

"Helmond West – Oud West blok 2 en 3"

:

Bijlagen:

- Rapport externe veiligheid
- Advies Veiligheidsregio

- INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Situering en planherziening	1
1.3.	Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	1
1.4.	Leeswijzer	1
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	2
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Gemeentelijk beleid	6
4.	MILIEU	10
4.1.	Inleiding	10
4.2.	Milieueffectrapportage	10
4.3.	Externe veiligheid	10
4.4.	Geluidhinder	12
4.5.	Luchtkwaliteit	12
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	13
4.7.	Bodemkwaliteit	13
5.	SECTORALE ASPECTEN	14
5.1.	Waterhuishouding	14
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	15
5.3.	Flora en fauna	16
5.4.	Groen	16
5.5.	Verkeer en parkeren	16
6.	HAALBAARHEID	18
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	18
7.	PROCEDURE	19

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

WoCom en de gemeente Helmond hebben gezamenlijk de wijkvisie voor Helmond West opgesteld. In december 2009 is het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Helmond West vastgesteld in de gemeenteraad en in de raad van Commissarissen van woCom. Op 30 juni 2010 werd de samenwerkingsovereenkomst door beide partijen ondertekend.

In het WOP wordt de herstructurering van Oud Helmond West vastgelegd. In verschillende fasen worden woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De Gemeente stelt daarbij de nota van Randvoorwaarden op, werkt het ruimtelijk ontwikkelingsplan uit, zorgt voor het bouw- en woonrijp maken. WoCom is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen. De tweede fase in de herstructurering is nu aan de beurt.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de verwezenlijking van het project niet mogelijk. De gemeente Helmond acht deze ruimtelijke ontwikkeling echter wenselijk en zal dan ook medewerking verlenen aan dit project door het verlenen van een omgevingsvergunning.

1.2. Situering en planherziening

Het plangebied betreft woningen langs de Haaglaan, de 3^e Haagstraat, de Tournooistraat en Markiesstraat.

1.3. Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

De gronden waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld zijn in het geldende bestemmingsplan Helmond West - Houtsdonk gelegen op de bestemmingen "Wonen", "Verkeer" en "Groen". Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 11 mei 2010 bijlage no. 67. Het plan is op 12 augustus 2010 onherroepelijk geworden.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het project opgenomen. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen. Hoofdstuk 4 omschrijft de milieuaspecten en overige planologische aspecten, waaronder Water. In hoofdstuk 5 is de economische haalbaarheid opgenomen. Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 de procedure.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

Onderdeel van het WOP is een integrale stedenbouwkundige visie voor Helmond West. Deze visie is op onderdelen nader uitgewerkt in het ROP. Voor Oud West wordt uitgegaan van de volgende stedenbouwkundige ingrepen:

Bebouwingstructuur

In het kader van de vernieuwing van Oud West wordt een aantal blokken woningen geamoveerd. Ter plaatse worden nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de openbare ruimte heringericht. In de huidige situatie wordt Oud West gekenmerkt door rijenwoningen op relatief kleine en ondiepe kavels. De omvang van de huidige kavels maakt het niet mogelijk om parkeren voor bewoners op eigen terrein te organiseren. In het WOP is voorgesteld om een aantal bestaande straten op te heffen zodat er grotere bouwblokken kunnen worden gerealiseerd. Binnen de grotere bouwblokken is ruimte om op binnenterreinen parkeerplaatsen voor de bewoners te realiseren. De Hertogstraat, Gravenstraat en Markiesstraat worden geheel of gedeeltelijk opgeheven in het nieuwe stedenbouwkundige plan.

Totaal worden er ruim 70 nieuwe woningen gerealiseerd.

In Oud West wordt in 3 fasen het gebied binnen de 3 Haagstraten herontwikkeld:

Fase 1: Hertoghof

De pleinruimte aan de Tournooistraat-Hertogstraat-Haaglaan is inmiddels opgeheven. Ter plaatse is het Hertoghof gerealiseerd. Het braakliggend terrein aan de Tournooistraat, nabij het Patronaat, voorziet in een tussentijdse oplossing voor voldoende speelruimte in de omgeving.

Fase 2

Binnen het blok dat wordt begrensd door de Haaglaan, Tournooistraat en 3^e Haagstraat zal de Hertogstraat worden opgeheven. Aan de randen van dit stratenblok worden nieuwe eengezinswoningen gerealiseerd. Een tweetal bestaande rijen woningen worden gehandhaafd en ingepast, te weten een blok aan de 3^e Haagstraat en Tournooistraat. Op het binnenterrein van het blok wordt voor bewoners een parkeervoorziening aangelegd.

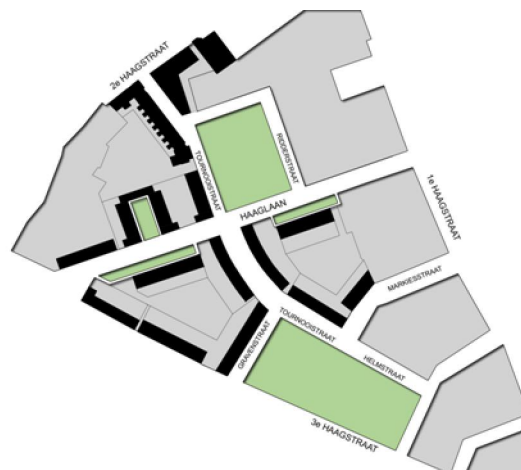
De woningen gelegen in het blok 3e Haagstraat-Gravestraat-Tournooistraat-Markiestraat worden geamoveerd ten gunste van de uitbreiding van het Markiesveld. Op deze wijze wordt een substantieel aantal m2 functioneel groen toegevoegd in dit gebied.

Fase 3:

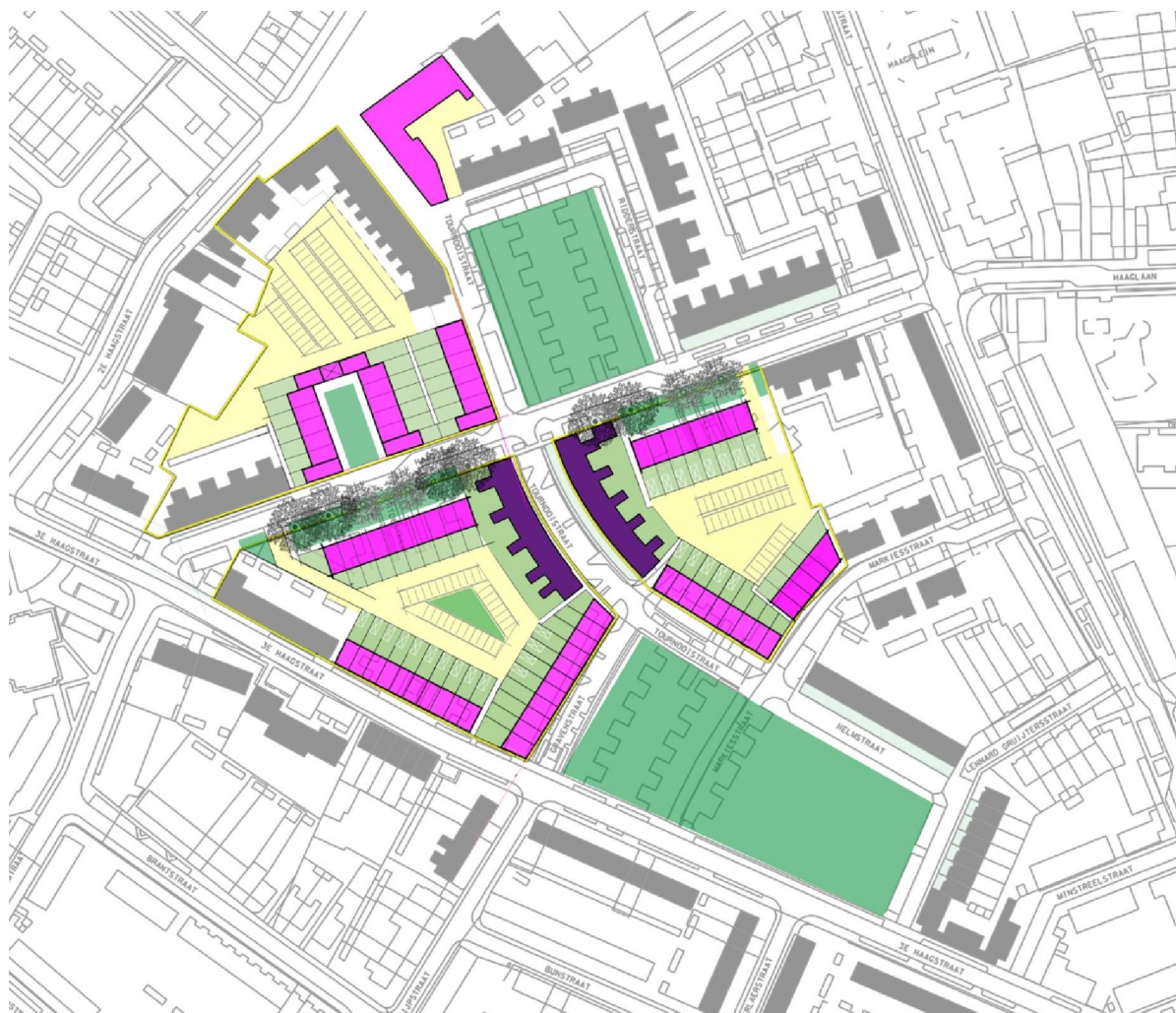
De Gravestraat, gelegen ten westen van de Tournooistraat wordt opgeheven. Aan de randen van het stratenblok 1^e Haagstraat-Markiesstraat-Tournooistraat-Haaglaan wordt naast bestaande en te handhaven woningen een drietal nieuwe rijenwoningen toegevoegd. Op het binnenterrein wordt het parkeren voor bewoners van dit blok georganiseerd.



Bestaande bebouwingsstructuur



Toekomstige bebouwingsstructuur



Stedenbouwkundigplan Oud West

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

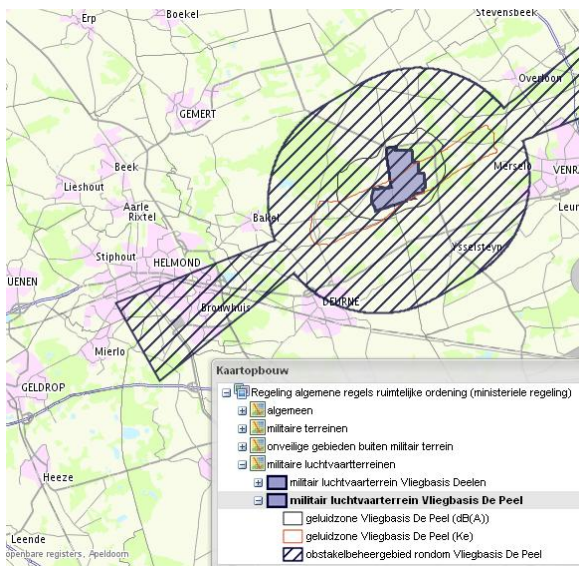
3.1. Rijksbeleid

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

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

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

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente). De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart.



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

3.1.2 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.

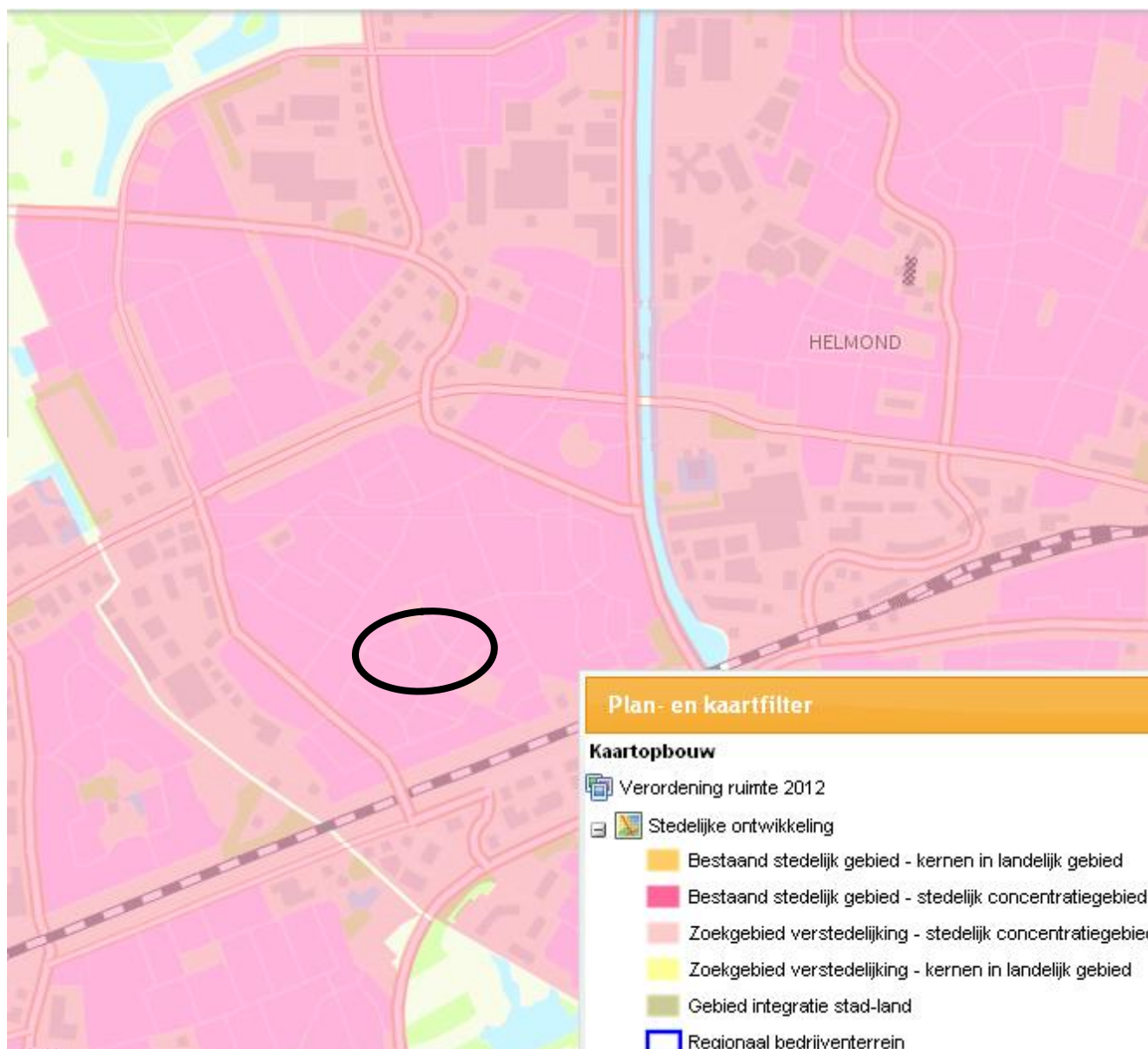
Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de 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 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 aanduidingen:

- "Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied"

Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut te 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). Onderliggend plan voorziet hierin middels sloop en (vervangende) nieuwbouw van enkele tientallen woningen. Dit als onderdeel van de grootschalige herstructurering van de wijk Helmond-West, zoals vastgelegd in het Wijkontwikkelingsprogramma Helmond-West 2009.



Geconcludeerd kan worden dat deze herontwikkeling past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1 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 Helmond-West.

Tot 2015 zal het aantal inwoners in deze wijk met ongeveer 900 personen toenemen o.a. als gevolg van een woonopgave. De woonopgave bestaat uit ca. 450 woningen waarvan ongeveer 300 vervangende nieuwbouw. Deze kleine wijk vol interne contrasten vraagt om in de lift te worden gezet door een aantal sociale, economische en ruimtelijk fysieke impulsen. Het 'in de lift zetten' dient gestalte te krijgen aan de hand van een wijkvisie die samen met strategische partners zal worden

opgezet en waarin een aantal ontwikkelingen en opgaven – in de vorm van toegespitste projecten op buurtniveau – moet worden uitgewerkt.

Relevant in dat kader zijn:

- de ombuiging van de vrij eenzijdige bevolkingssamenstelling; o.a. door middel van strategische nieuwbouw en verkoop van bestaande huurwoningen waardoor een gewenste huur-koopverhouding in de woningvoorraad ontstaat van 50%-50%,
- het realiseren van een meer centrum-stedelijk woonmilieu, vooral in de strook langs het kanaal en in aansluiting op de nieuwe wijk Suytkade.

Onderliggende plan levert met sloop en (vervangende) nieuwbouw als onderdeel van de grootschalige herstructurering van de wijk Helmond-West een belangrijke bijdrage aan voornoemde doelstellingen.

Geconcludeerd kan worden dat deze herontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de ISV.

Kaart Palet van Wijken: Helmond-West (ISV)



3.2.2 Wijkontwikkelingsprogramma Helmond-West 2009

Wijkvisie/Wijkontwikkelingsprogramma Helmond West

Als uitvloeisel van de herstructureringsopgave voor deze wijk zoals die reeds in de voorganger van de ISV, het Algemeen Structuurplan (2006), verwoord werd, is inmiddels een Wijkvisie en een (meer uitvoeringsgericht) Wijkontwikkelingsprogramma (2009) vastgesteld. De beoogde ontwikkeling vormt een onderdeel van de eerste fase in de herstructurering van deze wijk.

3.2.3 GPR gebouw

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Bij realisatie dienen in het kader van de toepassing van GPR gebouw hierover nadere afspraken te worden gemaakt.

Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren.

Daarbij spelen 5 modules een rol:

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

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. 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.

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

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

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

- Energiebesparing
Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- Duurzame energie:
De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen
De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

Waterplan Helmond

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2006-2010 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Op dit moment wordt het Waterplan 2006-2010 geactualiseerd. De bestaande beleidslijnen zullen echter overeind blijven en aangevuld worden met ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

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 2006-2010 zijn:

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

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

Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant.

Handhaving

Er spelen geen handhavingszaken met betrekking tot dit plan.

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 Helmond West, Oud West blok 2 en 3 te Helmond. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij de ruimtelijke onderbouwing:

- milieueffectrapportage
- externe veiligheid
- geluidhinder
- luchtkwaliteit
- bedrijven en milieuzonering
- bodemkwaliteit
- klimaat, energie en duurzaamheid

4.2. Milieueffectrapportage

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

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Bevt 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. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

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

Risico-inventarisatie

In het rapport: *'Onderzoek Externe veiligheid, bestemmingsplan Oud West fase II en III'*, van 21 mei 2013, zijn de effecten van de planontwikkeling op het gebied van de externe veiligheid in beeld gebracht. Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

Op ruime afstand van het plangebied liggen verschillende (potentiële) risicobronnen, waaronder de spoorlijn Eindhoven-Venlo, ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding Z-514-15 en het risicovolle bedrijf Vlisco Helmond BV. Conform desbetreffende besluiten dient daarom het aspect externe veiligheid beschouwd te worden. Uit deze beschouwing blijkt dat er geen sprake is van knelpunten met het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling. Het berekende groepsrisico van de aanwezige risicobronnen is relatief laag en ligt in alle gevallen onder de oriënterende waarde. Ten aanzien van het spoor is sprake van een (kleine) toename. Ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleiding en Vlisco niet. De elementen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico zijn beschouwd in hoofdstuk 4 van het rapport.

Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt nogmaals verwezen naar het rapport: *'Onderzoek Externe veiligheid, bestemmingsplan Oud West fase II en III'*, projectnr. 248048, d.d. 21 mei 2013.

Hoogspanningslijnen

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

Vliegverkeer

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

Advies Veiligheidsregio

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is advies gevraagd aan de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De veiligheidsregio heeft op 26 juni 2013 een positief advies uitgebracht met betrekking tot deze ruimtelijke onderbouwing. Maatregelen op het gebied van externe veiligheid zijn voor de veiligheidsregio niet nodig.

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 verlening van de omgevingsvergunning heeft het college van burgemeester en wethouders van Helmond dit restrisico aanvaard.

4.4. Geluidhinder

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

Het plangebied valt buiten de zones van wegen, waarvan de Europaweg met een zone van 350 meter en de Kasteelherenlaan, Mierloseweg en Houtse Parallelweg ieder met een zone van 200 meter, de belangrijkste zijn. Voor de overige wegen in en om het plangebied geldt een 30 km/uur regime, waardoor deze wegen geen zone hebben.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk, maar omdat dit plan niet binnen zones van wegen valt, is in dit kader geen akoestisch onderzoek met betrekking tot het wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

In dit plan wordt een nieuwe weg mogelijk gemaakt. Dit betreft eveneens een 30 km/uur weg, waardoor een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï hier eveneens niet noodzakelijk is.

Spoorweglawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de 400 meter brede zone van de spoorweg Eindhoven-Venlo. Voor spoorweglawaaï is daarom een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ter plaatse van nieuw te projecteren woningen niet wordt overschreden.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in art. 40 van de Wet geluidhinder. Voor industrielawaaï is daarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.5. Luchtkwaliteit

Huidige situatie

In de Wet milieubeheer is opgenomen dat vanaf 11 juni 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarde voor PM10. Op dit moment voldoet de gemeente Helmond hieraan. Aan de grenswaarde voor NO2 moet vanaf 2015 worden voldaan. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit (NSL) zijn de maatregelen opgenomen die uitgevoerd dienen te worden om de luchtkwaliteit op lokaal niveau te verbeteren. De gemeente voert deze maatregelen momenteel uit. In het monitoringsprogramma is de berekende waarde voor NO₂ geprognosticeerd voor 2015. Uit de geprognosticeerde waarden blijkt dat de gemeente Helmond in het jaar 2015 voldoet aan de grenswaarde voor NO₂.

Toekomstige situatie

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 Betekende 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 is getoetst aan dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Bestaande bedrijven

In het plangebied is uitsluitend voorzien in woningbouw. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele cafés, een buurthuis en detailhandel gevestigd. Het betreft type A of B inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat deze inrichtingen moeten voldoen aan alle regels van het Activiteitenbesluit die betrekking hebben op de binnen de inrichting uitgevoerde activiteiten. De regels van dit besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving zoveel mogelijk te beperken. Omgekeerd worden deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt door realisatie van dit plan.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen de uitvoering van dit plan.

4.7. Bodemkwaliteit

Voor zover bekend is alleen in het zuidelijke deel van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd (Inpijn-Blokpoel, rapport 12P000569, 13-1-2012). Daarbij zijn geen verontreinigingen van betekenis aangetoond.

Uit de Bodemkwaliteitskaart Helmond 2012-2017 volgt dat de algemene bodemkwaliteit op de onbelaste percelen in het plangebied vermoedelijk overeenkomt met de bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Gelet op het voorgaande vormt de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmeringen voor de gebruiksfuncties die binnen de herontwikkeling zijn toegestaan.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater:

In het plangebied zelf ligt geen oppervlaktewater. Nabij het plangebied, ten westen hiervan, ligt de Goorloop. De Goorloop is een belangrijke waterloop met een regionale functie. Aan de Goorloop zijn o.a. de functies ecologische verbindingszone en beekherstel toegekend.

De Goorloop is in het gebied tussen de spoorlijn en de Europaweg de belangrijkste drager voor de ontwikkeling van de Goorloopzone. In deze zone moeten uiteindelijk de functies ecologie, beekherstel, waterberging, wijkpark en recreatie een plek krijgen. De waterberging wordt ingericht op berging van afgekoppeld regenwater uit de wijk Helmond-west en is niet bedoeld voor berging vanuit het oppervlaktewatersysteem.

Grondwater:

In Helmond-west stond een oude peilbuis ter hoogte van de Tournooistraat. Deze is in 2008 verdwenen, maar hiervan zijn niet wel oude gegevens bekend. Deze peilbuis laat grondwaterstanden zien, variërend van 1,0-2,0 meter - mv.

Ter vervanging van de verdwenen peilbuis is er een nieuwe peilbuis geplaatst nabij het parkeerterrein op de hoek 2^e Haagstraat – Mierloseweg. Deze peilbuis laat grondwaterstanden zien, variërend van 1,2-2,5 meter - mv.

Deze peilbuis staat op enige afstand van onderhavige locatie. Het is daarom de vraag in hoeverre deze peilbuis helemaal representatief is voor de situatie in het plangebied.

Er zijn geen verdere gegevens bekend van de grondwaterstand ter plaatse. Wel is bekend dat het gemiddelde peil van de Goorloop ca. 15,0 +NAP is en het maaiveld ter hoogte van de planlocatie ca. 17,75 +NAP is. De ontwateringsdiepte is daarmee ruim 2,5 meter. Van de locatie zijn geen klachten bekend over grondwateroverlast. De verwachting is dat de reguliere drooglegging (80 cm –mv) gehaald wordt en dat er geen extra maatregelen nodig zijn ter voorkoming van grondwateroverlast. De bestaande maaiveldhoogte is leidend voor de herontwikkeling van het plangebied. Verhoging of verlaging van het maaiveld t.o.v. de huidige situatie kan leiden tot (grond)wateroverlast op het onderhavige perceel of in de omgeving en moet daarom voorkomen worden.

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 perceeleigenaar 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.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Het plangebied is ca. 13.300 m² groot waarvan ca. 2000 m² ingericht wordt voor groenvoorziening. 11.300 m² zal voornamelijk uit verhard terrein gaan bestaan. Het gaat om woningen, erven, opritten, parkeerstroken en verharde pleinen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de herstructurering van Helmond-west, waarvoor een Wijkontwikkelingsplan is opgesteld. Op dit moment ligt er een gemengd rioolstelsel in de wijk Helmond-west, met een (gesaneerde) overstort op de Goorloop ter hoogte van de Europaweg. Delen van Helmond-west worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waarbij het regenwater wordt afgekoppeld en naar de Goorloop wordt geleid.

In de 3^e Haagstraat is recent een gescheiden rioolstelsel aangelegd. In de Gravenstraat wordt tijdens het bouwrijp maken van het plan de riolering vervangen en als gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij het regenwater wordt afgekoppeld.

In de Haaglaan, Tournooistraat en Markiesstraat wordt het rioolstelsel nog niet vervangen. Dat betekent dat het bestaande gemengde stelsel hier in stand blijft en dat er voorlopig geen regenwater afgekoppeld zal worden. De woningen zullen wel uitgerust worden met een gescheiden huisriolering. Bij toekomstige vervangingsprojecten kan dan vrij eenvoudig aangesloten worden op het dan te leggen gescheiden stelsel.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Het totale afvoerende verharde oppervlak in het plangebied was 13.300 m². Door het realiseren van een groenvoorziening zal het totale verhard oppervlak afnemen. Dit betekent dat er geen extra bergingsbehoefte nodig zal.

In de toekomst zullen in aanliggende gebieden grotere groengebieden gerealiseerd worden.

Daarnaast worden delen van Helmond-west afgekoppeld en wordt het regenwater naar de Goorloop afgevoerd. Het totale, naar de zuivering afvoerende verharde oppervlak, zal in Helmond-west flink afnemen.

Er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie in Aarle-Rixtel.

Bouwmaterialen:

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

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen geen van gemeente- of rijkswegen beschermde monumenten.

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

5.2.2. Archeologie

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

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

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

De binnen het plangebied gelegen percelen Helmond, sectie G, nrs. 124 (deels), 125, 127 (deels) en 1694 (deels) staan op de kaart vermeld als onderdeel uitmakend van een groter gebied met hoge archeologische verwachting.

Bij bodemingrepen van meer dan 100 m² én dieper dan 50 cm. zal er toezicht gehouden moeten worden om eventuele archeologische vondsten te kunnen beschermen.

5.3. Flora en fauna

Het plangebied is gelegen in een stedelijk omgeving met te slopen (of inmiddels gesloopte) bebouwing en herbergt voor stedelijk gebied slechts algemene planten- en diersoorten.

Wat fauna betreft vragen in verband met de voorgenomen sloopwerkzaamheden met name zwaluwen, huismussen en vleermuizen aandacht. Die soorten komen voor in het plangebied. Ze hebben hun leefgebied in de stad en vinden schuil-, nestel- en overwinteringsgelegenheid in kieren, spouwen en onder dakpannen van oudere woningen, schuurtjes e.d.

Wanneer bevestigd wordt dat er beschermde diersoorten voorkomen moet een ontheffing op basis van de flora- en faunawet worden aangevraagd. (Actie initiatiefnemer: bepaling in sloopvergunning). Na inventarisatie kan gezocht worden naar bescherming en compenserende maatregelen. Daarmee kan de aantasting van het leefgebied ten gevolge van sloop worden gecompenseerd.

5.4. Groen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur en op het terrein bevinden zich geen waardevolle, beschermde bomen. De grote Platanen langs de Haaglaan zijn echter een zeer in 't oog springende groenelementen. Het handhaven van deze beschermde bomen is bij de herinrichting van omliggende straten uitgangspunt.

Bij de herinrichting van de Tournooistraat wordt binnen het straatprofiel een boomstructuur van de 2^e orde aangeplant, om zo de diverse speelvoorzieningen binnen dit wijkdeel met elkaar te verbinden door aantrekkelijke groene looproutes.

De voorgenomen sloop van de woningen gelegen in het blok 3e Haagstraat-Gravestraat-Tournooistraat-Markiesstraat komt ten gunste van de uitbreiding van het Markiesveld. Het ontwerp van het nieuwe groenvlak zal in samenhang worden vormgegeven met het bestaande Markiesveld. Het zuidelijk deel van de Markiesstraat zal hierbij als doorgaande autoroute komen te vervallen en enkel dienst doen als langzaam verkeersroute voor voetgangers en fietsers.

Bij de inrichting van de (semi-)openbare ruimten binnen het plangebied, dient samenhang te worden gezocht met omliggende groenstructuren. De buitenruimten dienen een groen karakter te verkrijgen. Dit kan mogelijk door het toepassen van inheemse plantensoorten, de aanplant van 1^e orde bomen en het toepassen van hagen als erfscheiding.

5.5. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten via de straten waaraan ze gelegen zijn. Haaglaan, 3^e Haagstraat, Markiesstraat en Tournooistraat.

De oorspronkelijke wegenstructuur blijft grotendeels gehandhaafd waarbij het zuidelijke deel van de Gravenstraat zal worden verschoven in zuidoostelijke richting en het noordelijk deel komt te vervallen. Op termijn zal het zuidelijke deel van de Markiesstraat worden opgenomen in een grote groenruimte.

Parkeren

Voor de bewoners vindt het parkeren plaats op binnenterreinen waarbij voor elke woning één parkeerplaats wordt gerealiseerd. Ook voor de bestaande woningen, grenzend aan het binnengebied, is een parkeerplaats gerealiseerd.

Bezoekers parkeren op de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

Verkeersveiligheid

In Helmond-West is sprake van een 30 km/u regime. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.

Openbaar vervoer

In de omgeving kan gebruik worden gemaakt van busvervoer met haltes op de Cortenbachstraat.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het ruimtelijk plan “Helmond West – Oud West blok 2 en 3” is een van de ruimtelijke plannen/gebieden die deel uitmaken van het sloop-, nieuwbouw- en herinrichtingsprogramma in “Oud-West”, zoals dit op hoofdlijnen door de gemeente en woningcorporatie woCom is uitgewerkt in het “Wijkontwikkelingsprogramma Helmond West”.

Op basis van dit wijkontwikkelingsprogramma heeft de gemeente met woCom een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin is o.a. vastgelegd dat de renovatie/verbetering of sloop van bestaande woningen en realisatie van nieuwe woningen door en voor rekening van woCom plaatsvindt en dat de ruimtelijk fysieke herinrichting en het bouw- en woonrijpmaken door de gemeente zal plaatsvinden.

De door de gemeente te maken kosten met betrekking tot de herinrichting en het bouw- en woonrijp maken zijn volledig gedekt. Hiervoor zijn middelen gereserveerd in het gemeentelijk investeringsprogramma en het onderhoudsprogramma wegen, daarnaast is in de samenwerkingsovereenkomst een bijdrage van woCom overeengekomen.

Omdat genoemde samenwerkingsovereenkomst kan worden gezien als een anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst als bedoeld in de Wro en hierdoor, conform artikel 6.12 tweede lid Wro, mede 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.

7. PROCEDURE

6.1 Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg ex art. 6.18 Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden aan het Waterschap Aa en Maas. Bij brief van 3 juli 2013 gaven zij aan geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

6.2 Procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a 3° en 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De beantwoording van de zienswijzen is in een losse bijlage opgenomen.