

Bestemmingsplan

"t Hout - Hoofdstraat 66-68"

Inhoud

Toelichting

Regels

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1300BP160135-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 22-02-2017

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 7 juni 2017

Ter inzage d.d. : 8 juni 2017

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 31 oktober 2017

Gepubliceerd d.d. : 15 november 2017

Ter inzage d.d. : 16 november 2017

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2.	Situering en planherziening	3
1.3.	Geldend plan	4
1.4.	Opzet plantoelichting	5
2.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.	MILIEUASPECTEN	12
3.1.	Inleiding	12
3.2.	Milieueffectrapportage	12
3.3.	Externe veiligheid	12
3.4.	Geluidhinder	14
3.5.	Luchtkwaliteit	14
3.6.	Bedrijven en milieuzonering	14
3.7.	Bodemkwaliteit	15
4.	SECTORALE ASPECTEN	16
4.1.	Waterhuishouding	16
4.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	16
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.4.	Wonen	17
4.5.	Verkeer	17
5.	HAALBAARHEID	18
5.1.	Economische haalbaarheid	18
6.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	19
6.1.	Inleiding	19
6.2.	Juridische methodiek	19
6.3.	Planregels	19
7.	PROCEDURE	20
7.1.	Vooraankondiging	20
7.2.	Resultaten wettelijk overleg	20
7.3.	Procedure ontwerpplan	21

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op het perceel Hoofdstraat 66 is reeds lange tijd een tankstation gevestigd met lpg. Op het direct aangrenzend perceel Hoofdstraat 68 staat een bijbehorende bedrijfswoning. De woning is echter niet bestemd als bedrijfswoning maar als burgerwoning. In verband met de regelgeving betreffende externe veiligheid voor lpg tankstations, dient de woning bestemd te worden als bedrijfswoning. Het lpg tankstation heeft een veiligheidszone en deze zone ligt ook buiten de eigen perceelsgrens over een aantal percelen in het bestemmingsplan 't Hout. Daarop heeft dit bestemmingsplan ook betrekking.

1.2. Situering en planherziening

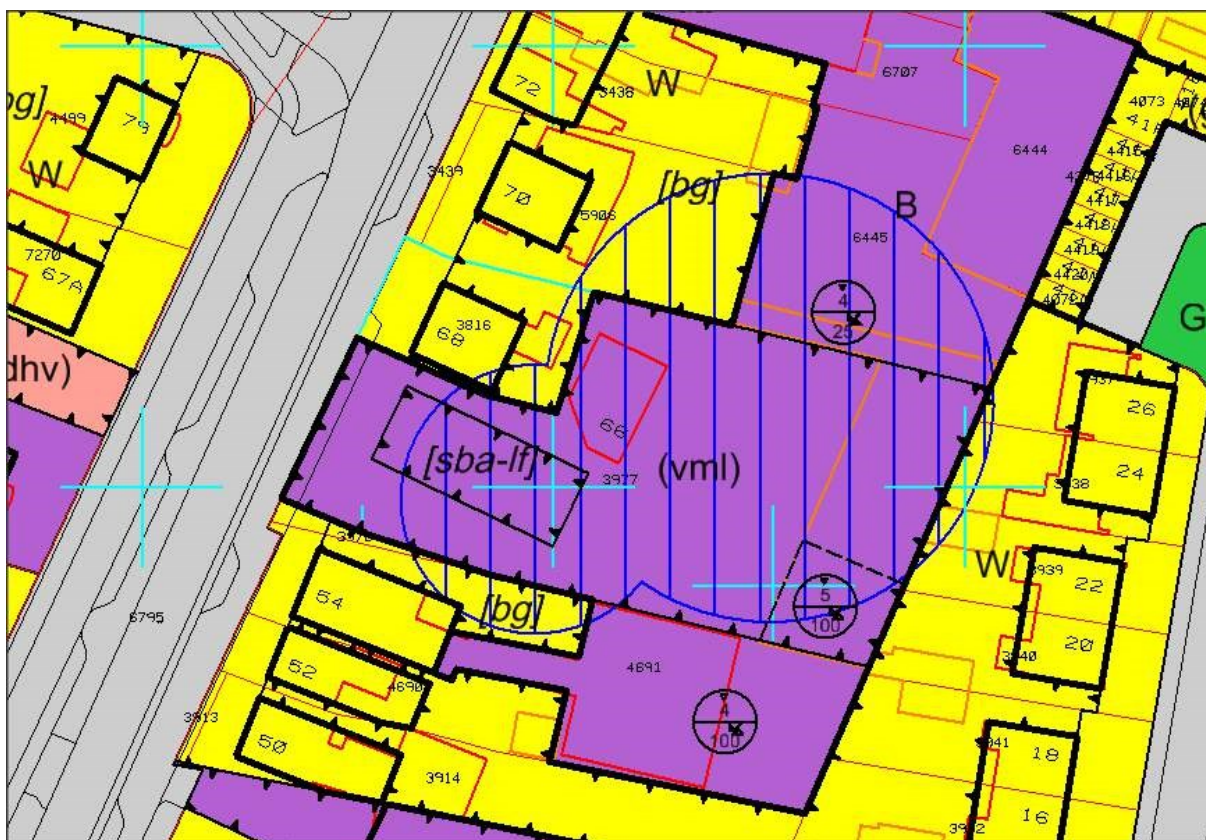
De percelen Hoofdstraat 66-68 zijn gelegen aan een van de oude invalswegen van Helmond. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing waar zich naast wonen ook gemengde bedrijvigheid bevindt. De locatie is gelegen tussen de rotonde van de Heeklaan en het winkelcentrum 't Hout.





1.3. Geldend plan

Onderhavige percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan "t Hout", dat is vastgesteld door de Raad op 3 april 2012 en onherroepelijk is geworden op 20 februari 2013. Het perceel Hoofdstraat 66 heeft de bestemming Bedrijf, met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Het perceel Hoofdstraat 68 heeft de bestemming Wonen. De veiligheidszone LPG ligt over een aantal percelen in bestemmingsplan 't Hout. Voor deze percelen blijft de bestemming vigeren zoals opgenomen in bestemmingsplan 't Hout. Er gelden aanvullende regels voor het bouwen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de veiligheidszone.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 't Hout met de veiligheidszone lpg

1.4. Opzet plantoelichting

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

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 6 beschreven. In hoofdstuk 7, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

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

- dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte (trede 1) en zo ja,
- in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in het bestaand stedelijk gebied van die regio door benutting van de beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en
- indien de behoefte niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op (nieuwe) multimodaal ontsloten locaties (trede 3).

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onderliggende plan voorziet enkel in een bestemmingswijziging (van burgerwoning naar bedrijfswoning) van een bestaande woning. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op grond daarvan hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit bestemmingsplan past binnen 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 ligt daarin binnen de volgende structuur:

- "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied".

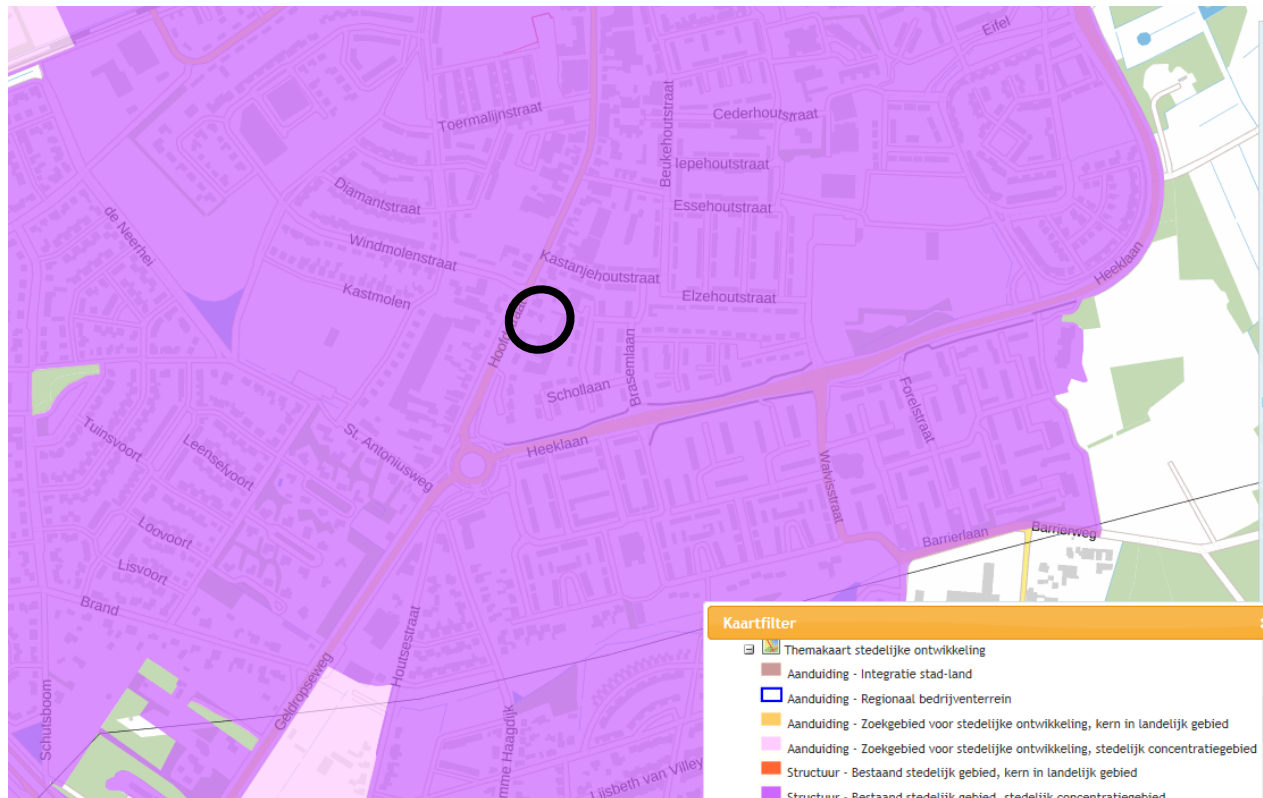
Naast deze specifieke aanduiding zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling kent een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Aangezien het hier enkel een bestemmingswijziging betreft zonder uitbreidingsmogelijkheid of anderszins ruimtelijk-fysieke impact, behoeven er in alle redelijkheid geen nadere eisen te worden gesteld aan de ruimtelijke inpassing anders dan de constatering dat een bedrijfswoning zich beter verhoudt tot het belendende, bijbehorende tankstation in plaats van een burgerwoning.

Kwaliteitsverbetering landschap

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



Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”. Het gaat daarbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). Een bestemmingswijziging van burgerwoning naar bedrijfswoning is planologisch beschouwd van zeer geringe impact. Hoewel het nauwelijks bijdraagt aan voornoemde beleidsambitie, staat het hier ook niet op gespannen voet mee. past volledig binnen deze beleidslijn.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

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

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

De belangrijkste doelen van het PMWP zijn:

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

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

Specifiek voor water zijn er eisen opgenomen met betrekking tot:

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

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas

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

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

2.3. Gemeentelijk beleid

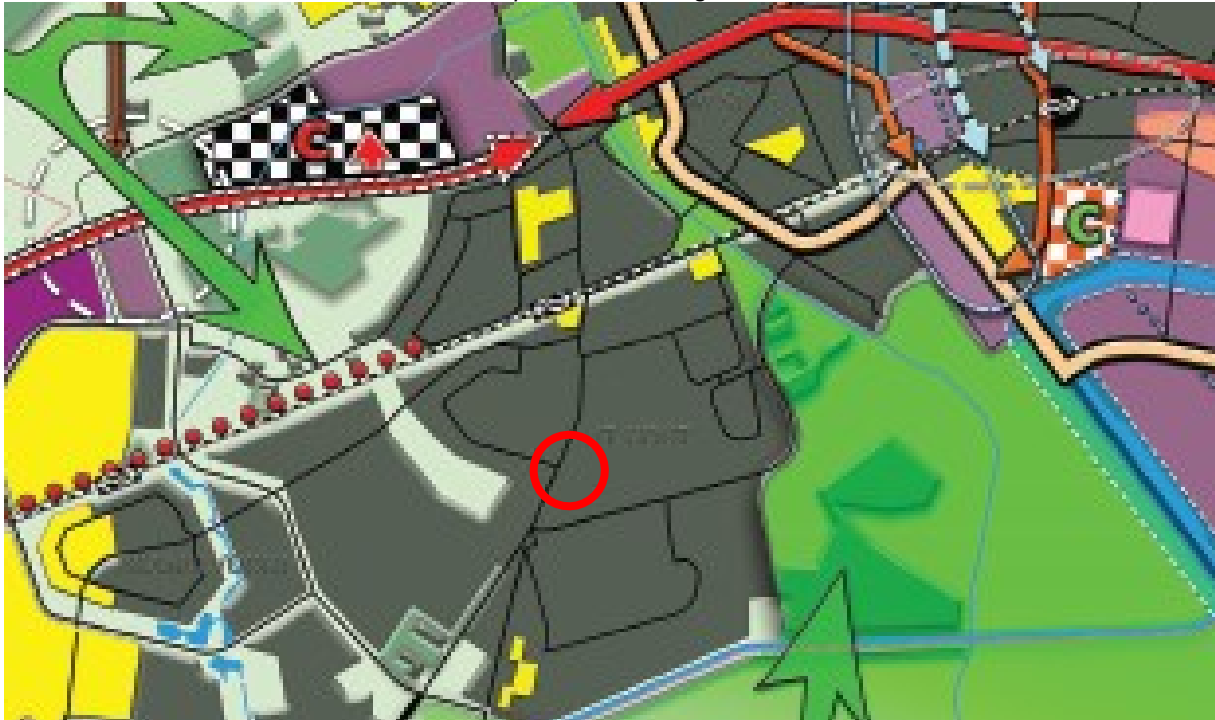
Structuurvisie Helmond 2030

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.

Het plangebied, gelegen binnen de wijk 't Hout, kent in de structuurvisie geen specifieke ontwikkelingsambitie. Ontwikkelingen in de directe omgeving die wel in de structuurvisie voorzien zijn, zijn een aantal grootschalige inbreidingslocaties (o.a. Texdeco en Voorstadhalte). De ontwikkelingsambitie voor de wijk 't Hout als geheel geldt als laagdynamisch. Een bestemmingswijziging van een burgerwoning naar een bedrijfspand binnen een gebied met een zekere functiemenging past daarbinnen.

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

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de planlocatie aangeduid



Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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

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

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

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

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

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

3. MILIEUASPECTEN

3.1. Inleiding

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

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook door latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Hoofdstraat 66-68. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

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

3.2. Milieueffectrapportage

Het onderhavige plan betreft het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfswoning en 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 plan draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening omdat de woning op kavel Hoofdstraat 68, die direct naast een LPG tankstation ligt, wordt omgezet naar een bedrijfswoning en daarmee een latente saneringssituatie is opgelost. 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.

3.3. Externe veiligheid

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

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarbij behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is dit vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de daarbij behorende Regeling basisnet. De Regeling basisnet is verankerd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen door een wijziging die op 1 april 2015 in werking is getreden (Wet basisnet). Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden

over de consequenties van dit vervoer. Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde.

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 verschillen per risicobron. Voor risicovolle bedrijven, transportassen en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit, waarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt, 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

Het plangebied ligt op circa 600 meter van de spoorlijn Eindhoven-Venlo (invloedsgebied 470 meter) en op circa 610 meter van een hogedruk aardgasleiding (invloedsgebied 140 meter) en hiermee buiten de invloedsgebieden van beide risicobronnen. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation (Inbouw L.P.G.-Benzine- en Servicestation M.A. Schoenmakers B.V.) aan de Hoofdstraat 66.

LPG-tankstation

Bij inbouw L.P.G.-Benzine- en Servicestation M.A. Schoenmakers B.V. aan de Hoofdstraat 66 is sprake van een manifeste saneringssituatie. Deze wordt veroorzaakt doordat de woning Hoofdstraat 68 in het geldende bestemmingsplan niet als 'Bedrijf' (bedrijfswoning) maar als 'Wonen' is bestemd. Volgens de omgevingsvergunning van het LPG-tankstation is de woning Hoofdstraat 68 een bedrijfswoning. De woning Hoofdstraat 68 en het LPG-tankstation zijn van dezelfde eigenaar. De saneringsoपlossing wordt gevonden door de woning Hoofdstraat 68 te bestemmen als bedrijfswoning. Deze bestemmingswijziging betreft enkel het omzetten van de bestemming "Wonen" naar de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "bedrijfswoning" behorend bij het LPG-tankstation. Verder worden de plaatsgebonden risicocontouren op de verbeelding vastgelegd. Planologisch wordt de bedrijfswoning Hoofdstraat 68 beperkt kwetsbaar voor risicobronnen uit de omgeving, met uitzondering van Bevi-inrichtingen. Een bedrijfswoning behorend bij een Bevi-inrichting wordt voor dat besluit niet als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar gezien (artikel 1, lid 2 van het Bevi).

De woning Hoofdstraat 68 wordt op dit moment verhuurd. De huurder houdt toezicht op het tankstation. De woning wordt derhalve niet gezien als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Toetsing aan het plaatsgebonden risico is voor deze woning dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast is er een tweetal woningen naast het LPG-tankstation gelegen (Hoofdstraat 54 en 70). Deze woningen zijn niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} per jaar van het LPG-tankstation. Aan de achterzijde van het LPG-tankstation zijn een drietal woningen aan de Schelvisstraat gelegen. Ook deze woningen liggen niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} per jaar van het LPG-tankstation. Hiermee

wordt voldaan aan artikel 5 van het Bevi. Om te voorkomen dat er in de toekomst (beperkt) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar worden opgericht, zullen veiligheidszones op de verbeelding worden vastgelegd en regels in het bestemmingsplan worden gesteld.

Groepsrisico

Het plan maakt geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk. Hierdoor is een verantwoording volgens artikel 13 Bevi niet nodig.

Conclusie

Externe veiligheid staat de bestemmingswijziging niet in de weg.

3.4. Geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de zone van de Hoofdstraat. Voor de overige wegen om het plangebied geldt een 30 km/uur-limiet, waardoor deze wegen op basis van de Weg geluidhinder geen zone hebben. Het plangebied valt niet binnen de zone van de spoorweg of een industrieterrein.

In dit plan wordt een woonbestemming (bestaande woning) veranderd in een bedrijfswoning. Er worden verder geen nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk gemaakt of nieuwe wegen aangelegd.

In het kader van de Wet geluidhinder is er hierdoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk en er zijn verder geen procedures voor hogere waarden nodig.

Conclusie

De verandering van de bestemming woning in bedrijfswoning heeft akoestisch geen consequenties.

3.5. Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan het "Besluit niet in Betekenende Mate". Dit besluit geeft aan dat bouwplannen die minder dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit niet hoeven te worden getoetst aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer. Het bouwplan betreft slechts een wijziging qua bestemming. Deze wijziging betreft een wijziging van woning naar een bedrijfswoning. Het aantal vervoersbewegingen wordt hierbij niet gewijzigd. Hieruit blijkt dat het plan geen negatieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

Conclusie

Het plan Hoofdstraat 66-68 kent geen beperkingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit

3.6. Bedrijven en milieuzonering

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan regels op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.

Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede gericht op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen.

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen kan door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen worden tegengegaan.

Inleiding

Het plan betreft het wijzigen van de bestemming van het perceel Hoofdstraat 68 van 'wonen' naar 'bedrijfswoning'.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van de woning zijn, met uitzondering van het naastgelegen tankstation, geen bedrijven gelegen, die van invloed zijn op het plangebied.

LPG-tankstation

Het perceel Hoofdstraat 68 is deels gelegen binnen de risicocontour van het naastgelegen LPG-tankstation. Door de woning te bestemmen als bedrijfswoning, behorend bij het LPG-tankstation, wordt deze niet meer aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit is verder uitgewerkt in de paragraaf externe veiligheid. Ook wat betreft de overige milieuaspecten, zoals geluid, is de eigen bedrijfswoning geen te beschermen object.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in het realiseren van nieuwe bedrijven.

Conclusie

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

3.7. Bodemkwaliteit

De locatie is momenteel in gebruik als tankstation met bijbehorende woning (nu bestemd als burgerwoning). De toekomstige bestemming van de woning wijzigt naar bedrijfswoning.

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassse Wonen
- bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Van de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken bij de gemeente bekend:

- Oriënterend bodemonderzoek 66, Arnicon, kenmerk C98-457, 18-09-1998;
- Verkennend bodemonderzoek in het kader van de aanvraag bouwvergunning voor Shop
- Benzinstation Schoenmakers Hoofdstraat 68, Reintech, geen kenmerk, 12-02-2000;
- Historisch onderzoek terrein Hoofdstraat 66, SRE Milieudienst, kenmerk 453213, mei 2008.
- De onderzoeken zijn verricht ter plaatse van het tankstation; ter plaatse van de woning is geen bodemonderzoek bekend bij de gemeente.

Tijdens het onderzoek van Arnicon is zintuiglijk een lichte oliegeur waargenomen. De bovengrond bleek niet verontreinigd voor de parameters waarop is onderzocht. In de ondergrond is een lichte verontreiniging (>S) met minerale olie aangetroffen. Het grondwater bleek licht verontreinigd (>S) met toluen en xylenen. In het onderzoek door Reintech zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. De bovengrond bleek licht verontreinigd (>S) met PAK, minerale olie, koper en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater was ten tijde van het onderzoek licht verontreinigd met zink.

Conclusie

De aangetoonde bodemkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering voor het gebruik Wonen. Bij de voorgenomen bestemmingswijziging verandert het feitelijke gebruik niet (het blijft een woning), dus de eventuele bodemgerelateerde risico's voor de volksgezondheid veranderen ook niet.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1. Waterhuishouding

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het gebied is geen oppervlaktewater. Ook in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater van enige betekenis aanwezig.

Grondwater

Nabij het gebied is een peilbuis aanwezig (Hoofdstraat 82). Deze peilbuis laat, bij een maaiveldhoogte van 18,40 +NAP ter plaatse, grondwaterstanden zien van 1,0 tot 2,0m –mv, met een enkele uitschieter naar boven of naar beneden.

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

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

Riolering

In de Hoofdstraat ligt een gemengd rioolstelsel.

Het gebied is niet gevoelig voor wateroverlast/water-op-straat vanuit het rioolstelsel.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

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

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Het bestemmingsplan behelst het wijzigen van de bestemming 'wonen' in 'bedrijfswoning'. Er vinden geen fysieke wijzigingen in de buitenruimte plaats.

Er is geen effect op de waterhuishouding en/of het rioolstelsel en er is geen waterbergingsbehoefte. Ook overige wateraspecten (o.a. waterkwaliteit) zijn niet aan de orde.

4.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

Flora en Fauna

Het vanaf de openbare ruimte zichtbare terrein, de tankstation en de 'voortuin' van de burgerwoning zijn volledig verhard. Mogelijk bevindt zich in de achtertuin enig gecultiveerd groen. Het gebruik van de ruimte is intensief. De gebouwen zijn 'modern', verlicht en met hedendaagse materialen gerealiseerd. Het is bijzonder onwaarschijnlijk dat in deze omgeving beschermwaardige soorten leven. Het is uitgesloten dat door de planherziening beschermwaardige soorten in het gedrang komen.

Natuur en groenvoorzieningen

Binnen het plangebied is geen natuur en groenvoorzieningen voorhanden. Het terrein grenst aan de westzijde aan de Hoofdstraat. De Hoofdstraat is een belangrijke verkeersverbinding voor de wijk. Deze wordt begeleid door een beschermde lindelaan. De lindelaan is in de Helmondse

bomencatalogus als beschermde structuur opgenomen (code 8H). Gezien de plaatselijke ruimtelijke beperkingen staat de groenstructuur onder druk. Het is wenselijk om de groenstructuur te versterken en duurzaam te behouden. Hiervoor zullen op middellange termijn maatregelen in de openbare ruimte genomen moeten worden.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

Cultuurhistorie

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

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

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

Het plangebied ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting.

Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.4. Wonen

Het betreft de wijziging van de bestemming van een burgerwoning naar een bedrijfswoning. Dit is vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geen bezwaar. De woonfunctie wordt immers niet onttrokken. Verder heeft de functiewijziging geen consequenties voor overige gerelateerde aspecten zoals toegankelijkheid en duurzaamheid.

4.5. Verkeer

Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door de voorgestane ontwikkeling in dit plan voor gemotoriseerd verkeer niet veranderd. Het gemotoriseerde verkeer wordt op de Hoofdstraat direct ontsloten op de hoofdwegenstructuur van Helmond.

Langzaamverkeersstructuur

Voor het langzaam verkeer zijn langs de Hoofdstraat fietsstroken gelegen. Voetgangers kunnen zich begeven op de aanwezige trottoirs.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten middels openbaarvervoer. De streekbus heeft een halte op de Hoofdstraat.

Parkeren

Wat betreft parkeren moet worden voldaan aan de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2017.

5. HAALBAARHEID

5.1. Economische haalbaarheid

Onderliggende bestemmingsplanherziening waarbij, om te voldoen aan de regelgeving betreffende de externe veiligheid voor lpg tankstations, de bestemming “burgerwoning” voor het woonhuis Hoofdstraat 68 wordt omgezet naar de bestemming “bedrijfswoning” is alleen bedoeld om het planologische regime voor dit gebied te herstellen.

Het betreft hier in feite sec door de gemeente uit te voeren reparatiewetgeving in het kader van de externe veiligheid en er zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. De kosten van de bestemmingsplanherziening worden gedekt binnen de gemeentelijke programmabegroting.

Deze bestemmingsplanherziening heeft verder geen financiële consequenties. Daarbij is er ook geen noodzaak tot het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering. Op grond hiervan is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

6.1. Inleiding

De bestaande bij het bedrijf behorende bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan als bedrijfswoning bestemd. Tevens wordt de veiligheidszone – lpg juridisch geregeld. Deze veiligheidszone geldt nu ook al en volgt uit het Bevi. Met dit bestemmingsplan wordt deze zone op de verbeelding aangeduid en in de regels opgenomen.

6.2. Juridische methodiek

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

6.3. Planregels

6.3.1. Algemeen

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

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

- *Bestemmingsomschrijving*: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.
- *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.
- *Wijzigingsbevoegdheid*: Bij beëindiging van de opslag en verkoop van lpg kan de bestemming worden gewijzigd door het verwijderen van de specifieke aanduiding hiervoor.

In hoofdstuk 3, algemene regels, staan de volgende bepalingen en regels:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene afwijkingsregels*: geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- *Algemene wijzigingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te onder voorwaarden te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen.
- *Algemene aanduidingsregels*: Hierin is de vrijwaringszone voor het straalpad opgenomen en de veiligheidszone-lpg aangeduid.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

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

6.3.2. Toelichting op de bestemmingen

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

Bestemming Bedrijf

Binnen deze bestemming is het tankstation met lpg en de bijbehorende bedrijfswoning bestemd. De toegestane goot- en bouwhoogten voor de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning zijn op de verbeelding aangegeven. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' indien de opslag van verkoop van lpg is beëindigd.

Gebiedsaanduiding Veiligheidszone - lpg

Rond het vulpunt van de LPG installatie, de lpg-afleverzuil en het lpg-reservoir is de wettelijke veiligheidszone opgenomen waarbinnen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Deze gebiedsaanduiding is een toevoeging op het geldende bestemmingsplan "t Hout" waarin de geldende bestemmingen zijn opgenomen.

Aan de bouw van beperkt kwetsbare objecten kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning onder voorwaarden medewerking verlenen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' indien de opslag van verkoop van lpg is beëindigd.

7. PROCEDURE

7.1. Vooraankondiging

Op 22 februari 2017 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

7.2. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar Waterschap Aa en Maas, de Provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap verzoekt om in de beleidsparagraaf het waterbeheerplan van 2016-2021 op te nemen in plaats van het waterbeheerplan 2010-2015. Daarnaast wordt verzocht om in deze paragraaf de Keur 2015 van het Waterschap op te nemen.

Reactie gemeente

In de beleidsparagraaf wordt het waterbeheerplan 2016-2021 opgenomen. De Keur wordt niet opgenomen in de beleidsparagraaf, het is namelijk geen beleid, het is regelgeving van het Waterschap. In de waterparagraaf verwijzen we alleen naar de Keur indien deze van toepassing is. Dit is hier niet het geval en deze wordt daarom niet toegevoegd.

Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio gaat er in het kader van de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid vanuit dat de bewoner van de bedrijfswoning een functionele binding heeft met de LPG inrichting. In geval van een incident gaat de Veiligheidsregio er dan ook vanuit dat de bewoner hen kan voorzien van de benodigde operationele informatie.

Reactie gemeente

De bewoner van de bedrijfswoning heeft inderdaad een functionele binding met de LPG inrichting. De vooroverlegreactie wordt aan de eigenaar van de bedrijfswoning medegedeeld.

7.3. Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 8 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.