

Bestemmingsplan

"Binnenstad – Woonplein hoek Heistraat - Blinkertsestraat"

Inhoud

Toelichting

Bijlage:
Akoestisch rapport bestemmingsplan "Binnenstad – Woonplein hoek Heistraat –
Blinkertsestraat"

Regels

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1000BP160177-

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 24 mei 2017

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 7 juni 2017

Ter inzage d.d. : 8 juni 2017

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 26 september 2017

Gepubliceerd d.d. : 11 oktober 2017

Ter inzage d.d. : 12 oktober 2017

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.	Ligging in groter verband	6
2.2.	Opzet woonplein	10
	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	13
2.3.	Rijksbeleid	13
2.1.	Provinciaal beleid	14
2.2.	Gemeentelijk beleid	16
3.	MILIEUASPECTEN	17
3.1.	Inleiding	17
3.2.	Milieueffectrapportage	17
3.3.	Externe veiligheid	18
3.4.	Geluidhinder	18
3.5.	Luchtkwaliteit	19
3.6.	Bedrijven en milieuzonering	19
3.7.	Bodemkwaliteit	20
4.	SECTORALE ASPECTEN	21
4.1.	Waterbeleid	21
4.2.	Waterhuishouding huidige situatie	22
4.3.	Toepassing waterbeleid op het plangebied	22
4.4.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	23
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.6.	Verkeer	25
4.7.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	27
5.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	28
5.1.	Inleiding	28
5.2.	Juridische methodiek	28
5.3.	Planregels	28
6.	PROCEDURE	30
6.1.	Vooraankondiging	30

6.2.	Resultaten wettelijk overleg	30
6.3.	Procedure ontwerpplan	30

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

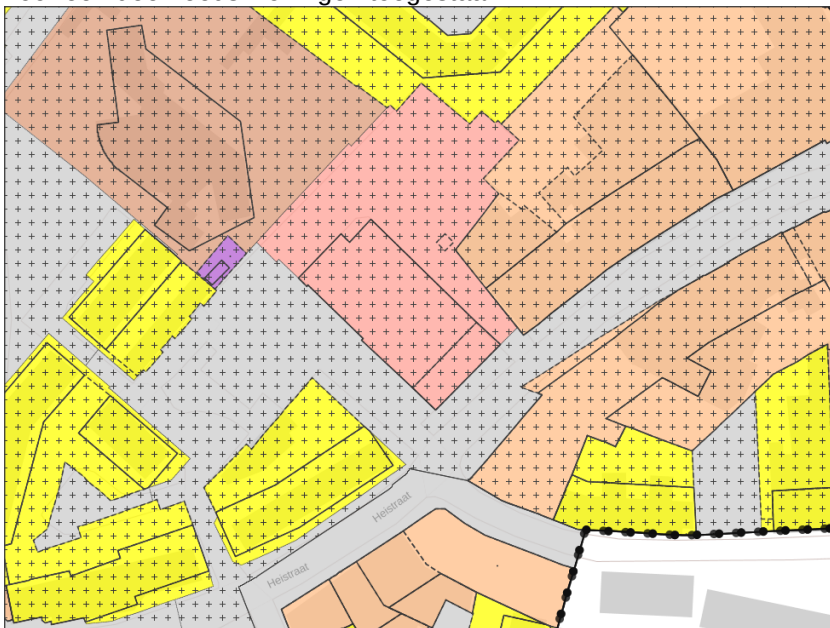
Een belangrijk onderdeel van de integrale aanpak tot revitalisering van de Heistraat is de realisatie van het Woonplein. Het Woonplein is één van de drie pleinen in de Heistraat (naast de Tolpost en het Winkelplein), waar de smalle lintbebouwing wordt doorbroken en openbare ruimte aan de Heistraat wordt toegevoegd. Het Woonplein bestaat uit drie locaties, Woonplein Noord, Woonplein Zuid en de voormalige Bakkerij gelegen in de Heistraat op de hoek Blinkertsestraat/Gerardusplein. Op deze drie locaties gaat het Woonbedrijf Eindhoven in samenwerking met Woningbouwvereniging Volksbelang maximaal 45 sociale huurwoningen bouwen, deels appartementen (10 stuks) en deels eengezinswoningen (35 stuks). Het nieuwe bestemmingsplan Woonplein moet deze nieuwbouw mogelijk maken. “

1.2. Situering en planherziening

Het Woonplein is gesitueerd op drie locaties, gelegen aan de kruising Heistraat met de Blinkertsestraat en het Gerardusplein. Woonplein Noord is gesitueerd tussen Heistraat 108 en Heistraat 128 en d'n Herd. Woonplein Zuid en de locatie de voormalige bakkerij zijn gesitueerd tussen Heistraat 133 en 163.

1.3. Geldend plan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Binnenstad Heistraat-Molenstraat”. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 1 maart 2012 en onherroepelijk geworden op 13 april 2012. De gronden zijn bestemd als “Gemengd” en “Detailhandel”. Ter plaatse van het plangebied zijn voor een deel reeds 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

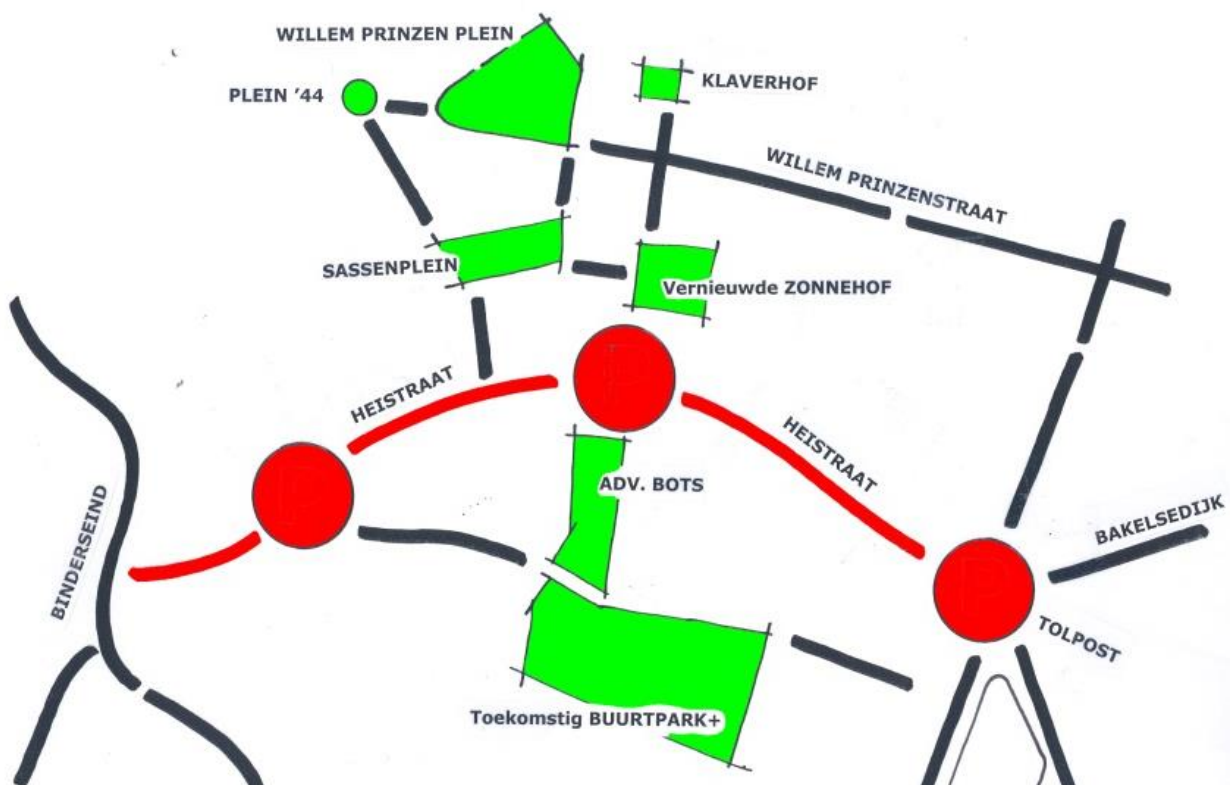
2.1. Ligging in groter verband

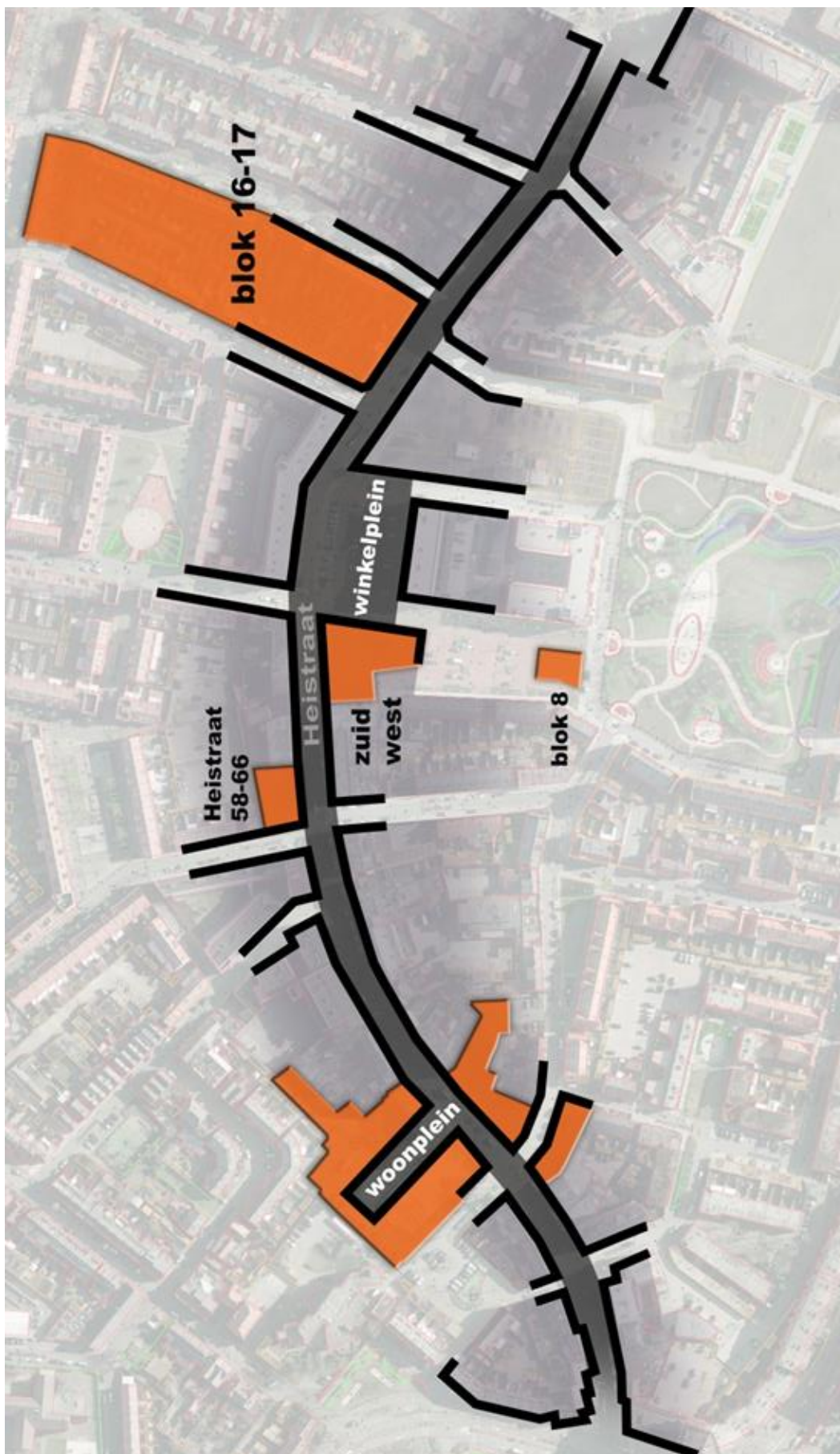
Het Woonplein is gelegen in de Binnenstad aan de Heistraat.

De Heistraat vormt de hoofdverkeersader van de Binnenstad. De Heistraat verbindt de Binnenstad niet alleen met de andere delen van Helmond. De Heistraat koppelt ook de verschillende buurten binnen de Binnenstad aan elkaar.

De Binnenstad is een vooroorlogse woonwijk, waarvan aanzienlijke delen qua woon- en leefomgeving in een achterstandssituatie verkeren. Het is bij uitstek een wijk waar problemen van sociaal-maatschappelijk, economische en fysieke aard samenkomen.

Op vele fronten wordt er reeds gewerkt aan de revitalisering van de Heistraat. Panden zijn aangekocht en gesloopt en nieuwe plannen zijn gerealiseerd of in ontwikkeling. Te denken valt o.a. aan het winkelplein en het bedrijventrum en de Tolpost. Ook de openbare ruimte is enkele jaren geleden volledig heringericht. Tevens is het gevelverbeteringsproject succesvol afgerond. Deze rigoureuze aanpak draagt bij aan een verbeterd imago van de Heistraat. Waarmee tevens een positieve impuls wordt gegeven aan de verbetering van de gehele Binnenstad. Een vitale Heistraat geeft de bezoeker aan en de bewoner van de Binnenstad ook vertrouwen in het herstructureringsproces van de gehele wijk.





Nog te realiseren deelprojecten (oranje)

De diversiteit aan functies is in de Heistraat groot. Voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen wordt uitgegaan van een functionele zonering, welke in hoge mate de feitelijke situatie bevestigt. De functionele zonering is gebaseerd op:

1. Het substantieel uitbreiden van de woonfunctie

Uitbreiding van de woonfunctie levert een bijdrage aan leefbaarheid en is een duurzame functie voor de Heistraat. Een breed scala aan woningtypen en woonomgevingen is mogelijk. Zoals aan de straat of rondom het woon- of winkelplein; wonen op de begane grond of in een atelierwoningen.

2. Versterking van het winkelconcentratiegebied met centraal het winkelplein

Het concentratiegebied is gelegen tussen de Pistoriusstraat en de Willem Beringsstraat met centraal het winkelplein. De bestaande winkels buiten het winkelconcentratie blijven conform de huidige situatie functioneren.

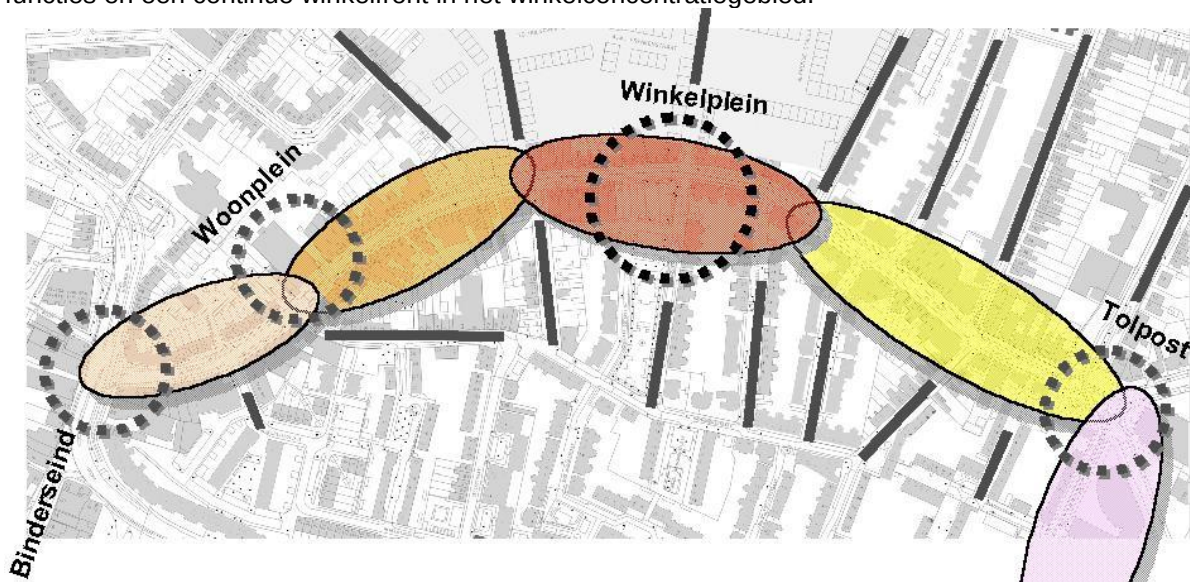
3. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen nabij de Tolpost

De Jozefkerk en het WijkHuisBredeSchool vormen het maatschappelijke hart van de Binnenstad. In deze omgeving zijn sociaal-maatschappelijk, educatieve en religieuze functies geconcentreerd.

4. Dynamiek

Er is onderscheid in dynamiek tussen de verschillende gedeelten van Heistraat.

Er is sprake van hoge dynamiek en een meer stedelijk karakter in het gedeelte tussen het Binderseind en het Winkelplein. De begane grond laag is een aaneenschakeling van een grote diversiteit aan functies en een continue winkelfront in het winkelconcentratiegebied.



4. Openbare ruimte

Een beter gebruik van de openbare ruimte is de inzet om te komen tot de opwaardering van de Heistraat. Een goede openbare ruimte ontleent haar verblijfs- en gebruikskwaliteit uiteraard ook aan de betekenis van de aangrenzende bebouwing en aangrenzende buurten. Gelet op de positie en betekenis in de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad heeft de Heistraat een belangrijke status in de hiërarchie van de openbare ruimte. De Heistraat waarborgt de aansluiting de met aangrenzende buurten in de binnenstad. In samenhang met de vernieuwing van de bebouwing is verbetering van de openbare ruimte cruciaal.

De strategie gaat uit van het creëren van “meer” openbare ruimte:

- door een efficiënte en slimme herinrichting van het bestaand gebied
- door fysiek toevoegen van openbare ruimte, zoals de pleinen
- door versterking van de relatie tussen Heistraat en de omgeving
- door multifunctionele gebruiksmogelijkheden na te streven bij de herinrichting

5. Kwaliteitsverbetering

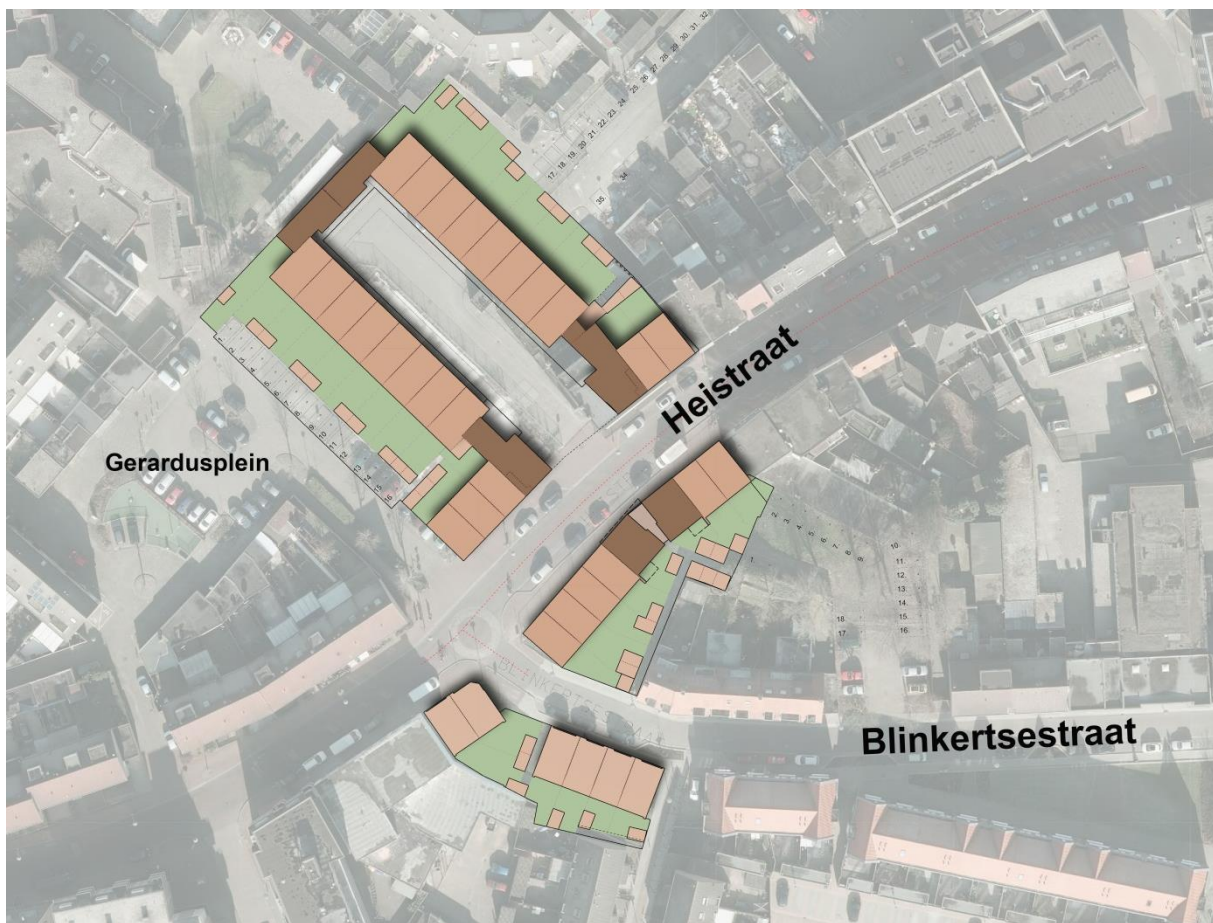
De kwaliteit van de Heistraat wordt bepaald door een aantal samenhangende factoren. De strategie richt zich op het positief beïnvloeden van de factoren afzonderlijk en in onderlinge samenhang. Op het niveau van het WOP (Wijkontwikkelingsplan) zijn in het kader van de integrale aanpak en beoogde kwaliteitsverbetering van de Binnenstad de volgende beleidssporen geïnitieerd:

- sociaal-maatschappelijk
- ruimtelijk fysiek
- ruimtelijk beheer
- wijkeconomie
- handhaving

In de Heistraat wordt reeds uitvoering gegeven aan deze beleidssporen. Dit ROP formuleert een kwaliteitskader voor de vertaling van de beleidssporen uit het WOP naar concrete ontwerpen en projecten. Dit kwaliteitskader gaat uit van de volgende factoren:

- ruimtelijke kwaliteit
- beeldkwaliteit
- functionele kwaliteit
- kwaliteit van de leef- en woonomgeving
- duurzaamheid en multifunctionaliteit
- culturele identiteit en betekenis voor de Binnenstad

2.2. Opzet woonplein



Nieuwe situatie ingepast in bestaande situatie

De Heistraat wordt gekenmerkt door een in de loop der tijd ontstane lintbebouwing met een aaneengesloten gevelwand met gedifferentieerde bouwvolumes. Functioneel heeft de straat zich ontwikkeld tot een winkelstraat met aan weerszijden winkels.

Het gemeentebestuur heeft besloten om binnen de huidige lintbebouwing een aantal pleinen met verschillende functies te creëren, te weten:

- het Tolpostplein, waaraan de sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden gesitueerd.
- Het Woonplein, dat de functie krijgt van wonen aan een plein.
- Het Winkelplein, dat een winkel, parkeer- en verblijfsfunctie krijgt.

De pleinvorming vormt een aanpassing van de historische structuur van deze straat. De introductie van pleinen binnen de lintbebouwing vindt haar rechtvaardiging in de voorgestane revitalisering van de Heistraat.

Het aanbrengen van de nieuwe structuur dient evenwel wel zorgvuldig te gebeuren, waarbij de karakteristiek van de Heistraat wordt gewaarborgd, zij het dat deze vorm krijgt op een eigentijdse vernieuwende wijze die passend is bij de toekomstige Heistraat en haar positie binnen de Binnenstad. De nieuwe positie van de Heistraat in de Binnenstad dient te worden ondersteund in de architectuur van de bouwwerken en de inrichting van het openbare gebied.

Niet alleen gaan de drie pleinen een bijdrage te leveren aan de beleving en revitalisering van de Heistraat, maar vormen tevens een belangrijk onderdeel van het streven om het netwerk van openbare ruimten in de Binnenstad te versterken.

In totaal worden er in het plangebied 45 woningen gerealiseerd aan de Heistraat en rond het woonplein. Met de donkere kleur zijn in de bovenstaande tekening, de accenten aangegeven waarbij de accenten aan het woonplein de hoek omgezet worden richting woonplein op de begane grond. De accenten aan de Heistraat bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak, waarbij de zuidzijde in de knik zweeft boven het trottoir om dit accent en de knik in de straat te benadrukken.

Als reactie op dit accent wordt in het hof ter plaatse van de donker bruine bebouwing zoals aangegeven in bovenstaande tekening gereageerd met een accent in de vorm van twee lagen. Ten noorden van de Heistraat worden in totaal 27 woningen gerealiseerd, waarbij in de hoekaccenten op de begane grond een woning voor ouderen is voorzien en daarboven een gezinswoning in twee bouwlagen.

Ten zuiden van de Heistraat en aan de Blinkertsestraat worden in totaal 18 woningen gerealiseerd. Hiervan 6 appartementen in het accent (donkerbruin in de tekening) en 12 grondgebonden woningen.

Voor een goede inpassing in de wisselende en kleinschalige korrelgrootte van de lintbebouwing aan de Heistraat (pandsgewijs) is ervoor gekozen dit plan op te knippen in kleinere delen met een eigen massaopbouw, de accenten zijn hoger en plat, de woningen die daaraan grenzen hebben een kap evenwijdig aan de Heistraat en de hoekwoningen grenzend aan openbare ruimte worden bijzonder vorm gegeven (twee voorkanten).

Het woonplein wordt begrensd door een lagere bebouwing; 1 bouwlaag met een kap. Met uitzondering van het accent aan het einde van het hof.

Het hof zelf wordt vorm gegeven als openbare ruimte. Zie bijgevoegde inrichtingstekening. Ook wordt het Gerardusplein heringericht, zie paragraaf inrichting openbare ruimte.

Het parkeren voor bewoners is zo opgelost dat de benodigde parkeerplaatsen aan de noordzijde direct rond de nieuw te ontwikkelen woningen zijn gesitueerd (oostelijk op het bestaande herin te richten parkeerterrein) en westelijk in de vorm van carports, welke tegen de achtertuinen van de nieuwe woningen zijn gesitueerd.

Aan de zuidzijde wordt het parkeren voor bewoners opgelost op het binnenterrein aan de zuidzijde.

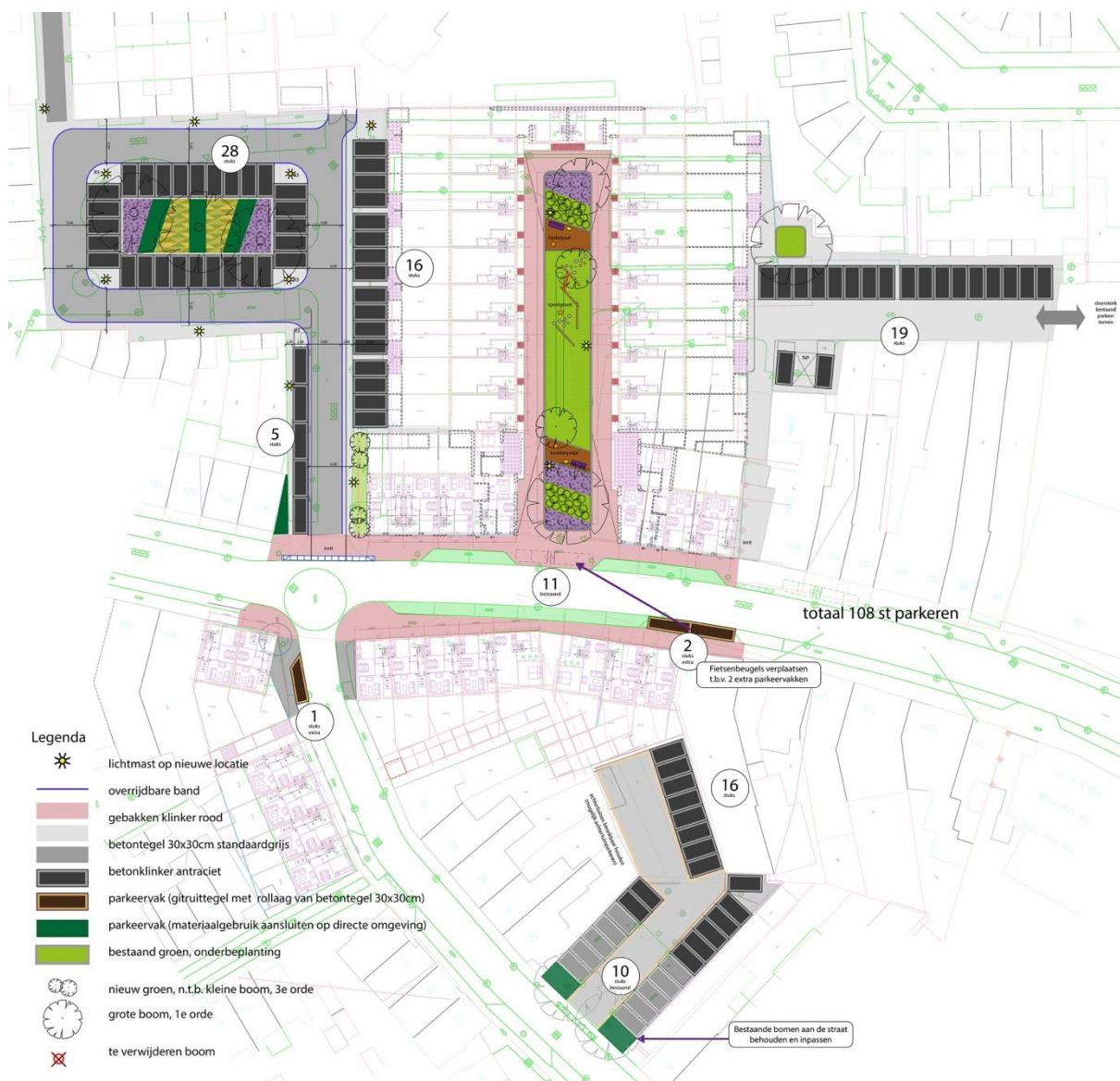
Tussen Heistraat 110 & 108 is er een overbouwing. In de akte staat vermeld dat de erfdienstbaarheid van de overbouwing hoort bij het pand van Heistraat 108 (kadastraal I 2418) en is eigendom van een particuliere eigenaar. De overbouwing wordt dus niet gesloopt. Bij de sloop van Heistraat 110 t/m 114 wordt een draagconstructie gerealiseerd, waardoor de overbouwing gehandhaafd blijft. Dit wordt in overleg met de eigenaar en bewoner van Heistraat 108 uitgevoerd.



Ontwerpprincipes voor de herontwikkeling:

- Pands- en perceelsgewijze ontwikkeling
- Diversiteit in bouwhoogten
- Schaalverschil van de bebouwing aan de Heistraat t.o.v. het hofje
- Hoekpanden gaan-de-hoek-om
- Horizontale geleding van de straatwand met een heldere en gemarkeerde opbouw van de panden: onderbouw (begane grond), middenbouw (verdiepingen), bovenbouw (beëindiging, dak) in een samenhangende architectuur.
- Een sterke relatie met, en een op de openbare ruimte georiënteerde begane grond.
- Een heldere adressering van de bebouwing op de openbare ruimte met zorgvuldig vormgegeven entrees van begane grond.
- Heldere beëindiging in hoogte van de panden
- Het basismateriaal is overwegend baksteen met uiteenlopende toepassingen en uitstraling
- Een samenhangende architectuur en consistente uitwerking, detaillering en materiaalgebruik per pand.
- Een hoge mate van plasticiteit en overwegend verticaliteit van de gevelindeling per pand.

Inrichting openbare ruimte



Het openbare gebied rond het Woonplein dient te worden ingericht op basis van de principes zoals vastgelegd in het Masterplan Openbare Ruimte Binnenstad en de hieruit voortgekomen materialenlijst

Het ambitieniveau ligt voor de inrichting van de Heistraat hoger dan in het omliggende gebied. Gebakken klinkers, brede betonbanden en een verbijzondering op pleinruimten zijn kenmerkend. De verbijzondering op het Woonplein betreft een duurzaam groene inrichting met verblijfskwaliteit, passend bij de schaal van het hof en goed zichtbaar vanaf de doorgaande route.

Op het Bestaande Gerardusplein is een kleine speelplek voor kinderen van 4 tot 6 jaar aanwezig. Door het toevoegen van eengezinswoningen, zal de vraag naar spelen worden vergroot. De situering van deze spelaanleiding tussen geparkeerde auto's is echter onwenselijk. De spelaanleiding zal een nieuwe plek krijgen op de centrale groenvoorziening, passende bij het nieuwe 'speelruimte beleidsplan.'

De parkeerterreinen zullen worden heringericht met standaard materiaal. De herinrichting wordt geoptimaliseerd en de verdeling van parkeervakken herschikt. Beplantingsvakken worden geclusterd, zodat ruimte ontstaat voor het inpassen van bomen van de 1^e orde.

PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

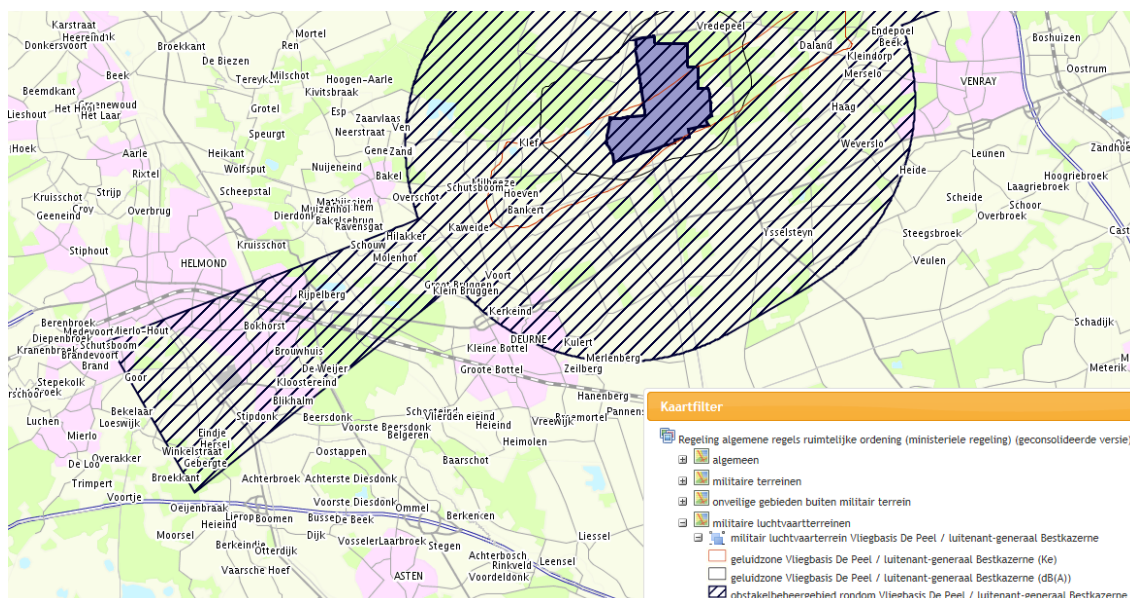
2.3. Rijksbeleid

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

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

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 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.

1.1.2. 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. Onderliggend plan voorziet in de realisatie van een woonplein met in totaal 45 woningen, waarmee sprake is 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. De meest recente prognose dateert van 2014. Op korte termijn wordt de nieuwe prognose gepubliceerd, die naar verwachting een hoger zal uitkomen. Binnen deze regio maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In het vigerende nieuwbouwprogramma van Helmond, dat is opgenomen in de Woonvisie 2016-2020, 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 2015-2025 voor de gemeente Helmond vormt. In cijfers uitgedrukt: de netto toevoeging bedraagt 4.300 woningen, het bruto programma circa 5.000 woningen. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven). Van deze 5.000 woningen zijn in de jaren 2015 en 2016 400 woningen gerealiseerd. Resteert dus een programma van 4.600 woningen.

Voor dit programma van 4.600 woningen is een harde plancapaciteit beschikbaar van circa 5.300 woningen. Naar alle waarschijnlijkheid zal de nieuwe prognose van de provincie een belangrijk deel van dit verschil gaan dichten. Daarnaast is een belangrijk deel van deze capaciteit, circa 3.000 woningen, gelegen in de nieuwbouwwijk Brandevoort, die als gevolg van de marktomstandigheden sterk gefaseerd zal worden gerealiseerd. Inmiddels wordt rekening gehouden met voltooiing na 2030.

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.

2.1. Provinciaal beleid

2.1.1. 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".

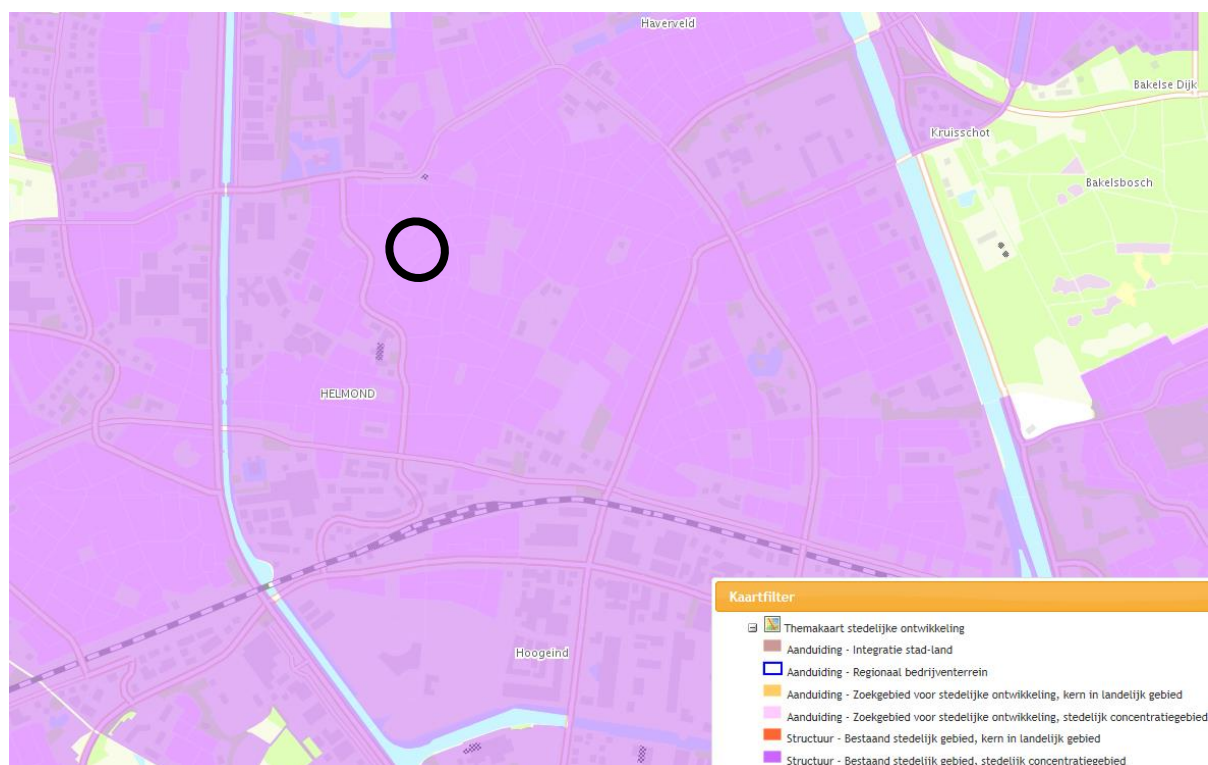
Naast deze specifieke aanduiding zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

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.

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). Het betreft hier woningbouw op een inbreidingslocatie, waarbij sprake is van herstructurering (o.a. via sloop van bestaande woningen), geheel in overeenstemming met het provinciaal beleid voor deze gebieden.

De ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Structuurvisie Helmond 2030

In de begin 2014 vastgestelde Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Het plangebied is als onderdeel van Binnenstad-Oost als (bestaand) stedelijk gebied aangeduid. Het gebied is daarbinnen (in tegenstelling tot bijvoorbeeld het Winkelplein en de Leonardusbuurt) niet specifiek aangeduid als (woon-)gebied in ontwikkeling, aangezien daarbij de ondergrens op 50 woningen is gelegd. De herstructurering van Binnenstad-Oost is evenwel een opgave die al geruime tijd geleden is ingezet en die ook binnen de kader van de Structuurvisie Helmond 2030 wordt gecontinueerd.

Het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor het plangebied als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de planlocatie aangeduid



3. MILIEUASPECTEN

3.1. Inleiding

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 het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het bestemmingsplan Binnenstad – Woonplein Heistraat - hoek Blinkertsestraat:

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

3.2. 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. In totaal worden er in het plangebied 45 woningen gerealiseerd aan de Heistraat en rond het woonplein.

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

1. De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.
2. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
3. Het plan heeft geen invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 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.

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. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en -onderzoeken.

3.3. 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 rijks-infrastructuur (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.

Risico-inventarisatie

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

Hoogspanningslijnen

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

Vliegverkeer

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

Conclusie:

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van dit plan.

3.4. Geluidhinder

Het plangebied is gelegen binnen de 200 m brede geluidzone van het Noordende/Binderseind/Zuidende cf. art 74 van de Wet geluidhinder. De overige wegen om het plangebied zijn 30 km/uur wegen en van rechtswege niet gezoneerd. Het plangebied is niet gelegen binnen de zones van de spoorweg en industrieterrein.

Omdat de bestemming wijzigt van een detailhandelsbestemming en deels een verkeersbestemming in een woonbestemming, is er sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder.

Bij deze bestemmingsplanwijziging is op basis van art. 76 Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai noodzakelijk. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 48 dB voor wegverkeerslawaai ten gevolge van het Noordende/Binderseind/Zuidende niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting vanwege het gezoneerde wegverkeerslawaai aan de bron of in de overdracht zijn niet noodzakelijk en er hoeven geen hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

Echter, ook wanneer de geluidsgevoelige bestemming niet is gelegen binnen een zone van een weg, kunnen hoge gevelbelastingen optreden. Hoewel daarvoor geen ontheffingen ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het nastreven van een goed woon- en leefklimaat toch een onderzoek te worden ingesteld naar de te realiseren geluidwering in verband met het geluidsniveau binnen de woning.

De geluidbelasting vanwege het niet gezoneerde wegverkeer ten gevolge van de Heistraat bedraagt maximaal ca. 59-62 dB met name ter plaatse van de woonblokken gelegen direct aan de Heistraat. Deze waarde hoeft niet getoetst te worden aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat om een goed woon- en leefklimaat binnen de woningen na te streven, de te realiseren karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden strenger moet zijn dan de minimale waarde volgens het Bouwbesluit van 20 dB. Om een goed binnenklimaat te waarborgen moet de geluidwering van de gevel minimaal 26-29 dB bedragen (de berekende geluidbelasting minus de binnenwaarde van 33 dB volgens het Bouwbesluit).

Conclusie:

Het plangebied ligt binnen de zone van een weg. Omdat de bestemming wijzigt in wonen, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer (Noordende/Binderseind/Zuidende) aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan voldoen.

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor realisatie van de geplande woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient echter aandacht te worden besteed aan de benodigde geluidwering van de gevels van de direct aan de Heistraat grenzende woningen. Om een goed binnenklimaat te waarborgen moet de geluidwering van die gevels minimaal 26-29 dB bedragen.

3.5. Luchtkwaliteit

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

Conclusie:

Het plan kent geen beperkingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit

3.6. Bedrijven en milieuzonering

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan 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 gericht op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook

zoneringsmaatregelen 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 voornamelijk detailhandel en horeca aanwezig. Voor zover het inrichtingen betreft vallen deze onder algemene regelgeving van het Activiteitenbesluit. De regels van dit besluit zijn toereikend om overlast naar de woningen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

3.7. Bodemkwaliteit

Uit diverse bodemonderzoeken op de locatie blijkt dat binnen de planlocatie sprake is van enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de nieuwbouw dient een bodemsanering te worden uitgevoerd waarbij de locatie geschikt wordt gemaakt voor het toekomstige gebruik (wonen). De voorgenomen saneringsmaatregelen dienen te worden beschreven in een saneringsplan dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Helmond).

Op een klein deel binnen het plangebied moet nog worden gesloopt voorafgaand aan de nieuwbouw. Na de sloop moet nog aanvullend bodemonderzoek worden verricht.

Conclusie:

Binnen het plangebied is op diverse plaatsen sterke bodemverontreiniging aangetoond. Voorafgaand aan de nieuwbouw dient (aanvullend bodemonderzoek en) een bodemsanering te worden uitgevoerd waarbij de locatie geschikt wordt gemaakt voor het toekomstige gebruik.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1. Waterbeleid

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

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

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

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

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

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Recent is er vanuit het provinciale beleid steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling.

Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

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

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018.

Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

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

4.2. Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Ook in de nabije omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

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

Riolering

In de Heistraat ligt een gemengd rioolstelsel van variabele leeftijd. In het plangebied is het riool relatief jong (1992). Er vinden geen wijzigingen plaats in het rioolstelsel. Daar waar bebouwing op het openbaar riool komt te staan, moet het riool verlegd worden.

4.3. Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Het gebied is in het verleden volledig verhard geweest (supermarkt, parkeerterrein en wegen). De nieuwe inrichting leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er is dus geen waterbergingsbehoefte.

De locatie is niet aangegeven als gevoelige locatie voor water-op-straat. Het deel van de Heistraat net ten oosten van het plangebied is wel gevoelig voor wateroverlast/water-op-straat. Deze ontwikkeling heeft hier geen effect op (in positieve dan wel negatieve zin).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het gebied is niet gevoelig voor overlast vanuit oppervlaktewater of grondwater.

Wel moet er tijdens de planontwikkeling voldoende onderzoek gedaan worden naar de geohydrologische situatie, zodat in het plan rekening gehouden kan worden met eventuele compenserende of mitigerende maatregelen.

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

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

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit kan beïnvloed worden door (veranderend) ruimtegebruik. In dit geval is

er als gevolg van veranderend ruimtegebruik geen effect op de waterkwaliteit te verwachten. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Bouwmaterialen:

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Gebruik onkruid werende middelen in groen en op verhardingen:

Onkruid werende middelen worden niet meer gebruikt in openbaar groen en op openbare verhardingen.

4.4. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

4.4.1. Groenvoorzieningen

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied de binnenstad. Er bevindt zich op maaiveld overwegend verhard oppervlak, dat dienst doet als rijbaan of parkeervoorziening.

Aangrenzend bevinden zich tuin- dan wel plantsoen-achtige inrichting en enkele bomen.

Deze bomen hebben geen beschermde status, zijn niet duurzaam inpasbaar en zullen ten bate van de toekomstige woningontwikkeling worden gerooid.

Na realisatie van het plan zal een nieuw inrichtingsplan worden gemaakt voor de openbare ruimte, met ruimte voor nieuw duurzaam groen en ruimte voor verblijfskwaliteit en spelaanleiding.

4.4.2. Ligging van het Projectgebied ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het projectgebied is geen onderdeel van de NNB en heeft geen relatie met ecologisch interessante gebieden in de direct omgeving.

4.4.3. Flora en Fauna

Voor het onderhavige particulier perceel zijn momenteel geen gegevens over de natuurwaarden beschikbaar. De huidige terreininrichting en het intensieve beheer aldaar maken het zeer onwaarschijnlijk dat op het perceel beschermde soorten aanwezig zijn. Het is daarom niet noodzakelijk om de natuurwaarden op het perceel te laten onderzoeken.

Los hiervan staat de algemene zorgplicht die voortvloeit uit de flora en faunawet: Om de beschermde vogels niet te verstoren verdient het aanbeveling om de rooi- en opruimwerken voor de zekerheid uitsluitend buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren. Hoewel elke vogelsoort zijn eigen periode van broeden kent, loopt de broedperiode van vogels ongeveer van maart tot en met half augustus. Op deze wijze hebben dieren de kans zich elders in de directe omgeving nieuw te vestigen.

Voor een positieve bijdrage aan de natuur kunnen aan de nieuwe woningen met een zeer beperkte inzet efficiënte diervriendelijke voorzieningen worden getroffen (bv speciale dakpannen voor vleermuizen).

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

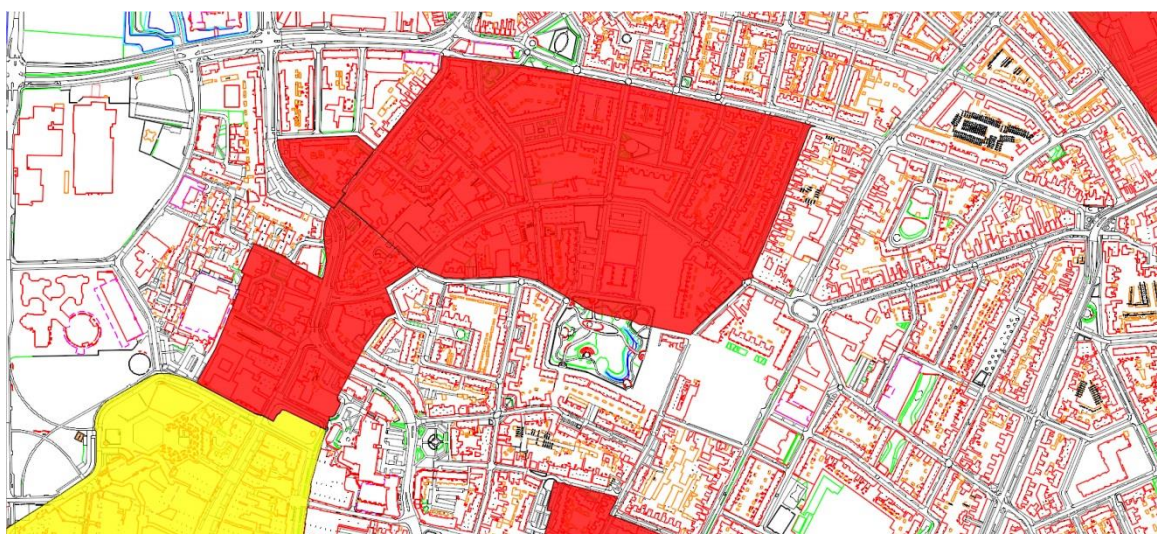
4.5.1. Archeologie

Het plangebied aan de Heistraat-Blinkertsestraat ligt in een historisch waardevolle omgeving. Op de vroegste plattegrond van Helmond, door Jacob van Deventer omstreeks 1540 getekend, staat aan weerszijden van de Heistraat bebouwing. Dit betekent dat in de bodem bewoningssporen verwacht worden vanaf het begin van de zestiende eeuw. Bewoningssporen kunnen bestaan uit perceelsslotten, funderingsresten, waterputten, afvalkuilen en grafkuilen.



Detail uit de plattegrond van Helmond door Jacob van Deventer uit omstreeks 1540, met de huidige kadastrale kaart op de achtergrond.

Volgens het beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012 is de omgeving van de Heistraat gewaardeerd met een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 50 cm archeologische informatie behouden dient te blijven. Dit kan door behoud en bescherming in de bodem (*in situ*) of door middel van een opgraving (*ex situ*). Bij een opgraving worden archeologische sporen en vondsten veilig gesteld.



Uitsnede uit de archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond. Het rode gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (naar GIS-viewer).

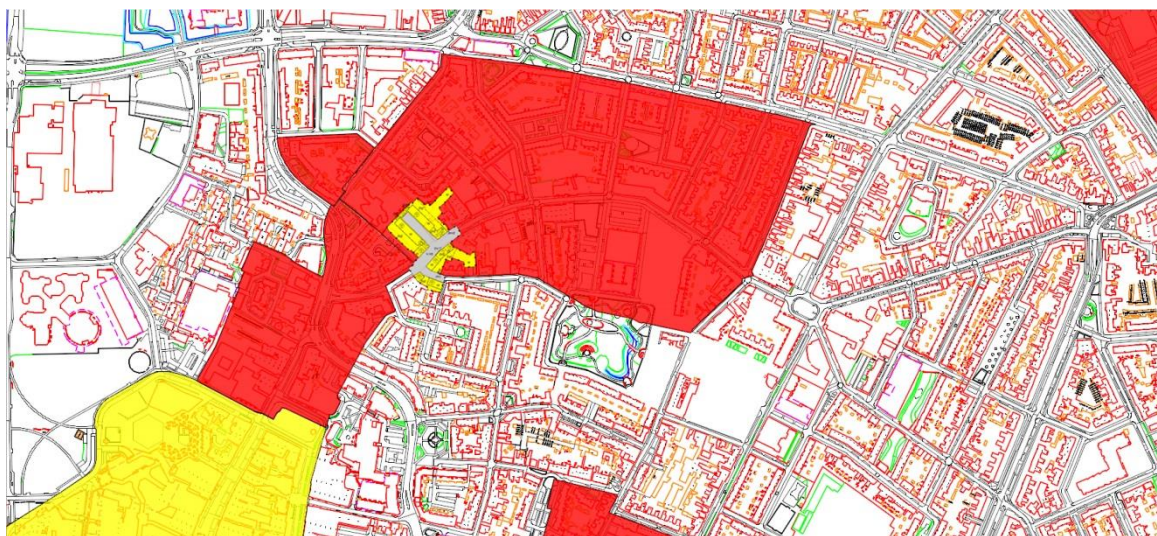
Het plangebied ligt binnen het gebied met hoge archeologische verwachting. In 2009 is een kleinschalige opgraving uitgevoerd in de oksel Heistraat-Blinkertsestraat.¹ Na de opgraving is dit deel van het plangebied vrijgegeven voor ontwikkelingen. Sporen van laatmiddeleeuwse bebouwing, berm sloten, afvalkuilen, een paardengraf en een waterput zijn in 2011 opgegraven aan de noordzijde van de Heistraat, ca 175m oostelijk.²

Een gedeelte van het plangebied, aan de noord(west)zijde van de Heistraat bevat nog een archeologische verwachting. Bij ingrepen in de bodem (groter zijn dan 100m² en dieper dan 50 cm) dient voorafgaand aan de werkzaamheden aandacht voor archeologische waarden te zijn. Dit

¹ De Vos, K., 2010. Archeologisch onderzoek Helmond-Rond de Heistraat fase 1 en 2. Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, rapport 55. Inventariserend veldonderzoek-proefsleuven. <https://www.eindhoven.nl/web/file?uuid=89fbd715-c7c1-4251-9df1-177a1033a441&owner=e4ce69a8-6570-4b06-9919-2009e2927cdd&contentid=69297>

² Beumer, S., en Th. De Jong 2013. Archeologisch onderzoek Helmond- Rond de Heistraat fase 3. Archeologische begeleiding onder het protocol opgraven. Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, rapport 79.

betekent dat de bestaande bebouwing tot maaiveld gesloopt mag worden. Verdere sanering of aanleg van bouwputten vindt plaats na uitvoering van archeologische onderzoek. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een door het bevoegde gezag goed te keuren Programma van Eisen - Archeologie.



4.5.2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en directe omgeving liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten.

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

4.6. Verkeer

Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

De Heistraat is benoemd tot erftoegangsweg. Volgens de gemeentelijke beleidsrichtlijnen kunnen en mogen uitritten zich bevinden aan dit type wegen. Het gemotoriseerde verkeer wordt via de Heistraat ontsloten op de hoofdwegenstructuur van de gemeente Helmond (Binderseind).

Langzaamverkeersstructuur

Op erftoegangswegen kan het langzaam verkeer gemengd worden afgewikkeld met het gemotoriseerd verkeer. Voor voetgangers zijn hier trottoirs aanwezig.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten middels openbaar vervoer. De bus heeft een halte op de Heistraat.

Parkeren

Wat betreft parkeren voor huurwoningen zijn de volgende normen van toepassing:

- Woningen (goedkoop: ≤ € 710,68 per maand): 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Het is wenselijk dat minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Woningen (overig >€ 710,68 per maand): 1,7 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid).

Deze indeling is vastgesteld op basis van de maximale huursubsidiegrens, vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

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

4.7. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonplein met maximaal 45 woningen met de daarbij benodigde parkeervoorzieningen en de inrichting van het openbare gebied rond het woonplein. Daarnaast vindt herinrichting plaats van het openbare gebied van het bestaande Gerardusplein. Daarbij wordt de bestaande speelplek verplaatst naar de centrale groenvoorziening en vindterschikking plaats van bestaande parkeervoorzieningen, waarmee het openbare gebied wordt geoptimaliseerd.

Met de financiële consequenties van de herschikking/herinrichting en uitbreiding van de parkeervoorzieningen rond het bestaande Gerardusplein is rekening gehouden in de gemeentelijke programmabegroting en hiervoor is inmiddels een krediet beschikbaar gesteld.

De gronden waarop de woningbouwontwikkeling van het woonplein gaat plaatsvinden zijn volledig in eigendom van de Gemeente Helmond en maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie "Pleinen Heistraat". Met deze ontwikkeling en het resultaat van deze ontwikkeling is binnen deze grondexploitatie rekening gehouden. De totale grondexploitatie "Pleinen Heistraat" vertoont een verwacht tekort waarvoor binnen de grondexploitatie door de gemeente een voorziening is getroffen. Dit plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

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

5. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

5.1. Inleiding

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

5.2. 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).

5.3. Planregels

5.3.1. 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.

5.3.2. Toelichting op de bestemmingen

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht:

Bedrijf

Binnen deze bestemming is een openbare nutsvoorziening toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter.

Wonen

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

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.

6. PROCEDURE

6.1. Vooraankondiging

Op 24 mei 2017 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.

6.2. 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:

- Provincie Noord-Brabant. Zij hadden geen opmerkingen op het plan.
- Waterschap Aa en Maas. Ook zij hadden geen opmerkingen op het plan.

6.3. 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 8 juni 2017 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 geen zienswijzen ingebracht tegen het plan.