

Bestemmingsplan

“ 't Hout-Hoek Dr.Dreeslaan-De Hoefkens”

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

1. Kwantitatieve risicoanalyse LPG-station Frans Verbakel Mierloseweg 206 te Helmond – Toetsing aan BP Herontwikkeling Texdeco-terrein;
2. Kwantitatieve risicoanalyse spoorlijn Eindhoven-Venlo, Herontwikkeling Texdecoterrein;
3. Verantwoordingsplicht, Herontwikkeling Texdecoterrein Helmond;
4. Reactie advies veiligheidsregio;
5. Rapport Akoestisch onderzoek Jumbo B.V. (Oranjewoud 21-12-2012);
6. Rapport Akoestisch onderzoek bouwplan op het voormalige Texdeco terrein
7. Quicksan Flora & Faunawet (Breijn 29-7-2011);
8. Vleermuisonderzoek (Backx, 30-5-2012)
9. Beeldkwaliteitsplan

Regels

Bijlagen: Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1300BP120056-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 4 januari 2013

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 18 april 2014

Ter inzage d.d. : 22 april 2014

Vastgesteld raad d.d. : 2 september 2014

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 16 september 2014

In werking d.d. :

Beroep Abr RvS :

1.	INLEIDING	2
1.1.	Aanleiding planherziening	2
1.2.	Situering plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Opzet plantoelichting	2
2.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.3.	Gemeentelijk beleid	6
3.	STEDENBOUW EN BEELDKWALITEIT	10
4.	MILIEU	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Milieueffectrapportage	12
4.3	Externe veiligheid	12
4.4	Geluidhinder	14
4.5	Luchtkwaliteit	15
4.6	Geurhinder agrarische bedrijvigheid	16
4.7	Bedrijven en milieuzonering	16
4.8	Bodemkwaliteit	17
4.9	Duurzaamheid, klimaat en energie	18
5.	sectorale ASPECTEN	20
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
7.	PLANREGELING / JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	27
7.1.	Juridische methodiek	27
7.2.	Toelichting op de bestemmingen	27
8.	PROCEDURE	29
8.1	Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	29
8.2	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	29
8.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	30

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Door initiatiefnemer Triasterra is een voorstel ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige TexDeco terrein aan de Dr. Dreeslaan / Burgemeester Krollaan / de Hoefkens ten behoeve van de uitgifte van kavels. In het stedenbouwkundig voorstel is rekening gehouden met een mix van verschillende woon-werkconcepten: Werk Aan Huis max. 13 woningen, Werk Bij Huis max. 9 woningen alsmede 3 vrijstaande woningen met (mogelijk) kantoor en/of praktijkruimte.

De gemeente Helmond is voornemens om mee te werken aan genoemd initiatief. Aangezien dit niet past binnen het bestemmingsplan 't Hout dat op 13 juli 2012 in werking is getreden, is een gedeeltelijke planherziening noodzakelijk. In de planherziening wordt tevens het naastgelegen perceel meegenomen dat in eigendom is van de aangrenzende aanhanger- en opleggerfabriek Groep Jumbo Groenenwegen. Genoemd bedrijf heeft dit perceel recent verworven en is voornemens hier een bedrijfshal op te richten. Van belang is dat de afstand van de huidige perceelsgrens van Groep Jumbo Groenenwegen tot aan de gevels van de geprojecteerde woningen hierdoor kleiner wordt.

1.2. Situering plangebied

De locatie ligt ter plaatse van de voormalige fabrieksgebouwen van Raaymakers Textiel, Laura Ashley en TexDeco Textiles, aan de Dr. Dreeslaan, de Burgemeester Krollaan en de Hoefkens.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De percelen waren tot voor kort begrepen in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Apostelhuis' uit 1979; daarin waren deze opgenomen met de bestemming 'Bedrijven klasse C'. Inmiddels is in werking getreden het bovengenoemde bestemmingsplan 't Hout voor het totale stadsdeel 't Hout met de bestemming Bedrijf.

1.4. Opzet plantoelichting

Volgend op deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijke en hoofdstuk 5 een functionele beschrijving van het plangebied.

Daarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur.

De milieuaspecten, waarvan onder meer de milieuzonering, geluid, water, externe veiligheid en luchtkwaliteit deel uitmaken, komen in hoofdstuk 4, milieu, aan de orde.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 6 aan bod.

De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt besproken in hoofdstuk 7.

In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

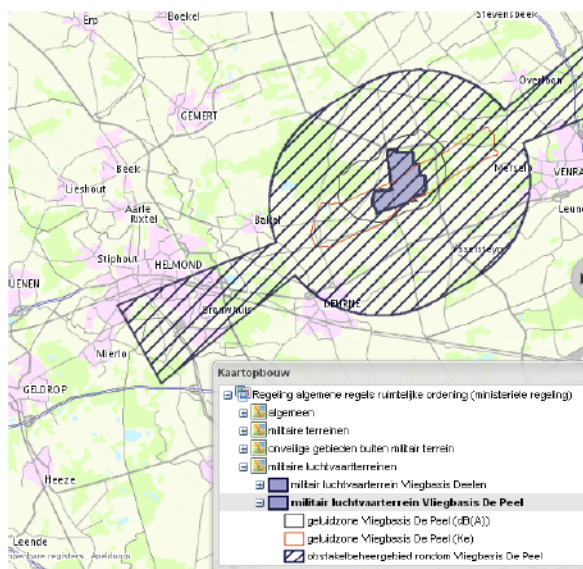
2.1. Rijksbeleid

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

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.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden, beiden aangevuld per 1 oktober 2012. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen:

- 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 NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente). De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart.



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, worden er in het plan geen windturbines met een tiphoogte van meer dan 114 meter boven NAP toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

2.2. Provinciaal beleid

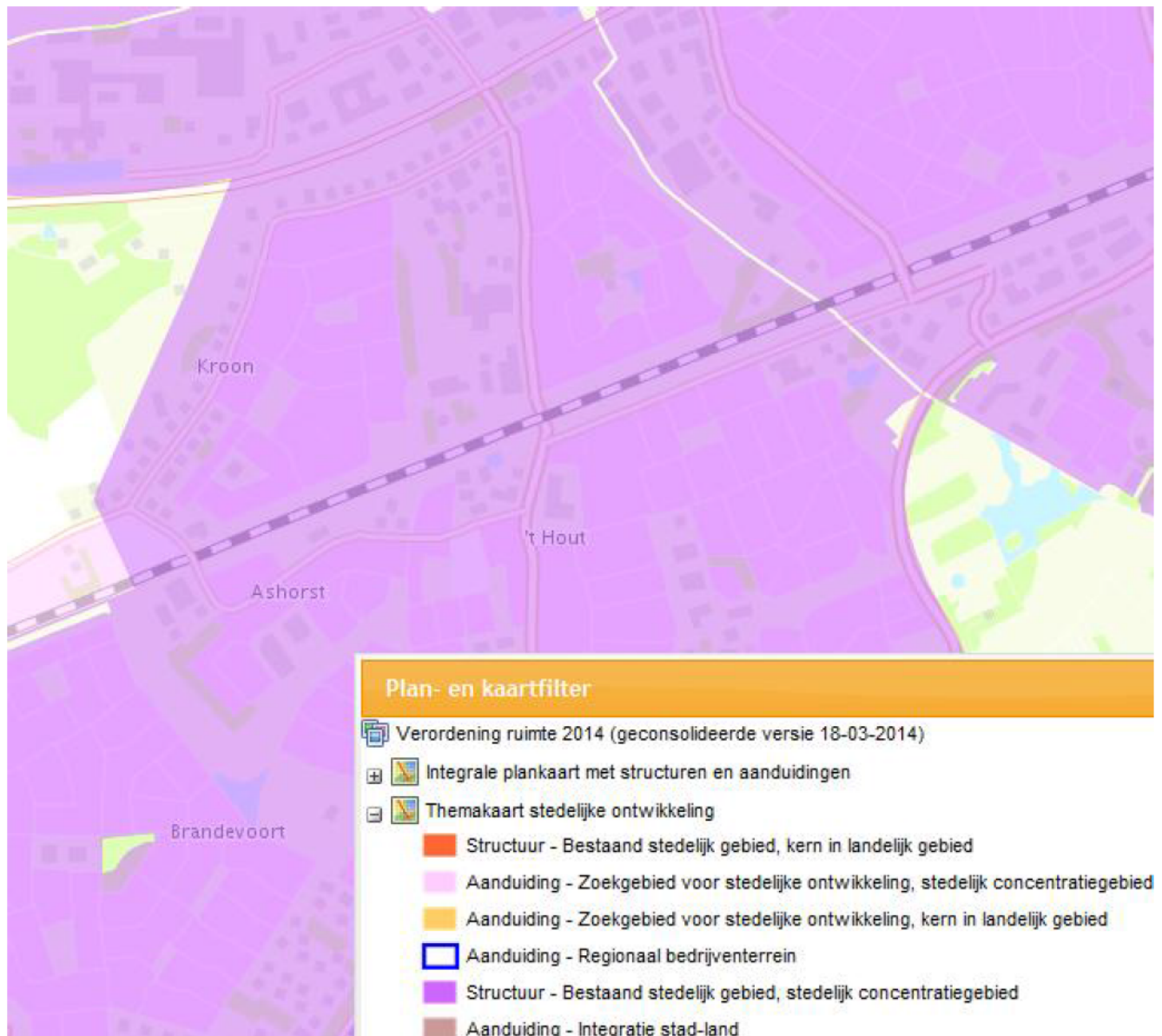
Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

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 kent daarin de volgende structuur:

- "Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied"



Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij 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). In onderliggend plan wordt aan deze beleidslijn toepassing gegeven middels de herstructurering/transformatie van een voormalig fabrieksterrein tot kleinschalige woon-werkcombinaties ('Werk bij huis', 'Werk aan huis' en woningen met kantoor en/of praktijkruimte).

Wonen.

De gemeente Helmond beschikt thans over een restcapaciteit aan woningbouw van 8.500 woningen. Binnen de regio Zuid Oost Brabant zijn door de 21 gemeenten afspraken gemaakt over de realisatie van woningbouw in de periode 2010 – 2020.

Voor de totale regio betreft het 25.840 woningen, waarvan 18.520 voor het Stedelijk Gebied.

Voor Helmond zijn voor de periode 2010-2015 2.320, ofwel gemiddeld per jaar ruim 460 woningen, en voor de periode 2015-2020 2.173, ofwel gemiddeld per jaar ruim 430 woningen opgenomen. Voor de totale periode 2010-2020 dus 4.493 woningen.

Deze aantallen betreffen de netto taakstelling. Genoemde aantallen dienen nog opgehoogd te worden met het aantal sloop/vervangende nieuwbouwwoningen.

In de vastgestelde Woonvisie 2012 – 2020 wordt voor de periode 2012 -2020 uitgegaan van een bruto toevoeging van 4.752 woningen.

Om deze woningen te realiseren kan gebruik worden gemaakt van de thans reeds aanwezige restcapaciteit woningbouw in bestemmingsplannen. Nieuwe capaciteit is voor de woningbouwopgave voor de komende periode niet nodig.

Derhalve is besloten geen medewerking aan nieuwe initiatieven meer te verlenen, tenzij:

- Het kleine projecten betreft;
- het ruimte voor ruimte woningen betreft;
- projecten reeds conform het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd;
- er een groot maatschappelijk en/of financieel belang bij de realisatie is;

Met het voorliggend plan is in de woningbouwplanning rekening gehouden om gefaseerd te worden gerealiseerd.

Bedrijven.

Aangezien er in formele zin sprake is van een bestaand bedrijventerrein (ingevolge het vigerende bestemmingsplan) is artikel 4.5 uit de Verordening ruimte 2014 van belang, waarin specifieke regels voor bestaande bedrijventerreinen zijn opgenomen. Hierin is bepaald dat een verantwoording moet worden gegeven van de mogelijkheden voor herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals eerder is aangegeven, is de beoogde ontwikkeling een combinatie van herstructurering en transformatie, waarin het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is meegenomen. De (lichte) aard van de bedrijvigheid past daarbij bovendien veel beter bij de overwegende woonfunctie in de directe omgeving.

Horeca en detailhandel worden allebei uitgesloten in dit gebied.

Het bestemmingsplan past binnen het provinciale ruimtelijk beleid zoals hierboven is weergegeven.

2.3 Gemeentelijk beleid

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.

Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt binnen deze structuurvisie. Als onderdeel van de grootschalige inbreidingslocatie binnen de wijk 't Hout is de locatie specifiek aangeduid op de visiekaart als woongebied in ontwikkeling.

Het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor 't Hout- Hoek Dr Dreeslaan – Hoefkens als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de locatie Hoek Dr Dreeslaan – Hoefkens aangeduid



Woonvisie 2012-2020

Op 4 september 2012 is de Woonvisie 2012 – 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie wordt uitgegaan van een gematigde groei van het aantal inwoners in de komende decennia.

Ontwikkeling Dr. Dreeslaan / Burgemeester Krollaan /de Hoefkens:

In de huidige woningbouwplanning tot 2020 is rekening gehouden met voornoemde ontwikkeling. In de planning/plancapaciteit staan voor het onderhavige terrein $\pm$ 24 woningen gepland. De woningen/bedrijven zullen in de hogere prijs categorie worden gerealiseerd.

Bevolkingsopbouw en aantal woningen Kroon Krollaan/t Hout:

De huidige bevolking bestaat voor 29 % uit de leeftijdscategorie 0-24 jaar, voor 42 % uit 25-54 jaar, voor 22 % uit 55-74 jaar en voor 10 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 59 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2 persoons huishoudens.

De woningvoorraad bestaat per 1-1-2012 uit 4.530 woningen, waarvan 61 % koop- en 37 % huurwoningen. Terwijl 2 % onbenoemd is. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 89 % versus 11 %. Ruim 46 % van de woningen in de wijk is gebouwd in de periode vóór 1980.

In de periode 1980 t/m 1989 zijn ruim 25 % van de woningen in de wijk gebouwd.

GPR-gebouw (ter vervanging van duurzaam bouwen, bezoek- en aanpasbaar bouwen etc.)

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 behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score tot 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.

Waterplan Helmond 2012-2015

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld; het geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van de gemeente en van de waterbeheerder en het geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen.

Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

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

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

Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. Voor dit plan zijn vooral het onderwerp 'waterketenbeheer' van belang.

In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan in hoofdstuk 4. wordt hier nader op ingegaan.

Handhavingsbeleid

Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

De handhavingstrategie van de gemeente Helmond is opgenomen in de door de gemeenteraad in 2011 vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op handhaving en de uitgangspunten vastgelegd.

De strategie wordt jaarlijks uitgewerkt in een handhavings-uitvoeringsprogramma, waarin wordt aangegeven welke handhavingsactiviteiten het komende jaar worden uitgevoerd op het gebied van bouwen en gebruik, openbare orde en horeca, openbare ruimte, natuur en landschap, milieu en samenleving. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd.

In het handhavingbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven.

De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

3. STEDENBOUW EN BEELDKWALITEIT

Het betreft een gebied in de nabijheid van de woonwijk Kroon-Krollaan en diverse bedrijven aan de Mierloseweg en de Hoefkens. Het gebied wordt begrensd door de Burgemeester Krollaan aan de noordkant, de Hoefkens aan de zuidkant, de Doktor Dreeslaan aan de westkant en een aantal grote kavels, met als belangrijkste het bedrijf Groep Jumbo Groenenwegen (bouw van aanhangers) aan de oostkant.

De oudste straat in de omgeving is de Burg. Krollaan (voorheen de Boterstraat). Het is een bijzondere straat met voornamelijk vrijstaande villa's op ruime kavels. Het is een oud lint dat hier en daar bebouwd was en waarlangs met name tussen 1960 en 1980 veel bouw kavels ontwikkeld werden. De coherentie van de straat, die richting het buitengebied rond het Coovels bos loopt, maakt dat het een unieke straat geworden is.



Luchtfoto en bebouwingsschets van de Burgemeester Krollaan en de wijk Kroon-Krollaan

Achter de Burg. Krollaan is begin jaren negentig een uitbreidingsbuurt gerealiseerd met een diverse typologie. Met zorg zijn een aantal bouwblokken gemaakt met voldoende groenplekken in de omgeving en enkele ruime groene straatprofielen. Heel bewust grenzen zo weinig mogelijk achterkanten en zijkanten aan het openbare gebied.

Aan de noordzijde bevinden zich een paar straten met individuele woonbebouwing. Het overige gebied is onderverdeeld en door diverse architecten en ontwikkelaars gerealiseerd. De typologie en beeldkwaliteit varieert hierdoor per straat of subbuurt. De meeste woningen zijn tweekappers, maar er bevinden zich hier eveneens rijwoningen, geschakelde woningen en enkele patio's. Aan de spoorzijde zijn enkele kleine appartementencomplexen.

De bedrijvigheid aan de Mierloseweg betreft met name Groep Jumbo Groenenwegen (een fabriek ten behoeve van de bouw van aanhangers en opleggers) en een tankstation met LPG. Deze bedrijvigheid leggen behoorlijke milieucontouren op aan de omgeving. Om toch met deze contouren planontwikkeling mogelijk te maken, is gekozen voor een bijzondere doelgroep: kleine bedrijvigheid gecombineerd met bedrijfswoningen aan de Dr. Dreeslaan. De bedrijfswoningen sluiten aan bij de woonwijk en de kleine bedrijven hierachter vormen een buffer ten opzichte van de bedrijvigheid aan de Mierloseweg. De bestaande woningen zijn veelal met de zijkanten naar deze straat toe gericht. Om de beleving van de straat te versterken, is het nodig dat de bedrijfswoningen beeldkwaliteitsvoorschriften krijgen. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan gemaakt.

Aan de noordkant wordt met enkele vrijstaande woningen aangesloten bij de Burgemeester Krollaan, om zo het karakter van deze laan te versterken. Tussen deze noordzone en de zuidelijke bedrijfswoningen komen een park met speelvoorzieningen en een hof van twee-onder-een-kappers

met vaak een klein, woninggericht bedrijf/atelier aan huis. Deze tweekappers zijn enerzijds zelfstandig door de ligging, anderzijds sluiten zij aan bij de kleine buurtjes van de wijk Kroon-Krollaan.

De kavels aan de Dr. Dreeslaan variëren in breedte van 15m tot 22m. De bestaande woningen aan de overkant richten zich niet op deze straat, waardoor de nieuwe woningen de straatwand moeten gaan maken. Daarom gelden de volgende uitgangspunten.

- De nieuwe woningen (hoofdmassa's) zijn ondiep (8m) en nemen zoveel mogelijk breedte in (10-15m).
- De rooilijn ligt op 3m afstand vanaf het trottoir.
- De goothoogte van de hoofdmassa is in de regel ca. 6m, maar mag variëren van 4m50 tot 6m50.
- De nieuwe woningen hebben in de regel een langskap met een hellingsgraad tussen 40 en 45 graden. Een combinatie met schilddak of dwarskap is mogelijk als deze relatief stijl worden uitgevoerd.
- Woningen aan Dr. Dreeslaan zijn vrijstaand- vanaf 1m van de zijgevel. Een binnenplanse afwijking is mogelijk voor twee naast elkaar liggende smalle kavels van 15m, om tegen elkaar aan te bouwen, mits het individuele karakter van elke woning behouden blijft.
- Een beeldkwaliteitsplan zorgt voor een duidelijke beeldregie, met een karakteristieke detaillering en materialisering (baksteen en dakpannen). De baksteenkleur is lichtgeel/geelgrijs, de dakpan is antracietkleurig.
- De 6m terugliggende bijgebouwen vullen de resterende ruimte op de kavel voor een aanzienlijk deel op. Het is mogelijk meer bij- of aangebouwen te plaatsen dan in de regel het geval is.
- De bijgebouwen en aanbouwen hebben een plat dak met een goothoogte van 3m.
- Tussen woning en achtergelegen bedrijfshallen ligt minimaal 12m. De gevel van de bedrijfshal is hier van geelgrijze baksteen.
- De openbare ruimte krijgt een ruime groenstrook van bomen met gras. Deze bomen krijgen voldoende onderlinge ruimte (ca 18m) om het zicht op de achterliggende woningen maximaal te maken.
- De inritten naar de woningen hebben een breedte van 3,75m en de hartafstand tot aan een boom is minstens 3m.

De woningen op de hoeken (naar De Hoefkens en het hofje) hebben twee voorkanten. Deze woningen richten zich daarom op beide voorkanten, mogelijk mede door het toepassen van een schilddak. De aanbouwen en bijgebouwen staan 3m achter beide voorgevels.

De straat aan de achterzijde is voor expeditie en werknemersparkeren; hier zal het bezoek ontvangen worden. De kavels krijgen aan deze nieuw straat de adressering. Per kavel komen inhammen om tenminste 2 parkeerplaatsen te realiseren.

Om voldoende beeldkwaliteit te realiseren zijn hier ook enige regels van toepassing:

- Er wordt gebouwd vanaf de rooilijn (direct achter het trottoir). Dit geldt ook voor een kavel die is gekocht voor mogelijke uitbreiding (dus 1^e fase bebouwing is aan de straat gesitueerd).
- De goothoogte van de bedrijfsbebouwing varieert van 4m tot 6m.
- Het bebouwingspercentage van het bedrijfsgedeelte van de kavel is 70%.
- De materialisering betreft in de regel een cassette gevelbekleding met een variatie van grijze ralkleuren.
- Alleen aan deze kant mogen de bedrijven reclame voeren. Hiervoor zijn in het beeldkwaliteitsplan regels opgenomen.

Aan de Burg. Krollaan komen vrijstaande villa's waarbij voldaan wordt aan de bebouwingstype 'Individuele woonbebouwing' van de welstandsnota.

4. MILIEU

4.1 Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden 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 plan Hoek dr. Dreeslaan-De Hoefkens te Helmond. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen binnen het bestemmingsplan:

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

4.2 Milieueffectrapportage

Het onderhavige plan valt niet onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C. en D. Het voorgaande betekent dat ten behoeve van het onderhavige plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

4.3 Externe veiligheid

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Dit besluit geeft 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.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor bestaande situaties geldt deze norm als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. De voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen verschilt per risicobron. Voor transportroutes (weg, water en spoor) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor risicovolle bedrijven en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt. De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risico-inventarisatie

In de volgende rapportages zijn de effecten van de planontwikkeling op het gebied van de externe veiligheid in beeld gebracht:

- 'Kwantitatieve risicoanalyse LPG-tankstation Frans Verbakel Mierloseweg 206 te Helmond - Toetsing aan bestemmingsplan ter herontwikkeling Texdeco-terrein' van Oranjewoud, d.d. 4 oktober 2012.
- 'Kwantitatieve risicoanalyse spoorlijn Eindhoven-Venlo, Herontwikkeling Texdecoterrein' van Oranjewoud, d.d. 10 oktober 2012.
- 'Verantwoordingsplicht, Herontwikkeling Texdecoterrein, Helmond' van Oranjewoud, d.d. 10 oktober 2012.

De rapporten zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

Rond het plangebied liggen verschillende (potentiële) risicobronnen, waaronder een LPG tankstation (Frans Verbakel) en de spoorlijn Eindhoven-Venlo waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Conform desbetreffende besluiten dient daarom het aspect externe veiligheid beschouwd te worden. Uit deze beschouwing blijkt dat er geen sprake is van knelpunten met het plaatsgebonden risico en dat het groepsrisico, bij de berekening met hitte werende coating (conform Revi 2007), ruim onder de oriënterende waarde ligt. In de situatie na planontwikkeling is sprake van een kleine toename van het groepsrisico. Hoewel de hitte werende coating in de praktijk reeds is geïmplementeerd, dient deze nog geformaliseerd te worden in nieuwe wetgeving. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt echter dat gemeenten voor de verantwoording van het groepsrisico mogen uitgaan van het groepsrisico op basis van de gecoate LPG-tankwagens (en dus het Revi 2007).

Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt nogmaals verwezen naar voornoemde rapportages.

Hoogspanningslijnen

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

Vliegverkeer

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

Advies Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft op 19 maart 2013 een definitief advies uitgebracht. Het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens het vooroverleg van het ontwerp bestemmingsplan is opnieuw advies gevraagd aan de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De veiligheidsregio beveelt kansreducerende (brongerichte) en effect reducerende (effectgerichte) maatregelen aan. Burgemeester en wethouders van Helmond zullen rekening houden met het advies en zullen dit advies vertalen naar concrete maatregelen op de momenten waarop dit aan de orde is.

Aanvaarding restrisico

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en niettegenstaande de te treffen maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning, kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Helmond dit restrisico aanvaard.

Externe veiligheid is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

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.

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

Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de 350 meter brede zone van de Europaweg en de 200 meter brede zone van de Mierloseweg. Voor de overige wegen om het plangebied en de nieuwe wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder geen zone hebben en formeel een akoestisch onderzoek voor deze wegen niet noodzakelijk is. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel in het onderzoek meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek, rapportnr. 00.267516 rev. 00, d.d. 14 februari 2014 van Anteagroup, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerslawaaï van de Europaweg bij 2 woningen in het plan wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting voor de betreffende 2 woningen te reduceren stuiten op bezwaren van financiële aard. Een bron- of overdrachtmaatregel moet nl. over een lengte van ca. 400 m worden toegepast om voldoende effect te hebben. De geluidbelasting vanwege de Mierloseweg bedraagt maximaal 44 dB, waarmee aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan en geen verder onderzoek naar maatregelen ter reductie van de geluidbelasting noodzakelijk is. De geluidbelastingen van de niet gezoneerde wegen (30 km/uur wegen) bedraagt maximaal 53 dB vanwege de Burg. Krollaan, maximaal 51 dB vanwege de Dr. Dreeslaan en maximaal 53 dB vanwege De Hoefkens. Deze waarden hoeven niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat de geluidbelasting vanwege de spoorweg in het plangebied maximaal 53 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaaï niet overschreden en is geen onderzoek naar reductie van de geluidbelasting noodzakelijk. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Europaweg zijn door burgemeester en wethouders hogere waarden voor de geluidbelasting in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

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

Conclusie:

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

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 (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

Door de Europese Commissie zijn grenswaarden voor de luchtkwaliteit opgesteld waaraan alle lidstaten moeten voldoen. Op dit moment voldoet Nederland nog niet aan alle grenswaarden en is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) aangegeven hoe Nederland in 2015 aan de normen van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) zal gaan voldoen.

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 bijzonder 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.

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 (z.g. geurbelevingswaarden). In en nabij het onderhavige plangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het gebied.

Niet in betekenende mate

Het plan beoogt onder andere nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarop is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van toepassing. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Bij het nemen van het besluit inzake het onderhavige plan draagt het gemeentebestuur niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om stikstof en kleine zwevende deeltjes (fijn stof). Het plan is daarom in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

Conclusie:

De Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde besluiten betreffende de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Geurhinder agrarische 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.

Conclusie:

De Wet geurhinder en veehouderij en de Helmondse Geurhinderverordening staan niet in de weg aan het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan 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 zoneringsmaatregelen 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.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen met (mogelijk) relevantie voor het plangebied. Aan de Mierloseweg is een LPG-tankstation gelegen, waarvan het invloedsgebied (waarschijnlijk) deels over het plangebied valt. Daarop is reeds ingegaan in de paragraaf 'externe veiligheid'.

Aanhanger- en opleggerfabriek Groep Jumbo Groenenwegen is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat het bedrijf moet voldoen aan alle voorschriften van dit besluit, voor zover ze betrekking hebben op de bij het bedrijf uitgevoerde activiteiten. De voorschriften van dit besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving zoveel mogelijk te beperken.

Recent is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de (huidige en toekomstige, echter nog niet aangevraagde) geluidemissie van het bedrijf. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen kan worden voldaan aan de geluidgrenswaarde van het Activiteitenbesluit.

Ten zuiden van het plangebied is Panhuizen graveerinrichting gelegen. Dit betreft eveneens een type B inrichting in het kader van Activiteitenbesluit. Het bedrijf voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de plaatsing en uitvoering van de afvoer van de etsbaden. De nieuw te bouwen woningen, die dichterbij komen te liggen dan de al aanwezige woningen, zijn hierop niet van invloed.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe bedrijven. Het gaat hier om kleinschalige, c.q. ambachtelijke bedrijvigheid, deels uitgevoerd als bedrijf aan huis. Waarschijnlijk zijn dit type A of B inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat deze bedrijven binnen milieucategorie 1 of 2 moeten vallen.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden kleinschalige of ambachtelijke bedrijven ingedeeld in milieucategorie 1 of 2, waarvoor een richtafstand (minimaal gewenste afstand tot woonbebouwing) geldt van respectievelijk 10 en 30 meter. Daarmee passen deze bedrijven binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Uiteraard dienen de te vestigen bedrijven te voldoen aan o.a. geluidnormen van het Activiteitenbesluit, ook ter plekke van bedrijfswoningen van derden.

Conclusie

De Wet milieubeheer en de regelgeving op het gebied van de milieuzonering belemmeren het onderhavige bestemmingsplan niet.

4.8 Bodemkwaliteit

Algemeen

Artikel 8 lid 2 van de Woningwet bepaalt dat de gemeentelijke Bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben ingevolge artikel 8 lid 4 van de Woningwet in ieder geval betrekking het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem. De Regeling omgevingsrecht bepaalt in artikel 2.4 dat in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport verstrekt betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. De Bouwverordening van de gemeente Helmond bepaalt in artikel 2.4.1 (in grote lijnen) dat op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd. Daarnaast geeft artikel 2.1.5 regels voor een bij de bouwaanvraag te overleggen bodemonderzoeksrapport.

Het voorgaande betekent dat bij een bouwaanvraag een bodemonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor het bouwwerk, of eventuele verontreinigingen een belemmering vormen voor het realiseren van het bouwwerk en of het bouwwerk een belemmering vormt voor een eventuele sanering van verontreinigingen.

Voordat de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend zal er dus bodemonderzoek conform de NEN5740 (en eventueel NEN5707 voor asbestverontreinigingen) moeten worden verricht, waarbij voor goed onderzoek eerst een vooronderzoek conform de NEN5725 dient te worden verricht. Het onderzoeksrapport mag bij het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet ouder zijn dan 5 jaar. Er dient rekening mee gehouden te worden dat (ook) bodemonderzoek moet worden verricht ná sloop van panden en vóór nieuwbouw ter plaatse van de gesloopte panden om te bepalen of de bodem verontreinigd is als gevolg van de sloop en om te bepalen of zich (oude) verontreinigingen ter plaatse van de gesloopte panden bevinden.

Bij een bestemmingswijziging of bouwaanvraag moet getoetst worden of de bodemkwaliteit past bij het voorgenomen gebruik. Daarvoor is nodig een rapport van een recent milieu-hygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1 van die norm. Indien op basis van het in dat protocol voorgeschreven vooronderzoek volgens NEN 5725 aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest in de bodem aanwezig is, moet het onderzoek ook voldoen aan de NEN 5707, uitgave 2003.

Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Terrein 'Hoek Dr. Dreeslaan-De Hoefkens

Over het terrein waarvoor dit bestemmingsplan is ontwikkeld is het volgende bekend:

- De locatie was van 1960 tot 2000 in gebruik als bedrijfsterrein met als belangrijkste activiteit textieldrukkerij. De bebouwing is in 2002 gesloopt.
- Op de locatie is bodemonderzoek uitgevoerd op plekken waar in het verleden bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd.
- Uit het onderzoek blijkt:
- Op de locatie sprake is van sterke verontreinigingen met minerale olie, aromaten en formaldehyde. Het betreft geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. In een ander wettelijk kader, bijvoorbeeld in bij wijziging van het bestemmingsplan of de aanvraag van een omgevingsvergunning, kan bodemsanering echter wel noodzakelijk zijn.
- Plaatselijk is ook asbest in/op de bodem aangetroffen. Het aangetoonde gehalte ligt beneden de interventiewaarde.
- Op een drietal verdachte deellocaties is het onderzoek niet volledig geweest. Niet uit te sluiten is dat daar nog bodemverontreiniging aanwezig is die beperkingen oplegt aan het gebruik van het terrein.
- De algemene bodemkwaliteit is niet vastgesteld.

De eigenaar van het terrein is momenteel bezig is met het verwijderen van de verontreiniging met formaldehyde en asbestcement uit de bodem.

Conclusie:

De initiatiefnemer moet nog werkzaamheden uitvoeren om te kunnen bepalen of het terrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik of het terrein geschikt te maken voor dit gebruik:

- Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 op het gehele terrein.
- Op drie deellocaties aanvullend nader bodemonderzoek conform de NTA 5755:
 - de ondergrondse HBO-tank nr. 1 (bekend als deellocatie B1);
 - de pastakeuken (bekend als deellocatie B3);
 - de bleekmachines (bekend als deellocatie B14).

4.9 Duurzaamheid, klimaat en energie

Klimaat, Duurzaam Bouwen en Energie.

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

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

- Energiebesparing

Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.

- Duurzame energie:

De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.

- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning.

De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Bij realisatie dienen in het kader van de toepassing van GPR gebouw hierover nadere afspraken te worden gemaakt. Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

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

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn minimaal een 7 voor Energie, waarbij gestreefd moet worden naar een 8, een 8,5 voor Gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

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

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In en in de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op de oude bodemkaarten is het gebied gekarteerd met grondwatertrap VI en een zandige bodem.

Grondwater:

In de omgeving van het plangebied staat een peilbuis langs de Mierloseweg:

Deze peilbuis laat gemiddeld genomen grondwaterstanden zien tussen 1,0-1,5 m -mv. incidenteel zijn de grondwaterstanden ondieper. Daarmee wordt in het algemeen voldaan aan de ontwateringsrichtlijn, zoals die is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. De initiatiefnemer moet zelf onderzoeken of er aanvullende maatregelen genomen moeten worden als gevolg van de grondwatersituatie.

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

Uitgangspunt van het gemeentelijk waterbeleid is, dat de grondwaterstand niet permanent verlaagd wordt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast mag bestaande omliggende bebouwing, waterhuishoudkundig gezien, geen hinder ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Het plangebied is ca. 3,7 ha. groot en was tot voor kort volledig verhard en voerde af naar het rioolstelsel in de omliggende straten. De opstallen zijn enige tijd geleden gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak, wachtend op een nieuwe invulling.

In het kader van dit plan worden er verschillende woon-werk-concepten gerealiseerd, met bijbehorende parkeerruimte en infrastructuur. Het afvoerend verhard oppervlak in de toekomstige situatie zal opnieuw ca. 3,7 ha worden. Er is geen toename van het verharde oppervlak ten opzichte van de situatie in het verleden. Rondom het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Er is geen toename van het verhard oppervlak en dus ook geen waterbergingsbehoefte voor het plangebied.

In het plangebied zelf moet een rioolstelsel aangelegd worden. Dit wordt een gescheiden stelsel. De nieuw te bouwen panden moeten hun afvalwater en regenwater gescheiden aanbieden. Woningen en bedrijven moeten daarbij apart aangesloten worden.

Bouwmaterialen:

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

Gevolgen van de herontwikkeling voor de waterhuishouding

Het terrein was oorspronkelijk volledig bebouwd en/of verhard. Al het regenwater voerde af naar het rioolstelsel. Vanuit de watertoets gezien is er daarom geen bergingsvraagstuk. De oude situatie was immers al ingericht op volledige afvoer van regenwater. Er hoeft dus geen extra waterberging plaats te vinden. Bij herontwikkeling zijn er uiteraard wel een aantal eisen/aandachtspunten :

Dr. Dreeslaan

De bedrijfswoningen langs de Dr. Dreeslaan worden tot aan de perceelsgrens gescheiden gerioleerd en aangesloten op het openbaar riool in de Dr. Dreeslaan.

Achterontsluiting

In de achterontsluiting vanaf De Hoefkens komt een gescheiden stelsel, (vuilwaterriool en HWA-riool).

De bedrijfsruimten aan de achterzijde worden ook gescheiden gerioleerd en aangesloten op het aan te leggen gescheiden riool in de achterontsluiting.

Binnenterrein

In de aan te leggen straat aan de noordkant van het gebied wordt ook een gescheiden riool aangelegd, dat uitkomt op de Dr. Dreeslaan. De (bedrijfs)woningen worden aangesloten op dit nieuwe gescheiden riool. De bedrijfsruimten aan de achterzijde worden aangesloten op het gescheiden riool in de achterontsluiting (voor zover dat kan, gezien de ligging van de ruimten).

5.2. Archeologie

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

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

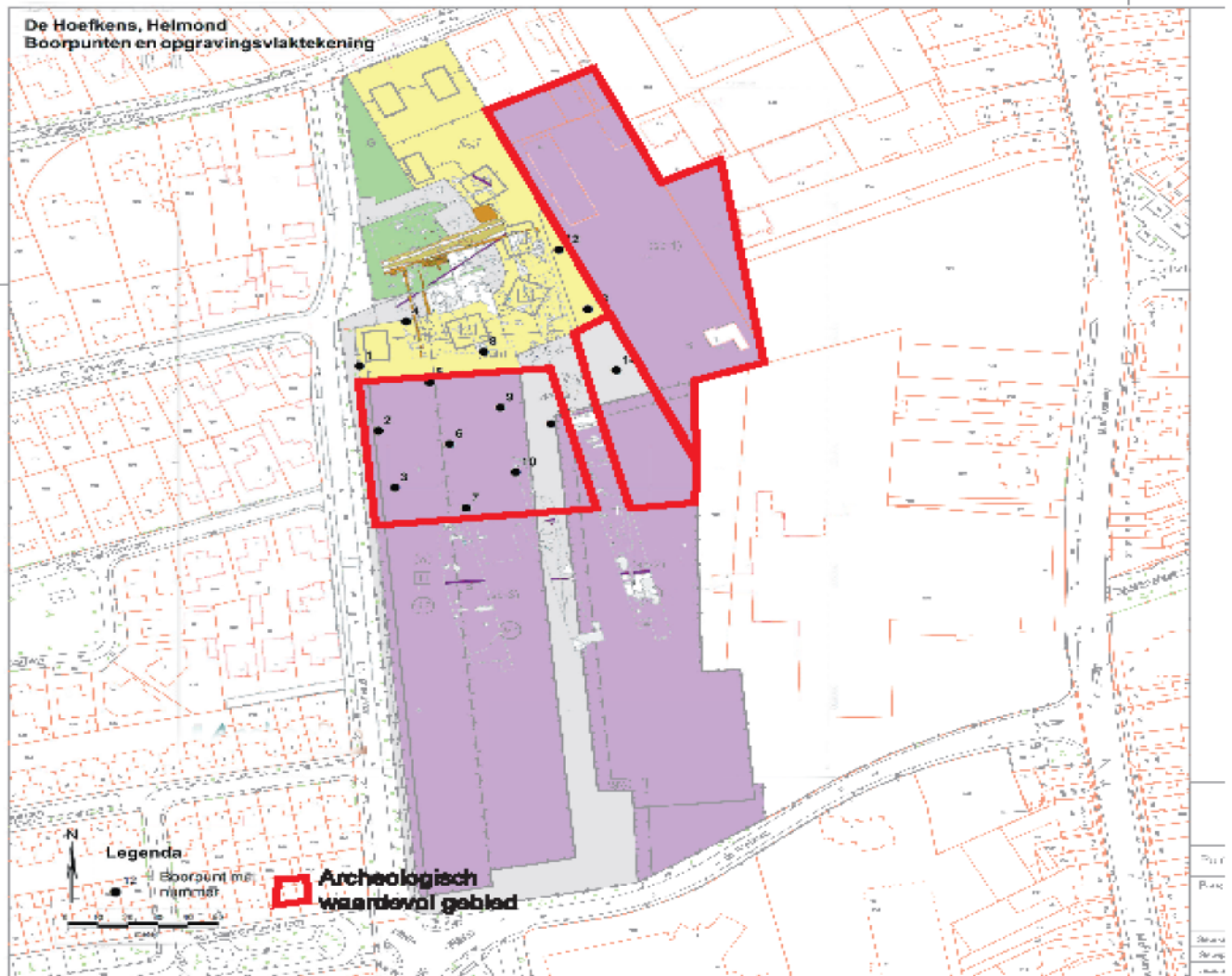
De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan, waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.

Het plangebied omvat de percelen Helmond sectie T, nrs. 4255, 7124, 7382 en 7383. Deze percelen staan op de kaart vermeld als onderdeel uitmakend van een groter gebied met hoge archeologische verwachting.

Om deze reden is reeds eerder ter plaatse archeologisch onderzoek verricht.

Op grond van de resultaten hiervan kan het gebied waarvoor nog een archeologische dubbelbestemming blijft bestaan ingeperkt worden (zie bijgevoegd kaartje)

Bij bodemingrepen van meer dan 100 m² én dieper dan 50 cm. dient archeologisch onderzoek volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen hieraan vooraf te gaan. In de planregels worden bepalingen opgenomen om het doen van archeologisch onderzoek vóór de vergunningverlening veilig te stellen.



5.3. Cultuurhistorie

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

5.4. Flora en fauna

De actuele natuurwaarde van het plangebied is door middel van een Quicksan flora- en faunawet onderzocht (zie rapport 07/2011, door Breijn b.v.; kenmerk 3211012). Er komen aandachtspunten omtrent broedvogels en vleermuizen naar voren.

Volgens de quickscan komen algemene broedvogels voor in de begroeiing binnen en aan de rand van het onderzoeksgebied. Het verwijderen van vegetatie moet plaatsvinden buiten het broedseizoen tussen 15 maart en 15 juli. Dat is ondertussen op de niet- openbare ruimte gebeurd. De heesterbeplanting en de bomen in de openbare ruimte aan de Dr. Dreeslaan zijn op dit moment nog voorhanden. Deze zullen op een later tijdstip met inachtneming van het broedseizoen gerooid worden. Aanvullend op de quickscan is een vleermuizenonderzoek gedaan (09/2011, Regelink ecologie & landschap; Backx, B.J.A.; kenmerk RA1011256-01). Op 28 mei 2012 is een tweede onderzoeksrondte uitgevoerd (30 mei 2012, Backx, B.J.A.; kenmerk RA1011256-02). Waargenomen is dat tenminste 8 gewone dwergvleermuizen gebruik maken van de bomen aan de noordgrens van het plangebied als vliegroute. De dieren gebruiken de houtwal om vanuit het gebied ten oosten van het plangebied naar het westen te vliegen waarbij vanaf de solitaire berk de Dr.Dreeslaan wordt overgestoken en de dieren

verder vliegen richting het westen via de hoogopgaande begroeiing in de achtertuinen van de woonhuizen aan de Burg.Krollaan. De overige bomenlanen worden ten tijde van de veldbezoeken niet door vleermuizen als vliegroute gebruikt.

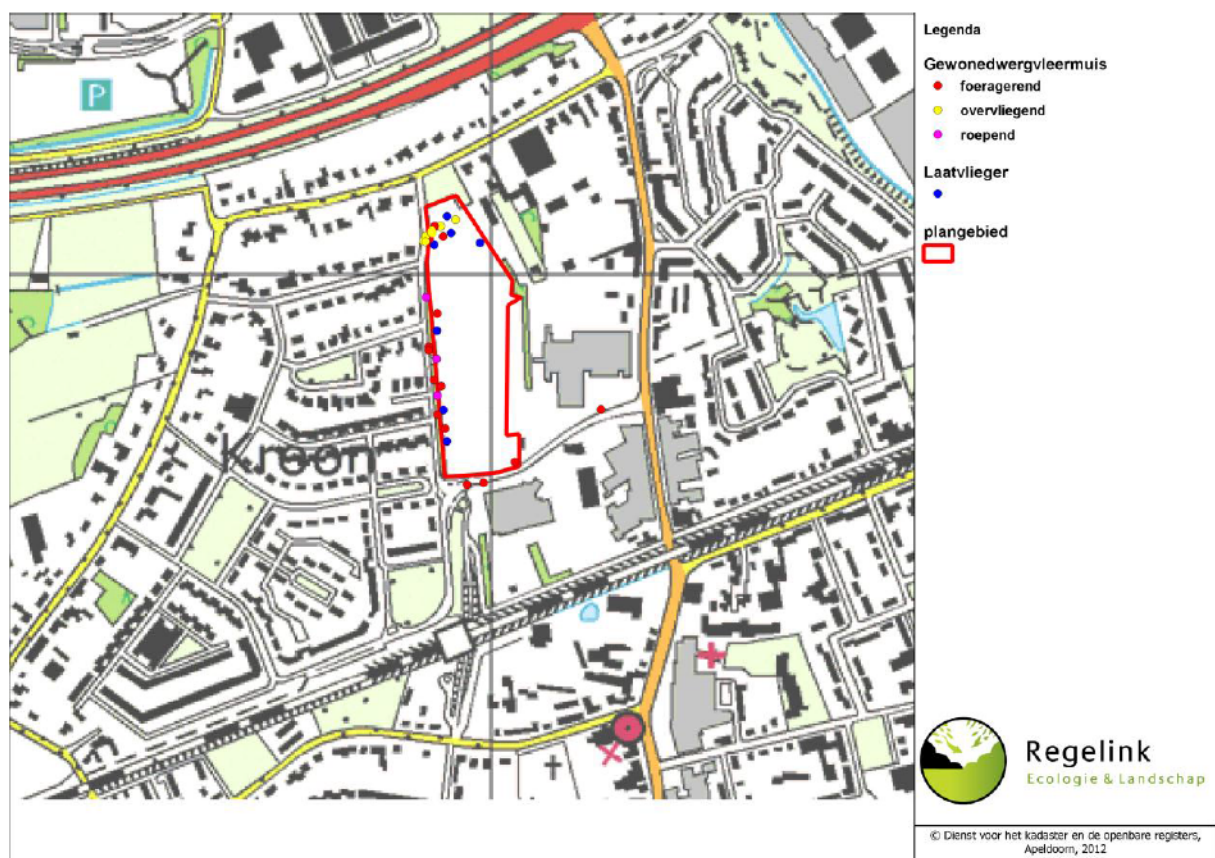
De conclusie is dat het plangebied als foerageergebied (jachtgebied) dient voor gewone dwergvleermuizen en laatvliegers. Tijdens het onderzoek zijn slechts enkele jagende dieren waargenomen. Door het lage aantal dieren dat tijdens het onderzoek is waargenomen en de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied, kan redelijkerwijs uitgesloten worden dat het plangebied een essentieel foerageergebied voor vleermuizen is.

De houtwal aan de oostzijde van het plangebied vormt een essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuizen. Het verwijderen of kunstmatig aanlichten van deze houtwal zonder passende maatregelen leidt tot overtreding van de Flora- en faunawet.

Aanvullend op de quickscan en de vleermuisonderzoeken is een 'mitigatieplan gewone dwergvleermuis' in het kader van de flora- en fauna gemaakt (25-09-2012, Regelink ecologie & landschap; Backx, B.J.A.; rapportnr. RA12335-01). De mitigerende maatregelen zijn erop gericht de functionaliteit van het plangebied voor de aanwezige beschermde soorten te behouden en het verwonden dan wel doden van dieren zoveel mogelijk te voorkomen. De maatregelen hebben voornamelijk betrekking op de bestaande houtwal aan de noord- en oostzijde van het plangebied omdat deze een essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis is. De mitigerende maatregelen zijn in de rapportage nader uitgewerkt. De uitvoering dient te worden begeleid door een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen.

De realisator heeft in reactie op het rapport aangegeven te willen voorzien in een oplossing middels een aangepaste verkaveling waarbij de houtwal grotendeels behouden blijft. De enkele bomen die worden gekapt, worden aangevuld met nieuwe aanplant.

Bijlage Verspreidingskaart vleermuizen



5.5. Groen en speelfuncties

Door de herontwikkeling van het gebied en de wijziging van de gebruiksfuncties moet ook het openbare groen opnieuw ingericht worden. Het bestaande groen heeft een relatief geringe waarde i.v.m. achterstallig beheer, verkeerde soortkeuze en plantafstanden bomen. Het openbaar groen aan de Dr. Dreeslaan wordt dan ook gefaseerd vervangen en nieuw ingericht.

Het eindbeeld zal bestaan uit een rij opgaande bomen van de 1^e orde in de brede berm (met gras of met lage heesters beplant) aan de oostzijde van de Dr. Dreeslaan. Door de afmeting en inrichting van de standplaatsen van de bomen is dan sprake van een duurzame en beheerbare situatie. De bomen in de verharding aan de westzijde van de laan zullen in de eerste fase gedund worden ten faveure van de nieuwe verlichting. Op termijn komen deze bomen geheel te vervallen.

In het noordelijke deel worden twee openbare groenvlekken ingericht waarvan een als formele speelplek voor de leeftijdsgroepen 0 tot 6 en 6 tot 12 jaar. De beplanting zal bestaan uit een gevarieerde beplanting met bomen van diverse ordes, hagen en enkele plantvakken. In dat gebied kruist ook de vliegroute van de vleermuizen.

De 'bedieningsstraat' aan de oostzijde van het plangebied heeft alleen aan de kop enige openbare groeninrichting. Deze bestaat uit een duurzame beplanting met bomen in een open berm.

5.6. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Hoefkens, de Dr. Dreeslaan en de Burgemeester Krollaan zijn benoemd tot erftoegangswegen. Volgens de gemeentelijke beleidsrichtlijnen kunnen en mogen uitritten zich bevinden aan dit type wegen. Het gemotoriseerde verkeer wordt vanuit het plangebied direct ontsloten op de hoofdwegenstructuur van de gemeente Helmond (Mierloseweg).

Het laden en lossen ten behoeven van de bedrijvigheid dient te geschieden middels de daarvoor bestemde bedieningsstraat.

Langzaam verkeer kan zich afwikkelen op De Hoefkens, Dr. Dreeslaan en de Burgemeester Krollaan. Omdat het hier erftoegangswegen betreft kan het langzaam verkeer gemengd worden afgewikkeld met het gemotoriseerd verkeer;

Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten middels openbaar vervoer. Aan de Dr. Dreeslaan ligt treinstation 't Hout.

Bereikbaarheid- en mobiliteitsprofiel

In de ruimtelijke ordening wordt sinds enkele jaren door de overheid (Rijk, Provincie en Gemeente) een beleid ontwikkeld dat gericht is op het terugdringen van de (vermijdbare) automobiliteit. Dit zogenaamde locatiebeleid wordt gekenmerkt door een zorgvuldige afstemming tussen de situering van activiteiten (functies) en het verkeers- en vervoerssysteem.

Indien er in het betreffende gebied bouw plaats vindt bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers met bedrijvigheid aan huis en woon-werk concepten, zijn er geen problemen te verwachten voor de bereikbaarheid van het gebied. De verkeerstoeename zal niet zo groot zijn, dat de bereikbaarheid zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

Wat betreft parkeren zijn de volgende normen van toepassing:

- Woningen (middenklasse): 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Woningen (duur): 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Bedrijven benoemd als sb-1: 1,7 parkeerplaatsen per 100m² bvo waarvan bij de woon-werk concepten twee parkeerplaatsen per kavel dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein. De overige parkeerbehoefte wordt aangebracht in de openbare ruimte.

- Overige bedrijven benoemd als sb-2 en sb-3: Hier moet worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in geldende parkeerbeleid "Beleidsregel Parkeernormen Helmond".

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

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling, gebaseerd op door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden, vindt plaats op een voor de gemeente budgettair neutrale basis. Omdat de gemeente hier geen bouwrijpe grond verkoopt, is de ontwikkeling volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit betreft alle noodzakelijke kosten die verband houden met:

- de realisatie van alle voorzieningen op het eigen terrein. Naast de verwerving en uiteindelijke bouw zijn dit alle kosten die gemaakt moeten worden voor het geschikt maken van de locatie tot bouwterrein (onderzoekskosten, sloop, sanering, ophogen egaliseren etc.) alsook de inrichting van het eigen terrein na de realisatie van het bouwplan.
- de (her-)inrichting van de (openbare) ruimte binnen het plangebied en ook die buiten het plangebied die een direct gevolg zijn en/of noodzakelijk zijn vanwege het bouwplan.
- Overdrachtskosten van grond die eventueel benodigd is voor uitbreiding van de openbare ruimte, waarbij de grond zelf om niet aan de gemeente moet worden overgedragen.
Ook eventuele tegemoetkomingen in verzoeken om planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- De kosten van de herziening van het bestemmingsplan.

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer anterior een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd. Omdat naast de overeengekomen voorwaarden in de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

7. PLANREGELING / JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

7.1. Juridische methodiek

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

7.2. Toelichting op de bestemmingen

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

In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, zijn 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 geval van dubbelbestemmingen is er sprake van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. De bestemmingsomschrijving van een dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven bestemming (basisbestemming), tevens voor deze aanvullende bestemming zijn bestemd.

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 aanduidingsregels*: In dit plan is de medebestemming "vrijwaringszone-straalpad" aangeduid ter bescherming van een straalverbinding.
- *Algemene afwijkingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

- *Het overgangsrecht*: Deze regels geven vorm en inhoud aan het overgangsrecht en zijn standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *De slotregel*: is het laatste artikel met de titel van het plan.

De in dit plan voorkomende bestemming en aanduiding worden hieronder kort toegelicht:

Bestemmingen

Bedrijf

De bestemming Bedrijf is er in het onderhavige plan in drie varianten.

- specifieke vorm van bedrijf – 1 (sb-1): bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten alsmede voor commerciële dienstverlening en aan huis gebonden beroepen, doch uitsluitend in combinatie met vrijstaande woningen op het daarvoor aangewezen bouwvlak aan de zijde van de Dr.Dreeslaan; consumentgebonden dienstverlening zoals een dansschool, fitnesscentrum, sportschool of reisburo is niet toegestaan.
- specifieke vorm van bedrijf - 2 (sb-2): bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat uitsluitend bedrijven in milieucategorie 3 zijn toegestaan met een geurcontour van ten hoogste 30 m;
- specifieke vorm van bedrijf - 3 (sb-3): bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede een bestaande bedrijfswoning.

Groen

Openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en onder andere water zijn binnen deze bestemming toegelaten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, behalve kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 m. Voor lichtmasten geldt een bouwhoogte van maximaal 6 m.

Verkeer-Verblijfsgebied

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

Wonen

De bestemming voorziet in het kunnen realiseren van vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen, eventueel in combinatie met een bedrijf aan huis waar dit met een functieaanduiding is aangegeven. Per woning mag 60 m² aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak, met dien verstande dat voor grotere percelen een grotere oppervlakte is toegelaten van 40% van het bouwperceel tot maximaal 100 m². Op de percelen met de aanduiding “bedrijf aan huis” mag de gezamenlijke oppervlakten van aanbouwen, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen zelfs 200 m² bedragen. Aan huis gebonden beroepen zijn onder de voorwaarden zoals opgenomen bij de specifieke gebruiksregels rechtstreeks toegestaan bij iedere woning.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie Hoog

Op een deel van het terrein ligt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog, waarvoor conform de “Archeologische Waardenkaart Helmond” een hoge archeologische verwachting geldt. Op deze gronden mag in beginsel niet gebouwd worden. Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 wijzigen c.q. verwijderen wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig dan wel te behouden zijn.

8. PROCEDURE

8.1 Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

De kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro. – waarin wordt medegedeeld dat er voor het omschreven gebied een bestemmingsplan in voorbereiding is - heeft plaatsgevonden op 4 januari 2013.

8.2 Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk overleg is dit plan voor advies gezonden aan een aantal overheidsinstanties. Door de volgende instanties is er gereageerd op de inhoud van het bestemmingsplan.

1. Waterschap Aa en Maas, p/a Waterschapshuis, Pettelaarpark 70, Postbus 5049, 5201 GA 's- Hertogenbosch.
2. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.
3. Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, Postbus 242, 5600 AE Eindhoven.

De reacties worden hieronder samengevat en becommentarieerd.

1. Waterschap Aa en Maas p/a Waterschapshuis, Pettelaarpark 70, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch.

Wateraspecten

Verhard oppervlak

Het terrein was oorspronkelijk volledig bebouwd en/of verhard. Al het regenwater voerde af naar het rioolstelsel. Vanuit de watertoets gezien is er daarom geen bergingsvraagstuk.

Riolering

Bij de herontwikkeling zijn er de volgende aandachtspunten.

- **Dr.Dreeslaan:**
De bedrijfswoningen langs de Dr.Dreeslaan worden tot aan de perceelsgrens gescheiden gerioleerd en aangesloten op het openbaar riool in de Dr.Dreeslaan.
- **Achterontsluiting:**
In de achterontsluiting vanaf De Hoefkens komt een gescheiden stelsel (vuilwaterriool en HWA-riool). De bedrijfsruimten aan de achterzijde worden gescheiden gerioleerd en aangesloten op het aan te leggen gescheiden riool in de achterontsluiting.
- **Binnenterrein:**
In de aan te leggen straat aan de noordkant van het gebied wordt ook een gescheiden riool aangelegd, dat uitkomt op de Dr.Dreeslaan. De (bedrijfs-)woningen worden daarop aangesloten. De bedrijfsruimten aan de achterzijde worden aangesloten op het gescheiden riool in de achterontsluiting, voor zover dit kan gezien de ligging van deze ruimten.

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de waterkwaliteit niet ongunstig te beïnvloeden. Dit aspect is opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuilen en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruiken.

Voor het overige zijn er geen op- en aanmerkingen op het plan.

Reactie gemeente:

Van de kanttekeningen van het waterschap wordt kennis genomen.

2.Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Inhoud reactie:

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Hiervan wordt kennis genomen.

3.Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Postbus 242, 5600 AE Eindhoven.

De Veiligheidsregio adviseert positief over het plan, er van uitgaande dat uitvoering wordt gegeven aan het volgende.

1. Het optimaliseren van de bluswatervoorziening in het plangebied, hetgeen betekent dat er minimaal twee extra brandkranen worden aangebracht in het plangebied;
2. In situaties waar sprake is van mechanische ventilatie, dient deze te zijn voorzien van een centrale afsluiting.

Reactie gemeente:

Aangezien deze effectgerichte maatregelen ruimtelijk niet relevant zijn, kunnen deze niet worden geborgd in het bestemmingsplan. Bezien moet worden hoe deze maatregelen kunnen worden opgelegd, bijvoorbeeld in het kader van de omgevingsvergunningen.

8.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 april 2014 gepubliceerd en heeft met ingang van 22 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn drie 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.