagt bij aan leefbaarheid van de stad; natuur krijgt uitdrukkelijk de ruimte.
- Ecologische verbindingen krijgen de ruimte.
- Natuur gericht beheer van bermen, slootkanten en oevers.
- In de gemeentelijke bouwverordening maatregelen voor schuil- en nestelgelegenheden meer gewicht geven.
- Ruimte bieden voor tijdelijke natuur.
- Stilte en donkerte zijn beschermwaardige kwaliteiten.

Beleidsuitgangspunten omtrent groen zijn:

- Beleidsuitgangspunt is dat met de cultuurhistorische betekenis van groen (monumentale bomen) zorgvuldig en creatief wordt omgegaan.

Het bestemmingsplan betreft een gebied in het stadhart, maar ook hier zijn kansen voor stadsnatuur. Met betrekking tot het gebied van het bestemmingsplan betekend dat:

- Een substantieel deel van het gebied van het bestemmingsplan heeft volgens het Beleidsplan actueel een hoge waarde voor de fauna in stedelijke omgeving.
- Belangrijke infrastructurele lijnen op stedelijk niveau zijn Zuideinde, Oosteinde en de Kasteel Traverse/ Deurnseweg. Hieraan zijn wat betreft de twee laatste wegen landschappelijke structuren en wegbermen gekoppeld. De infrastructuur vormt de grens van het bestemmingsplan en het zijn gelijktijdig enorme fysieke barrières. Het begeleidende groen geeft een eigen kwaliteit aan de stad, maar staat in hevige concurrentie met andere ruimteclaims bv vanuit het verkeersbeleid.

5.6 Kabels en leidingen

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de kabels en leidingen van de nutsbedrijven aanwezig zijn in de openbare ruimte.

Eventuele uitbreiding(en) en/of wijzigingen zullen door de betreffende nutsbedrijven beoordeeld worden.

5.7 Speelvoorzieningen, sport en recreatie

In het speelruimtebeleidsplan deel II (5/2005) is het gebied Binnenstad (wijk 10) geanalyseerd. Volgens de norm voor formele speelruimte is er een ernstig tekort aan speelplekken. De norm is vanwege de opzet van de wijk niet haalbaar. Dat is te wijten aan de hoge bebouwingsdichtheid. Deze blijft ook in de toekomstige herstructureringsplannen vrij hoog, waardoor speelruimte een belangrijk aandachtspunt blijft. Een oplossing kan worden gezocht in combinatiespeelplekken voor verschillende leeftijdsgroepen, waardoor het maximale rendement kan worden gehaald op de beperkte ruimte. Buiten het bestemmingsplan wordt in het Buurtpark plus op termijn een belangrijk deel van het tekort in toekomst opgelost.

De speeltuin Leonardus speelt een belangrijke rol in de binnenstad. Het is een omheinde plek met toezicht en toegangscontrole en heeft een functie op stadsniveau.

5.8 Water

5.8.1 Waterhuishouding Binnenstad Heistraat-Molenstraat

5.8.1.1 Oppervlaktewater

In het plangebied ligt geen oppervlaktewater. Het gebied behoort tot de oudere delen van Helmond en is gebouwd op de van origine hogere en drogere zandgronden. In de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de verdere omgeving liggen aan de oostzijde de vijver Hortensiapark, aan de noordwestzijde de vijvers rondom Kasteel-Noord en de Gulden Aa en aan de westzijde de oude Zuid-Willemsvaart.

5.8.1.2 Grondwater

Het plangebied ligt relatief hoog en droog op de oude zandgronden. De peilbuizen laten een overeenkomstig beeld zien van relatief diepe grondwaterstanden.

De ontwateringsdiepte, zoals vastgelegd in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015 wordt gemiddeld genomen overal gehaald.

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. Bij grondwateroverlast is de perceelseigenaar in eerste instantie aanzet om het probleem te verhelpen. Wel fungeert de gemeente als aanspreekpunt en regievoerder bij eventuele klachten over grondwateroverlast. 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.

5.8.1.3 Riolering

Het hele plangebied valt in rioleringsdeelgebied 14 (Binnenstad). Verreweg het grootste deel van het gebied is gemengd gerioleerd. Delen van het plangebied die onderdeel zijn geweest van de integrale wijkontwikkeling in de Binnenstad, zijn gescheiden gerioleerd met afkoppeling in infiltratie. Het gaat echter om een zeer klein deel van het plangebied, grenzend aan de wijkontwikkelingsgebieden Dierenbuurt en Zonnekwartier.

In het plangebied zelf liggen geen (gesaneerde) riooloverstorten. De overstort voor dit gemengde stelsel ligt aan de Bosschelaan (overstort Gulden Aa) en loost op de oude Zuid-Willemsvaart.

5.8.2 Toepassing waterbeleid op het plangebied

De gemeente heeft een beleid gericht op het scheiden van schoonwater- en vuilwaterstromen. Dit beleid is vastgelegd in het Waterplan en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Dat betekent dat in de praktijk bij reguliere rioolvervangingsprojecten en bij stedelijke herontwikkeling/wijkontwikkeling gekeken wordt of afkoppeling van schoon regenwater zinvol en haalbaar is. Vervolgens wordt de voorkeursvolgorde voor de verwerking van het schone regenwater doorlopen. Dit betekent:

- 1 hergebruik indien mogelijk;
- 2 infiltreren;
- 3 naar oppervlaktewater (via berging);
- 4 afvoer naar RWZI.

In het GRP is het gemeentelijk rioleringsbeleid verder uitgewerkt. Per project wordt gekeken wat haalbaar is.

Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie van woningen wordt geëist dat hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd worden. Dit vergemakkelijkt het gescheiden aansluiten van hemelwater en afvalwater bij het uitvoeren van rioolvervangingsprojecten met aanleg van gescheiden stelsels en/of afkoppeling.

Diffuse bronnen

Het stedelijk gebied kan oppervlaktewater en grondwater verontreinigingen, vanuit de volgende bronnen:

- Chemische onkruidbestrijding. In Helmond vindt onkruidbestrijding plaats via de DOB-methode. Daarbij wordt glyfosaat gebruikt als bestrijdingsmiddel, dat kan af- en uitspoelen naar oppervlaktewater en grondwater, al dan niet via het rioolstelsel.

Er wordt inmiddels wel geëxperimenteerd met alternatieve (mechanische) vormen van onkruidbestrijding.

- Gebruik uitlogende bouwmaterialen. Het gebruik van bouwmaterialen zoals koper, zink en lood kan leiden tot uitspoeling van metalen naar oppervlaktewater en grondwater. Landelijk is wel gesteld dat bij een reguliere woonwijk, zonder speciale voorzieningen, de uitspoeling naar verwachting beperkt is.
- Hondenuitlaatvoorzieningen. Door afspoeling en uitspoeling van hondenuitlaatvoorzieningen kan oppervlaktewater en grondwater belast worden met nutriënten en bacteriologische verontreinigingen. Officiële hondenuitlaatvoorzieningen worden regelmatig schoongemaakt, waardoor de risico's beperkt blijven.
- Afspoeling van wegen. Bij regen spoelt aanwezige verontreiniging vanaf wegdekken af naar de riolering of naastgelegen groenstroken. Bij hevige regenval vinden overstorten plaats op oppervlaktewater. Indien nodig kunnen door de aanleg van extra voorzieningen (bijv. bodempassage) mitigerende maatregelen genomen worden, waarbij verontreiniging van (grond)water wordt beperkt of voorkomen.

5.8.3 Overleg met Waterschap

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voorliggend bestemmingsplan toegestuurd aan Waterschap Aa en Maas. Bij schrijven van 6 september 2010 heeft het Waterschap laten weten dat zij geen opmerkingen heeft op dit bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn nog een aantal ontwikkelingsmogelijkheden die al bestonden op basis van de oude bestemmingsplannen. De financiële consequenties hiervan zijn al verantwoord in de jaarrekening van het Grondbedrijf op basis van de vroegere plannen. Verder heeft dit bestemmingsplan geen financiële consequenties. Voor wat betreft de eventuele nieuwe ontwikkelingen komen de daarbij behorende kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

7 Juridische opzet van het plan

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Binnenstad Heistraat-Molenstraat is sprake van een beheers-situatie en de voorliggende herziening is gericht op handhaving van de bestaande si-tuatie in het plangebied. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

7.2 Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inlei-dende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slot-regels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008.

7.3 Toelichting op de bestemmingen

In hoofdstuk 1 inleidende regels worden in artikel 1 de begrippen omschreven om in-terpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 de wijze van meten wordt een om-schrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier onder andere de inhoud, oppervlakten, hoogten te bepalen.

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

Bestemmingsomschrijving: Nadere omschrijving van de aan de gronden toegeken-de functie(s).

Bouwregels: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen ge-bouwen zijnde.

Afwijking van de bouwregels: De mogelijkheden om via een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. In deze bepalingen zijn de voorwaarden opgenomen waaronder omgevingsvergunning kan worden verleend.

Specifieke gebruiksregels: Aangegeven wordt welke vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving, maar omvat enkel die ge-bruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

In geval van dubbelbestemmingen is sprake van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbe-stemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven be-stemming (basisbestemming), tevens voor deze aanvullende bestemming zijn be-stemd.

Hoofdstuk 3 algemene regels is als volgt opgebouwd:

- De algemene regels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene re-gels over ondergronds bouwen.

- De anti-dubbeltelbepaling is bedoeld om te voorkomen 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.
- De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welk niet.
- De algemene afwijkingsregels geven de mogelijkheid via omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- Het overgangsrecht geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- De slotregel is het laatste artikel en bevat de titel van het plan.

De bestemmingen en dubbelbestemming worden hieronder kort per bestemming toegelicht.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven bestemd. Afhankelijk van de specifieke aanduidingen binnen deze bestemming, is de vestiging mogelijk van inrichtingen die vallen onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Via een afwijkingsbevoegdheid kan bedrijvigheid welke niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt, worden toegelaten mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid uit categorie 1, 2 en 3 gelijk te stellen is.

Detailhandel

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van detailhandelsactiviteiten, niet zijnde grootschalige detailhandel. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding detailhandel grootschalig is een woonwarenwinkel en/of detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding wonen is tevens wonen toegestaan. Gebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. Voor bijgebouwen bij de woning is een aan-, en uitbouwen en bijgebouwenregeling opgenomen.

Gemengd

Deze bestemming geldt voor diverse gebieden in het plangebied, met name aan de Heistraat en Molenstraat, waar een menging van functies aanwezig is. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan, afhankelijk van de specifieke aanduidingen: ambachtelijke bedrijven, bedrijven, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen. Alle functies, met uitzondering van appartementen, zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Het aantal appartementen mag niet toenemen. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak, met de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Voor bijgebouwen bij de woning is een aan-, en uitbouwen en bijgebouwenregeling opgenomen.

Groen

De openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en onder andere water zijn binnen deze bestemming toegelaten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen deze bestemming, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 m₁ zijn toegestaan. Voor lichtmasten geldt een toegestane hoogte van 6 m₁.

Horeca

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van horeca-activiteiten. Ter plaatse van de aanduiding wonen is tevens wonen toegestaan. Gebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. Voor bijgebouwen bij de woning is een aan-, en uitbouwen en bijgebouwenregeling opgenomen.

Kantoor

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van zelfstandige kantoorvestigingen. Ter plaatse van de aanduiding wonen is tevens wonen toegestaan. Gebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. Voor bijgebouwen bij de woning is een aan-, en uitbouwen en bijgebouwenregeling opgenomen.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid, sport en cultuur. Ter plaatse van de aanduiding wonen is tevens wonen toegestaan. Gebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. Voor bijgebouwen bij de woning is een aan-, en uitbouwen en bijgebouwenregeling opgenomen.

Verkeer

Deze bestemming geldt voor de hoofdwegen binnen het plangebied en tevens voor parkeren en groen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij afhankelijk van de functie een hoogte geldt die varieert van 2 m₁ tot 14 m₁ voor lichtmasten.

Verkeer-verblijfsgebied

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

Wonen

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied waarbinnen het wonen is toegestaan. Het bestaande aantal woningen en woningtype moet worden gehandhaafd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de bestaande bouwen goothoogte. Per woning mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak. Bij grotere percelen mag afhankelijk van de grootte van het bouwperceel maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak. Aan huis gebonden beroepen zijn onder de voorwaarden zoals opgenomen bij de specifieke gebruiksregels rechtstreeks toegestaan bij iedere woning. Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het gebied waarvoor conform de "Archeologische Waardenkaart Helmond" een hoge archeologische verwachting geldt. Alvorens gebouwd mag worden binnen dit gebied dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden waarmee vastgesteld wordt of er archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn. Hiervan zijn uitgezonderd vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte en bouwdiepte, bijgebouwen/uitbreiding bestaand hoofdgebouw tot maximaal 100 m² en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een diepte tot maximaal 0,50 m₁.

8 Procedure

8.1 Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan Binnenstad Heistraat-Molenstraat betreft een conserverend bestemmingsplan dat gericht is op handhaving van de bestaande situatie. Op 16 juni 2010 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij is meegedeeld dat zienswijzen kunnen worden ingediend als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

8.2 Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarbij geen rijksbelangen en provinciale belangen in het geding zijn zodat het plan niet voor vooroverleg naar deze overheden is gezonden. In het kader van de verplichte watertoets is het plan voor advies naar het Waterschap Aa en Maas gezonden. Bij bericht van 6 september 2010 heeft het Waterschap hierover geadviseerd en dit advies is opgenomen in de water paragraaf van het plan.

Voorts is het plan ter kennisgeving en advisering gestuurd aan het Ministerie Vrom, aan de Inspectie Vrom, Gasunie, SRE en Kamer van Koophandel. Waar nodig zijn de adviezen van deze instanties in het plan verwerkt.

8.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad, Heistraat-Molenstraat is op 31 augustus 2011 gepubliceerd en heeft vanaf 1 september 2011 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn zeven schriftelijke zienswijzen en één mondeling zienswijze naar voren gebracht die in de "Nota van zienswijzen" zijn samengevat en becommentarieerd. De nota maakt onderdeel uit van de vaststelling van het plan door de raad.