



Raadsvoorstel 100 (verbeterd exemplaar)
Vergadering 14 december 2021

Gemeenteraad

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Molenbunders II
Portefeuillehouder G.L.C.C. van den Waardenburg
Afdeling AOG, BJO, COM, FIN en IVA
College besluit 9 november 2021
Commissie Adviescommissie 7 december 2021
Zaaknummer 50767486

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij het bestemmingsplan Molenbunders II ter vaststelling aan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Molenbunders II ongewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. De nieuwe afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Met de ontwikkeling van Molenbunders II wordt het gebied ten noorden van de Europaweg en ten oosten van de Goorloop ontwikkeld tot woongebied. Momenteel heeft dit de bestemming recreatie. In de structuurvisie Helmond 2030 is het plangebied enerzijds aangeduid als 'woongebied in ontwikkeling' en anderzijds als 'stad-land projecten'. Met de realisatie van 12 vrijstaande woningen en een appartementencomplex met maximaal 24 appartementen wordt invulling gegeven aan dit woongebied. Hierdoor vindt er een afronding van de bebouwingsrand plaats in combinatie met de aanleg van groen. De aanleg van groen is aanvullend op de reeds bestaande en ingerichte ecologische verbindingszone van de Goorloop. Het planvoornemen geeft hiermee nadrukkelijk invulling aan de structuurvisie.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. In bijgaande nota van zienswijzen treft u de zienswijzen en de beantwoording ervan aan. Naar aanleiding van de zienswijzen worden een paar kleine tekstuele wijzigingen aangebracht in de toelichting (genoemde adressen en bouwhoogte zodat dit overeenkomt met de regels).

De zienswijzen geven geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Procedure hogere waarden, Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is een hogere-waardenprocedure wegverkeerslawaaï doorlopen. De inzage- en zienswijzeprocedure heeft gelijktijdig plaatsgevonden met het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze ingediend. Bij besluit van 8 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de hogere waarden vastgesteld en de zienswijze niet ontvankelijk verklaard. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde dat dit vóór de vaststelling van het bestemmingsplan dient te gebeuren.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan Molenbunders II maakt de bouw van 12 grondgebonden vrijstaande woningen en een appartementencomplex met 22 tot 24 appartementen en een ondergrondse parkeerkelder planologisch-juridisch mogelijk.

Argumenten

1.1 Plangebied is in de structuurvisie Helmond 2030 al als woongebied aangemerkt

Met de ontwikkeling van het plangebied Molenbunders II wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van een locatie die bij het opstellen van de structuurvisie Helmond 2030 al als woongebied in ontwikkeling was aangemerkt.

1.2 Goorloopzone blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.

Een deel van de Goorloopzone maakt onderdeel uit van het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan maakt binnen de Goorloopzone geen bouwontwikkelingen mogelijk. De bestemming is groen met dubbelbestemming waarde ecologie.



Kanttelingen

2.1 Zienswijzen

Het planvoornemen is vooraf meerdere keren besproken met (vertegenwoordigers) van de omwonenden. Desondanks zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn weergegeven en uitgebreid beantwoord in de nota van zienswijzen die als bijlage is toegevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Wel worden 3 typefouten hersteld in de toelichting.

Financiën

Het plangebied is eigendom van de gemeente Helmond en maakt deel uit van de gemeentelijke grondexploitatie 'Goorloopzone-Noord'. Met het beoogde planvoornemen is binnen de grondexploitatie rekening gehouden. De gronden worden bouwrijp verkocht conform het grondprijzenbeleid van de gemeente Helmond. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Communicatie

Na de vaststelling van het plan wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd en volgt de wettelijke beroepsprocedure. Dit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in weekblad De Loop.

Herstel fouten doornummering regels

Gebleken is dat er in de regels van het bestemmingsplan enkele "doornummer"-fouten stonden. Deze fouten zullen worden hersteld:

- Artikel 6.3.a geeft een afwijkingsbevoegdheid aan het bevoegd gezag t.a.v. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder e. Dit moet zijn artikel 6.2.2. onder c.
- Bij artikel 6.5.2 onder a. wordt verwezen naar artikel 6.4 onder a. Dit moet zijn artikel 6.4.1. onder a.

De oorzaak van de geconstateerde fouten is dat er voordat het ontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan het college in een eerdere versie van de regels een aantal regels is geschrapt (o.a. over de locatie van bijgebouwen). Bij de uiteindelijke versie van de regels is de verwijzing naar de beide artikelen niet aangepast. De intentie en inhoud van de verwijzing is op zich wel duidelijk, maar doordat er niet goed doorgenummerd is, zijn deze 2 foutjes in de regels ontstaan. Zoals gezegd zullen deze worden hersteld.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt nog de beroepsprocedure. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het plan na afloop van de beroepsprocedure in werking en wordt het plan als onherroepelijk aangemerkt.

Burgemeester en wethouders van Helmond
burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

secretaris
H.J. de Ruiter

Bijlagen

1. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is de juridisch bindende versie van het plan. U kunt het plan bekijken via de link:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0794.1600BP200169-1000>
2. Nota van zienswijzen
3. De afgeleide analoge verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2021;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, Wro;

Overwegende dat:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 2 juli 2021 gedurende zes weken voor eenieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt, waarbij tevens een volledige analoge versie van het plan ter inzage heeft gelegen;
2. De beschikbaarstelling, behalve op de gebruikelijke wijze, ter openbare kennis is gebracht in de Nederlandse Staatscourant, weekblad De Loop en langs elektronische weg via de gemeentelijke website;
3. De mogelijkheid is geboden om, gedurende de terinzagetermijn, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
4. Er gedurende de inzagetermijn drie zienswijzen zijn ontvangen, die zijn samengevat en becommentarieerd in de, bij dit besluit behorende, nota van zienswijzen;

besluit:

1. **Het bestemmingsplan Molenbunders II ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer "NL.IMRO.0794.1600BP200169-2000", waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 29 juli 2019 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1600BP200169-29072019.dgn";**
2. **De nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen;**
3. **De afgeleide analoge verbeelding van de onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;**
4. **Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 14 december 2021.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1 Zienswijze 1 <i>Gedateerd: 05-08-2021 Ontvangen: 06-08-2021</i>	a. <i>Reclamant geeft aan dat het toestaan van de betreffende woningbouwontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan Molenbunders II afbreuk doet aan het groene karakter van de aangrenzende wijk (Helmond-Noordwest) en inperking van het beekdal van de Goorloop.</i>	a. In de Interim Structuurvisie (ISV) Helmond 2015 (vastgesteld in december 2009) en de daaropvolgende Structuurvisie Helmond 2030 (vastgesteld in februari 2014) is de locatie Molenbunders II al opgenomen als te ontwikkelen woongebied. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze ontwikkeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwikkeling van een appartementengebouw aan de Europaweg waarbij wordt aangesloten bij een stedelijk karakter van deze weg. Daarnaast worden 2 clusters van 6 vrijstaande woningen, dus in totaal 12 vrijstaande woningen, mogelijk gemaakt in 2 bouwlagen met rondom deze clusters groen. De in het plangebied opgenomen Goorloopzone blijft behouden. Het groene karakter van deze opzet blijft daarmee ook behouden. De ontwikkeling past in het beleid zoals dat eerder door de gemeenteraad is vastgesteld met de genoemde structuurvisies.
	b. <i>Invloed op het beekdal van de Goorloop: Ten aanzien van het Beekdal van de Goorloop vragen reclamanten zich af of rekening is gehouden met een breedte van tenminste 50 meter voor de ecologische verbindingzone. In Bijlage 1 van de toelichting (pag 9) staat: "De ruimtelijke ontwikkelingen zijn op ruim 30 meter afstand van het natuurgebied gelegen". Als de afstand tot de Goorloop geen 50 m is over het hele gebied, dan is bebouwing dus niet toegestaan. Wij vragen ons af of hier rekening mee is gehouden? Is hierover overleg geweest met het Waterschap en de Provincie?</i>	b. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat een ecologische verbindingzone 50 meter breed is. Die breedte wordt dan gemeten vanaf het hart (midden) van deze zone. Aan weerszijden is dan een breedte van 25 meter nodig. In het geval van de Goorloopzone is de ecologische verbindingzone waarvoor de aanduiding NNB (Natuur Netwerk Brabant) geldt, heel precies aangegeven. De zone volgt het fietspad. Het gebied ten westen van het fietspad blijft NNB gebied. Binnen het NNB gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Het gebied waar de woningbouw is voorzien ligt ruim buiten het NNB gebied. Voordat het ontwerp bestemmingsplan is

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		gepubliceerd, is dit plan voorgelegd aan de Provincie en het Waterschap. Beide instanties hebben ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.
		c. <i>Invloed op het beekdal van de Goorloop:</i> <i>Reclamanten geven aan dat langs het fietspad langs de Goorloop geen verlichting mocht komen, in verband met de natuur. Zij vragen zich af hoe het kan dat er nu wel woningen gebouwd kunnen worden direct naast dit fietspad, terwijl verlichting eerder niet toegestaan was? Reclamanten geven tevens aan dat ook het verkeer door de nieuwe weg (Johanna Westerdijkstraat) meer geluidsoverlast en een verminderde luchtkwaliteit met zich mee zal brengen. Hoe verhoudt zich dat ten opzichte van deze belangrijke ecologische zone?</i>
		c. De voorgenomen ingreep die mogelijk wordt gemaakt met de bestemmingsplanwijziging leidt niet tot permanente negatieve externe effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de Goorloop. Bebouwing, verlichting en (beperkt) verkeer is daardoor buiten de ecologische zone wel mogelijk. Zie ook de reactie bij 1b. d. <i>Invloed op het woonklimaat:</i> <i>Volgens het Ontwerpbestemmingsplan wordt er bij de voorziene woningbouwontwikkeling uitgegaan van een maximale bouwhoogte van maar liefst 6,5m. Dit betekent dus een toevoeging van twee bouwlagen direct naast de éénlaagse bungalows van reclamanten, gelegen aan de Professor Zeemandreef. Dit heeft in hun ogen wel degelijk invloed op het woon- en leefklimaat, waarbij zij hun recht op privacy moeten inleveren. Daarnaast wordt de zon beperkt in de achtertuinen, die direct grenzen aan de voorziene woningbouwontwikkeling van maar liefst twee bouwlagen. Reclamanten hebben al jaren lang een directe relatie met het prachtige beekdal van de Goorloop, waarbij het vrije uitzicht op de natuur nu ook volledig wordt ingeperkt. De combinatie van deze negatieve effecten op het woon- en leefklimaat, zoals de inperking van de privacy, de beperking van de zon in de vorm van slagschaduw, aantasting van de ruimtelijke vergezichten en het directe uitzicht op de natuur, zal resulteren in een significante waardevermindering van de woningen van reclamanten.</i> <i>Daarbij wordt er aangegeven dat de voorziene</i>
		d. Zoals bij reactie 1a is aangegeven was deze ontwikkeling al aangegeven in de vastgestelde Interim Structuurvisie Helmond 2015 en de Structuurvisie Helmond 2030. Bij de voorgestelde ontwikkeling is gekeken naar de bestaande woningbouw in de directe omgeving. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande woningbouw. Zo bestaat de nieuwbouw ter hoogte van de Professor Zeemanstraat, evenals de bestaande bouw, uit vrijstaande woningen met een plat dak. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in maximaal 2 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Hierbij is een andere doelgroep beoogd dan voor de bestaande éénlaagse bungalows direct grenzend aan het plangebied. Dit komt de diversiteit van de omgeving ten goede. Overigens wordt tussen de bestaande woningen en de geplande nieuwe woningen een groenstrook met een minimale breedte van 14 meter aangelegd. De nieuwe woningen grenzen daarmee dus niet direct aan de bestaande woningen. Er worden, op een gepaste

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
	woningbouwontwikkeling goed past in het huidige straatbeeld. In de ogen van reclamanten is dit totaal niet het geval, omdat de tweelaagse woningen helemaal niet aansluiten op de bestaande eenlaagse bungalows aan de Professor Zeemandreef. Waarom wordt de bestaande aangrenzende eenlaagse bouwlaag niet op gepaste wijze doorgezet in de voorziene woningbouwontwikkeling? Ook het bestaande appartementencomplex heeft maar vijf bouwlagen en de tegenoverliggende complexen (Pare Viverre) heeft ook maar vijf bouwlagen. In de voorziene woningbouwontwikkeling wordt er een nieuw appartementencomplex van maar liefst zes bouwlagen beoogd. Hier is wederom geen sprake van een passende aansluiting op het huidige straatbeeld.	afstand, 12 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt met een beperkte bouwhoogte van 6,5 meter. Ook voor het appartementengebouw is aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving. Dat het nieuwe appartementengebouw één bouwlaag hoger mag worden dan het bestaande wil niet zeggen dat het niet passend is bij de bestaande omgeving. Doordat het gebouw veel minder breed en minder diep is, maar wel een bouwlaag hoger, markeert het gebouw de naastgelegen Goorloopzone. Daarmee kan worden gesteld dat voor de geplande nieuwbouw zorgvuldig is gekeken naar de bestaande omgeving. Met betrekking tot eventuele waardevermindering van de woningen van reclamanten merken wij op dat hiervoor een aparte procedure geldt. Er kan echter pas aanspraak op een tegemoetkoming in planschade worden gedaan als sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.
	e. Reclamanten geven aan dat de voorziene woningbouwontwikkeling ook niet past in de opbouw van het straatbeeld, waarbij de opbouw bestaat uit appartementen (4 bouwlagen Boerhaavelaan) naar 2 kap-woningen, gevolgd door de bungalows (1 bouwlaag), want nu volgen er na de eenlaagse bungalows weer woningen met twee bouwlagen. Dit is in hun ogen geen logische stedenbouwkundige opbouw en aansluiting op het aangrenzende woongebied. Bovendien bevat het laatste deel (Lorentzstraat) ook allemaal laagbouw (1 laag), wat ook direct op dit gebied aansluit.	e. Zie de reactie bij 1d.
	f. De voorziene woningbouwontwikkeling bevat moderne woningen, welke totaal niet passen in het oorspronkelijke straatbeeld van deze wijk. In de woonbuurten van de wijk Helmond Noordwest staan grotendeels woningen uit de jaren	f. Zie de reactie bij 1d. Voor wat betreft de 12 vrije kavels, willen we aan deze reactie het volgende toevoegen:

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
	<i>'50, gevolgd door enige planmatige uitbreidingen rond de jaren '60. In de jaren '80 is de laatste buurt Parkweide voltooid. Daarom zullen de nieuwe moderne woningen afbreuk doen aan deze beeldbepalende woonwijk. Daarom stellen reclamanten voor de maximale bouwhoogte aan te passen en terug te brengen naar één bouwlaag, zodat er een betere aansluiting wordt gevonden op de naastgelegen bungalows aan de Professor Zeemandreef.</i>	De voorziene nieuwbouwwoningen worden, in aansluiting op de bestaande omgeving, uitgevoerd met een plat dak. Mede door de beperkte bouwhoogte en het gegeven dat het om 12 vrijstaande woningen gaat met een beperkt oppervlakte, zullen de woningen passen bij de bestaande omgeving. Bij de meeste bebouwing is af te lezen in welke periode de bebouwing tot stand is gekomen. Dat zal ook bij de nieuwbouw zichtbaar zijn. Dat wil echter nog niet zeggen dat dit afbreuk doet aan de bestaande omgeving. Wij zijn van mening dat met hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt en met hetgeen het bestemmingsplan tegelijkertijd beperkt met het vastleggen van een maximale bouwhoogte en een maximale oppervlakte, voldoende is gewaarborgd dat de nieuwbouw passend is bij de bestaande omgeving.
	<i>g. Normen en waarden: In de toelichting geeft men aan dat aan alle normen en waarden wordt voldaan. Reclamanten zijn van mening dat deze niet altijd correct worden toegepast en noemen daarbij: 1. Waarom moesten omwonenden de gemeente corrigeren, als zij omwille van financieel voordeel, grond die vervuild is, gebruikt om bodemstructuren in te laten klinken? 2. In de hele toelichting wordt gebruik gemaakt van oude situatie-schetsen die geen juist beeld vormen voor de nieuwe plannen van het gewijzigde bestemmingsplan. Hoe wilt de gemeente op- en aanmerkingen ontvangen als niet uitgegaan wordt van de juiste gegevens? 3.. Er zijn recent nieuwe Europese normen vastgesteld voor wat betreft PFAS (juli 2021). Is hier rekening mee gehouden in de aanpassing van het bestemmingsplan ?</i>	g. Reclamanten noemen drie aspecten waarbij zij van mening zijn dat de gemeente de normen en waarden niet respecteert. Hierbij reageren wij als volgt: 1. De grond die gebruikt is om het terrein op te hogen c.q. voor te belasten heeft een kwaliteit die voldoet aan de eisen die het Besluit bodemkwaliteit daaraan stelt. De opmerking over correctie door omwonenden en financieel voordeel heeft geen relatie met het bestemmingsplan, zodat daarop niet kan worden ingegaan. 2. In paragraaf 2.2. is de bestaande situatie beschreven, met daarbij foto's van de bestaande situatie. In paragraaf 2.3 van de toelichting is een impressie van planvoornemen en een uitgebreide beschrijving van de beoogde nieuwbouw opgenomen. Wij herkennen de gemaakte opmerking dan ook niet. 3. Er bestaan nog geen Europese (en ook geen

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		ationale) normen voor PFAS in de bodem en daar kunnen wij dus ook niet aan toetsen. Wij hebben ons bij de bodemtoets voor wat betreft de PFAS-stoffen daarom gebaseerd op onze Beleidsregels PFAS Helmond 2019. Die beleidsregels zijn gebaseerd op de toen geldende wetenschappelijke inzichten. De gehalten PFAS in de grond op de planlocatie zijn lager dan de desbetreffende lokale achtergrondwaarden en daarmee passend voor het beoogde gebruik (groen, wonen en waarde-ecologie). Er is wel sprake van de ontwikkeling van bodemnormen voor PFAS in Nederland. In september 2020 is er door de Europese autoriteit voor voedselveiligheid (EFSA) een gezondheidkundige grenswaarde voor de som van drie PFAS-stoffen gepubliceerd. De EFSA-grenswaarde heeft geen wettelijke status. Dit betreft een waarde voor EFSA in voedsel en geen bodemnorm. Deze gezondheidswaarde zal uiteindelijk gebruikt worden bij het ontwikkelen van nieuwe bodemnormen voor PFAS. De minister van Infrastructuur en Waterstaat is daar samen met het RIVM mee bezig en heeft op 6 juli 2021 aangekondigd (kamerbrief IENW/BSK-2021/173036) daar later dit jaar mee naar buiten te zullen treden. Mogelijk dat reclamant aan die brief refereert.
		<i>h. Hogere waarden geluidbelasting: De gemeente heeft ook bekendgemaakt dat zij hogere waarden voor de geluidbelasting wilt vaststellen om plan Molenbunders II te realiseren. Reclamanten zijn van mening dat er voor nieuwe plannen aan de wettelijke normen moet worden voldaan.</i> h. Getoetst moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Bij overschrijding van deze waarde kan een hogere waarde worden vastgesteld. Het verlenen van hogere waarden is wettelijk geregeld. Voor de nieuwe woningen kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor wegverkeerslawaaï, wat alleen mogelijk is als wordt

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		voldaan aan een maximale geluidsbelasting voor de binnenwaarde van de woning. Bij de bouwaanvraag moet worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen ten aanzien van geluidsbelasting.
	i. <i>Algemene opmerkingen:</i> <i>Reclamanten geven aan dat een aantal zaken onjuist of niet consequent in de stukken zijn opgenomen:</i> 1. <i>In de regels staat een max. bouwhoogte van 6,5 m en in de toelichting 7 m. ?</i> 2. <i>Professor Zeemansdreef 9 en 10 worden diverse malen genoemd, maar deze woningen liggen aan de Professor Zeemansdreef, maar de adressen zijn nu Buys Ballotstraat 10 en Snelliusstraat 9. ?</i> 3. <i>In de toelichting staat voor grondgebonden woningen een max van 200m2, maar nergens staat vermeld dat indien op bovenverdieping 60m2 wordt bebouwd, de onderlaag dan 140m2 wordt. Dit is ons mondeling wel zo toegelicht.</i> 4. <i>Er wordt gesproken over een braakliggend terrein. Dit was voorheen een sportterrein. ?</i> 5. <i>De voorgenomen plannen worden in een schets weergegeven (impressie-tekeningen), en niet in concrete tekeningen, zodat een reëel beeld niet gegeven wordt. De werkelijkheid kan met dit plan nog alle kanten op. De plannen zijn al diverse keren aangepast, en nog steeds is het niet concreet.</i>	i. Reclamanten geven aan dat een aantal zaken onjuist of niet consequent is opgenomen. Hieronder reageren wij als volgt: 1. De regels van een bestemmingsplan zijn juridisch bindend. De maximale bouwhoogte van 6,5 meter is correct opgenomen in de regels. De in de toelichting genoemde 7 meter zal worden aangepast naar 6,5 meter. 2. De woningen met de adressen Snelliusstraat 9 en Buys Ballotstraat 10 zullen als zodanig worden weergegeven in de toelichting. Dit wordt tekstueel aangepast. 3. De regels van een bestemmingsplan zijn juridisch bindend. In artikel 6.2.1. onder e is vastgelegd: <i>Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak van een woning maximaal 200 m2 mag bedragen, waarbij het oppervlak van de tweede verdieping maximaal 60 m2 mag bedragen.</i> Daarmee is vastgelegd wat mondeling is toegezegd. 4. In de toelichting wordt de huidige situatie beschreven. Momenteel is sprake van een braakliggend terrein met een recreatieve bestemming. 5. In een bestemmingsplan worden de juridische kaders vastgelegd waarbinnen de beoogde woningbouw dient te worden ontwikkeld. In een bestemmingsplan worden geen uitgewerkte bouwplannen weergegeven. Uitwerking vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan in een

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen (voorheen: de bouwvergunning). Het klopt dus dat er in het bestemmingsplan geen gedetailleerde beelden van de nieuwbouw worden getoond.
	j. <i>Algemene vragen/ onduidelijkheden:</i> <i>Reclamanten zijn van mening dat in dit ontwerpbestemmingsplan nog te veel onduidelijkheden staan. Hierdoor ontbreekt in hun ogen een goede motivatie om af te wijken van het vigerend bestemmingsplan. Reclamanten hebben daarover nog diverse vragen, die zij graag beantwoord zien:</i> 1. <i>Er wordt niets aangegeven wat er met het hondenveldje gebeurt en waar dit nu komt?</i> 2. <i>Situering van de openbare parkeerplaatsen bij het appartementencomplex wordt nog nader bekeken bij de uitwerking van het bouwplan. Wij kunnen hier dus nog niet op reageren?</i> 3. <i>De inrichting van de groenvoorzieningen is nog niet duidelijk voor ons.</i> 4. <i>Er worden impressies gegeven van mogelijke bouw, maar dit kan in de werkelijkheid er heel anders uit gaan zien. Het is nog niet bekend of het een project met gelijksoortige woningen wordt of allemaal verschillende vrije sector-woningen.</i> 5. <i>Waarvoor dient de getekende verharding bij de aansluiting Lorentzstraat en de nieuwe wijk (Johanna Westerdijkstraat)? • Waarom wordt de Johanna Westerdijkstraat een doorlopende straat met het risico van sluipverkeer naar de Europaweg waar wij hinder aan zullen ondervinden?</i> 6. <i>Krijgen wij nog inspraak op deze zaken, als deze wel ingevuld gaan worden? • En krijgen wij nog inzage in de bouwvergunningen?</i>	j. Reclamanten geven aan dat er nog veel onduidelijk is in het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder geven wij antwoord op hun vragen waarbij gelijktijdig wordt aangegeven dat wel degelijk sprake is van een goed gemotiveerd bestemmingsplan: 1. Bij het uitwerken van dit gedeelte van het plangebied zal worden onderzocht of het veldje in een kleinere vorm op de huidige locatie gehandhaafd kan worden. Dit is vooralsnog wel het uitgangspunt. 2. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat bij aanvraag van de bouwvergunning aangetoond moet worden dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarmee is in het bestemmingsplan geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De uitwerking van het bouwplan, het exacte aantal appartementen en daarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen hoort niet thuis in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan legt de maximale kaders vast waarbinnen een ontwikkeling moet kunnen worden gerealiseerd. De uitwerking moet vervolgens binnen deze kaders plaatsvinden. 3. Idem als bij 2: Het bestemmingsplan legt de locaties vast waarbinnen de bestemming groen kan worden gerealiseerd. De uitwerking van de bestemming groen moet voldoen aan de kaders van het bestemmingsplan. De uitwerking zelf wordt echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan. 4. Idem als bij 2. en 3.: de kaders waarbinnen bebouwing plaats moet vinden worden vastgelegd in

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		het bestemmingsplan. De architectonische uitwerking vindt plaats op basis van deze kaders. Bij aanvraag van de bouwvergunning (omgevingsvergunning voor het bouwen) zal duidelijk zijn hoe de woningen er uit gaan zien. Dan pas is bekend of het gelijksoortige woningen of allemaal verschillende woningen zullen zijn. De bouwaanvra(a)g(en) zal(zullen) te zijner tijd worden gepubliceerd. 5. De Johanna van Westerdijkstraat is de nieuwe straat waaraan de 12 vrijstaande woningen worden gesitueerd. Deze straat sluit aan op de Lorentzstraat in het noorden en op de Buys Ballotstraat en de Max Euwestraat in het zuiden. De Max Euwestraat sluit weliswaar aan op de ventweg van de Europaweg, maar vormt op die locatie geen rechtstreekse verbinding met de Europaweg. Er komt geen nieuwe aansluiting op de Europaweg. De meest directe verbinding naar de doorgaande wegenstructuur blijft de Boerhaavelaan die rechtstreeks aansluit op de Europaweg. Wij delen de vrees van sluipverkeer dan ook niet. 6. Als gezegd bij voorgaande punten zullen de bouwplannen binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan worden uitgewerkt. Hiervoor zal te zijner tijd één of meerdere omgevingsvergunningen voor het bouwen worden aangevraagd. Deze zullen worden gepubliceerd waarna inzage mogelijk is.
		Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Wel zullen de onder punt i.1 en i.2 aangegeven tekstuele foutjes in de toelichting worden hersteld.

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
2 Zienswijze 2 Gedateerd: 10-08-2021 Ontvangen: 11-08-2021	a. <i>Goede ruimtelijke ordening</i> Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan een deugdelijke motivering ontbeert en dat onvoldoende blijkt is gegeven van een deugdelijke belangenafweging.	a. Het bestemmingsplan Molenbunders II bestaat naast de regels en de verbeelding uit een uitgebreide toelichting met bijbehorende bijlagen. In deze toelichting is zorgvuldig uiteengezet dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan alle relevante ruimtelijke aspecten. Daarnaast is het plangebied in de Interim Structuurvisie (ISV) Helmond 2015 (vastgesteld in december 2009) en de daaropvolgende Structuurvisie Helmond 2030 (vastgesteld in februari 2014) al opgenomen als te ontwikkelen woongebied. In de Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. In deze structuurvisie is het plangebied enerzijds aangeduid als 'woongebied in ontwikkeling' en anderzijds als 'stad-land projecten'. Met de realisatie van de vrijstaande woningen en het appartementencomplex wordt invulling gegeven aan dit woongebied. Hierdoor vindt er een afronding van de bebouwingsrand plaats in combinatie met de aanleg van groen. De aanleg van groen is aanvullend op de reeds bestaande en ingerichte ecologische verbindingszone van de Goorloop. Het planvoornemen geeft hiermee nadrukkelijk invulling aan de eerder door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisies. Reclamant geeft niet aan wat er in haar ogen ontbreekt. Wij zijn van mening dat wel degelijk sprake is van een deugdelijke motivering.
	b. <i>Passende bestemming</i> Reclamant geeft aan dat haar cliënten van mening zijn dat sprake is van een onzorgvuldige toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking. Er zou daarbij niet zijn gekeken naar mogelijke alternatieve locaties voor woningbouw.	b. Zoals ook bij het vorige punt is aangegeven is de planlocatie opgenomen in de Structuurvisie Helmond 2030 als 'woongebied in ontwikkeling' en anderzijds als 'stad-land projecten'. Daarmee is bij de vaststelling in 2014 al richting gegeven aan de toekomstige

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		ontwikkeling van dit gebied. De behoefte aan woningbouw is uitgelegd in paragraaf 3.1.3 en verder verantwoord in paragraaf 3.4.1. van de toelichting. De ontwikkeling sluit bovendien aan bij een naastgelegen ontwikkeling. Recentelijk is een appartementencomplex direct ten oosten van de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat niet is gekeken naar alternatieve locaties. Omdat echter het plangebied al in een tweetal structuurvisies is aangewezen als woongebied in ontwikkeling is invulling van deze locatie met woningbouw een directe uitvoering van eerder vastgesteld beleid. Om in de woningbehoefte voor de gemeente Helmond te kunnen voorzien zijn op de meeste van de genoemde alternatieve locaties in Stiphout en Helmond Centrum op dit moment ook plannen in ontwikkeling. Het plangebied heeft overigens niet de bestemming natuur, maar de bestemming recreatie. Het gedeelte met de dubbelbestemming waarde ecologie krijgt de bestemming groen met dubbelbestemming waarde ecologie.
		c. <i>Parkeren:</i> <i>Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan op het onderdeel parkeren onvoldoende is gemotiveerd. De toelichting vermeldt namelijk dat 'in verband met de positionering van de entree van de parkeerkelder als onderdeel van de uitwerking van het bouwplan van het appartementencomplex, zal de situering van de bezoekers-c.q. openbare parkeerplaatsen nog nader bekeken worden. Dit</i> c. Doordat in de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen dat bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, aangetoond moet worden dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020, is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd.

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		<i>zal bij de uitwerking van het bouwplan meegenomen worden'.</i>
		d. <i>Besluit hogere waarden:</i> <i>Cliënten merken op dat de onderbouwing van het besluit hogere waarden is gebaseerd op een nota van team Milieu en dat geen sprake is van een onafhankelijk deskundigenadvies. Ook ontbreken kwalificaties van de opstellers ervan.</i> <i>Tevens wordt gesteld dat niet is aangetoond dat de maximale ontheffingswaarde van 62 dB niet wordt overschreden, maar dat voor het gehele plangebied wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er wordt gesteld dat maatregelen aan de bron of via overdracht niet doelmatig zijn. Reclamant geeft aan dat cliënten juist wel gebaat zijn bij maatregelen als een geluidsscherm omdat zij al jarenlang geluidsoverlast ondervinden. Reclamant vindt dat er wel geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden die niet alleen de bewoners van de geprojecteerde woningen maar ook van omwonenden ten goede komen.</i>
		d. De genoemde nota betreft het akoestisch onderzoek dat als bijlage 7 bij het bestemmingsplan hoort. Dit advies is opgesteld door een gemeentelijk deskundig medewerker. Het akoestisch onderzoek moet voldoen aan de hiervoor geldende regelgeving en is dus niet afhankelijk van wie dit onderzoek uitvoert. Het onderzoek moet dus worden uitgevoerd door bureaus c.q. personen die deze kennis hebben. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. Bij dit plan bedraagt de maximaal berekende waarde 62 dB. Maatregelen die evt. getroffen zouden worden, betreffen alleen de woningen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. De bestaande woningen vallen buiten het kader van de toetsing. Doordat de nieuw te realiseren woningen en het appartementengebouw tussen de Europaweg en de bestaande woningen worden gebouwd, zorgt de nieuwbouw voor een zekere (geluids)afscherming in de richting van de bestaande woningen.
		Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan

3	Zienswijze 3	a. <i>Reclamant geeft aan te vrezen voor overlast in de vorm van verminderde bereikbaarheid tijdens de bouwwerkzaamheden.</i>	a. De Europaweg en de parallelweg van de Europaweg maken geen onderdeel uit van het plangebied van
---	---------------------	---	--

Nota van zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan "Molenbunders II"

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenbunders II" is, conform de wettelijke procedure, op 01-07-2021 gepubliceerd en heeft vanaf 02-07-2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn 3 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
	<i>Gedateerd: 04-08-2021 Ontvangen: 10-08-2021</i>	<i>Hij geeft aan te allen tijde van beide kanten bereikbaar te willen zijn.</i>	het bestemmingsplan Molenbunders II. Het bouwverkeer zal zeer waarschijnlijk wel van deze wegen gebruik maken als toegangsweg tot het plangebied. Er zal voor worden gezorgd dat de aanliggende bedrijven tijdens de bouwwerkzaamheden te allen tijde van beide kanten via de parallelweg Europaweg bereikbaar zijn.
			Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan