

Toelichting

Bestemmingsplan

"Brouwhuis - Stationskwartier"

Inhoud.

Toelichting

- Bijlage:**
- Rapport Externe veiligheid bestemmingsplan 'Brouwhuis - Stationskwartier'
 - Rapport Bodemkwaliteit Brouwhuis – Stationskwartier
 - Quicksan Flora en Fauna

Regels

- Bijlage**
- Staat van Bedrijfsactiviteiten
 - Kaart grondwaterbeschermingsgebied - Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV)

Verbeelding nr. NL.IMRO.0794.1400BP120023-4000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 31 oktober 2012

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 22 februari 2013

Ter inzage d.d. : 26 februari 2013

Vastgesteld raad d.d. : 25 juni 2013

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 9 juli 2013

In werking d.d. : 21 augustus 2013

Onherroepelijk d.d. : 21 augustus 2013

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planherziening	3
1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	4
1.4 Opzet plantoelichting	4
HOOFDSTUK 2 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1 Historische ontwikkeling.....	5
2.2 Huidige situatie.....	6
2.3 Nieuwe situatie.....	6
HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	7
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
HOOFDSTUK 4 MILIEU.....	13
4.1 Inleiding.....	13
4.2 M.e.r.-(beoordelings)plicht	13
4.3 Externe veiligheid.....	13
4.4 Geluidhinder	16
4.5 Luchtkwaliteit.....	17
4.6 Geurhinder agrarische bedrijven.....	17
4.7 Bedrijven en milieuzonering	18
4.8 Bodemkwaliteit	18
4.9 Klimaat, energie en duurzaamheid	19
HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN	21
5.1 Waterhuishouding	21
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	21
5.3 Flora en fauna	22
5.4 Groen en landschap.....	22
5.5 Verkeer en parkeren	23
HOOFDSTUK 6 HAALBAARHEID.....	24
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN.....	25
7.1 Inleiding.....	25
7.2 Juridische methodiek	25
7.3 Toelichting bestemmingen	25
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	28
8.1 Vooraankondiging	28

8.2 Resultaten wettelijk overleg	28
8.3 Procedure ontwerpplan	28

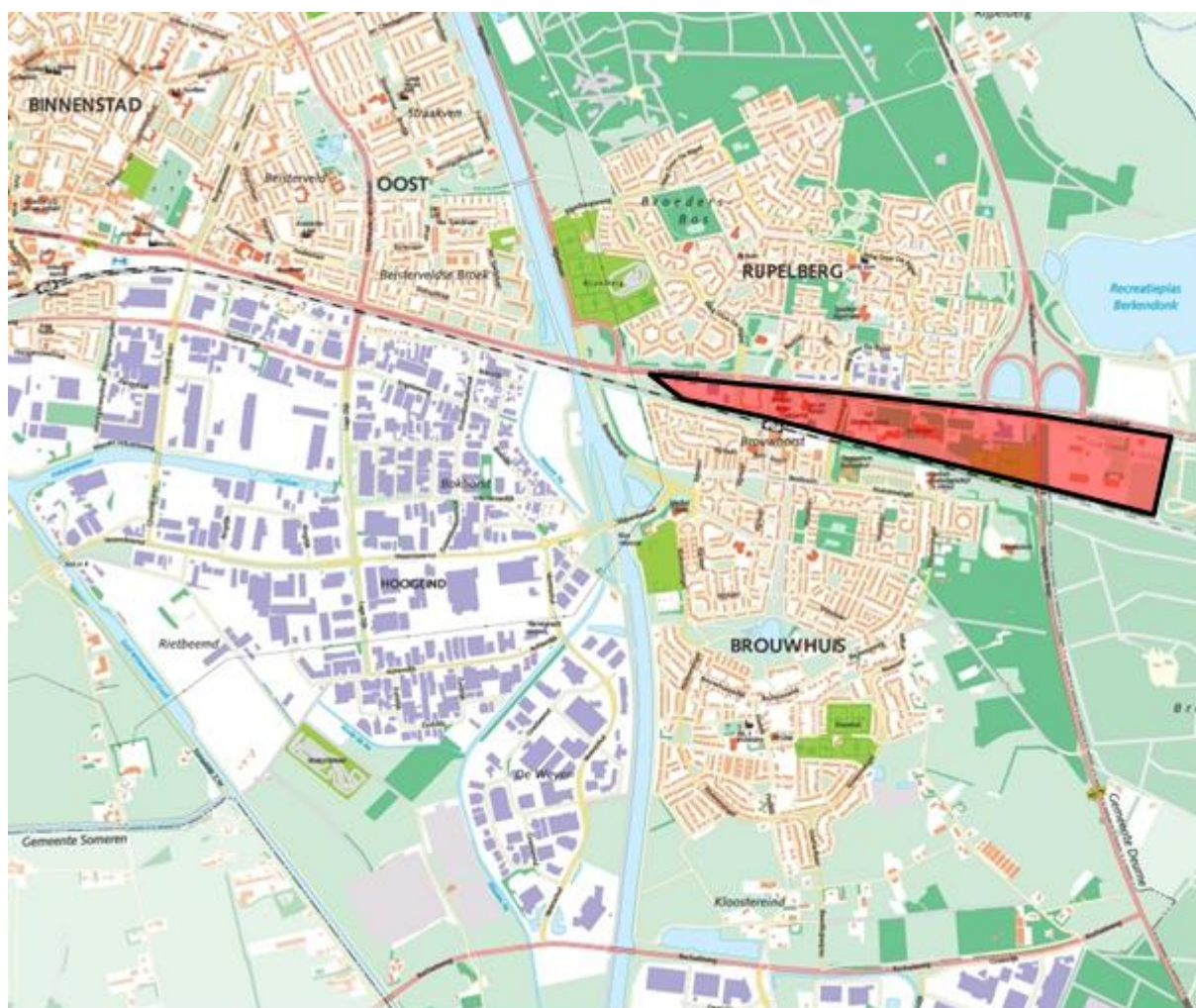
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

In het kader van de actualisering van oude bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Brouwhuis - Stationskwartier ter hand genomen. Deze herziening wordt gemaakt ten behoeve van een goed ruimtelijk beheer van dit stadsdeel.

1.2 Situering en planherziening

Het plangebied is ook wel bekend als het zogenaamde Tussengebied Rijpelberg - Brouwhuis. Het ligt dan ook tussen deze twee wijken ingeklemd en wordt begrensd door de Spoorlijn in het zuiden en de Deurneseweg in het Noorden. In het westen vormt de Kanaalomleiding de grens en in het oosten de gemeentegrens.





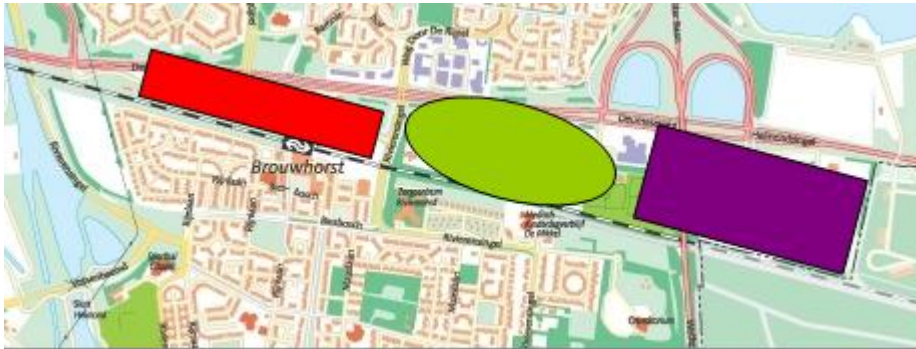
1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Het hoofdplan in dit gebied is het bestemmingsplan Rijpelberg, dat in werking is vanaf 26 mei 1981. In de loop der jaren zijn delen van het plangebied in ontwikkeling gebracht met behulp van kleinere uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en artikel 19 WRO procedures. Omdat dit tussengebied feitelijk behoort tot de wijk Brouwhuis is de naam nu gewijzigd naar Brouwhuis - Stationskwartier.

1.4 Opzet plantoelichting

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

2.2 Huidige situatie



Grofweg valt het gebied uiteen in drie deelgebieden. Een gemengd stedelijk gebied, een bosgebied en een bedrijventerrein. Het gemengd stedelijk gebied kenmerkt zich door een clustering van verschillende functies en gebouwen die in een stedelijke setting, dicht bij elkaar staan en zo een samenhangend bebouwd gebied vormen. Het bosgebied kenmerkt zich door een samenhangend bosachtig gebied waarin verspreidliggende, paviljoen achtige bebouwing is gesitueerd. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door grootschalige bedrijfsgebouwen, die zich al dan niet aan de Deurneseweg presenteren.

De grootste verscheidenheid aan functies bevindt zich in het gemengd stedelijke gebied, dat is gesitueerd rond het station Brouwhuis. De meeste functies hier zijn georiënteerd naar de Deurneseweg maar worden ontsloten via de Deltaweg. Hier liggen onder andere een tankstation, een fastfood restaurant, perifere detailhandel, bedrijven, maar ook gestapelde woningen, en maatschappelijke voorzieningen zoals een school, een sporthal en het stadsdeel politiebureau. Een tweetal percelen aan de oostkant van de Deltaweg zijn nog onbebouwd. Conform het vigerende bestemmingsplan Rijpelberg mag hier nog gebouwd worden. Hierbij is het perceel aan de Deurneseweg bestemd voor gestapelde woningen en maatschappelijke voorzieningen. Het perceel aan de Deltaweg dat tegen het spoor is gelegen is bestemd voor kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

In het bosgedeelte zijn onder andere een speciale school, de Pabo en een complex voor maatschappelijke voorzieningen, wonen en zorgwoningen gesitueerd. Deze laatste betreft het voormalige seminarie Christus Koning. Dit rijksmonument heeft een aantal jaren geleden deze nieuwe bestemming gekregen, waarmee het karakteristieke gebouw en omliggende terrein een waardevolle bijdrage blijft leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het bedrijvengedeelte begint vanaf het Berkveld en loopt door tot aan de gemeentegrens met Deurne. Hier bevinden zich verschillende typen bedrijven die zich ook op verschillende wijze presenteren naar de Deurneseweg. Rondom het Berkveld liggen ook nog een paar andere functies, zoals een sportcomplex met voetbalvelden, een paar woningen een kinderdagverblijf en een restaurant.

2.3 Nieuwe situatie

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen, ten opzichte van het oude plan, zijn voorzien. Dit bestemmingsplan heeft dan ook enkel tot doel om de concrete bestaande situatie, zoals die binnen het globalere oude bestemmingsplannen is gerealiseerd, in een nieuw juridisch kader vast te leggen.

HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

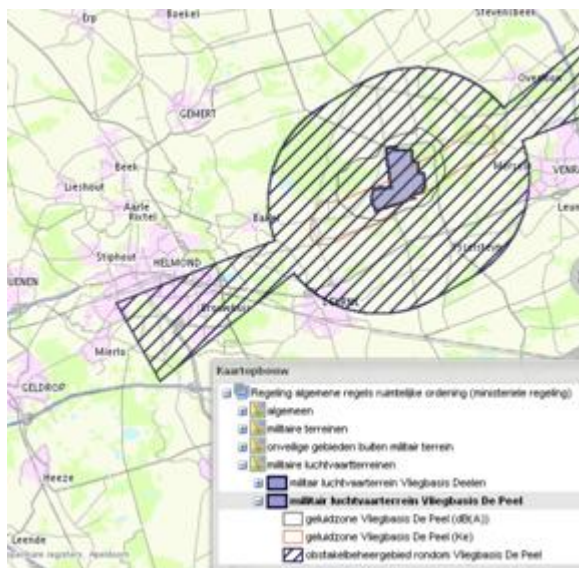
3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

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 rijkswaarswegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 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 radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel en het obstakelbeheergebied van de vliegbasis De Peel, worden de toelaatbare hoogtes in dit bestemmingsplan niet overschreden. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

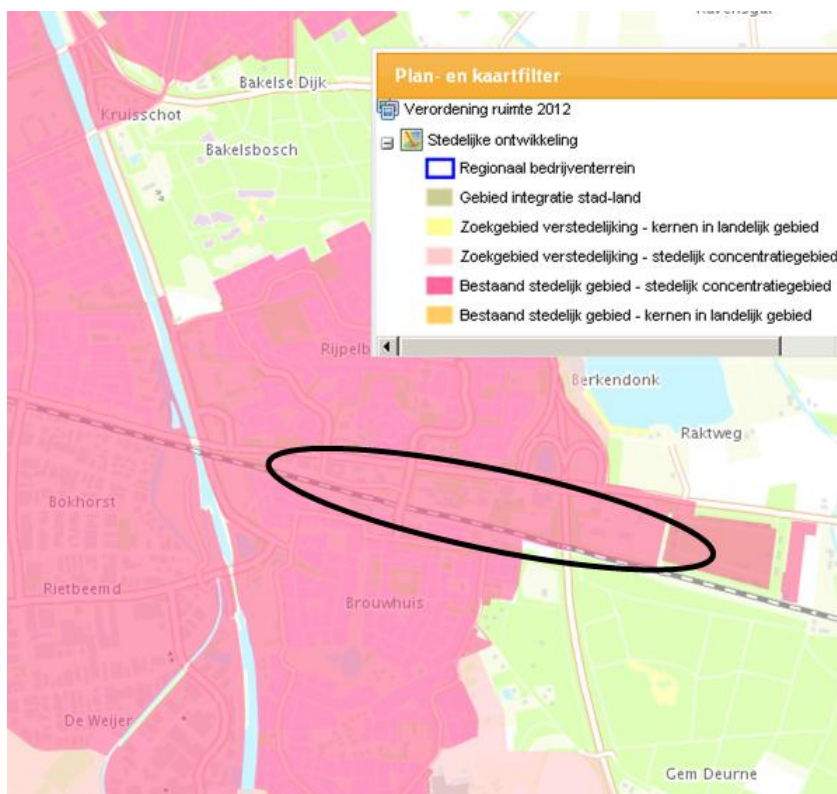
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening ruimte 2012. 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 2012 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 aanduiding:

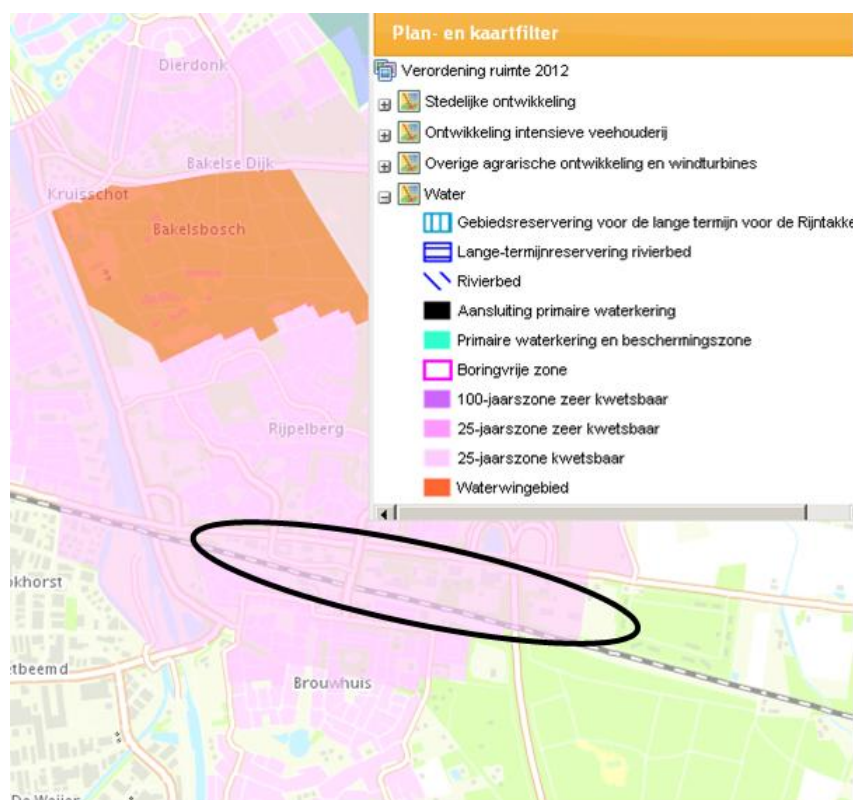
- "Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied"
- "25-jaarszone kwetsbaar"



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 functie combineren op één locatie). Deze opgave is in het plangebied doorlopen middels de uitvoering van het Masterplan Tussengebied. Dit bestemmingsplan legt de nieuwe toestand conserverend vast.

Aangezien het gebied deels ook als bedrijventerrein wordt aangemerkt is artikel 3.7 uit de Verordening ruimte van belang. Hierin is bepaald dat een verantwoording moet worden gegeven van de mogelijkheden voor herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik. Gezien de beperkte schaal van dit bedrijventerrein en het gemengde karakter is (grootschalige) herstructurering hier niet aan de orde. Zorgvuldig ruimtegebruik is wel een punt van aandacht en als zodanig in de bebouwingsmogelijkheden bij de (bedrijfs-)bestemmingen verankerd.



25-jaarszone kwetsbaar

Het grootste deel van het plangebied valt binnen de 25-jaarszone kwetsbaar van het waterwingebied Bakelse Bos. Met betrekking tot deze aanduiding is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat is gelegen in een 25-jaarszone kwetsbaar een verantwoording bevat, waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Onderhavig bestemmingsplan is niet gericht op het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Het is daarom niet te verwachten, dat er als gevolg van dit bestemmingsplan extra risico's voor de grondwaterkwaliteit gaan optreden ten opzichte van de huidige situatie. In de regels zijn bedrijven uitgesloten die conform de Provinciale Milieuverordening niet binnen deze zone gevestigd mogen worden. Voor te plegen activiteiten die op grond van dit bestemmingsplan zijn toegestaan, gelden sowieso de eisen vanuit de Provinciale Milieuverordening (PMV).

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

3.2.2 Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast het beleidskader is het waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water.

Om met de diverse belangen met betrekking tot water te kunnen omgaan, hanteert de provincie in het waterplan de principes van de people-planet-profit-benadering. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht.

Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft het plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. Bij de derde invalshoek (planet) wordt uitgegaan van water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingszones). Het provinciaal waterplan fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. De projectlocatie is hierin een onderdeel van de wijk Brouwhuis.

Tot 2015 wordt voor de wijk rekening gehouden met een afname van het aantal inwoners. Van grootschalige (woningbouw-)ontwikkeling (behoudens de transformatie van het centraal gelegen sportpark naar woningbouw) is dan ook geen sprake.

Relevante opgaven voor het plangebied zijn:

- verbetering van het functioneren van het Tussengebied, inclusief stationsgebied, als centrumgebied voor Brouwhuis en Rijpelberg (op basis van Masterplan Tussengebied);
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de verbinding Tussengebied – Berkendonk aan de oostelijke entree van de stad.

Als relevant aandachtspunt is voorts nog opgenomen:

- De Deurneseweg fungeert als oostelijke entree van de stad. Het Tussengebied is derhalve meer dan alleen een koppelzone van de twee wijken Brouwhuis en Rijpelberg. Het maakt ook onderdeel uit van de oost-west stadsas en vraagt derhalve om de nodige stedelijke begeleiding.

De beoogde transformatie tot stedelijk gebied op basis van het Masterplan Tussengebied is inmiddels grotendeels afgerond. Dit bestemmingsplan legt de gerealiseerde situatie feitelijk vast met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor iedere (bestaande) functie. De verbetering van de oostelijke entree en verbinding met Berkendonk hangen in belangrijke mate samen met de beoogde opwaardering van de N279 (naar 2x2 rijstroken) in het kader van het project Noordoostcorridor. De plannen hieromtrent zullen derhalve zoveel mogelijk geïntegreerd worden met de planvorming voor de N279 en op een later tijdstip in een nieuw bestemmingsplan worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor de wijk Brouwhuis, als omschreven in de ISV



Kaart Palet van Wijken: Brouwhuis (ISV)

3.3.2 Waterplan Helmond 2012-2015

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 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 items in het Waterplan zijn:

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

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

Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant. Het bestemmingsplan Brouwhuis - Stationkwartier is een beheergericht bestemmingsplan waar in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen, vanuit ruimtelijk oogpunt, worden mogelijk gemaakt. Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan zullen de uitgangspunten van het waterbeleid, zoals vastgelegd in het Waterplan 2012-2015, van toepassing zijn. De waterhuishoudkundige zaken, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn vooral beschrijvend van karakter.

3.3.3 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(uitvoerings)programma, 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.

HOOFDSTUK 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 Brouwhuis-Stationskwartier te Helmond in het kader van de actualisering van het vigerende bestemmingsplan. Daarbij staat voor ogen dat de betreffende actualisering grotendeels conserverend van karakter is. Dat betekent dikwijls dat de wetgeving op milieugebied niet of in mindere mate van toepassing is. Zij ziet namelijk vooral op nieuwe situaties. Dat zijn situaties waarin nieuwe milieugevoelige en/of milieubelastende bestemmingen worden gecreëerd.

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

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

4.2 M.e.r.-(beoordelings)plicht

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 (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. 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.

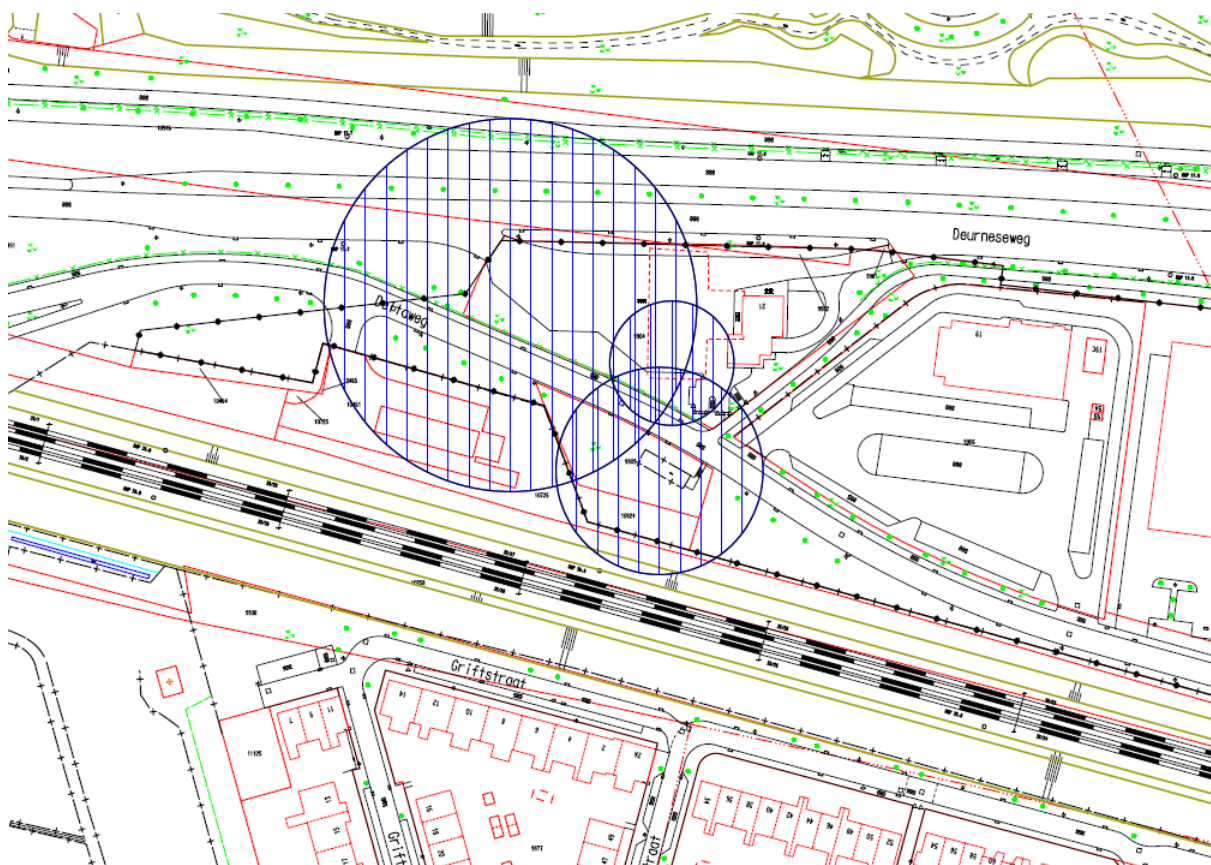
Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. De voorwaarden die verantwoording 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 en verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risico-inventarisatie

In de rapportage "Externe veiligheid bestemmingsplan Brouwhuis-Stationskwartier – beschouwing van aanwezige risicobronnen en verantwoording groepsrisico" van Oranjewoud, 31 oktober 2012, zijn de effecten van de planherziening op het gebied van de externe veiligheid in beeld gebracht. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

In en rond het plangebied liggen verschillende risicobronnen: een LPG-tankstation, de spoorlijn Eindhoven - Venlo en provinciale weg N279 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Conform de 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. Het groepsrisico van geen van de risicobronnen overschrijdt de oriëntatiewaarde. Omdat het conserverend bestemmingsplan geen hogere personendichtheden toestaat, is geen sprake van toename van het groepsrisico. Verantwoording van het groepsrisico is alleen verplicht ten aanzien van het LPG-tankstation (Bevi-inrichting). Het LPG-tankstation voldoet aan alle minimale externe veiligheidsnormen. De externe veiligheidssituatie rond het LPG-tankstation geeft tegen het licht van zelfredzaamheid geen aanleiding veiligheidsmaatregelen te treffen. In het hieronder weergegeven kaartje zijn de contouren van het plaatsgebonden risico vanwege het LPG-tankstation weergegeven.

Het betreft de contour voor het plaatsgebonden risico van 45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir voor LPG en 15 meter vanaf de afleverzuil.



Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt nogmaals verwezen naar het rapport “Externe veiligheid bestemmingsplan Brouwhuis-Stationskwartier – beschouwing van aanwezige risicobronnen en verantwoording groepsrisico”

Hoogspanningslijnen

Net buiten het plangebied loopt de 150 kV hoogspanningslijn Helmond Oost – Aarle Rixtel, de beschermingszone ligt binnen de plangrens. 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.

De toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (nu Infrastructuur en Milieu) heeft bij brief van 3 oktober 2005 gemeenten geadviseerd om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone uitgedrukt in μT).

Dit bestemmingsplan is conserverend van karakter en maakt om die reden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk binnen de indicatieve zone. Het is daarom niet noodzakelijk om in enige vorm uitvoering te geven aan het voornoemde beleidsadvies uit 2005 inzake de magnetische velden veroorzaakt door hoogspanningslijnen.

In het vast te stellen bestemmingsplan is de beschermingszone van de hoogspanningslijn als dubbelbestemming opgenomen in de regels en op de verbeelding. Indien men binnen de dubbelbestemming gebouwen wil oprichten dan is dit alleen mogelijk met een binnenplanse afwijking, mits de leidingbeheerder hierover advies heeft gegeven.

Vliegverkeer

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

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseert positief over het bestemmingsplan. Mochten zich in de toekomst ontwikkelingen langs het spoor voordoen, dan wordt geadviseerd om de bluswatervoorziening te optimaliseren. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van de scholen ten westen van de Rivierensingel. Het advies is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

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, kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende 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 het onderhavige bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Helmond dit restrisico aanvaard.

Conclusie

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid staat niet in de weg aan vaststelling van het onderhavige 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

Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zones van wegen. Van deze wegen zijn de Deurneseweg (zone 350 m), de Provincialeweg N279 en de Rivierensingel (die een zone van 200 m aan weerszijden van de weg hebben) de belangrijkste. De meeste wegen in en om het plangebied kennen een 30-km-regime. Dit regime zorgt ervoor dat ze van rechtswege geen zone hebben.

Het plangebied bevindt zich ook geheel binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Venlo (railverkeerslawaaï, zone 400 m)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zones van het nabij gelegen bedrijventerrein Hoogeind (industrielawaaï) of een ander gezoneerd bedrijventerrein.

Omdat in het onderhavige plan echter geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt of nieuwe wegen, spoorwegen of industrieterreinen worden aangelegd, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en hoeft geen toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder plaats te vinden.

Conclusie

De regels uit de Wet geluidhinder vormen 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. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is 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 geval van 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 plangebied.

Conclusie

De regelgeving inzake de luchtkwaliteit ingevolge de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde besluiten vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Geurhinder agrarische bedrijven

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 goed leefklimaat kan worden beschouwd.

Conclusie

De regels van de "Wet geurhinder en veehouderij" 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 vergunningenstelsel. 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

Binnen het plangebied bevindt zich een verscheidenheid aan functies. Een belangrijk gedeelte wordt in beslag genomen door bedrijvigheid en maatschappelijke bestemmingen. Daarnaast zijn er sport- en groenvoorzieningen, horeca, woonbebouwing en een agrarische bestemming aanwezig. Voor al deze inrichtingen geldt dat zij of beschikken over een adequate vergunning of voldoen aan de regels van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim).

Nieuwe bedrijven

Het plan creëert geen nieuwe bedrijfsbestemmingen.

Conclusie

De regels van de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde besluiten vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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 op 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 milieuhygiënisch 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.

Plangebied

De bodemkwaliteit in het plan Brouwhuis-Stationskwartier is in beeld gebracht in het rapport "Bodemkwaliteit bestemmingsplan Brouwhuis-Stationskwartier" van de SRE Milieudienst d.d. 30 augustus 2012. Uit dit rapport komt het volgende naar voren:

- In het plangebied zijn diverse onderzoeken naar de bodemkwaliteit verricht. Sommige gedeelten van het plan zijn tot op heden niet onderzocht.
- Het plangebied is nagenoeg geheel in grondwaterbeschermingsgebied gelegen zoals aangewezen in de Provinciale Milieuverordening (PMV) met uitzondering van het meest oostelijke deel van het gebied (Helmondsingel 143 en het agrarisch perceel ten zuiden van nr.143). Dit betekent dat voor bedrijfsvestiging, -uitbreiding en het uitvoeren van bodembedreigende activiteiten rekening gehouden moet worden met het gestelde in de PMV.
- Het grootste gedeelte van het gebied is niet of hoogstens licht verontreinigd.
- Op sommige gedeelten van het plan dient nader onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht.
- Op zeker één locatie dient sanering plaats te hebben.

Het zojuist genoemde rapport is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie

De bodemkwaliteit binnen het plan Brouwhuis-Stationskwartier vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Wel zal bij concrete ontwikkelingen in bepaalde gevallen bodemonderzoek moeten worden gedaan. Eventueel dient er sanering plaats te vinden.

4.9 Klimaat, energie en duurzaamheid

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 energie 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. Deze eisen betreffen zowel het ontwerp als de aanleg ervan.

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. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat men een 7 behaalt wanneer men bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn een 7 voor Energie een 8,5 voor Gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

Vanaf 2013 zal 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 worden gemaakt. Deze afspraken betreffen controle, informatie en bewijslast.

HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. Het enige oppervlaktewater dat er ligt, is de spoorloot langs de spoorlijn Eindhoven-Venlo en deze ligt net buiten het plangebied. Deze sloot is tevens een leggerwatergang van waterschap Aa en Maas.

Grondwater

In de omgeving staan twee peilbuizen. Deze laten overwegend diepe grondwaterstanden zien (1,5-3 meter –mv). De gewenste ontwateringsdiepte van 0,8 m -mv wordt ruimschoots gehaald.

Dit is in lijn met de oude bodem- en grondwatertrappenkaarten, die voor dit gebied overwegend grondwatertrap VI en hoger laten zien.

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

Grondwaterbeschermingsgebied

Het grootste deel van het plangebied valt binnen de 25-jaarszone kwetsbaar van het waterwingebied Bakelse Bos. Onderhavig bestemmingsplan is niet gericht op het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Het is daarom niet te verwachten, dat er als gevolg van dit bestemmingsplan extra risico's voor de grondwaterkwaliteit gaan optreden ten opzichte van de huidige situatie. In de regels zijn bedrijven uitgesloten die conform de Provinciale Milieuverordening niet binnen deze zone gevestigd mogen worden. Voor te plegen activiteiten die op grond van dit bestemmingsplan zijn toegestaan, gelden sowieso de eisen vanuit de Provinciale Milieuverordening (PMV).

Riolering

In het gebied ligt een gemengd rioolstelsel, waarbij regenwater en afvalwater gezamenlijk worden afgevoerd naar de zuivering in Aarle-Rixtel. Rioleringstechnisch hoort het gebied deels bij Brouwhuis en deels bij Rijpelberg.

Naar aanleiding van een aantal particuliere initiatieven, zijn er op particuliere percelen infiltratievoorzieningen aangebracht. Dit is onder andere het geval bij het terrein van Christus Koning, waar ten gevolgen van nieuwbouw het extra afvoerende verharde oppervlak op het terrein zelf wordt verwerkt. In het openbaar gebied zijn nog geen maatregelen getroffen voor afkoppeling en berging van hemelwater. Dit lift altijd mee met de reguliere vervangingscyclus van het rioolstelsel.

Het gebied staat niet bekend als gevoelig voor wateroverlast, met uitzondering van de tunnel onder het spoor. Bij uitzonderlijk hevige regenval kan deze tijdelijk onder water komen te staan.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied ligt één van rijkswege beschermd monument, het voormalige seminarie Christus Koning.

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

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.

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

Het plangebied betreft een gebied met lage of geen verwachting.

Dit betekent dat het hier om een gebied gaat waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht. Bij ontwikkelingen in het gebied is archeologisch onderzoek derhalve niet nodig.

5.3 Flora en fauna

Voor een drietal percelen aan de Deltaweg die ontwikkeld mogen worden conform het voorheen vigerende bestemmingsplan is in december 2012 een quickscan flora fauna uitgevoerd. Er zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen op de percelen. Deze zijn met de huidige habitat ook niet te verwachten. Alledrie de percelen hebben een hoge verstoringsfactor, waardoor storingsgevoelige soorten zich er niet zullen vestigen.

Binnen de periode dat vogels broeden zijn de vogelnesten beschermd. Er zijn een paar nesten aangetroffen. De te plannen werkzaamheden zullen buiten de broedperiode uitgevoerd moeten worden om de vogels niet te verstoren. Vleermuizen zijn niet op de percelen aangetroffen. Geschikte verblijfplaatsen ontbreken en de percelen zijn ook geen geschikt fourageergebied voor vleermuizen. Het perceel direct ten noorden van het spoor kan mogelijk als vliegroute voor vleermuizen worden gebruikt. Bij de ontwikkeling van dit perceel zal hier nog onderzoek naar worden gedaan. Dit is in de bouwregels opgenomen.

Bij alle ingrepen is de algemene zorgplicht in het kader van de Flora & Faunawet van toepassing. De werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van ‘zorgvuldig handelen’.

5.4 Groen en landschap

Het gebied wordt begrenst en het karakter wordt voor een groot deel bepaald door infrastructuur op regionaal niveau (Deurnseweg, spoorlijn, Wolfsputter Baan). Mede door zijn ligging tussen zware infrastructuur maakt het gebied onderdeel uit van de stedenbouwkundige stads-as. De infrastructuur is autonoom zoals de spoorlijn of reagerend zoals de Deurnseweg. Dit conform de definitie in het beleidsplan stedelijk groen. De infrastructuurlijnen zijn gelijktijdig verbindende en scheidende structuren. Het begeleidende groen zorgt voor geleiding en landschappelijke samenhang tussen het gebied van het bestemmingsplan en de omgeving.

Aan de Deurnseweg bevindt zich hier de oostelijke stadsentree en via deze dringt de landschappelijke structuur van de Brouwhuissche heide in de stad. Het groen van het ‘bosgebied’ en op de rand van het bedrijvengedeelte is essentieel voor het functioneren van de groene stadsentree.

In het beleidsplan stedelijk groen wordt het landgoedkarakter bij de bijzondere bebouwing van Christus Koning e.o. en de aanwezige langzaam verkeerroute in het groen (parallel aan de Deurnseweg) als sterke punten van het gebied gezien. Door geleidelijke omvorming van de dennenbossen naar duurzamere bossen kan de landschappelijk- recreatieve en ecologische potentie van het gebied worden verbeterd.

De tuin van het voormalige klooster Christus Koning is in het bomenbeschermbeleid aangemerkt als belangrijk beschermwaardig object. Daarnaast zijn ook enkele individuele bomen als monumentaal aangemerkt. Het begeleidende groen van de Deurnseweg en van de Rivierensingel heeft eveneens een expliciet beschermd karakter.

Aan de zuidzijde van de Deltaweg bevindt zich de enige gemeentelijke voorziening voor honden, in de vorm van een 'loslaatgebied' binnen dit bestemmingsplan.

5.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door deze actualisatie niet veranderd. Het gemotoriseerde verkeer wordt vanuit het plangebied direct ontsloten op de hoofdwegenstructuur van Helmond (Deurneseweg). Het grootste gedeelte van het plangebied maakt deel uit van een 30 km/u gebied en wordt daarmee gekenmerkt als erftoegangsweg.

In het 30 km/u gebied zijn geen afzonderlijke voor fietsers gesitueerd. Voor eventueel nieuw aan te leggen erftoegangswegen is dit ook niet noodzakelijk. Voetgangers kunnen gebruik maken van de bestaande trottoirs.

Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten door openbaar vervoer. De streekbus heeft een halte op de Deltaweg waaraan ook treinstation Brouwhuis is gelegen.

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. Er zijn, bij deze actualisering, geen problemen te verwachten voor de bereikbaarheid van het gebied.

Parkeren

In dit plangebied zijn de noodzakelijke parkeerplaatsen aanwezig zoals deze conform het toen geldende bestemmingsplan moesten worden gerealiseerd. Bij toekomstige uitbreidingen of aanpassingen die passen binnen dit bestemmingsplan moet voldaan worden aan de eisen die gesteld worden in de "Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2007".

HOOFDSTUK 6 HAALBAARHEID

De onderliggende actualisatie van het bestemmingsplan “Brouwhuis-Stationskwartier” is gericht op handhaving van de bestaande situatie zoals deze is opgenomen in de momenteel voor dit gebied geldende bestemmingsplannen. Er is sprake van een beheerssituatie.

In het bestemmingsplangebied zijn nog wel enkele ontwikkelingen opgenomen die ook reeds voorzien waren in de bestaande bestemmingsplannen. Het resultaat van deze ontwikkelingen is voorzien in de hiervoor reeds aanwezige gemeentelijke grondexploitatie. Op dit moment heeft dit bestemmingsplan dan ook geen financiële consequenties.

Omdat, conform artikel 6.12 tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en 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.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen die afwijken van dit plan zal op basis van de dan voorliggende planologische maatregel het kostenverhaal en/of het stellen van nadere eisen en regels privaatrechtelijk en/of publiekrechtelijk worden geregeld.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Brouwhuis-Stationskwartier is sprake van een beheerssituatie en de voorliggende herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

7.2 Juridische methodiek

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

7.3 Toelichting 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 alle bestemmingen afzonderlijk opgenomen, waarbij de volgende opbouw wordt gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving:	Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s)
Bouwregels:	Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Afwijken van de bouwregels:	Uiteenzetting van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken. In deze regels zijn de voorwaarden opgenomen waaronder kan worden afgeweken.
Specifieke gebruiksregels:	Aangegeven wordt welke vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving, maar omvat enkel die gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

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

Hoofdstuk 3 algemene regels is als volgt opgebouwd:

- De anti-dubbeltelbepaling is bedoeld om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een

bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- De algemene regels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene regels over ondergronds bouwen.
- De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welk niet.
- In de algemene aanduidingsregels is de vrijwaringszone voor het straalpad opgenomen. De algemene afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- Het overgangsrecht geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- De slotregel is het laatste artikel en bevat de titel van het plan.

De bestemmingen en dubbelbestemmingen worden hieronder kort per bestemming toegelicht.

Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming ziet op een paardenhouderij die binnen het plangebied is gevestigd. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3,5 m.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven in Brouwhuis-Stationskwartier bestemd. Afhankelijk van de specifieke aanduidingen binnen deze bestemming is de vestiging mogelijk van inrichtingen die vallen onder de categorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Daarnaast is een aantal specifieke benoemde bedrijven toegestaan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar ze op de verbeelding zijn aangeduid. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Via een afwijking omgevingsvergunning kan bedrijvigheid welke niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt worden toegestaan, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid in categorie 1, 2 en 3 is gelijk te stellen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de LPG cirkel te verwijderen en de aanduiding te wijzigen in verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG.

Gemengd

Deze bestemming geldt voor een paar percelen aan de Deltaweg en het Berkveld. Binnen deze bestemming is een onderscheid gemaakt in 3 specifieke vormen van gemengd, waarbinnen afhankelijk van de specifieke aanduiding de volgende functies zijn toegestaan: wonen, kantoren maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en zorgwonen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding.

Groen

De openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en onder andere water zijn binnen deze bestemming toegelaten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, enkel 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. Voor geluidwerende voorzieningen die zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding geluidswal geldt een maximale bouwhoogte van 4 m. Daarnaast is er een zendmast binnen deze bestemming aangeduid met een maximale bouwhoogte van 40 m.

Horeca

Deze bestemming heeft betrekking op twee bestaande horeca I bedrijven in Brouwhuis-Stationskwartier. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd met de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage. Daar waar een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen mogen binnen dit vlak bijgebouwen worden gebouwd.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en sport en

cultuur. Aan het Berkveld 12 mag een kinderdagverblijf aanwezig zijn. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Via een binnenplanse afwijkingsregeling zijn onder voorwaarden een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang mogelijk.

Sport

Binnen deze bestemming is het sportcomplex aan het Berkveld gelegen. Gebouwen mogen enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak. Via binnenplanse afwijking mogen onder voorwaarden tribunes buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Verkeer

Deze bestemming geldt voor de hoofdwegen binnen het plangebied. Er mogen enkel kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voorts mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij afhankelijk van de functie de hoogte varieert van 2 tot 14 m voor lichtmasten.

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

Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan. Het bestaande aantal woningen en het woningtype moeten worden gehandhaafd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de bestaande goot- en bouwhoogte. Per woning mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak. Voor grotere percelen geldt een maximale oppervlakte van 100 m². Aan huis gebonden beroepen zijn onder de voorwaarden zoals opgenomen bij de specifieke gebruiksregels rechtstreeks toegestaan bij iedere woning.

Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een binnenplanse afwijking onder voorwaarden mogelijk. Mantelzorg is eveneens via een binnenplanse afwijking mogelijk.

Dubbelbestemmingen

Leiding-Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsmast, die net buiten het plangebied is gelegen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van deze hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit voor het uitvoeren van in dit artikel benoemde werken en werkzaamheden opgenomen.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

8.1 Vooraankondiging

Het bestemmingsplan voor Brouwhuis-Stationskwartier betreft een conserverend bestemmingsplan dat gericht is op handhaving van de bestaande situatie. Op 31 oktober 2012 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro. Daarin is medegedeeld dat er op dit moment geen zienswijzen kunnen worden ingediend en dat er geen gebruik wordt gemaakt van een onafhankelijke instantie om hierover advies uit te brengen.

8.2 Resultaten wettelijk overleg

Het plan is voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar het Waterschap, Tennet, de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Zuidoost Brabant gestuurd.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben in relatie tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Tennet heeft eveneens aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. Hieronder kort de reactie van de andere instanties en de reactie van de gemeente daarop.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap verzoekt om de leggerwaterloop die in het plangebied is gelegen te bestemmen als Water. En om de onderhoudsstrook van 5 m aan weerszijden van deze leggerwaterloop als vrijwaringszone-watergang te bestemmen.

Reactie gemeente

De leggerwaterloop ligt net buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. Deze is gelegen in het bestemmingsplan 'Brouwhuis'. Dit wordt tekstueel in paragraaf 5.1 aangepast. Onderhoud aan de leggerwaterloop is mogelijk binnen de bestemmingen waar deze onderhoudsstrook ligt, hiervoor wordt geen aparte bestemming toegevoegd.

Veiligheidsregio Zuidoost Brabant

De Veiligheidsregio adviseert positief over het bestemmingsplan. Mochten zich in de toekomst ontwikkelingen langs het spoor voordoen, dan wordt geadviseerd om de bluswatervoorziening te optimaliseren. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van de scholen ten westen van de Rivierensingel.

Reactie gemeente

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het advies van de Veiligheidsregio betrokken.

8.3 Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 22 februari 2013 gepubliceerd en heeft met ingang van 26 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er is 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die in de bij het raadsbesluit behorende concept brief is samengevat en becommentarieerd.