

# Bestemmingsplan

## "Binnenstad - Weverspoort"

### Inhoud

**Toelichting**

**Regels**

**Kaart**    Nr. 090079

### Procedure

**Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan**

Gepubliceerd d.d. : 11 februari 2009

**Ontwerpbestemmingsplan**

Gepubliceerd d.d. : 13 mei 2009

Ter inzage d.d. : 14 mei 2009

Vastgesteld raad d.d. : 6 oktober 2009 raadsvoorstel: 104

**Vastgesteld bestemmingsplan**

Ter inzage d.d. : 19 november 2009

In werking d.d. : 1 januari 2010

Gemeente Helmond

Ruimtelijke Ordening & Verkeer januari 2010

Plan: IDN: NL.IMRO.0794.1000090079



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                     | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                          | 7         |
| 1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan              | 7         |
| 1.3 Het plangebied                                      | 7         |
| 1.4 Vigerende bestemmingsplan                           | 8         |
| 1.5 Leeswijzer                                          | 9         |
| <br>                                                    |           |
| <b>2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE</b>        | <b>11</b> |
| 2.1 Weverspoort                                         | 11        |
| 2.2 Heistraat                                           | 12        |
| <br>                                                    |           |
| <b>3. BELEIDSKADERS</b>                                 | <b>13</b> |
| 3.1 Inleiding                                           | 13        |
| 3.2 Rijksbeleid                                         | 13        |
| 3.3 Provinciaal beleid                                  | 14        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                 | 15        |
| <br>                                                    |           |
| <b>4. STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET</b>                   | <b>17</b> |
| 4.1 Inleiding                                           | 17        |
| 4.2 De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Weverspoort | 17        |
| 4.3 Deelgebieden                                        | 19        |
| 4.3.1 Marterstraat e.o.                                 | 19        |
| 4.3.2 Timmermansstraat Beelsstraat                      | 19        |
| 4.3.3 Heistraat-Van Brusselstraat                       | 20        |
| 4.3.4 Winkelplein e.o.                                  | 20        |
| 4.3.5 Buurtpark+                                        | 21        |
| 4.3.6 Ensembles                                         | 22        |
| 4.4 Beeldkwaliteit                                      | 24        |
| 4.5 Openbare ruimte en groen                            | 26        |
| 4.5.1 Openbare ruimte                                   | 26        |
| 4.5.2 Speelruimte                                       | 27        |
| 4.5.3 Honden                                            | 27        |
| 4.6 Verkeer                                             | 28        |

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| <b>5. FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE PROGRAMMA</b>    | <b>1</b>      |
| 5.1 Inleiding                                  | 1             |
| 5.2 Programma                                  | 1             |
| 5.2.1 Winkelplein                              | 1             |
| 5.2.2 Woningopbouw Weverspoort                 | 2             |
| 5.2.3 Bijzondere doelgroepen                   | 2             |
| 5.2.4 Volkshuisvestelijke eisen                | 3             |
| 5.3 Parkeren                                   | 3             |
| 5.3.1 Woningen                                 | 3             |
| 5.3.2 Winkelplein                              | 4             |
| 5.3.3 Parkeeroplossingen                       | 4             |
| <br><b>6. WOON- EN LEEFMILIEUASPECTEN</b>      | <br><b>7</b>  |
| 6.1 Inleiding                                  | 7             |
| 6.2 Archeologie en cultuurhistorie             | 7             |
| 6.3 Bodem                                      | 8             |
| 6.4 Geluid                                     | 9             |
| 6.5 Luchtkwaliteit                             | 9             |
| 6.6 Bedrijven en milieuzonering                | 11            |
| 6.7 Externe veiligheid                         | 14            |
| 6.8 Water                                      | 15            |
| 6.9 Natuur en landschap                        | 18            |
| <br><b>7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>      | <br><b>21</b> |
| 7.1 Algemeen                                   | 21            |
| 7.2 Systematiek                                | 21            |
| 7.2.1 Inleidende regels                        | 21            |
| 7.2.2 Bestemmingsregels                        | 22            |
| 7.2.3 Algemene regels                          | 23            |
| 7.2.4 Overgangs- en slotregels                 | 23            |
| 7.3 Systematiek per bestemming                 | 24            |
| <br><b>8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>      | <br><b>29</b> |
| <br><b>9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <br><b>31</b> |
| 9.1 Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit         | 31            |
| 9.2 Resultaten wettelijk overleg               | 31            |

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

In het kader van het grotestedenbeleid (GSB) is de gemeente Helmond gestart met de vernieuwing van de wijk Binnenstad. De Binnenstad is een vooroorlogse wijk die gebouwd is in de jaren 20-40 van de vorige eeuw. Het woon- en leefklimaat in de Binnenstad is niet optimaal. Ook spelen er problemen van sociaal-maatschappelijke, economische en fysieke aard. De bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van de woningen voldoen niet meer aan de woonwensen van de huidige tijd en er is er sprake van een weinig gevarieerde woningvoorraad.

Om een kwaliteitsverbetering in de Binnenstad te realiseren is gestart met herstructurering van de binnenstad. De wijken Vossenbergh(fase 1) en Zonnekwartier (fase 2) zijn reeds gestart met herstructurering. De 3<sup>e</sup> fase bestaat uit het gebied ten zuiden van de Heistraat, de Weverspoort. Het betreft de (her)ontwikkeling voor woningbouw en een Winkelplein. De ruimtelijke functionele ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkeling plan (ROP) 3<sup>e</sup> fase Binnenstad en het ROP Heistraat.

## **1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan**

Het voorliggende plan beoogt de realisatie van Weverspoort en van het Winkelplein. Het doel is om de voorgestelde plannen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

## **1.3 Het plangebied**

Het plangebied ligt in het centrum van Helmond. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Pastoor van Leeuwenstraat. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de Blinkertsestraat, de perceelsgrenzen van woningen aan de Pistoriusstraat, Advocaat Botsplein en de Heistraat. Aan de westzijde vormt de Peerke Klinkstraat de grens. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door Hemelrijksdijkje, Beelsstraat, Hemelrijksestraat, Wolfstraat en Schoolstraat.

Op onderstaande afbeelding is het gebied in de context weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de digitale verbeelding (plankaart).

Figuur 1 Bestemmingsplangrens Weverspoort



## 1.4 Vigerende bestemmingsplan

Voor de gronden die behoren tot het bestemmingsplan gelden verschillende bestemmingplannen. Deze plannen zijn verouderd. Op basis van deze bestemmingsplannen is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk.

Voor de ontwikkeling van het winkelplein ten noorden van de Heistraat en één woning van blok J van het Zonnekwartier (begrensd door Willem van Astenstraat, Advocaat Botsstraat, Heistraat en Willem Beringsstraat) zijn in een eerder stadium art. 19 lid 2 WRO procedures doorlopen.

## 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit 3 delen:

- de **toelichting**, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen,
- de **regels**, hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en regels met betrekking tot het gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstellen, en
- de **plankaart**, met daarop de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven.

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van de Binnenstad en van Weverspoort in het bijzonder;
- In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan beleidsplannen van Rijk, provincie en gemeente die van invloed zijn en kaders stellen voor de ontwikkeling van Weverspoort;
- Hoofdstuk 4 bevat de algemene uitgangspunten en het stedenbouwkundige plan;
- In hoofdstuk 5 wordt het functioneel-ruimtelijke programma beschreven;
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de milieu- en waardenaspecten;
- Hoofdstuk 7 geeft een beschrijving van de diverse bestemmingen;
- Hoofdstuk 8 en 9 geven inzicht in de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.



## **2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Weverspoort**

Weverspoort is ten zuiden van de Heistraat gelegen. Het gebied bestaat is 80 jaar geleden bebouwd naar aanleiding van het Uitbreidingsplan der Gemeente Helmond. Het plan gaat onder andere uit van een planmatige woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van het centrum.

De wijk is opgericht volgens de tuinstadgedachte, die leidend was in de periode 1920-1940 bij de ontwikkeling van woongebieden. Er is sprake van een eenheid van architectuur en stedenbouw. De structuur van de openbare ruimten wordt helder ruimtelijk vormgegeven door de bebouwing. In het stratenplan worden bijzonder gebouwen of buurten ontworpen en verbijzonderingen in de vorm van pleinen aangebracht. Ook 'het begin van de woning is helder vormgegeven. De openbare gebouwen hebben een prominente positie in het stedenbouwkundig plan. Winkels, scholen, kerken en andere instellingen werden als stedenbouwkundige elementen en accenten ingezet. De verbondenheid van de bewoners met de buurt werd bepaald gezamenlijke afhankelijkheid van bijvoorbeeld de werkgever, woningbouwcorporatie of levensbeschouwing.

Vanuit het centrum werden de gebieden bebouwd tussen de linten en de nieuwe infrastructuur. Weverspoort is een van de eerste planmatige woningbouwontwikkelingen. OP basis van een stratenplan werden haaks op de linten nieuwe straten aangelegd. Daar binnen werden bestaande paden en straten doorgetrokken en er werden nieuwe aan toegevoegd. Deze straten zijn strikt noord-zuid georiënteerd. Gelet op de landschappelijke ondergrond als basis voor stedelijke ontwikkeling is de noord-zuid structuur dominant. De staten zijn haaks op de oost-west linten aangesloten. Het huidige stratenpatroon blijft bestaan.

Bijna alle woningen in het plangebied zijn in het bezit van de Woningbouwcorporaties Woonpartners en Volksbelang. Beide corporaties hebben een visie op de woningvoorraad geformuleerd. Van de bestaande woningvoorraad voldoet de bouw en woontechnische kwaliteit niet meer aan de woonwensen van de huidige tijd. Naast de verouderde woningvoorraad vormt de noodzakelijke wijziging in de woningdifferentiatie een belangrijk argument voor de herstructurering. Hiermee wordt een meer evenwichtige sociaal-economische bevolkingssamenstelling nagestreefd.

## 2.2 Heistraat

De Heistraat ligt centraal in Binnenstad. Deze straat verbindt de verschillende delen van de Binnenstad met elkaar, maar verbindt ook deze wijk met de overige delen van Helmond. De Heistraat is één van de oudste straten van Helmond. Bedrijvigheid, handel en wonen hebben zich door de eeuwen heen aan deze straat gevestigd. De ontwikkeling verliep spontaan en organisch.

Door de aanleg van de wijken van de Binnenstad heeft de Heistraat in ruimtelijke en functionele zin een andere positie gekregen. Van een solitair lint werden nu haaks op de Heistraat nieuwe straten in noord-zuid richting toegevoegd. Ook werden er woningbouwcomplexen aan de Heistraat opgericht. De Heistraat is van een lint in het buitengebied dat tussen akkers en weiden lag opgenomen in het stedelijk gebied.

Tot de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw was de Heistraat een vitale en belangrijke winkelstraat in Helmond. Sinds enkele jaren neemt het winkelbestand in de Heistraat af. De straat draagt bij aan het negatieve imago van de gehele wijk door een sterke toename van marginale bedrijvigheid, groeiende leegstand en toename van onveiligheid en overlast. Verder kent ook de fysieke omgeving, zowel de gebouwen als de openbare ruimte een verlies aan kwaliteit. Met name de neerwaartse spiraal van de winkelstructuur en de kwaliteit van het openbare gebied is een probleem.

Door herstructurering moet de Heistraat weer het hart van de Binnenstad worden. Een kwalitatieve verbetering van de Heistraat draagt de hele verbetering van de Binnenstad. De aanwezigheid van goede voorzieningen, florerende bedrijven en een goed ingerichte openbare ruimte heeft effecten op de omliggende wijken.

## 3. BELEIDSKADERS

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het regionale beleid aan de orde; dit vormt het kader voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt behandeld.

### 3.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte<sup>1</sup> geeft de visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

<sup>1</sup> De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het herstructureren van de binnenstad past binnen de beleidsdoelen bevordering van krachtige steden en verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden. Door de herstructurering is er sprake van een kwalitatieve verbetering van de wijk en wordt een gedifferentieerd woonmilieu gecreëerd.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Interimstructuurvisie en paraplunota ruimtelijke ordening<sup>2</sup>**

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 van kracht geworden. Aanleiding voor het opstellen van deze nota's is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. In de interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaand beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans', Streekplan Noord-Brabant 2002. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen.

De Interimstructuurvisie heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

---

<sup>2</sup> Interimstructuurvisie, paraplunota, provincie Noord-Brabant, juli 2008

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's. De provincie verlangt van de gemeenten dat ook zij in hun ruimtelijk beleid bijzondere aandacht hebben voor alle genoemde aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik. Het provinciale beleid is gericht op het concentreren van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Dit betekent dat de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur grotendeels moet plaatsvinden in de stedelijke regio's.

#### ***Doorwerking in dit ruimtelijk plan***

De toekomstige plannen voor Weverspoort maakt het mogelijk dat het stedelijk gebied van Helmond geïntensiveerd wordt. De herstructurering van Weverspoort draagt bij het ontwikkelen van een hoogwaardig stedelijk woonklimaat in de binnenstad van Helmond. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Interimstructuurvisie.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Integrale Stadsvisie Helmond 2010 en Stad(re)visie Helmond 2015**

Binnen de "Integrale Stadsvisie Helmond 2010" staat het creëren van een sociaal, economische, ruimtelijk-fysieke balans voorop. De wijken dienen in 2010 gekenmerkt te worden door verscheidenheid, kleurrijkheid en multifunctionaliteit. Dit geldt ook voor de Binnenstad en Helmond-Oost.

In de bestaande wijken moet de eentonige woningvoorraad van het relatief grote aantal goedkope en sterk verouderde huurwoningen doorbroken worden. De sociaal-maatschappelijke ongewenste tweedeling tussen rijk en arm en deelnemers en niet-deelnemers aan de samenleving moet voorkomen worden. Ook is voor de groep van zorg- en hulpbehoevende een adequaat en sluitend circuit van voorzieningen gewenst.

Speerpunt binnen het beleid van de stadsvisie is het doorbreken van de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad, zodat bewoners zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en door kunnen stromen naar een woning die bij hen past. Daarnaast moet extra aandacht besteedt worden aan voorzieningen zoals openbare ruimte, parkeren, spelen en verblijven. Het plan speelt met name in op blijven wonen in de eigen en vertrouwde omgeving.

In het "Rapport tussentijdse zelfanalyse" Grote Stedenbeleid Helmond staat vooral de bezoekbaarheid, het wooncomfort, de duurzaamheid en veilig wonen voorop. De nadruk ligt op het beleid voor specifieke groepen zoals bijvoorbeeld de senioren (ook voor Hel-

mond met zijn oude woonwijken een relevante doelgroep), gehandicapten en allochtonen.

Kwetsbare wijken, zoals de binnenstad en de Heistraat, dienen duurzaam hersteld te worden. Momenteel is daar weinig differentiatie en onvoldoende functiemenging. De bestaande woningen zijn kwalitatief slecht en klein en staan te dicht op elkaar. Ook moeten voorziening op het terrein van informatie, advies en ondersteuning aanwezig zijn. In het onderhavige project kan ook door adequate herhuisvesting een bijdrage worden geleverd aan realisering van beoogde doeleinden.

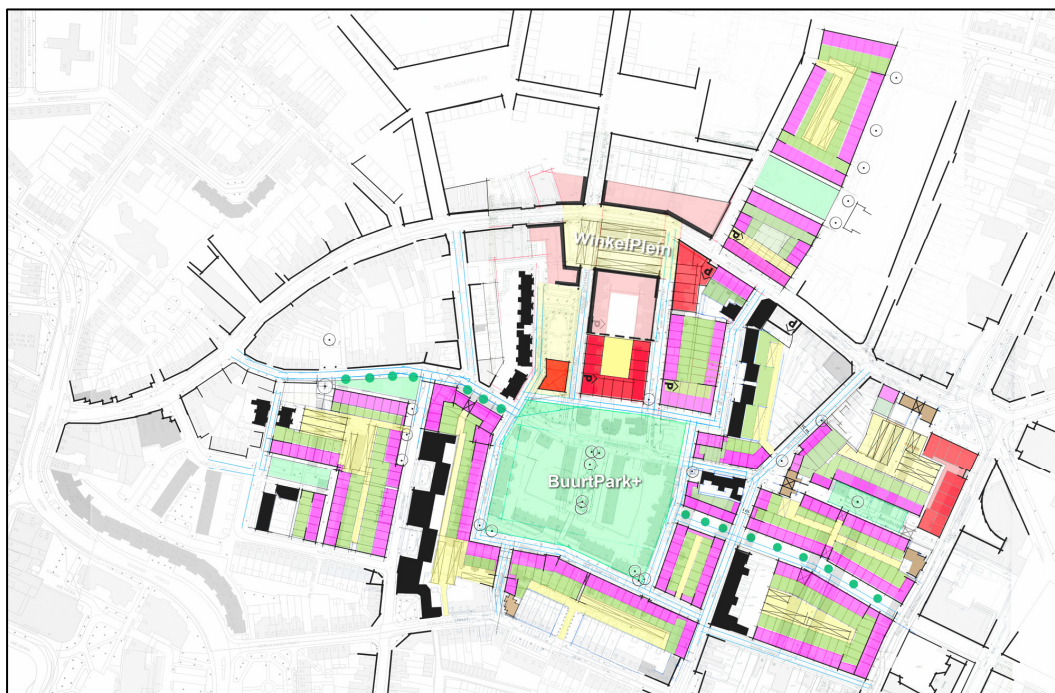
### **Algemeen structuurplan Helmond 2015**

De ontwikkeling van een stad in balans is een leidend principe in het gemeentelijk woningbouw en ruimtelijke ordeningsbeleid. Hiervoor is het van belang, dat de kwaliteit van de bestaande stad continue op peil wordt gehouden. Dit betekent, dat gebieden die kwalitatief onder druk staan, aangepakt dienen te worden. In die zin past het voorliggend project binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Weverspoort is gelegen in een gebied, dat in het zogenaamde “Palet van Wijken” is aangeduid als herstructureringsgebied. Dit bestemmingsplan geeft invulling aan dit beleid.

## 4. STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

### 4.1 Inleiding

Weverspoort dateert uit de twintiger jaren van de vorige eeuw en is een van de eerste planmatige uitbreidingen van Helmond. Op 4 december 2006 is door de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor de 3<sup>e</sup> fase van de Binnenstad vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het Stedenbouwkundig Plan Binnenstad 3<sup>e</sup> fase<sup>3</sup> en het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Heistraat<sup>4</sup>.



Figuur 2 Stedenbouwkundig plan Weverspoort

### 4.2 De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Weverspoort

De herstructurering van Weverspoort gaat uit van een integrale aanpak. De ruimtelijke hoofdstructuur van Weverspoort is gebaseerd op de huidige noord-zuid straten en de huidige oost-west structuur en bestaat uit:

- Oost-West structuur, de lijn Blinkertsestraat-BuurtPark+-Verlengde Dasstraat
- Noord-Zuid structuur, de lijn Binnendoor-BuurtPark+-Winkelplein
- Vijf ruimtelijke eenheden, vier buurten en het Winkelplein.

<sup>3</sup> VHP, Stedenbouwkundigen Architecten Landschapsarchitecten, Stedenbouwkundig plan, augustus 2004

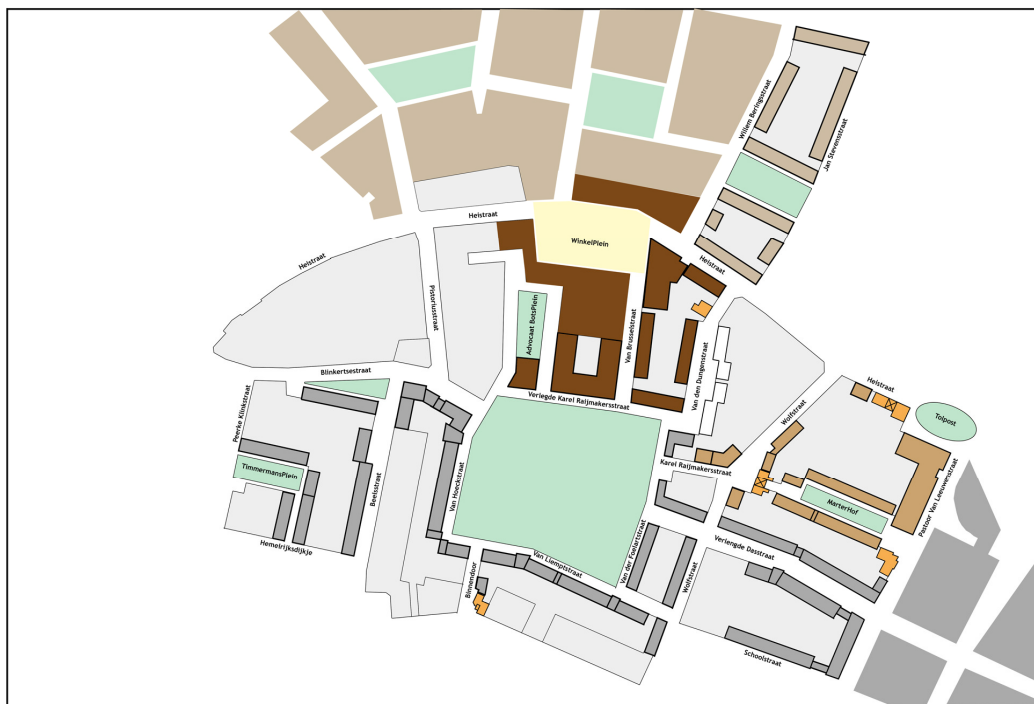
<sup>4</sup> Gemeente Helmond, Ruimtelijk ontwikkelingsplan Heistraat, concept december 2005

In de ruimtelijke hoofdstructuur van Weverspoort is het BuurtPark+ het centrale element. Het park vormt het hart van de noord-zuid en oost-west structuur van Weverspoort.

Weverspoort is te verdelen in een vijftal deelgebieden:

- Marterstraat e.o.
- Timmermansstraat- Beelsstraat
- Heistraat- Van Brusselstraat
- Winkelplein e.o.
- Buurtpark+

De stedenbouwkundige structuur zal aan de hand van deze deelgebieden besproken worden.



Figuur 3 deelgebieden

## **4.3 Deelgebieden**

### **4.3.1 Marterstraat e.o.**

Het deelgebied wordt begrensd door de Heistraat, Pastoor van Leeuwenstraat en Wolfstraat. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de sociaal-maatschappelijke en educatiezone met wijkvoorzieningen. Hier zijn onder ander Wijkhuisbredeschool en de Stadshobbywerkplaats gevestigd. In aansluiting hierop wordt een appartementencomplex met een ZorgPunt op de hoek Tolpoort-Pastoor van Leeuwenstraat gerealiseerd. Daarnaast wordt in het voormalige, reeds gerestaureerde Badhuis een jongerencentrum gehuisvest. Het poortgebouw aan de Heistraat krijgt een kantoorbestemming, het tweede poortgebouw blijft een woonbestemming houden.

Het appartementencomplex op de hoek van Tolpoort –Pastoor van Leeuwenstraat wordt maximaal 4 bouwlagen plus kap. Hierdoor wordt het plein Tolpost begrensd door een duidelijke wand. Het appartementencomplex grenst aan het bestaande badhuis en een poortwoning. Hier is een goede stedenbouwkundige inpassing gewenst.

De 110 woningen die gerealiseerd worden in het plangebied zijn grondgebonden. Rondom het centraal gelegen autovrije woonhof, dat gelegen is tussen de poortwoning en toegang tot de speelplaats van de basisschool in het Wijkhuisbredeschool, zijn seniorenwoningen geprojecteerd. Er worden woningen gebouwd met een lage gootlijn. In de omgeving van het Marterhof worden de kappen van de poortwoningen en het badhuis als referentie gehanteerd. Hierbij wordt gedacht aan mansardekappen en elementen uit de Amsterdamse school. Voor de nieuwe woningen wordt voor de maat en schaal een verantwoorde aansluiting op de bestaande bebouwing gekozen.

De bestaande verkeersstructuur blijft grotendeels behouden, met uitzondering van de Dasstraat die wordt verlengd. De verlenging van de Dasstraat zorgt voor een verbinding tussen de Vossenberghoeve en het BuurtPark+. Het deelgebied Marterstraat e.o. wordt zo stevig verankerd in de hoofdstructuur van de Binnenstad.

### **4.3.2 Timmermansstraat Beelsstraat**

Het deelgebied wordt begrensd door de Beelsstraat, Hemelrijksdijkje, Peerke Klinkstraat en de Blinkertsestraat. In de huidige situatie is het gebied in zichzelf gekeerd. Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van een meer nadrukkelijke oriëntatie en presentatie naar buiten toe, met name aan de Beelsstraat en Blinkertsestraat.

Er is een woningbouwprogramma van circa 50 woningen. Aan de noordzijde van het Hemelrijksdijkje en de Peerke Klinkstraat is een woonhof voorzien. De grondgebonden woningen worden twee bouwlagen plus kap. De omgeving Timmermansstraat en Beels-

straat wordt gekenmerkt door een diversiteit aan kappen, platte daken en beëindigingen van (individuele) panden. Voor dit deelgebied wordt uitgegaan van kappen in combinatie met een platte afdekking, waarbij de dakranden zorgvuldig worden gedetailleerd.

In het gebied worden twee pleinen gerealiseerd: het Timmermansplein en de Blinkertsestraat. Deze pleinen krijgen duidelijke grenzen en aan deze pleinen wordt de straatruimte verbijzonderd.

#### **4.3.3 Heistraat-Van Brusselstraat**

Het blok gelegen tussen de Van den Dungenstraat en het Winkelplein wordt in ruimtelijke samenhang ontwikkeld met het woonblok wat aan de noordzijde van de Heistraat is gelegen. De noordzijde van de Heistraat is niet in het plangebied gelegen. Hierbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten van Zonnekwartier.

Het huidige woningbouwcomplex wordt volledig herontwikkeld. De diversiteit (maat, schaal en betekenis) van de aangrenzende straat-, plein- en parkruimten vraagt om een passende uitwerking. Aan het Winkelplein is een appartementencomplex geprojecteerd met de mogelijkheid voor commerciële ruimten op de begane grond, als onderdeel van het Winkelplein. Verder bestaat het bouwblok uit grondgebonden eensgezinswoningen.

De straatruimte van de Heistraat, gelegen tussen het toekomstige Winkelplein en de Jan Stevensstraat, is onderdeel van Weverspoort. De huidige woningbouwcomplexen aan beide zijden van de Heistraat worden volledig herontwikkeld.

#### **4.3.4 Winkelplein e.o.**

Voor de Heistraat is een strategie ontwikkeld om te komen tot een integrale opwaardering. De Heistraat wordt opnieuw ingericht, maar met behoud van identiteit en historie. De vernieuwing is erop gericht om de Heistraat daadwerkelijk het hart van de wijk te laten zijn en de relaties met de omliggende buurten te versterken. De huidige Heistraat bestaat uit lintbebouwing met een aaneengesloten gevelwand met gedifferentieerde bouwvolumes. Functioneel is de Heistraat een winkelstraat met aan beide zijden winkels.

Essentieel onderdeel van de integrale aanpak tot revitalisering van de Heistraat is de volledige herinrichting van de openbare ruimte. Inzet is de gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte in kwalitatieve en kwantitatieve zin te verbeteren. Niet alleen een verbeterde inrichting van het straatprofiel, maar ook meer openbare ruimte met de pleinvorming. Om de lintstructuur te doorbreken wordt aan de Heistraat een drietal pleinen ontwikkeld:

- Het Tolpostplein, waaraan de sociaal maatschappelijke voorzieningen worden gesitueerd;
- Het Gerardusplein, dat een woonplein wordt

- Het Advocaat Botsplein, dat een winkelfunctie krijgt.

Er is gekozen voor een pleinruimte boven behoud van het lint, omdat een plein meer mogelijkheden biedt:

- het plein is een concentratiepunt centraal gelegen in de wijk;
- concentratie van een groter aantal m<sup>2</sup> winkelruimte op een beperkte oppervlakte;
- geconcentreerd parkeren direct vóór de winkels;
- optimalisatie van de winkelfrontbreedte/gevellengte;
- uitbreiding van de woonfunctie in de Heistraat;
- het bereiken van een betere verblijfskwaliteit;
- ruime mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van het plein.

In het plangebied is aan de Heistraat ter hoogte van het Advocaat Botsplein het winkelplein geprojecteerd. De commerciële ruimten worden gesitueerd rondom een aan te leggen plein aan de zuidelijke kant van de Heistraat. Dit plein wordt ingericht ten behoeve van de parkeerbehoefte van het winkelende publiek en bezoekers van de woningen. De pleinwanden bestaan voornamelijk uit commerciële ruimten op de begane grond en woningbouw daarboven.

Het stedenbouwkundig plan voor het Winkelplein kent vijf toeleidende straatruimten. De omvang van het plein bedraagt ca. 80 x 50 meter. De overgang van de straatruimte naar de pleinruimte wordt rondom het plein met acht hoekgebouwen gemarkeerd. De hoekgebouwen markeren het plein in zijn omgeving. In de architectuur, gevel- en massaopbouw zijn de hoekgebouwen afleesbaar en dragen bij aan de verticale geleding van de pleinwanden. Daarnaast wordt het eventuele verschil in maat en schaal van de bebouwing aan de straatruimte en de pleinruimte in de massaopbouw opgelost. Voorts is de continuïteit van de begane grondlaag en de oriëntatie op de openbare ruimte gewaarborgd. Ook voor het Winkelplein gelden de ontwerpprincipes gemeenschappelijk aan de gehele Heistraat.

Rondom het plein wordt uitgegaan van 4 bouwlagen. In de straatruimten bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen. Aan het woonplein is een accent geprojecteerd.

Het Winkelplein moet een plein voor de buurt worden. Het plein heeft een ruimere functie dan alleen parkeren. De centrale ligging biedt tevens de mogelijkheid om het plein ook een ontmoetingsfunctie te geven. Hier zouden wijkevenementen georganiseerd kunnen worden.

#### **4.3.5 Buurtpark+**

In de verschillende buurten van Binnenstad is gekozen voor verschillende kleinere groenstructuren. Hierdoor ontbreekt er op wijkniveau van de Binnenstad een grote aan-

eengesloten ruimte. Omdat het BuurtPark een rol vervult voor de Binnenstad als geheel is er gekozen voor een centrale plek.

Het BuurtPark+ wordt in het midden van het plangebied gesitueerd. In de huidige situatie is het park bijna volledig bebouwd met woningen. De bestaande woningen worden gesloopt en maken plaats voor het park. Het BuurtPark+ wordt begrensd door de bestaande straten Foelaertstraat, Van Liemptstraat en Van Hoeckstraat. De huidige Karel Rajmakersstraat wordt in noordelijke richting verplaatst.

Aan het BuurtPark+ worden ongeveer 170 woningen gerealiseerd. De gevelwanden van het BuurtPark+ vormen een heldere ruimtelijke begrenzing van het park. De wanden rondom het park moeten een maximale beslotenheid van de parkruimte realiseren, hier toe wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 3 bouwlagen plus kap voor de grondgebonden woningen. Op het niveau van beeldkwaliteit is de ambitie geformuleerd van hoogwaardig wonen, in de vorm van “wonen met een chique uitstraling aan het park”. Aan de noordzijde van het park worden appartementen gerealiseerd in samenhang met het Winkelplein. De bouwhoogte hiervan bedraagt 4 lagen met kap.

De nieuwe bebouwing rondom het park biedt diverse aanleidingen voor verbijzondering in vorm en van accenten. De parkruimte kent 9 toeleidende straten, welke in samenhang met de aanwezige (hoek)-bebouwing aan het park als “poort” worden uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is om maximale beslotenheid van de parkruimte te realiseren. Op een aantal plekken zijn accenten voorzien, hier is een hogere bouwhoogte toegestaan.

Het BuurtPark+ wordt één aaneengesloten groen parkgebied wat verschillende vormen van gebruik toelaat. Het park wordt gebaseerd op de Engelse landschapsstijl, die gekenmerkt wordt door (glooiende) gazons, boomgroepen en solitaire bomen, water, slingerende paden en doorzichten naar de omgeving. Het park vraagt om een duidelijker begrenzing, bijvoorbeeld door een hekwerk. Op strategische plekken, in aansluiting op de structuur van de omliggende openbare ruimten, worden poorten die toegang geven tot de parkruimte gerealiseerd. In het BuurtPark+ wordt het mogelijk om een kleine kiosk te realiseren om bijvoorbeeld ijs te verkopen door middel van een ventvergunning.

#### **4.3.6 Ensembles**

In de bestaande Binnenstad is bebouwing met een bijzondere functie of een bijzondere positie in stedenbouwkundig plan als accent ontworpen. Vaak als onderdeel van een ensemble. Dit komt tot uitdrukking in bijvoorbeeld de afwijkende massaopbouw, bouwhoogte, kapconstructie en detaillering. Voorbeelden hiervan zijn het Binnendoor en buiten het plangebied gelegen Klaverhof. Deze accenten vormen belangrijke beeldbepalende oriëntatiepunten op het niveau van de Binnenstad. Uiteraard ook de Jozefkerk en het onlangs gerealiseerde WijkHuisbredeSchool zijn voorbeelden van oriëntatiepunten met

De ensembles zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Naast accenten op de hoekbebouwing zijn op een lager schaalniveau en op het niveau van het ensemble in het stedenbouwkundig plan accenten voorzien. Deze zijn geïnspireerd op aanwezige ensembles welke onderdeel zijn van de herstructurering, zoals de poortwoningen en het badhuis in de omgeving van de Marterstraat-Beverstraat. Daarnaast vormt op een aantal plekken hoekbebouwing aanleiding om deze in maat, schaal en vormgeving te verbijzonderen.

## Hoofdstuk 4

## 4.4 Beeldkwaliteit

Weverspoort heeft dezelfde basisuitgangspunten voor de beeldkwaliteit als Vossenbergh en Zonnekwardier. Op het niveau van de buurt als geheel is een aantal algemene richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd. Vervolgens is een aantal specifieke richtlijnen op het niveau van het deelgebiedensemble en op het niveau van het bouwblok vastgelegd.

De richtlijnen voor de beeldkwaliteit zijn het resultaat van een drietal kwaliteiten, die de ingrediënten vormen voor een vernieuwd tuindorp:

- Het verleden: de huidige karakteristiek;
- Het heden: de reeds in gang gezette vernieuwing (Vossenbergh, Zonnekwardier en Heistraat);
- De toekomst: een inspiratiekader met referenties.

De richtlijnen voor de beeldkwaliteit zijn in bestuurlijk overleg met de marktpartijen vastgelegd. Het kader voor beeldregie is in een bestuurlijk overleg met de marktpartijen gezamenlijk vastgelegd. Het streefbeeld wordt bereikt door een vorm van supervisie waardoor de kwaliteit van de architectuur gedurende het gehele ontwikkelingstraject bewaakt.

## Richtlijnen voor beeldkwaliteit Weverspoort

|                               | Buurt                                                                                                                                                                                                                                                           | Ensemble                                                                | Bouwblok                                                                                                                                                |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| oriëntatie                    | Continuïteit van voorgevels, geen blinde gevels aan de openbare ruimte. Bij gesloten bouwblokken "gaat de woning de hoek om". Bij stroken wordt het blok duidelijk beëindigd met een hoek/eindwoning. Voordeuren zijn direct aan de openbare ruimte gesitueerd. | -                                                                       | -                                                                                                                                                       |
| dakvorm                       | Alle woningen hebben een zadeldak en afdekking met dakpannen. De kap is onderdeel van de bouwmassa van het bouwblok. Ook de kap is herkenbaar als afzonderlijk onderdeel. Dakvlakken worden niet doorbroken of onderbroken.                                     | Uniformiteit in relatie bouwmassa en kap. Uniformiteit in dakhelling    | Ieder bouwblok onder één dak.                                                                                                                           |
| nokrichting                   | Dominant is de langsrichting, parallel aan de 'lange' lijnen. Ondergeschikt is de dwarsrichting. Topgevel als beëindiging van een blok en als beëindiging van zicht-as                                                                                          | -                                                                       | -                                                                                                                                                       |
| gevelin-<br>deling            | Primair zijn de bouwblokken herkenbaar en onderscheidend, secundair zijn de individuele woningen. De gevels bestaan uit metselwerk. Verticaliteit van gevelopeningen.                                                                                           | Uniformiteit in geleding en maatverhoudingen                            | Verticaliteit en ritmiek. Uniformiteit in detaillering                                                                                                  |
| overgang<br>privé-<br>publiek | Iedere woning heeft een overgangszone van de privé- naar de openbare ruimte. De overgang wordt primair bouwkundig opgelost en is onderdeel van de woning.                                                                                                       | Uniformiteit in toepassing                                              | Identiek                                                                                                                                                |
| materiaal-<br>gebruik         | Er worden duurzame materialen toegepast, Materialen die mooier worden naarmate ze verouderen. Primair gaat het om de toepassing baksteen, dakpannen en houtwerk.                                                                                                | Uniformiteit in toepassing van materialen                               | Identiek                                                                                                                                                |
| kleurge-<br>bruik             | Het kleurgebruik is terughoudend. De kleurschakering van de bestaande woningen dienen als referentie.                                                                                                                                                           | Uniformiteit in de toepassing van kleur.                                | Identiek                                                                                                                                                |
| parkeren                      | Alle nieuwe woningen hebben een parkeerplaats op eigen erf.                                                                                                                                                                                                     | De toegangen tot de binnenterreinen zijn in de dwarsstraten gesitueerd. | De binnenterreinen zijn bereikbaar via poortwoningen bij gesloten bouwblokken: via in de architectuur van de woningen" vormgegeven poorten bij stroken. |

|                        | Buurt                                                              | Ensemble     | Bouwblok |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| erfschei-<br>dingen    | Duurzame bouwkundige oplossing in de architectuur van de woningen. | Uniformiteit | Identiek |
| nutsvoor-<br>zieningen | Geen solitaire bouwwerken, wel geïntegreerd in de bouwblokken.     | -            | -        |

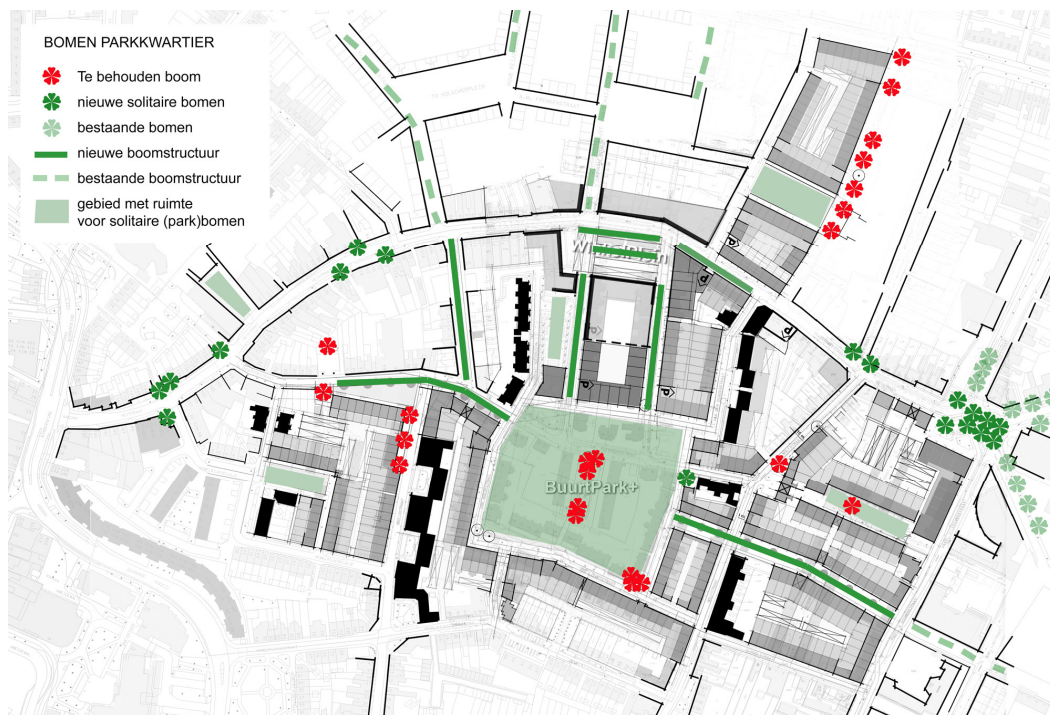
## 4.5 Openbare ruimte en groen

### 4.5.1 Openbare ruimte

Voor Weverspoort zijn de volgende uitgangspunten met betrekking tot de openbare ruimte opgesteld:

- Groene verbindingen met omgeving;
- Voldoende blok- en buurtgroen;
- Ruimte voor beeldbepalende bomen;
- Multifunctionaliteit & flexibiliteit;
- Groot aandeel gebruiksgroen i.r.t. aankledingsgroen;
- Centrale attractieve groenvoorziening;
- Duurzaamheid staat voorop.

In het plangebied blijft een aantal waardevolle bomen behouden en deze bomen worden geïntegreerd in de inrichting. Nieuwe bomen worden in open berm / beplanting geplant en hierbij wordt rekening gehouden met voldoende groeiruimte, zowel boven als ondergronds.



Figuur 4 groenstructuur Weverspoort

#### 4.5.2 Speelruimte

Er wordt een reeks van openbare pleinen gerealiseerd met een diverse inrichting en speelmogelijkheden. Deels wordt deze ruimte formeel ingericht met speeltoestellen, maar ook is er voldoende bespeelbare openbare ruimte vrij voor spel/gebruik. Op de pleinen in de nabijheid van woningen (Advocaat Botsplein, Marterstraat, Hemelrijksdijkje) worden speelvoorzieningen voor de doelgroepen tot 12 jaar gerealiseerd. In het BuurtPark+ wordt ook speelruimte op wijkniveau gecreëerd voor de doelgroep 12+.

#### 4.5.3 Honden

Het BuurtPark+ wordt een uilaat- en /of loslaat voorziening. Een uitlaat en/of loslaatgebied wordt gereinigd. Het Winkelplein en de formele speelplekken zijn verboden gebied voor honden.

## 4.6 Verkeer

Het stratenpatroon van de woonwijk blijft grotendeels gehandhaafd en wordt ingericht als 30 km/uur gebied. Dit geldt ook voor de Heistraat. Hierdoor zal de verkeersfunctie terrein verliezen ten opzichte van de verblijfsfunctie. Dit wordt versterkt door het toevoegen van het Winkelplein.

Het verkeer van en naar het Winkelplein zal voornamelijk gebruik maken van de Heistraat. Het verkeer vanuit de woonwijk kan het Winkelplein bereiken via de Advocaat Botsstraat en de Van den Dungenstraat. Vanuit de historie vindt bevoorrading van de winkels aan de Heistraat plaats vanaf de straat. Bij nieuwbouw en herontwikkeling dienen de mogelijkheden onderzocht te worden of bevoorrading via het binnenterrein of op een ander wijze kan plaatsvinden. De winkels rondom het winkelterrein worden niet vanaf het plein, maar via de achterzijde en inpandig bevoorraad.

Het gehele gebied Binnenstad wordt aangemerkt als verblijfsgebied met een bijbehorend snelheidsregime van maximaal 30 km/uur, wegen van een hogere wegcategorie uitgezonderd. De bestaande ontsluitingsstructuur blijft grotendeels gehandhaafd. Daarbij zullen de wegprofielen van de ontsluitingswegen en de woonstraten eenduidig moeten worden vormgegeven om hun functie in de 30 km/u zone te onderstrepen.

## 5. FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE PROGRAMMA

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het functioneel ruimtelijke programma gegeven dat op de ontwikkeling van Weverspoort van toepassing is. Hierbij wordt ingegaan op de functie wonen, winkelen en parkeren die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

### 5.2 Programma

#### 5.2.1 Winkelplein

##### *Winkelvoorzieningen*

Het Winkelplein maakt deel uit van het winkelconcentratiegebied dat zich uitstrekt van Pistoriusstraat/Sassenbuurt in het westen tot de Van Brusselstraat in het oosten. Het totale winkelconcentratiegebied bedraagt maximaal globaal 6600 m<sup>2</sup>. Hiervan bestaat ongeveer de helft uit bestaande te handhaven winkels en de andere helft uit nieuwbouw-winkelruimte.

Deze nieuwbouwwinkelruimte wordt gerealiseerd op het Winkelplein. De oostwand van het plein heeft een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Aan de zuidzijde van het plein is een supermarkt gesitueerd. De overige bedrijfsvloeroppervlakte wordt verdeeld over een aantal kleinere winkelunits.

Door de centrale ligging van het Winkelplein heeft het plein een wijkverzorgende functie. Onderstaande tabel geeft aan welke winkelbranches in aanmerking komen om gevestigd te worden aan het Winkelplein. Tevens is een prioriteit en wenselijkheid aangegeven. Voor de daadwerkelijke indeling van de winkels wordt een brancheringscommissie opgericht.

| 1 <sup>e</sup> prioriteit                                                                                                                                                                                              | 2 <sup>e</sup> prioriteit                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Supermarkt, bakker, slager, groentewinkel, allochtone levensmiddelen, allochtone slagerij, drogist, slijter, tabakswinkel/tijdschriften, postagentschap incl. pinautomaat, daghoreca                                   | Huishoudelijke- en cadeau artikelenwinkel, bloemenwinkel, dierenspeciaalzaak, kantoorboekhandel, kaas/noten/reform, apotheek, hakkenbar, kapper, stomerij |
| 3 <sup>e</sup> prioriteit                                                                                                                                                                                              | 4 <sup>e</sup> prioriteit                                                                                                                                 |
| Winkel in zoetwaren, juwelier (in het goedkope segment), verf en behang (kleinschalig), doe-het-zelf (kleinschalig), wit- en bruingoed (kleinschalig), woning-inrichting (kleinschalig), rijwielhandel, computerwinkel | Sportwinkel, schoenen, muziekinstrumenten, naaimachines, parfumerie, modelbouw, schoonheidssalon                                                          |

##### *Woningbouw*

Rond het Winkelplein worden appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zullen gesitueerd worden boven de nieuwbouw van de commerciële ruimten.

### **5.2.2 Woningopbouw Weverspoort**

Binnen het plangebied zijn vrijwel alle woningen in het bezit van de woningbouwcorporaties Woonpartners en Volksbelang. De leeftijd van de woningen, de eenzijdige woningdifferentiatie, het streven naar een evenwichtige sociaal-economische bevolkingssamenstelling en beheer en exploitatie hebben geleid tot het besluit dat 430 sociale huurwoningen gesloopt gaan worden.

Door middel van de herstructurering wordt in Weverspoort gestreefd naar een evenwichtige sociaal-economische bevolkingssamenstelling. Hiertoe worden de nieuwe woningen gevarieerd van opbouw, waardoor het in de toekomst mogelijk is om een woon carrière in de eigen wijk te doorlopen.

In de huidige wijk is de verhouding huur- koopwoningen 80%-20%. Door de sloop van huurwoningen, vervanging van deze woningen door koopwoningen en het verkopen van huurwoningen zal in het plangebied de verhouding huur- koopwoningen 58%-42% worden. Voor de nieuwbouw (indicatief 403 woningen) is in dit kader een woningbouwprogramma opgesteld, dat bestaat uit 53% huur- en 47% koopwoningen

Er worden in Weverspoort twee woningtypen gerealiseerd:

- appartementen;
- grondgebonden woningen;

De verdeling van appartementen en grondgebonden woningen in het plangebied is 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen hebben wel een achtertuin en geen voortuin, de appartementen hebben een balkon of loggia.

### **5.2.3 Bijzondere doelgroepen**

#### Senioren

In Weverspoort moet 35% van de nieuw te bouwen woningen geschikt zijn voor senioren. Dit geldt zowel voor appartementen als grondgebonden woningen. Deze woningen worden uitgevoerd als nul-trede-woningen. Door de bouw van de seniorenwoningen wordt het mogelijk om in de eigen wijk een wooncarrière te doorlopen. Aanbevolen wordt voor deze doelgroep de woningen met domotica uit te voeren.

Op de hoek van het plangebied Tolstraat, Pastoor van Leeuwenstraat wordt een zorgsteunpunt gecreëerd. Hierbij wordt aansluiting gezocht met het bestaande woonservicegebied ten oosten van het plangebied. In dit gebied zijn een wijkhuis, brede school, kerk en hobbywerkplaats gevestigd. In het woonservicegebied worden wonen, welzijns- en gemaksdiensten en zorgfuncties met elkaar verweven, zowel ruimtelijk als organisatorisch. Het aanbod is op maat gesneden en afgestemd op de vraag vanuit de wijk. Vanuit

het zorgpunt kan zorg aan huis verleend worden aan de senioren in de wijk. Zo kunnen mensen langer in de woonwijk blijven wonen. Het zorgsteunpunt bestaat uit circa 45 (beschermde wonen) appartementen/woningen en een vijftal groepswoningen.

#### Starters

Een gedifferentieerd woonmilieu biedt plaats aan starters. Hiertoe dienen betaalbare woningen te worden ontwikkeld. Om starters in Weverspoort een woning te bieden dient minimaal 10% van de woningen niet duurder te zijn dan € 170.000,-. Dit aanbod van betaalbare huisvesting kan mede gevonden worden door de toepassing van speciaal hiervoor ontwikkelde financieringsconstructies.

#### Overige doelgroepen

Specifieke doelgroepen als kamerbewoners, asielzoekers, uitbehandelde psychiatrische patiënten, uitstromers uit maatschappelijke opvanghuizen etc. worden gelijkmatig en in kleinschalige projecten over de wijk verspreid.

### **5.2.4 Volkshuisvestelijke eisen**

De te realiseren woningen en appartementen dienen te voldoen aan de volgende volkshuisvestelijke eisen:

- Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- Duurzaam bouwen;
- Bezoekbaar en aanpasbaar bouwen;
- Prijs- kwaliteitstoets.

## **5.3 Parkeren**

Het uitgangspunt voor Weverspoort is dat parkeren ten behoeve van de winkels en woningen op eigen terrein moet worden opgelost. Hierdoor wordt de openbare ruimte leefbaarder en is er ruimte voor andere functies in de openbare ruimte.

### **5.3.1 Woningen**

De parkeernormen zijn vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeerkencijfers Helmond 2007'<sup>5</sup>. Het bewonersparkeren is gerelateerd aan de woningprijs. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen per woning is vastgelegd op 0,3 parkeerplaatsen.

---

<sup>5</sup> Beleidsregel parkeerkencijfers Helmond, gemeente Helmond, vastgesteld januari 2007

|                                                         | Schil<br>Aantal parkeerplaatsen per<br>woning/ wooneenheid | Bezoekers<br>Aantal parkeerplaatsen<br>per woning/ wooneenheid |                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koopwoningen:<br>• goedkoop<br>• middenklasse<br>• duur | 1,4<br>1,6<br>1,7                                          | 0,3                                                            | Op eigen terrein moet<br>minimaal 1 parkeer-<br>plaats gerealiseerd<br>worden per woning |
| Huurwoningen:<br>• goedkoop<br>• overig                 | 1,4<br>1,7                                                 | 0,3                                                            | Op eigen terrein moet<br>minimaal 1 parkeer-<br>plaats gerealiseerd<br>worden per woning |
| Serviceflat / aanleunwo-<br>ning                        | 1,0                                                        | 0,3                                                            | Per woning                                                                               |
| Verpleegtehuis /<br>Verzorgingstehuis                   | 0,7                                                        | 60%                                                            | Per wooneenheid                                                                          |

parkeernormen beleidsregel parkeerkencijfers Helmond 2007

De verdeling tussen koop en huur en de verschillende prijsklassen daarvan zijn globaal berekend. Om een globaal beeld te krijgen van het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is gerekend met een gemiddelde norm van 1,25 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is overeenkomstig met de parkeernorm in de aangrenzende wijken Vosenberg en Zonnekwartier. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte blijft, ongeacht de woningcategorie gelijk, zodat er een beeld is van het benodigde aantal openbare parkeerplaatsen.

Voor de definitieve aantallen parkeerplaatsen op eigen terrein kan pas een uitspraak worden gedaan wanneer de bouwplannen met woningcategorieën bekend zijn.

### 5.3.2 Winkelplein

Het aantal parkeerplaatsen voor een supermarkt bedraagt vier parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo en voor overige detailhandel twee parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het bouwvolume van de supermarkt bedraagt 1300 m<sup>2</sup> en de overige detailhandel 2300 m<sup>2</sup> (waarvan 500 m<sup>2</sup> (in blok 11 hoek Van Brusselsestraat/Heistraat)

Aan de zuidzijde van het blok waarin de supermarkt is gevestigd is een parkeergarage voorzien. Hierin dient de parkeerbehoefte vanuit de woningen en het personeel van de winkels gerealiseerd te worden.

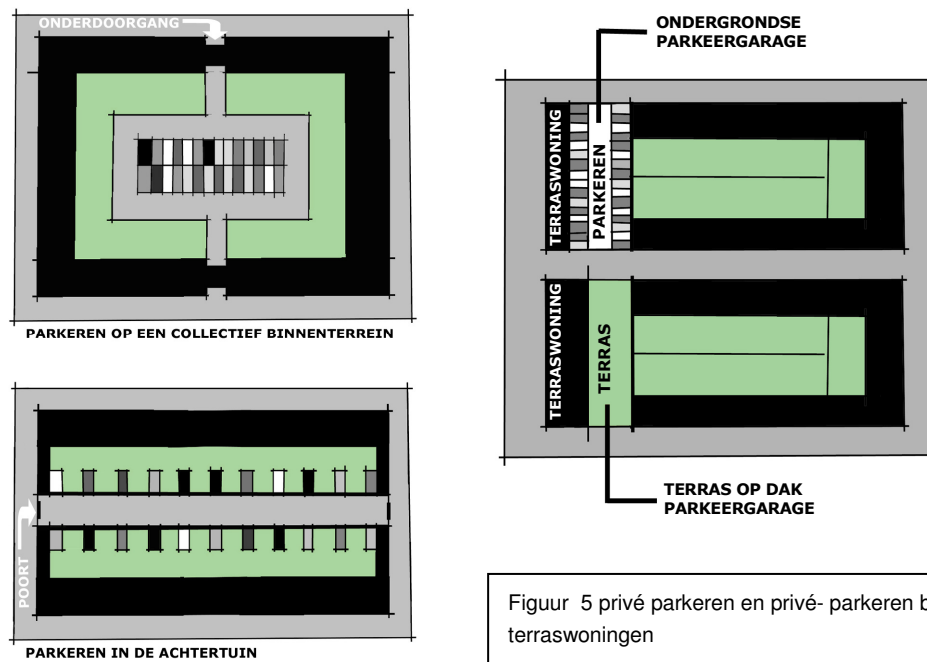
### 5.3.3 Parkeeroplossingen

Parkeren moet binnen het bouwblok worden opgelost, als gebouwde voorziening op het maaiveld, half verdiept of volledig verdiept, of als afgesloten parkeerterrein achter de

woningen. In de openbare ruimtes komen naast de parkeergarage voor het Winkelplein geen parkeergarages.

Voor het parkeren op eigen erf worden een viertal principes gehanteerd:

- parkeren op een collectief binnenterrein;
- parkeren in de achtertuin (opstelruimte auto, carport, garagebox);
- parkeren ondergronds bij terraswoningen;
- parkeren ondergronds van een appartementengebouw.



Figuur 5 privé parkeren en privé- parkeren bij terraswoningen



## **6. WOON- EN LEEFMILIEUASPECTEN**

### **6.1 Inleiding**

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

De gemeente is bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek op de te ontwikkelen locaties naar de aanwezige waarden en milieukundige haalbaarheid beschreven.

### **6.2 Archeologie en cultuurhistorie**

#### *Cultuurhistorie*

Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke dan wel van rijkswege beschermde monumenten.

#### *Archeologie*

Op 13 januari 2009 zijn het “Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012” en de “Archeologische Waardenkaart Helmond” (versie 15 september 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. Binnen de gebieden op de archeologische waardenkaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen versterking van de grond. Er zijn soorten gebieden:

1. Gebied aangewezen als (rijks- of gemeentelijk) archeologisch monument;
2. Gebied met archeologische waarde;
3. Gebied met hoge archeologische verwachting;
4. Gebied met middelhoge archeologische verwachting;
5. Gebied met een lage of geen archeologische verwachting.

### Conclusie

Het plangebied behoort tot categorie 5. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht. Voor deze gebieden is vanuit het oogpunt van de archeologie geen vergunning nodig. Er hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

## 6.3 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Voor het onderhavige plan is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige (potentiële) bronnen van bodemverontreiniging. Hiertoe zijn bestanden en dossiers geraadpleegd over uitgevoerde bodemonderzoeken, (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse tanks, ophogingen, dempingen en stortplaatsen. Uit deze inventarisatie kan het hierna volgende worden geconcludeerd. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een groot deel van het plangebied niet is onderzocht. Onderstaande conclusies hebben daarmee een beperkte reikwijdte.

Over het algemeen blijkt uit de wel uitgevoerde bodemonderzoeken dat de bodem licht tot plaatselijk matig of sterk is verontreinigd met verschillende zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) en minerale olie. De aangetroffen verontreinigingen zijn te herleiden naar het voormalige gebruik van het gebied (binnenstedelijk gebied), waarbij de lichte verontreinigingen in het algemeen gelden als achtergrondwaarden van het gebied. De aangetroffen matig tot sterke verontreinigingen dienen op locatieniveau nog verder te worden ingekaderd. Bij grondverzet dient rekening te worden gehouden met extra kosten voor het afzetten van verontreinigde grond. Binnen het plangebied bevinden zich enkele verdachte locaties, met name ter plaatse van (voormalige) bedrijven, ondergrondse brandstoftanks en een niet gespecificeerde demping.

De zekerheid, dat wordt voorkomen dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening zal een onderzoeksrapport worden verlangd betreffende de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het daartoe te verrichten onderzoek kan worden vastgesteld of (en zo nodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn alvorens tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

## 6.4 Geluid

Het plangebied valt niet binnen de zones van spoorwegen of industrieterreinen. Voor het merendeel van de wegen in en om het plangebied geldt een 30 km/uur-limiet, waardoor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder geen zone hebben. Het plangebied valt wel binnen de zone van het Zuidende-Binderseind-Noordende. Omdat in dit plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, schrijft de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï voor.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting t.g.v. het Zuidende-Binderseind-Noordende<sup>6</sup> is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï in het plangebied niet wordt overschreden. Daarmee voldoet het plan aan het vereiste van artikel 76 van de Wet geluidhinder. Hogere waarden voor de geluidbelasting zijn niet noodzakelijk, noch zijn maatregelen vereist om de geluidbelasting te reduceren.

### *Bouwvergunning*

Het bouwbesluit geeft regels voor de geluidbelasting in de verblijfsruimten. In het kader van de bouwaanvraag dient daarom aandacht te worden besteedt aan de geluidwering van de gevels van de woningen. Het Bouwbesluit geeft ter zake regels.

## 6.5 Luchtkwaliteit

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof. In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert aan de luchtverontreiniging.

---

<sup>6</sup> Gemeente Helmond, actualisatie milieuparagraaf Binnenstad-Weverspoort, 14 januari 2009

### **Wegverkeer**

In voornoemd luchtkwaliteitsplan is de luchtkwaliteit ten gevolge van alle (hoofd)wegen in Helmond berekend in de huidige situatie (2005) en de toekomstige situatie (2010 en 2015). Daarbij zijn enkele knelpuntsituaties aangegeven. Die bevinden zich echter enkel recht boven drukke verkeerswegen, op locaties met stagnerend verkeer en plaatsen waar veel (zwaar) vrachtverkeer rijdt. De luchtkwaliteit ter plaatse van het te ontwikkelen plan voldoet op het ogenblik wel aan de hiervoor genoemde normen.

### **Industrie**

Uit de regionale rapportage "Luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005" en het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Helmond gelegen bedrijven, over de gehele stad bezien, verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. Binnen het plangebied of de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig of gepland waarvan de emissies van genoemde stoffen naar de lucht van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied. Voor de commerciële ruimten, maatschappelijke functies en supermarkt, opgenomen in het plan, geldt het volgende. De bijdrage van de zojuist genoemde functies aan de ter plaatse geldende luchtkwaliteit is verwaarloosbaar. Vervolgens is de mate waaraan de kwaliteit van de lucht ter plaatse op dit moment reeds voldoet aan de reeds eerder genoemde Bijlage 2 bij de Wet milieubeheer aanzienlijk (ver onder de norm). Uit het voorgaande kan met zekerheid worden geconcludeerd dat het plan voor zover het voorziet in de laatstgenoemde functies in overeenstemming is met de eisen uit de zojuist genoemde Bijlage 2 bij de Wet milieubeheer.

### **Niet in betekenende mate**

Voor zover de nieuwe ontwikkelingen voorzien in woningen, is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van toepassing. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van een beperkte uitbreiding van het woningareaal. Bij het nemen van besluiten op het onderhavige gebied draagt het gemeentebestuur niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Het gaat daarbij onder ander om stikstof en kleine zwevende deeltjes (fijn stof). Het onderhavige plan is derhalve in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

## 6.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>7</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort de milieubelasting (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) aangegeven en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden ten opzichte van een rustige woonwijk. De bedrijven zijn ingedeeld in categorieën. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### *Omgevingstype*

Er zijn drie verschillende omgevingstypen in de VNG-uitgave benoemd. Voor dit bestemmingsplan zijn twee omgevingstypen relevant: rustige woonwijk en functiemenging

### *Rustige woonwijk*

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   |
| 2               | 30 m                                                                   |
| 3.1             | 50 m                                                                   |
| 3.2             | 100 m                                                                  |
| 4.1             | 200 m                                                                  |
| 4.2             | 300 m                                                                  |
| 5.1             | 500 m                                                                  |
| 5.2             | 700 m                                                                  |
| 5.3             | 1.000 m                                                                |
| 6               | 1.500 m                                                                |

De richtafstanden *ten opzichte van* de omgevingstypen rustige woonwijk.

### *Functiemenging*

<sup>7</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Binnen gebieden met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
  - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
  - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
  - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

## **Conclusie plangebied**

*Bestaande bedrijven*

In het plangebied en directe omgeving zijn voornamelijk kleine, bedrijven gevestigd. Het betreft hoofdzakelijk bedrijven in de detailhandel of horeca, geconcentreerd in de Heistraat. In het voormalige badhuis op de hoek Marterstraat, Pastoor van Leeuwenstraat is een jongerencentrum aanwezig. Al deze bedrijven vallen, voor zover de Wet milieubeheer van toepassing is, onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (BARIM). Verder zijn er enkele (kleine) garagebedrijfjes gevestigd die ook onder de zojuist genoemde AMvB vallen. De voorschriften die voor deze bedrijven van toepassing zijn, zijn afdoende om overlast naar de omgeving te voorkomen of doelmatig in te perken.

In algemene richtlijn dient voor ogen te worden gehouden dat als invloedsgebied voor grotere bedrijven een afstand van ca. 30 meter geldt (VNG "Bedrijven en milieuzonering"). Deze afstand dient bij voorkeur te worden aangehouden tot hindergevoelige bestemmingen als woningen. Waar het aanhouden van een dergelijke afstand in de praktijk op overwegende bezwaren stuit of zelfs onmogelijk is, zal via individueel maatwerk tot een oplossing moeten worden geraakt die uit milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar is.

#### *Nieuwe bedrijven*

##### *Winkelplein*

Het Winkelplein en de directe omgeving daarvan zijn aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Zoals hiervoor aangegeven zijn winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen voorbeelden van gebieden met functiemenging. Aan het Winkelplein worden bedrijven met consumentgebonden dienstverlening, maatschappelijke voorziening, cultuur en ontspanning en kantoren toegestaan. Op de verdieping wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

Omdat wonen en bedrijvigheid in de directe nabijheid van elkaar plaatsvindt, zijn alleen categorie A activiteiten toegestaan binnen het gebied. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Aan de hand van het voorbeeld van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, is een lijst met toegestane bedrijven en voorzieningen opgesteld. Deze lijst is een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan waarnaar in de regels verwezen wordt. De bedrijven en voorzieningen die mogelijk worden gemaakt middels deze lijst zijn enkel categorie A bedrijven en voorzieningen. Daardoor leveren de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied.

Hetgeen onder bestaande bedrijven is opgemerkt geldt in gelijke mate voor eventuele nieuwe bedrijvigheid. Enerzijds biedt het BARIM voldoende mogelijkheden om overlast naar de omgeving en onderlinge overlast te voorkomen of doelmatig in te perken, anderzijds kan via maatwerk voor concrete situaties een oplossing worden geboden. Oplossin-

gen zijn tenslotte ook te vinden in (geluid)isolatie-eisen (onder andere op basis van het Bouwbesluit).

#### *Woningen*

De woningen die niet aan het Winkelplein worden gerealiseerd, kunnen worden aangeduid als een rustige woonwijk. Binnen het plangebied is één nieuw bedrijf geprojecteerd. Een zorgpunt op de hoek Tolpost, Pastoor van Leeuwenstraat. Een zorgpunt is voor de milieubelasting vergelijkbaar met een consultatiebureau, wat een categorie 1 bedrijf is, met een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid. Deze activiteit kan aanpandig plaatsvinden

Overige nieuwe bedrijven zijn niet toegestaan in de woonwijk, met uitzondering van vrije beroepen. Dit zijn beroepen op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

## **6.7 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>8</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans

---

<sup>8</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

#### **Plangebied**

##### *Risicovolle bedrijven*

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Helmond en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

##### *Transport gevaarlijke stoffen*

Het plangebied ligt niet nabij de spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de Helmondse hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen zullen in- of nabij het plangebied niet, of slechts zeer incidenteel voorkomen. In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.

##### *Conclusie*

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn. Het plan is derhalve in overeenstemming met de wetgeving op het gebied van de externe veiligheid.

## **6.8 Water**

### **Waterbeleid.**

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. 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. Voor dit plan zijn met name onderdelen van het waterketenbeheer relevant (hoe om te gaan met afvalwater en afvloeiend regenwater). In de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

### **Voorkeursvolgorde 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 te kleinschalig om deze voorziening toe te passen. Daarnaast zijn er een aantal andere punten die de aanleg van een gescheiden watercircuit in dit plan bemoeilijken:

- er ligt in Helmond geen bestaand grijswatercircuit waarop aangehaakt kan worden.
- er is geen betrouwbare bron voor het grijze water voorhanden. Oppervlaktewater is in deze omgeving niet direct voorhanden of in veel te kleine omvang.

Voor het omgaan met regenwater is in het kader van de herontwikkeling van de hele Binnenstad een aparte afweging gemaakt. Dit water infiltreert op een aantal plaatsen in de bodem, het surplus wordt afgevoerd naar de vijverpartijen bij Kasteel-Noord. Dit hele transportstelsel is reeds aangelegd.

In dit plan wordt aangehaakt bij de bestaande lijn voor het omgaan met regenwater in de eerdere planfasen van de Binnenstad.

#### Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

### **Waterhuishouding huidige situatie.**

#### Oppervlaktewater:

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt op enige afstand, namelijk de Zuid-Willemsvaart ten westen van het plangebied en de vijvers bij Kasteel-Noord ten noord-westen van het plangebied. In het plangebied afgekoppeld hemelwater wordt op de vijvers bij Kasteel-Noord geloosd.

#### Grondwater:

In de omgeving van het plangebied staan geen peilbuizen voor het meten van grondwaterstanden. De beschikbare peilbuizen staan op relatief grote afstand van het plangebied, waardoor het twijfelachtig is of deze gegevens geëxtrapoleerd kunnen worden.

Uit ervaring is echter bekend dat het gebied geen grondwateroverlast ondervindt, hierover zijn ook nog nooit klachten binnengekomen. Het gebied behoort tot de oudere wijken van Helmond, die van oudsher op de hogere en drogere delen zijn gebouwd.

De ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

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

#### Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Het totale plangebied is ca. 12,2 ha. Het grootste deel daarvan bestaat uit woningen met erven en infrastructuur. In de nieuwe situatie komen er woningen en infrastructuur terug. De belangrijkste structurele wijziging in de nieuwe situatie is de aanleg van een vrijwel volledig onverhard buurtpark van 1,4 ha.

In de te bebouwen delen wordt geïntensiveerd ten gunste van het buurtpark.

Het is moeilijk om in dit stadium precies aan te geven wat de verschillen zijn in afvoerend verhard oppervlak. De verwachting is dat de hoeveelheid verharding in totaal gelijk blijft of iets verminderd ten opzichte van de huidige situatie.

In het gebied ligt op dit moment een gemengd stelsel.

#### **Toepassing waterbeleid op het plangebied**

Het afvoerend verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie niet toe ten opzichte van de oude situatie. Dit betekent dat er op grond van de toename van het verhard oppervlak geen bergingsbehoefte is. Wel wijzigt de regenwaterafvoer.

In het hele plangebied zal het bestaande gemengde stelsel vervangen worden door een gescheiden stelsel. In het wijkpark wordt een ondergrondse buffer-/infiltratievoorziening aangelegd om piekafvoeren te kunnen bergen.

Het surplus aan regenwater zal via het bestaande HWA-transportriool worden afgevoerd en komt uiteindelijk uit in de vijvers bij Kasteel-Noord.

Zowel vanuit het Helmondse waterbeleid als vanuit de bouwregelgeving wordt geëist dat regenwater en afvalwater vanuit het perceel gescheiden worden aangeboden. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de waterzuivering in Laarbeek.

#### 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.

## **6.9 Natuur en landschap**

De Weverspoort is in het beleidsplan Stedelijk Groen (2007) getypeerd als “Binnenstad” en kent daartoe een beperkt oppervlak aan openbaar groen en waardevolle boomstructuren.

Een groot deel van de straat-/ tuimbomen die van belang zijn voor het groenbeeld zijn opgenomen op de Gemeentelijke Bomenkaart (2005), dat als instrument voor het behoud van deze kwaliteiten wordt ingezet.

De ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen wordt in de binnenstad veelal gecombineerd met speelfuncties en kent hierdoor een verwaarloosbare ecologische waarde.

In de nieuwe stedenbouwkundige structuur worden de groenvoorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd op de pleinen en in het centraal gelegen ‘Buurtpark+’. Het buurtpark zal ruimte bieden aan een gevarieerd recreatief programma en is circa 2 ha groot. Het aaneengesloten groen zal worden ingericht als een enclave met een parkachtig karakter, bestaande uit gras, onderbeplanting en boomgroepen. Tevens kan oppervlaktewater mogelijk in deze groenvoorziening een plek krijgen.

De pleinen zullen door de aanwezigheid van speelvoorzieningen en de noodzakelijke infrastructuur een groot verhard oppervlak kennen. Het groen op de pleinen zal zich manifesteren in duurzame boomstructuren en kleinschalige groeninrichting.

Deze ‘groene’ locaties in de wijk worden, daar waar het profiel het toelaat, verbonden door middel van een “Groene ketting” van bomen. Deze koppeling door straatgroen, zal de groenbeleving voor de wijkbewoners visueel verhogen en zal tevens bijdragen aan het leggen van relaties tussen de verschillende groenvoorzieningen voor Fauna met haar habitat gerelateerd aan boomkronen.

#### **Flora en fauna binnen het plangebied**

Binnen de Weverspoort zijn geen bijzondere groeiplaatsen van beschermde planten te verwachten. Daar het gaat om Openbare groenvoorzieningen welke gekoppeld zijn aan intensieve stedelijke gebruiksfuncties. Gestreefd wordt echter om het ‘Wijkpark Plus’ zodanig in te richten dat hier natuurontwikkeling mogelijk is.

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. Dat onderzoek moet nog worden uitgevoerd. Na inventarisatie kan gezocht worden naar bescherming en compenserende maatregelen. Daarmee kan de aantasting van het leefgebied ten gevolge van sloop worden gecompenseerd



## **7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **7.1 Algemeen**

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een plankaart en is voorzien van een toelichting. De regels en plankaart vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg van de regels en plankaart en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### **7.2 Systematiek**

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit 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 SVBP2008.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

#### **7.2.1 Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten:*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de regels geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **7.2.2 Bestemmingsregels**

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat zeven bestemmingen (Groen, Gemengd, Kantoor, Maatschappelijk, Verkeer – Verblijfsgebied, Water en Wonen).

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de regels;
- *onthefing van de bouwregels*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een ontheffingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de ontheffing wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria;
- *specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- *wijzigingsbevoegdheid*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het de bestemming te wijzigen. Het gaat hier om mogelijkheid om aanduidingen te schrappen. De voorwaarden, die bepalen wanneer van de bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt, zijn aangegeven.

### 7.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling:* deze bepaling is opgenomen 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 nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels:* deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en maten;
- *Algemene gebruiksregels:* in dit artikel wordt, in aanvulling op het gebruiksverbod artikel 7.10 Wro, expliciet duidelijk gemaakt dat vestiging van een seksinrichting, gok- en kienhal, evenals smartshop en coffeeshop, in welke vorm dan ook, niet is toegestaan in dit plangebied. In dit artikel is verder vastgelegd dat de uitoefening van een vrij beroep in of bij de woning is toegestaan, voor zover het uitoefenen van het vrije beroep ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- *Algemene ontheffingsregels:* in dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Via ontheffing kunnen allerlei nutsvoorzieningen worden toegestaan. Eventuele verschillen tussen de in de werkelijkheid blijkende situatie en hetgeen op de regels, op de ondergrond is aangegeven, kan door middel van ontheffing worden rechtgetrokken. Verder kan via ontheffing de in het plan gehanteerde maten enigszins worden geflexibiliseerd;
- *Algemene wijzigingsregels:* in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om in beperkte mate te schuiven met bestemmings- en bouwvlakgrenzen;
- *Algemene procedureregels:* in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid;

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### 7.3 Systematiek per bestemming

Het plan kent in totaal vijf bestemmingen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

#### De bestemming 'Gemengd'

##### *-gebruiksmogelijkheden-*

De voor Gemengd aangewezen grond is bedoeld voor een veelheid aan functies zoals detailhandel, consumentgebonden dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, kantoren en bedrijven. Wonen op verdieping, horeca en de aanwezigheid van een supermarkt worden toegestaan door middel van een aanduiding op de verbeelding. Verder zijn bij de functies behorende voorzieningen als groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen toegestaan.

##### *-bouwmogelijkheden-*

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. Het aantal bouwlagen, een kap niet meegerekend, waaruit een gebouw mag bestaan, staat aangegeven. Indien een kap is toegestaan, wordt dit aangegeven door middel van een aanduiding. De eisen die worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staan aangegeven in de regels.

#### De bestemming 'Groen'

##### *-gebruiksmogelijkheden-*

De voor Groen aangewezen grond is bedoeld voor parken, groenvoorzieningen, spelen en wandelvoorzieningen, bermen en beplanting, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en waterlopen en waterpartijen. In het park is de verkoop van bijvoorbeeld ijs toegestaan. In het park bestaat tevens de mogelijkheid een kinderboerderij op te richten.

##### *-bouwmogelijkheden-*

Er is één gebouw, zoals bijvoorbeeld een kiosk of een schuur van een kinderboerderij, met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 4 meter. Verder mogen er uitsluitend ondergeschikte gebouwtjes, zoals abri's, kiosken, telefooncellen en kabelkasten, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels, uitstalkasten, reclametekens, verkeerstekens en regelinstallaties, licht-, vlaggen- en andere masten, beeldende

kunstwerken, straatmeubilair en erf- of perceelafscheidings, toegestaan. De eisen die worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staan aangegeven in de regels.

De gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de gehele bestemming worden opgericht.

### **De bestemming 'Maatschappelijk'**

#### *-gebruiksmogelijkheden-*

De voor maatschappelijk aangewezen grond is bedoeld voor een jongerencentrum met daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, paden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen zoals voorzieningen van algemeen nut.

#### *-bouwmogelijkheden-*

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. Het aantal bouwlagen, een kap niet meegerekend, waaruit een gebouw mag bestaan, staat aangegeven. Indien een kap is toegestaan, wordt dit aangegeven door middel van een aanduiding. De eisen die worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staan aangegeven in de regels.

### **De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'**

#### *-gebruiksmogelijkheden-*

De voor Verkeer-Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bedoeld voor verhardingen voor voetgangers-, fiets- en autoverkeer, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en waterlopen en waterpartijen. De gronden met de aanduiding pleinen zijn bestemd voor pleinen.

#### *-bouwmogelijkheden-*

Er mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwtjes, zoalsabri's, kiosken, telefooncellen en kabelkasten, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Op de pleinen is tevens een voetbalkooi toegestaan.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels, uitstalkasten, reclametekens, verkeerstekens en regelinstallaties, licht-, vlaggen- en andere masten, beeldende kunstwerken, straatmeubilair en erf- of perceelafscheidings, toegestaan. De eisen die worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staan aangegeven in de regels.

De gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de gehele bestemming worden opgericht.

### **De bestemming 'Wonen'**

#### *-gebruiksmogelijkheden-*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen. Ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk zijn zorgwoningen, een kinderdagverblijf e.d. toegestaan. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Horeca is toegestaan daar waar dat door middel van een aanduiding is aangegeven.

#### *-bouwmogelijkheden-*

Alle bestaande en geplande woningen zijn gepland tot "Wonen". Woningen zijn uitsluitend in het bouwvlak toegestaan. De overige gebouwen mogen in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd.

#### *woningen*

De woonpercelen zijn voorzien van een bouwvlak. De woningen mogen worden gebouwd tot een diepte van 12 meter gemeten vanuit de bouwgrens. Het aantal bouwlagen, een kap niet meegerekend, waaruit een gebouw mag bestaan, staat aangegeven. Indien een kap is toegestaan, wordt dit aangegeven door middel van een aanduiding.

In elk bouwvlak is op de verbeelding een van de volgende codes aangegeven:

- aeg = woningen mogen uitsluitend aaneengebouwd worden gebouwd;
- gs = woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd.
- tae = woningen mogen uitsluitend vrijstaand twee-aaneengebouwd worden gebouwd
- vrij = woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd,

#### *Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Een eenduidige, praktische toepassing in het bestemmingsplan is in de begrippenlijst van artikel 1 gegeven. Het begrip overkapping heeft de betekenis die het in het normale spraakgebruik heeft.

De aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en de aanduiding erf worden gebouwd op 3 meter uit de voorgevellijn en 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wanneer deze grenst aan openbaar gebied (weg of groen). Tussen woningen onderling dienen aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen of in de zijdelingse erfafscheiding te worden gebouwd of op een afstand van ten minste 1 meter.

De oppervlakteregeling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is als volgt opgebouwd:

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, buiten het bouwvlak, en van bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning in principe niet meer bedragen dan 15% van de oppervlakte van het bouwperceel, die oppervlakte verminderd met de oppervlakte van de oorspronkelijke woning,
- de gezamenlijke oppervlakte aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag in ieder geval 40 m<sup>2</sup> bedragen tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat er een ruimte onbebouwd moet blijven van ten minste 30 m<sup>2</sup>.

De goothoogte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter. In de erfafscheiding bedraagt de toegestane bouwhoogte maximaal 3 meter.

Erf- of perceelafscheidingen tot een hoogte van 1 meter zijn overal toegestaan. Achter de voorgevellijn zijn ze toegestaan tot een hoogte van 2 meter.



## 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ruimtegebruik van het bestemmingsplangebied 'Weverspoort' is als volgt:

| Openbaar gebied     |            |  |                              |             |
|---------------------|------------|--|------------------------------|-------------|
|                     | Verharding |  | 33.862 m <sup>2</sup>        | 27,7%       |
|                     | Pleinen    |  | 3.024 m <sup>2</sup>         | 2,5%        |
|                     | Groen      |  | 14.341 m <sup>2</sup>        | 11,8%       |
|                     |            |  |                              |             |
| Uitgeefbaar terrein |            |  |                              |             |
|                     | Nieuw      |  | 50.353 m <sup>2</sup>        | 41,3%       |
|                     | Bestaand   |  | 20.457 m <sup>2</sup>        | 16,7%       |
|                     |            |  |                              |             |
| Totaal              |            |  | <b>122.037 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |

Het grootste gedeelte van het bestemmingsplangebied Weverspoort bestaat uit het exploitatiegebied '3<sup>e</sup> fase herstructurering Binnenstad'. De gronden binnen het exploitatiegebied '3<sup>e</sup> fase herstructurering Binnenstad' zijn eigendom van de Gemeente Helmond en 2 woningcorporaties. Ten aanzien van de te hanteren financiële consequenties voor de verdeling van de kosten m.b.t. de 3<sup>e</sup> fase herstructurering is het door VROM opgezette afsprakenkader 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld' als richtlijn gehanteerd. Op basis van de gegevens zoals deze thans bij partijen bekend zijn, is het transformatieresultaat berekend. Het transformatieresultaat vertoont een tekort. Over de financiering van dit tekort heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met 2 woningcorporaties, deze 2 corporaties zijn samen vertegenwoordigd in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad BV (afgekort WOM). De WOM en de Gemeente Helmond hebben overeenstemming bereikt. De bereikte overeenstemming houdt in dat het tekort wordt verdeeld tussen de WOM en de gemeente Helmond.

Met de voor rekening van de gemeente komende kosten als gevolg van de 3<sup>e</sup> fase herstructurering Binnenstad is rekening gehouden in de gemeentelijke Onderhoudsprogramma's en in het Investeringsprogramma (IVP) / Jarenprogramma Stedelijke Vernieuwing. De financiële consequenties zijn verder uitgewerkt in contracten c.q. samenwerkingsovereenkomsten met de WOM. Het kostenverhaal voor het exploitatiegebied '3<sup>e</sup> fase herstructurering Binnenstad' is daarmee geregeld en derhalve is dit gebied economisch uitvoerbaar.

Binnen het bestemmingsplangebied Weverspoort vallen ook 2 kleinere exploitatiegebieden, dit zijn 'Winkelplein' en 'Pistoriusstraat'. De eigendommen in exploitatiegebied 'Winkelplein' zijn in handen van de Gemeente Helmond. De 'grondexploitatie Winkelplein' vertoont een verwacht tekort. Dit verwachte tekort is afgedekt in de jaarrekening van het

Grondbedrijf middels de voorziening toekomstige exploitatieverliezen. Door deze getroffen voorziening is het exploitatiegebied 'Winkelplein' economisch uitvoerbaar.

De gronden in het exploitatiegebied 'Pistoriusstraat' zijn nagenoeg allemaal eigendom van de Gemeente Helmond, één perceel van 129 m<sup>2</sup> is nog eigendom van woningbouwvereniging Volksbelang. Dit perceel van Volksbelang wordt door de gemeente Helmond aangekocht. De 'grondexploitatie Pistoriusstraat' vertoont een verwacht tekort. Dit verwachte tekort is afgedekt in de jaarrekening van het Grondbedrijf middels de voorziening toekomstige exploitatieverliezen.

Door deze getroffen voorziening is het exploitatiegebied 'Pistoriusstraat' economisch uitvoerbaar.

## **9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **9.1 Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit**

Op 18 februari heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij is meegedeeld dat zienswijzen kunnen worden ingediend als het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

### **9.2 Resultaten wettelijk overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het wettelijk overleg is dit plan voor advies gezonden naar het Waterschap Aa en Maas. Omdat hier geen rijksbelangen dan wel provinciale belangen in het geding zijn, is het plan niet voor vooroverleg naar deze overheden gezonden.

