

# bestemmingsplan "Helmond Noord I"

## Inhoud

### Toelichting

Bijlage:

- Risicoanalyse Nieuwbouwplan Savant Zorgcentrum De Eeuwsels" d.d. 9 maart 2009

### Regels

Bijlage:

- Staat van Bedrijfsactiviteiten

**Verbeelding:** NL.IMRO.0794.1200BP100170-4000

-

## Procedure

### Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 7 maart 2012

### Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 13 juni 2012

Ter inzage d.d. : 14 juni 2012

Vastgesteld raad d.d. : 2 oktober 2012

### Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 15 november 2012

In werking d.d. : 28 december 2012

### Beroep ABRvS

: n.v.t.

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldende plannen	5
1.4.	Opzet plantoelichting	5
<b>2.</b>	<b>PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.</b>	<b>6</b>
2.1.	Rijksbeleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
<b>3.</b>	<b>RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED.</b>	<b>10</b>
3.1.	Ligging in groter verband	10
3.2.	Historische ontwikkeling	10
3.3.	Ruimtelijke structuur	11
3.4.	Karakteristieke opbouw	11
<b>4.</b>	<b>Functionele beschrijving plangebied</b>	<b>12</b>
4.1.	Wonen	12
4.2.	Woonstructuur	12
4.3.	Bevolkingsopbouw	12
4.4.	Woningen	12
4.5.	GPR- gebouw	13
4.6.	Verkeer	13
4.7.	Groenvoorzieningen en Natuur	15
4.8.	Waterhuishouding	17
4.9.	Kabels en leidingen	19
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie	19
<b>5.</b>	<b>MILIEUASPECTEN</b>	<b>21</b>
5.1.	Inleiding	21
5.2.	Externe veiligheid	21
5.3.	Geluidhinder	24
5.4.	Luchtkwaliteit	25
5.5.	Geurhinder agrarisch bedrijvigheid	25
5.6.	Bedrijven en milieuzonering	25
5.7.	Bedrijvigheid in het plangebied	26
<b>6.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>27</b>

<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN</b>	<b>28</b>
7.1.	Inleiding	28
7.2.	Juridische methodiek	28
7.3.	Toelichting op de bestemmingen	28
<b>8.</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>31</b>
8.1.	Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	31
8.2.	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	31
8.3.	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	31

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

In het kader van de actualisering van oude bestemmingsplannen is het bestemmingsplan "Helmond Noord I" gemaakt. Deze herziening wordt gemaakt ten behoeve van een goed ruimtelijk beheer van dit stadsdeel. In het gebied geldt momenteel een aantal bestemmingsplannen, waarvan het grootste gedeelte momenteel is opgenomen in het bestemmingsplan Helmond Noord uit 2003.

## 1.2. Situering en planherziening

De wijk Helmond Noord is de wijk gelegen ten noorden van de binnenstad. In grote lijnen betreft het de woonbuurten die zijn gesitueerd ten noorden van de lijn, Oostende, Uiverlaan, Wethouder Ebbenlaan, Rembrandtlaan en tussen de Bundertjes en de Kanaalomleiding.



### **1.3. Geldende plannen**

Op dit moment geldt voor het plangebied een aantal 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.

### **1.4. Opzet plantoelichting**

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het planologisch beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur. In hoofdstuk 4 komen de functionele beschrijving en de sectorale aspecten aan bod. De milieuaspecten zijn apart, in hoofdstuk 5, opgenomen waarvan onder meer de milieuzonering, geluid, water externe veiligheid en luchtkwaliteit deel uitmaken. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan-traject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke ter inzage legging.

## 2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.

### 2.1. Rijksbeleid

#### 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het ruimtelijke orderingsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de op 13 maart 2012 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). 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.

Helmond maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn (voorsnog) geen regels opgenomen die betrekking hebben op het grondgebied van de gemeente Helmond, danwel de Helmondse belangen anderszins betreffen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid zoals weergegeven hierboven.

#### 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 radarverstoringsgebied 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 radarverstoringsgebied 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.

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

### 2.2. Provinciaal beleid

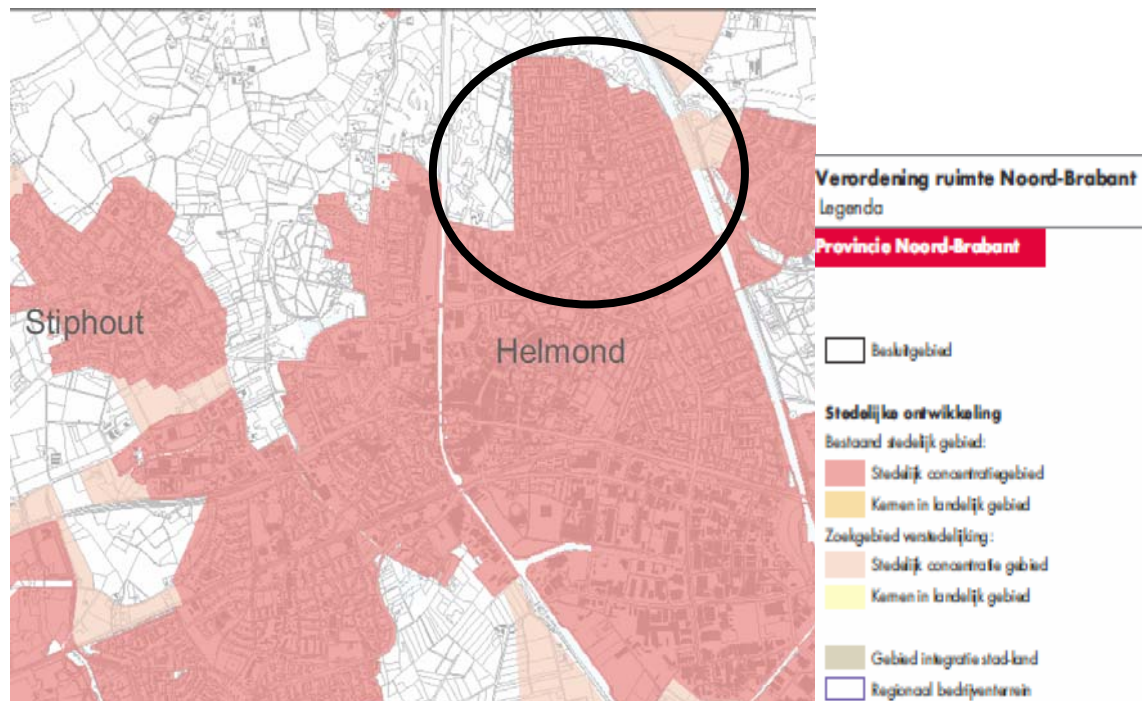
#### 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

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 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. Daarmee past dit conserverende bestemmingsplan binnen het provinciale beleid zoals hierboven weergegeven.



## 2.3. Gemeentelijk beleid

### 2.3.1. Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. Het plangebied wordt daarin onderscheiden als wijk Helmond-Noord.

De verwachting is dat de bevolking van Helmond-Noord verder zal vergrijzen. In samenhang met de extramuralisering/vermaatschappelijking van de zorg vraagt dit om gerichte ruimtelijke maatregelen teneinde meer woningen voor ouderen en nieuwe woon-zorgcombinaties te realiseren. Deze ambitie is inmiddels deels geconcretiseerd in het complex de Eeuwsels aan het Nieuwveld.

Door concentratie van voorzieningen, werkgelegenheid en woningen kunnen de nodige verbeteringen (kwaliteitsslag) in de wijk tot stand komen zoals:

- meer variatie in woonvormen en prijscategorieën;
- versterking van het centrumkarakter en veiligheidsgevoel in het voorzieningsgebied (o.a. door intensivering);
- verduidelijking van de verkeerssituatie, met name in het NO-deel;

Gelet op het conserverende karakter kan dit bestemmingsplan hier slechts in beperkte mate een bijdrage aan leveren.

Specifieke aandachtspunten in het palet van wijken zijn tot slot:

- het doorbreken van een dreigende neerwaartse spiraal en isolement (Bloemenvelden);
- het aanpakken van de waterhuishouding is nodig om de bergingscapaciteit te verhogen en om verdroging van de Bundertjes tegen te gaan.
- via de groene hoofdstructuur en groene randen (o.a. de Bundertjes, de Gulden Aa, de kanaaloever en de Braak) kan de verbinding met andere wijken (Warande, Binnenstad, en Helmond-Oost) worden verbeterd.

Ook hier geldt weer dat het bestemmingsplan niet ontwikkelingsgericht is. Dit neemt niet weg dat binnen de regels van het bestemmingsplan er evenwel aandacht kan zijn voor deze aspecten.

*Kaart Palet van Wijken: Helmond-Noord (ISV)*



### 2.3.2. Waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2006-2010 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en het waterschap en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Aangegeven wordt 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 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. Het bestemmingsplan Helmond Noord I is een beheergericht bestemmingsplan waar in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen, vanuit ruimtelijk oogpunt, worden mogelijk gemaakt. Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan zullen de uitgangspunten van het waterbeleid, zoals vastgelegd in het Waterplan 2006-2010, van toepassing zijn. De waterhuishoudkundige zaken, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn vooral beschrijvend van karakter. In paragraaf 4.8 wordt specifiek ingegaan op het aspect duurzaam waterbeheer in dit plan.

Een nieuw waterplan is in voorbereiding waarbij de huidige uitgangspunten gehandhaafd blijven.



### 2.3.3. Handhavingsbeleid

Handhaving en toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is van belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In de jurisprudentie van het bestuursrecht wordt standaard de beginselplicht tot handhaven uitgesproken.

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Helmond staat in de "Nota Helmond, een veilige en leefbare stad", door de raad vastgesteld op 8 januari 2004. In deze nota zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd. De gemeente staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe "handhaven, tenzij" leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd. Handhaving van de gewenste situatie staat voorop. Onder "tenzij" wordt verstaan dat er bestuurlijk verantwoording wordt genomen voor een expliciet genomen afwijkend gedoogbesluit. Dit afwijkende besluit moet en zal als zodanig ook naar buiten kenbaar worden gemaakt, zodat hierover democratisch verantwoording kan worden afgelegd. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied.

Uitgangspunt in de actieve handhaving is: 'Niet alles hoeft en kan tegelijkertijd en in dezelfde mate worden gehandhaafd'. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt over prioritering in norm en tijdsvolgorde. De beleidsnota " Helmond, een veilige en leefbare stad", bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken. De jaarlijkse handhavingsprogramma's Bouwen en Gebruik en Openbare Ruimte bevatten een uitwerking van de nota met de handhavingstaken 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 over af.

Voor het plangebied "Helmond-Noord I" zijn de beleidsvelden bouwen en gebruik, openbare ruimte en milieu van belang. Daarbinnen gaat de aandacht voornamelijk naar de volgende taakvelden uit: bouwen en slopen zonder en in afwijking van een vergunning; monumenten; gebruik en overlast gebouwen en terreinen; kamerbewoning en tijdelijke huisvesting; naleving APV; voorschriften en regels; hondenoverlast; parkeren en parkeervoorschriften en (risicovolle) inrichtingen. Met het maken van een nieuw bestemmingsplan dient tevens een besluit genomen te worden over alle bouwwerken en vormen van gebruik die illegaal en in strijd met het vorige bestemmingsplan tot stand zijn gekomen. Voor het plangebied "Helmond-Noord I" is handhaving van met het vorige plan strijdige situaties niet aan de orde.

### 3. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED.

#### 3.1. Ligging in groter verband



#### 3.2. Historische ontwikkeling

In de Middeleeuwen (13e eeuw) maakte het plangebied deel uit van de Abdij van Binderen, die in grote lijnen het gehele gebied ten noorden van de weg naar Deurne omvatte. Onderdeel van de abdij was de "caminata" (stenen gebouw met schoorsteen). Deze naam is als Kemenade nog steeds aan een deel van het plangebied verbonden. De naam Binderen is nog steeds in gebruik voor de kapel en de omgeving daarvan.

Het gebied is grotendeels onbebouwd gebleven tot in de tweede helft van de twintigste eeuw. Toen werden binnen het plan Binderen enkele zelfstandige buurten, in omvang afgestemd op de grootte van een toenmalige parochie, gerealiseerd. Vervolgens werden in de zestiger en zeventiger jaren binnen de plannen Bloem- en Paardenvelden, de Bus, de Kemenade en de Eeuwsels buurten gebouwd, gebruikmakend van de destijds gangbare stempelmethode, gekenmerkt door een herhaling van verkaveling(selement)en.

In de zeventiger en tachtiger jaren was door toenemende leegstand, werkloosheid en criminaliteit sprake van verpaupering en probleemcumulatie in een deel van het plangebied. Onderdeel van de bestrijding hiervan was de sloop van de flats Jagershoven ten faveure van grondgebonden woningen. Tevens werd de naam van dit gebied gewijzigd van Jagershof in Haverveld.

De meest recente ingreep betreft de omleiding van de Zuid Willemsvaart. Na de omleiding loopt deze langs de oostzijde van het plangebied.

Gezien de recente realisering van de diverse buurten binnen Helmond Noord vanaf de veertiger tot in de negentiger jaren zijn geen beschermde monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Wel zijn buurtcentrum De Boerderij en het Peppellaantje nog relictten van het vroegere agrarische landschap.

### **3.3. Ruimtelijke structuur**

De diverse woonbuurten zijn als 2 woonzones aan weerszijden van een middenstuk, bestemd voor bijzondere functies, gesitueerd. Tesaamen met de aangrenzende groenzones, zoals de Bundertjes en de zone van de kanaalomleiding, is hierdoor een duidelijk noord-zuid gerichte zonering ontstaan, van afwisselend groenzones en woonzones. Over deze zonering is een oost-west gerichte groenstructuur gelegd, die enerzijds de woonlobben geleed in woonbuurten en die anderzijds de diverse groenzones en woonlobben in oost-west richting met elkaar verbindt. Op deze manier is een woonwijk, opgebouwd uit door groenzones duidelijk afgebakende woonbuurten ontstaan. Binnen de woonbuurten is vooral sprake van blokken/verkavelingen, die herhaald/gestempeld zijn toegepast.

In de groenzones liggen, vooral als losse elementen in het groen gestrooid, voorzieningen als het winkelcentrum, bejaardentehuizen, verzorgingstehuizen en scholen. De grootste concentratie aan losse voorzieningen is in het middenstuk van de wijk gelegen. De in het middenstuk aanwezige woonbebouwing is eveneens als losstaande bebouwing in het groen gesitueerd.

### **3.4. Karakteristieke opbouw**

De wijk Helmond Noord vormt nog steeds een duidelijke weerslag van de wijze van bouwen in de zestiger en zeventiger jaren. De karakteristieke opbouw van duidelijk afgebakende woonbuurten en groenzones met solitaire bebouwing is nog vrijwel geheel intact. Handhaving van deze karakteristieke opbouw is uitgangspunt bij toekomstige ingrepen in de wijk.

Voor de woonbuurten betekent dit tenminste handhaving van de scherpe begrenzing naar de groenzones en van het stempelmatige karakter van de verkaveling. Binnen de groenzones staat handhaving van de bebouwingswijze van solitair in het groen voorop.

## 4. FUNCTIONELE BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 4.1. Wonen

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 meebrengt, 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. Behoud en verbetering van een goed woon- en leefklimaat wordt, binnen het stedelijk 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.

### 4.2. Woonstructuur

De woningvoorraad bestaat per 1 januari 2010 uit 5.045 woningen, waarvan 44% koop- en 56 % huurwoningen. De verhouding eengezins- en meergezinswoningen bedraagt 79% versus 21%. Het merendeel van de woningen is gebouwd in de periode 1950 t/m 1979.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte ligt onder het Helmondse gemiddelde. Dit geldt ook voor de gemiddelde WOZ waarde, die in Helmond Noord € 180.340,- is ten opzichte van Helmond totaal € 233.475,-.

### 4.3. Bevolkingsopbouw

De huidige bevolking bestaat per 1-1-2010 uit 11.861 inwoners waarvan 28,6% uit de leeftijdsgroep 0–24 jaar, voor 39,5% uit 25-54 jaar, voor 25,0 % uit 55–74 jaar en voor 6,9% uit 75 jaar en ouder. Ruim 62 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens.

De wijk kent een hoog aandeel inwoners met een niet-Nederlandse etniciteit. Het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering is verhoudingsgewijs zeer hoog. De waardering voor de woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociaal-maatschappelijk problematiek. Op grond van de bevolkingsprognose 2009-2025 zal de bevolkingsomvang in 2015 nagenoeg stabiel blijven.

### 4.4. Woningen

Het aantal binnenverhuizingen bedraagt 717, waarvan ruim 232 binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is relatief laag. Het aanbod van woningen bestaat met name uit eengezinswoningen in het goedkope en middeldure segment. De vraag daarentegen bestaat met name aan woningen geschikt voor senioren (goedkope en middeldure huur en koop) en woningen voor starters (goedkope huur en koopwoningen).

#### **4.5. 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).

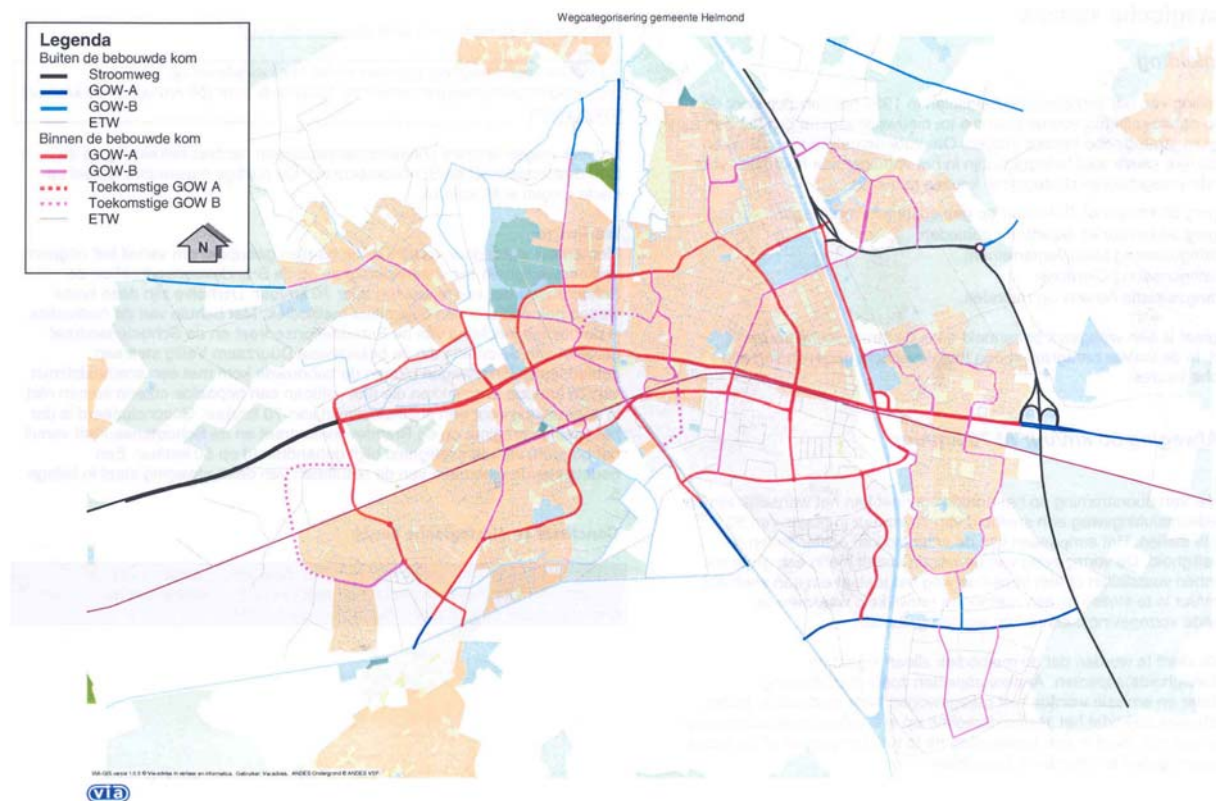
De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij wordt een 6 behaald als wordt gebouwd volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities, die behaald moeten worden zijn een 7 voor energie een 8,5 voor gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

#### **4.6. Verkeer**

##### **4.6.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer**

In de huidige categorisering van wegen zijn de Uiverlaan, de Wethouder Ebbenlaan en de Rembrandtlaan aangewezen als gebiedsontsluitingswegen A. De Nachtegaallaan, het Nieuwveld en de Venuslaan zijn ontsluitingswegen B en hebben hierdoor een functie voor het ontsluiten van de wijk. De maximum snelheid op alle ontsluitingswegen bedraagt 50 km/u.

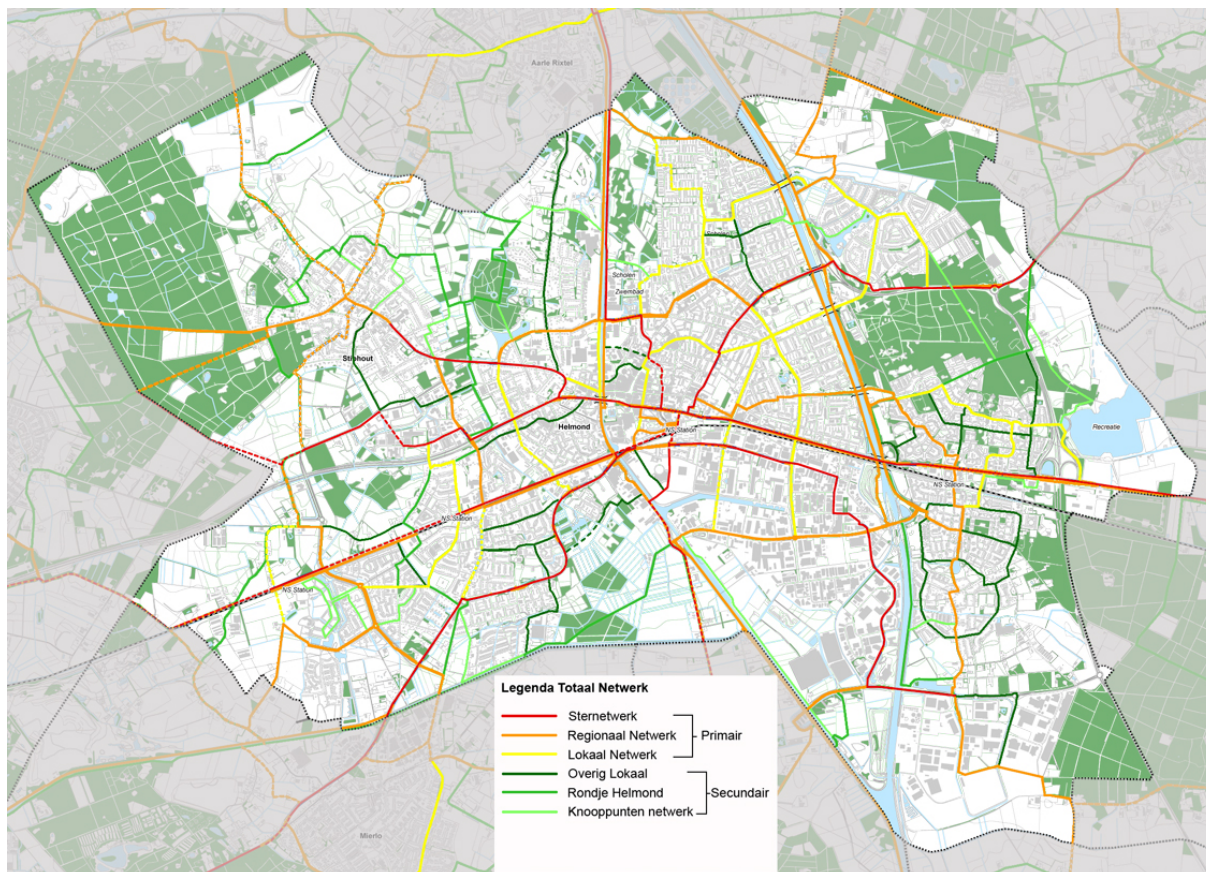
Alle overige wegen in het plangebied zijn bestemd tot zogeheten erftoegangswegen (verblijfsgebieden) waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur (zie kaart categorisering van wegen). In Helmond Noord wordt de maximum snelheid van 30 km/u gefaseerd ingevoerd.



Wegcategorisering Helmond

#### 4.6.2. Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur in Helmond Noord volgt deels de hoofdwegenstructuur (bijvoorbeeld de fietspaden langs de Nachtegaallaan, maar kent deels ook een afzonderlijke vrijliggende fietsstructuur. Zo zijn er vrijliggende fietsverbindingen tussen de wijk Dierdonk en Helmond Noord, maar ook via het Janus Meulendijkspad naar het fietspad langs de Kanaaldijk Noord Oost. Ook is er een regionaal fietspad (Piet van Bokhovenpad) langs de Zuid Willemsvaart. Daarnaast lopen nog enkele andere (regionale) fietsverbindingen (knooppuntroutes, rondje Helmond, lokale routes) welke grotendeels over de bestaande woonstraten lopen (zie kaart Fietsnetwerk) of deels de vrijliggende fietspaden volgen.



*Fietsnetwerk Helmond*

#### 4.6.3. Openbaar vervoer

In Helmond Noord heeft de stadsbus op diverse locaties een halte. De bus maakt gebruik van zowel ontsluitingswegen als erftoegangswegen.

Daarnaast bestaat binnen de gemeente Helmond 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.

#### 4.6.4. Parkeren

Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, dan zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen, die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeernormen 2008. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

#### 4.6.5. Fietsparkeren

Ten behoeve van het parkeren van fietsen zijn bij diverse publiekaantrekkende functies (winkelcentra, zwembad, kerk) fietsenstallingsplaatsen gerealiseerd. Ook bij andere (publiekaantrekkende) openbare functies dienen stallingsplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hierbij dienen de richtlijnen gehanteerd te worden die door de CROW zijn opgesteld.

### 4.7. Groenvoorzieningen en Natuur

#### 4.7.1. Groenstructuur

Belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van Helmond Noord I is de groenstructuur, bestaande uit drie noord-zuid gelegen groenzones met dwarsverbindingen daartussen. De groenstructuur kent voornamelijk een park-/plantsoenachtige invulling met verspreid een aantal

speelvoorzieningen en in de oostelijke groenzone een kinderboerderij. Binnen de groenstructuur is een reeks van waterpartijen aanwezig langs de Vondel-, Jan Steen- en Venuslaan.

De westelijke groenzone wordt gevormd door het natuurgebied De Bundertjes, dat ter plaatse is aangeduid als geleidingszone binnen Helmond. In deze zone zijn als bijzondere elementen de Aa en de gracht om Bindereen gelegen. De zone wordt aan de westkant begrensd door de oude loop van de Zuid Willemsvaart. De oostelijke groenzone wordt begrensd door de omleiding van de Zuid Willemsvaart. Deze kanaalomleiding, inclusief groene randen, vormt eveneens een geleidingszone binnen Helmond. De Nieuwe Aa aan de noordzijde van de wijk completeert de aanwezigheid van waterlopen rondom Helmond Noord I. Ter plaatse is de Nieuwe Aa omgeven door een natuurontwikkelingsgebied met extensieve wandelmogelijkheden. Met het gebied Overbrug aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart behoort het gebied De Bundertjes tot het dalgebied van De Aa.

Een deel van de zuidzijde van Helmond Noord I wordt begrensd door sportpark De Braak (overzijde Rembrandtlaan).

#### **4.7.2. Groene randen**

Inherent aan de opzet van Helmond Noord I is het gegeven dat binnen de afzonderlijke buurten relatief weinig (binnen de buurt Bloem- en Paardenvelden zelfs zeer weinig) groen aanwezig is. Het groen bevindt zich met name in de groenstructuur aan de randen van de buurten en subbuurten. De opzet van de groenstructuur is echter zodanig, dat het groen vanuit de (sub-)buurten overal over korte afstand bereikbaar is.

De omvang van de groenstructuur is de afgelopen jaren wel teruggelopen. Realisering van nieuwe voorzieningen en ook woningbouw binnen de groenzones hebben tot een verdichting van de bebouwing en daarmee automatisch tot een afname van het groen geleid. In de toekomst zal deze trend doorbroken moeten worden om de kwaliteit en leefbaarheid binnen dit stadsdeel te waarborgen. De Gemeentelijke bomenkaart geeft inzicht in de aanwezige waardevolle groenopstand binnen de wijken en geeft een beschermde status aan groene hoofdstructuren, waardevolle solitaire exemplaren of cultuurhistorische groenrelicten in de openbare ruimte.

De groenstructuur is de afgelopen jaren opgewaardeerd, waarbij veel bosschages/struiken in het kader van de sociale veiligheid zijn verwijderd en vervangen door gras met bomen. Tegelijkertijd is ook de verharding binnen de groenstructuur vernieuwd. De natuurlijke groenomstandigheden van de relatief natte en veenachtige ondergrond stelt bijzondere eisen aan de assortimentkeuze en beheersvorm van het openbaar groen.

#### **4.7.3. Solitaire bebouwing in het groen**

Handhaving van de groene geleiding van de wijk in buurten en subbuurten is het uitgangspunt voor de groenstructuur. Daarom moet zeer omzichtig worden omgegaan met het nog aanwezige groen. Indien nieuwe bebouwing in de groenzones wordt opgericht, dan zal daarbij het principe van solitaire in het groen moeten worden gehanteerd. Een zo compact mogelijke bouwwijze, die het groen zo veel mogelijk intact laat, is daarbij een voorwaarde. Herstel van schade aan en noodzakelijke aanpassingen van het groen dienen daarbij meegenomen te worden. Verder is extra aandacht voor de situering van eventuele bebouwing noodzaak om versnippering van de groenstructuur tegen te gaan.

Binnen de bestemming 'Groen' is geen aanvullende woningbouw toegestaan. Realisering van nieuwe bebouwing is hier dan ook alleen mogelijk na planherziening.



#### **4.7.4. Ecologische verbindingzone**

Helmond Noord I wordt omgeven door waardevol landschap en kent naast haar waarde voor recreatie en uitloopgebied tevens hoge natuurwaarden.

Ten noorden en ten westen is gelegen het natuurontwikkelingsgebied de Bundertjes en het Beekdal van de Aa. In het Beleidsplan stedelijk groen wordt gestreefd binnen dit gebied een hoogwaardige natuurontwikkeling te realiseren en zijn diverse gronden aangewezen voor compensatiedoelinden en het uitbreiden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Aan de oostzijde is gelegen aan de EHS zone van het kanaal de Zuid Willemsvaart. Deze noord- zuid georiënteerde waterstructuur is met haar oevers opgenomen als EHS en tevens vastgesteld in de Verordening Ruimte.

#### **4.7.5. Flora en fauna**

Het is zeer aannemelijk dat er beschermde soortgroepen gebruik maken van het bestemmingsplangebied, welke zijn beschermd in de Flora en faunawet.

Bij initiatieven dient te allen tijde gecontroleerd te worden of de beschermde soortgroepen negatieve effecten zullen ondervinden. Wanneer bevestigd wordt dat er beschermde diersoorten voorkomen moet een ontheffing op basis van de flora- en faunawet worden aangevraagd. Na inventarisatie kan gezocht worden naar bescherming en compenserende maatregelen. Daarmee kan de aantasting van het leefgebied ten gevolge van sloop worden gecompenseerd.

Aangezien Helmond Noord I geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is een onderzoek in het kader van de Flora en faunawet op dit moment niet nodig.

### **4.8. Waterhuishouding**

#### **4.8.1. Oppervlaktewater**

In het plangebied ligt een aantal oppervlaktewateren, waaronder de vijvers langs de Vondellaan, Jan Steenlaan en verder naar boven langs de Venuslaan. Deze vijverpartijen krijgen in de vijver Vondellaan water aangevoerd via een persleiding en een pomp uit de Zuid Willemsvaart. Het water stroomt vervolgens onder vrij verval noordwaarts en mondt uit in de Hermeanderende Aa. In een aantal groengebieden van Helmond Noord ligt nog wat greppels dat niet permanent watervoerend is, maar wel belangrijk is voor de ontwatering van deze groengebiedjes.

Aan de westzijde van het plangebied liggen meerdere waterpartijen, waaronder de vijverpartij bij Kasteel Noord, de vijvers bij Binderen en de Gulden Aa.

De vijverpartijen bij Kasteel Noord worden gevoegd via een inlaat vanuit de oude Zuid Willemsvaart en staan in verbinding met de Gulden Aa. Ze hebben een bergende functie.

De vijvers bij Binderen worden via een aparte inlaat vanuit de Zuid Willemsvaart gevoed en voeren af via De Ijsbaan, de Bundertjes en vervolgens in de Gulden Aa.

#### **4.8.2. Gulden Aa en Hermeanderende Aa**

De Gulden Aa en Hermeanderende Aa liggen deels in en deels net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze Aa-takken maakten vroeger deel uit van het grote Aa-systeem dat door Helmond liep. Met de aanleg van de Zuid Willemsvaart (zowel de oude als de omleiding) en de groei van de stad werd het Aa-systeem omgelegd en bleven deze waterlopen als relict over. Deze waterlopen zijn tevens leggerwatergangen van waterschap Aa en Maas.

#### **4.8.3. Grondwater**

Helmond Noord I is gebouwd in het beekdal van de Aa. Het gebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door het natuurgebied Bundertjes, waarin de Gulden Aa en Hermeanderende Aa liggen. De wijk Helmond Noord I is potentieel gevoelig voor grondwateroverlast (resultaten uit de quickscan stedelijke wateropgave, 2008). Dit wil overigens niet zeggen dat er nu daadwerkelijk grondwateroverlast optreedt. Het is vooral een aandachtspunt bij het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare en particuliere ruimte.

De gevoeligheid van dit gebied is wel een aandachtspunt voor eventuele antiverdrogingsmaatregelen in de Bundertjes. Deze mogen niet leiden tot (grond)wateroverlast in de aangrenzende wijken.

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 niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil. Wel fungeert de gemeente als aanspreekpunt en regievoerder bij eventuele klachten over grondwateroverlast.

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

#### **4.8.4. Riolering**

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 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 plangebied liggen 5 riolerings(deel)gebieden: Binderen, Helmond Noord, Eeuwsels I en II, Helmond Noord Kemenade, Bloem- en Paardevelden en Bloem- en Paardevelden/ Vondellaan. In Bloem- en Paardevelden/ Vondellaan ligt een gescheiden stelsel (afvoer regenwater naar infiltratievoorzieningen). In het gebied Kemenade vindt op dit moment ombouw naar een gescheiden stelsel plaats (afvoer regenwater naar de Bundertjes). De overige gebieden zijn gemengd gerioleerd. Op termijn zullen grotere delen van Helmond Noord naar verwachting omgebouwd worden naar een gescheiden stelsel.

In het plangebied liggen 2 riooloverstorten: bij de Carillonstraat (lozend op de Hermeanderende Aa en zonder bergbezinkbassin) en bij de Venuslaan (lozend op de vijvers aan de Venuslaan en met bergbezinkbassin).

De vijverpartij bij Helmond Noord I dient tevens als berging voor het regenwater dat vanuit Binnenstad Oost via het transportriool in het Oostende wordt aangevoerd.

Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie van woningen wordt geëist dat hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd worden.

#### **4.8.5. Verdroogde natuurgebieden**

*Verdroogde natuurgebieden: Bundertjes*

De Bundertjes is aangewezen als verdroogd natuurgebied en opgenomen in het provinciale meerjarenprogramma verdrogingsbestrijding.

Ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan mogen in ieder geval niet leiden tot een verdere verdroging van de Bundertjes. Indien mogelijk, moeten ze een positieve bijdrage leveren aan het opheffen van de verdroging.

*Wijzigingen in de waterhuishouding ten gevolge van dit bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan is beheergericht en leidt nauwelijks tot wijzigingen in de waterhuishouding. De enige verandering zit in de verplaatsing van het fietspad aan de noordzijde van het Oostende, ter hoogte van Kasteel Noord. Het fietspad komt hier iets verder van de weg te liggen, waardoor de waterpartij iets kleiner wordt. In totaal wordt er 45 m<sup>2</sup> van de bestaande waterpartij opgeofferd voor

verlegging van het fietspad. Dit betekent een vermindering van de beschikbare theoretische bergingscapaciteit van ca. 9 m<sup>3</sup> (uitgaande van een maximale peilstijging van 20 cm). Dit levert geen problemen op voor het functioneren van het watersysteem. Voor het wijzigen van de waterpartij is wel een watervergunning nodig van waterschap Aa en Maas.

#### **4.9. Kabels en leidingen**

In dit bestemmingsplan is alle ondergrondse infrastructuur zoals kabels en leidingen gesitueerd in de openbare ruimte. Daar waar dit niet mogelijk of noodzakelijk was, is dit geregeld middels een erfdienstbaarheid. Indien deze voor bouwactiviteiten moeten worden verlegd zijn hiervoor aan het betreffende nutsbedrijf mogelijk kosten verschuldigd.

#### **4.10. Archeologie en cultuurhistorie**

##### **4.10.1. Archeologie**

Op 13 januari 2009 zijn het "Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012" en de "Archeologische Waardenkaart Helmond" (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. 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 verstoring van de grond:

##### **1. Gebied aangewezen als (rijks- of gemeentelijk) 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 bodemversturende 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 vondsten aanwezig zijn die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De gemeente stelt, op basis van het gestelde in artikel 41a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> / dieper dan 0,50 m.

##### **3. Gebied met hoge archeologische verwachting**

Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen vondsten een hoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht, die als behoudenswaardig kunnen worden gekarakteriseerd. De gemeente stelt een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht waar het gaat om ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> / dieper dan 0,50 m.

##### **4. Gebied met middelhoge archeologische verwachting**

Binnen deze gebieden wordt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en aangetroffen archeologische vondsten een middelhoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht. In deze gebieden is de verwachte dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. De gemeenten stelt een vergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> / dieper dan 0,50 m. Hiermee wordt, gebruik makend van artikel 41a Wamz, afgeweken van de wettelijke grens van 100 m<sup>2</sup>, omdat in deze gebieden een zeer dunne spreiding van archeologische overblijfselen verwacht wordt.

## **5. Gebied met een lage of geen archeologische 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 vergunning nodig.

Het plangebied behoort voor het overgrote deel tot de laatste categorie 5. Uitzondering hierop vormen de volgende deelgebieden die vallen binnen categorie 3 (gebieden met hoge archeologische verwachting):

- deel van “Kloosterterrein Binderen” (ingeklemd tussen Binderen, Eva Monixweg en Keizerin Marialaan);
- “Romeinse nederzetting Helmondselaan” (ingeklemd tussen Helmondselaan, Vinkelaan, Uiverlaan en Fazantstraat);
- “Hoeve Nieuw Kemenade” (ingeklemd tussen Kemenadelaan, Nieuwveld en Nachtegaallaan).

Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de “Archeologische Waardenkaart Helmond”.

### **4.10.2. Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft eveneens geen informatie over monumentale bebouwing binnen het plangebied.

## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1. Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook 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 plangebied van Helmond Noord 1 in het kader van de actualisering van meerdere vigerende bestemmingsplan en vrijstellingen. Daarbij staat voor ogen dat de betreffende actualisering conserverend van karakter is. Dat betekent dat de wetgeving op milieugebied weliswaar van toepassing is, maar gezien het feit dat hier sprake is van bestaande situaties die wetgeving in de meeste gevallen geen consequenties heeft voor de bestaande gevallen. Dit is anders bij nieuwe situaties. Dat zijn situaties waarin nieuwe milieugevoelige en/of milieubelastende bestemmingen worden gecreëerd.

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

- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder agrarische bedrijvigheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- duurzaamheid.

### 5.2. Externe veiligheid

#### 5.2.1. Algemeen

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vervat in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In dit beleid staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Btev zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

### 5.2.2. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Met het PR en het GR kan de relatie worden uitgedrukt tussen opslag van en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. Het PR is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het GR voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het PR 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 PR kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken. De norm voor het PR ligt op  $10^{-6}$  per jaar (is een kans van 1 op 1.000.000 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 GR 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 een ongewoon voorval binnen die inrichting of transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In tegenstelling tot het PR is het niet mogelijk het GR in beeld te brengen met contouren rondom de risicobron. Het GR 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).

Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, gemotiveerd, kan afwijken.

### 5.2.3. Transport

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Op ruim 1000 meter afstand van het plangebied bevindt zich de spoorweg Eindhoven – Venlo, waarover regelmatig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is vastgesteld op 200 meter (aan weerszijde van het spoor). Het plangebied ligt niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied. De afstand tot de spoorweg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

In Helmond zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer binnen de bebouwde kom zal voornamelijk bestemmingsverkeer zijn en nauwelijks doorgaand verkeer. Volgens het Basisnet Weg is de Rijksweg A67 de dichtstbijgelegen hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De afstand tot deze weg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

#### *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. Risico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet aan de orde.

### 5.2.4. Bedrijven

Risicorelevante bedrijven 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 bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vast legt.

Voornoemde informatiebronnen tonen 2 risicovolle bedrijven binnen het plangebied. Het betreffen de volgende bedrijven:

1. LPG-tankstation ,genaamd De Bus, gelegen aan de Nachtegaallaan 68;
2. Zwembad De Wissen gelegen aan de Keizerin Marialaan 1.

LPG-tankstation De Bus valt vanwege de opslag en verkoop van LPG onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, artikel 2).

Aan LPG-tankstation De Bus is op 23 januari 2001 door de gemeente Helmond een revisievergunning in het kader van de Wet milieubeheer voor een tankstation met verkoop van LPG verleend. Voorts is op 17 augustus 2001 een veranderingsvergunning verleend in het kader van de Wet milieubeheer in verband met het verplaatsen van een nieuwe carwashruimte. Op 30 augustus 2005 is de vergunning gedeeltelijk ingetrokken voor het leveren van LPG. Na deze intrekking is de maximale doorzet aan LPG per jaar beperkt tot 999 m<sup>3</sup>. Op 10 maart 2009 is de vergunning voor het leveren van LPG opnieuw gedeeltelijk ingetrokken. Met de laatste wijziging is de maximale doorzet aan LPG per jaar verder beperkt tot maximaal 499 m<sup>3</sup>.

Het LPG-tankstation wordt in het Bevi aangemerkt als een “categoriale inrichting”, omdat de doorzet aan LPG is beperkt tot maximaal 499 m<sup>3</sup> LPG/jaar. Hiervoor zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste veiligheidsafstanden opgenomen. De in acht te nemen afstanden vanaf het LPG-vulpunt tot kwetsbare objecten bedraagt 25 meter. Voor de ondergrondse LPG-tank is deze afstand eveneens 25 meter en voor de LPG-afleverzuil 15 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan in deze bestaande en conform Wet milieubeheer vergunde situatie.

Vanwege een eerdere uitbreiding van het nabijgelegen zorgcentrum De Eeuwsels (Nachtegaallaan 66) zijn de risico's als gevolg van het LPG-tankstation berekend. In de rapportage “Risicoanalyse Nieuwbouwplan Savant Zorgcentrum De Eeuwsels” d.d. 9 maart 2009 is ingegaan op de ontwikkeling van dit plan en de ligging ervan ten opzichte van de risicocontouren en is het groepsrisico berekend. De rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Als gevolg van de uitvoering van het onderhavige conserverende bestemmingsplan ontstaan geen knelpunten in verband met de normering voor het PG. Alle bestaande functies zijn in kaart gebracht en bestemd, zonder vergaande (toekomstige) nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden op te nemen. Aangezien binnen het plangebied geen vergaande nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan zal het groepsrisico, behoudens autonome groei, niet toenemen.

Zwembad De Wissen valt niet onder het Bevi. Vanwege de opslag van chloorbleekloog in combinatie met zwavelzuur is het zwembad wel risicorelevant. Bij een calamiteit kan zich bij vermenging van chloorbleekloog met zwavelzuur een gifwolk vormen, die zich in het zwembad en de omgeving kan verspreiden. Voor het zwembad gelden wel wettelijke afstanden met het oog op de externe veiligheid. Het zwembad moet namelijk voldoen aan veiligheidsregels opgenomen in bijvoorbeeld het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim).

#### **5.2.5. Externe veiligheid ondergrondse gastransportleiding**

Op basis van de informatie van de N.V. Nederland Gasunie en de Provinciale Risicokaart blijkt dat er geen ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen in, dan wel nabij het plangebied liggen die van invloed kunnen zijn op het plan.

#### **5.2.6. Hoogspanningslijnen**

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

### **5.2.7. Vliegverkeer**

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

### **5.2.8. Conclusie externe veiligheid**

Ten eerste wordt geconcludeerd dat de externe veiligheid niet in de weg staat aan het onderhavige, conserverende bestemmingsplan.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de regelgeving op het gebied van de veiligheid eventueel belemmeringen oplevert op het moment dat er binnen het plangebied nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij bepaalde risicobronnen plaatsvinden. Deze belemmeringen worden veroorzaakt door de aanwezigheid binnen het plangebied van LPG-tankstation De Bus, gelegen aan de Nachtegaallaan 68.

## **5.3. Geluidhinder**

### **5.3.1. Algemeen**

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben.

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.

### **5.3.2. Wegverkeerslawaaï**

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zones van wegen. Van deze wegen zijn het Oostende, de Uiverlaan, de Wethouder Ebbenlaan, de Rembrandtlaan, de Nachtegaallaan, het Nieuwveld en de Venuslaan (zone van 200 m aan weerszijden van de weg) de belangrijkste. Maar de meeste wegen in het plangebied kennen een '30-km per uur' regime. Dit regime zorgt ervoor dat ze van rechtswege geen zone hebben.

### **5.3.3. Spoorweglawaaï**

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Venlo.

### **5.3.4. Industrielawaaï**

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van de dichtstbijzijnde bedrijventerreinen Vlisco en Hoogeind. Mogelijke geluidshinder van binnen en nabij het plangebied gelegen bedrijven wordt afdoende voorkomen middels voorschriften in de milieuvergunningen of AMvB's. Zie hiervoor tevens de paragraaf 5.7 (Bedrijven en milieuzonering).

### **5.3.5. Conserverend plan**

Zoals hiervoor al is opgemerkt moeten bepaalde 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 uitgevoerd. Aangezien in het onderhavige plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt of nieuwe wegen, spoorwegen of industrieterreinen worden aangelegd, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.



## **5.4. Luchtkwaliteit**

### **5.4.1. Algemeen**

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) 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 boven op de luchtverontreiniging, die al op de achtergrond aanwezig is.

### **5.4.2. Wegverkeer**

Uit het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond blijkt dat in de huidige situatie binnen het plangebied geen overschrijdingen zijn van de normwaarden voor koolmonoxide, stikstofdioxide, zwaveldioxide, benzeen, lood en fijn stof.

Alleen bij de ontwikkeling van plannen die veel verkeersbewegingen (ook op bestaande wegen) kunnen veroorzaken zal een afzonderlijk onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer noodzakelijk zijn. Een dergelijke situatie doet zich in het onderhavige plan niet voor.

### **5.4.3. Industrie**

Emissies van bedrijven naar de lucht worden in het kader van vergunningverlening en handhaving getoetst aan de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). Geuremissies van industriële bronnen worden getoetst aan de bestaande normstelling in de verleende vergunningen. In het landelijk geurbeleid is bepaald dat door het bevoegd gezag een acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld. Hierdoor kan rekening worden gehouden met de beleving van geur (geurbelevingswaarden).

In en nabij het onderhavige bestemmingsplangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het plangebied.

## **5.5. Geurhinder agrarisch bedrijvigheid**

Een agrarisch bedrijf heeft een geurcontour, die sinds 1 januari 2007 wordt bepaald op basis van de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv). 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.

## **5.6. Bedrijven en milieuzonering**

### **5.6.1. Algemeen**

Een bedrijf kan hinder veroorzaken voor de omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel. De Wet milieubeheer stelt algemene regels voor groepen bedrijvigheid door middel van Algemene maatregelen van bestuur AMvB's). Daarbij dient in ieder geval het Besluit algemene regels milieubeheer, (BARIM) te worden genoemd. Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving, waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoningsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid. Maar ook specifieke hinder, zoals bij sportterreinen, wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

## **5.6.2. Helmond Noord I**

Binnen het plangebied heeft de woonfunctie de overhand. Daarnaast zijn er onder andere detailhandel, scholen, horeca en (kleinschalige) bedrijven aanwezig. Hierna zal nader worden ingegaan op de bedrijvigheid binnen het plangebied. Tevens worden de bedrijfsactiviteiten belicht die nabij het plangebied plaatsvinden en waarvan het invloedsgebied mogelijk reikt tot binnen de grenzen van het plan.

## **5.7. Bedrijvigheid in het plangebied**

### **5.7.1. Bedrijven**

Binnen het plangebied (Nachtegaallaan) is een tankstation gelegen waar ook verkoop plaatsvindt van LPG. Het tankstation is vergunningsplichtig in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de inrichting zijn meerdere omgevingsvergunningen verleend, waarin onder andere de maximale doorzet van LPG is vastgelegd. Tevens is het Bevi van toepassing.

Voor het tankstation aan de Nachtegaallaan is de maximale doorzet van LPG vastgelegd op 499 m<sup>3</sup> per jaar. Met deze doorzet dient voor ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met een contour voor het plaatsgebonden risico van 25 meter vanaf het vulpunt en reservoir voor LPG en 15 meter vanaf de afleverzuil. Voor het groepsrisico geldt een vaste afstand van 150 meter als invloedsgebied. In het gedeelte van het bestemmingsplan betreffende de externe veiligheid is hier nader op ingegaan.

Aan de Wethouder Ebbenlaan is eveneens een tankstation gevestigd. Hier mag geen LPG worden verkocht. Momenteel is het station niet in werking en zijn de pompen buiten werking gesteld. De inrichting valt onder de werking van het Barim. Vanuit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van het VNG, wordt een richtafstand van 30 meter tot woningen gehanteerd. Deze afstand is met name van belang ter voorkoming van geluid- en geuroverlast.

### **5.7.2. Detailhandel**

In het plangebied is een verscheidenheid aan detailhandel gevestigd. Het merendeel is geclusterd aan het Nieuwveld. Daarnaast bevinden zich nog enkele winkels verspreid door het plangebied. Het gaat daarbij om een bakker, een supermarkt, een kapper, een slager en dergelijke. Voor zover deze bedrijven onder de milieuregelgeving vallen, is het Barim van toepassing. De voorschriften van dit besluit zijn in het algemeen afdoende om overlast naar de omgeving zo veel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Het besluit biedt tevens de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften wanneer dit nodig is voor een betere aansluiting op de plaatselijke situatie.

### **5.7.3. Horeca**

De horeca binnen het plangebied is kleinschalig van aard. Het betreft voornamelijk enkele cafetaria's. Deze activiteiten vallen eveneens binnen de kaders van het Barim. Door het naleven van de voorschriften uit dit besluit, zal worden voorkomen dat er overlast in de omgeving ontstaat.

### **5.7.4. Kantoren**

Binnen het plangebied is een beperkt aantal kantoorruimten gesitueerd. Aangezien de daar uitgevoerde activiteiten over het algemeen weinig weerslag hebben op de omgeving, vallen deze meestal niet onder de milieuregelgeving. Mocht dit wel het geval zijn dan is ook hier het Barim van toepassing.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied is nog een paar ontwikkelingsmogelijkheden dat al bestond 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 “Helmond Noord I” is sprake van een beheerssituatie en de voorliggende herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie in dit stadsdeel. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

### 7.2. Juridische methodiek

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

### 7.3. Toelichting op de bestemmingen

In hoofdstuk 1 Inleidende regels worden in artikel 1 de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt omschreven hoe gemeten moet worden om op een eenduidige manier onder andere de inhoud, oppervlakten en 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 toegekende functie(s).
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofdmassa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen 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 gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

In geval van dubbelbestemmingen is sprake van twee bestemmingen die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven bestemming (basisbestemming), tevens voor deze aanvullende bestemming zijn bestemd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels is als volgt opgebouwd:

- De algemene regels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene regels over ondergronds bouwen.
- De antidubbeltelbepaling 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 opengebaven 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 al dan niet is toegestaan.
- De algemene afwijkingsregels geven de mogelijkheid om via de omgevingsvergunning af te wijken van de 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 dubbelbestemmingen worden hieronder kort per bestemming toegelicht.

### *Bedrijf*

Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven bestemd, die vallen onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Voor bedrijven in de categorie 1, 2 en 3 geldt dat daarvoor een speciale aanduiding is opgenomen. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd en binnen het aangegeven bebouwingspercentage en met het genoemde aantal bouwlagen.

### *Detailhandel*

Binnen deze bestemming is detailhandel in combinatie met bestaande woningen toegestaan. Voor detailhandel geldt dat dit meestal alleen toegestaan is op de begane grond. Gebouwen mogen alleen in het bouwvlak gebouwd worden.

### *Gemengd*

Deze bestemming geldt bij een menging van functies. Voor Gemengd 1 en Gemengd 2 geldt dat verschillende functies zijn toegestaan. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Het aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage zijn op de kaart aangegeven.

### *Groen*

De openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en onder anderen water zijn binnen deze bestemming toegelaten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen deze bestemming, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 m zijn toegestaan. Voor lichtmasten geldt een toegestane hoogte van 5 m.

### *Maatschappelijk*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid, sport en cultuur. Gebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. Per bestemmingsvlak is één dienstwoning toegestaan, voor zover dat op de kaart is aangeduid. Als de aanduiding wonen is opgenomen, mag er ook gewoond worden.

### *Recreatie*

Binnen deze bestemming is horeca I mogelijk en dagrecreatie met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterpartijen, wegen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen. Soms is er een aanduiding opgenomen waardoor specifiek aangeduid gebruik ter plaatse mogelijk is.

### *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 m tot 14 m 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.

### *Water*

Deze bestemming is bestemd voor al het water binnen het plangebied, de waterlopen en waterberging met bijbehorende bruggen, dammen en duikers. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

### *Wonen*

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied waarbinnen het wonen is toegestaan. Het bestaande aantal woningen en woningtype moeten worden gehandhaafd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de bestaande bouw- en goothoogte. Per woning mag maximaal 40 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak. Indien dit meer is, het bestaande oppervlak met dien verstande dat in ieder geval 30 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van de aanduiding "bijgebouwen" onbebouwd moet blijven;

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 afwijking/bevoegdheid onder voorwaarden mogelijk.

#### *Waarde- Archeologie 1*

Voor de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 geldt dat op basis van de "Archeologische Waardenkaart Helmond" een hoge archeologische verwachting bestaat. Binnen de aangewezen gebieden mag niet worden gebouwd. Hiervan zijn uitgezonderd vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte en bouwdiepte en het bouwen van bijgebouwen/uitbreiding bestaand hoofdgebouw tot maximaal 100 m<sup>2</sup>. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een diepte tot maximaal 0,50 m geldt eveneens dat direct gebouwd mag worden. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen door het verwijderen van de dubbelbestemming indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig dan wel te behouden zijn.

#### *Waarde- Ecologie*

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van deze bestemming. Ter bescherming van de ecologische waarden van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

## 8. PROCEDURE

### 8.1. Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan "Helmond-Noord I" betreft een conserverend plan, gericht op handhaving van de bestaande situatie. Op 7 maart 2012 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 voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het Waterschap Aan en Maas. Als overlegreactie (d.d. 10 april 2012) geeft het waterschap het volgende aan. Binnen het plan wordt een verplaatsing van een fietspad mogelijk wordt gemaakt (aan de noordzijde van het Oostende ter hoogte van Kasteel Noord). Hiervoor wordt 45 m bergingsvijver 'opgeofferd'. Verzocht wordt om in de (water)boekhouding van het betreffende rioleringsgebied 9 m<sup>3</sup> op te nemen. Verder hebben wij geen op- of aanmerkingen op het plan.

#### Reactie

Wij stemmen in met de reactie van het waterschap en zullen de 9 m<sup>3</sup> verwerken in de waterboekhouding.

### 8.3. Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 juni 2012 gepubliceerd en heeft met ingang van 14 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen 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 gemeenteraad.