

Bestemmingsplan

"Stationskwartier – Binnen Parallelweg 10 - 72"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

1. Geluidsbelasting weg- en spoorwegverkeer, december 2018
2. Geluidsbelasting Vlisco, juli 2019
3. Rapport externe veiligheid, 7 februari 2019
4. MER aanmeldnotitie, 4 juli 2018
5. Quicksan Flora en fauna, 27 juli 2018
6. Aanvullend Vleermuizenonderzoek, 29 juli 2019

Regels

1. Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1000BP190010-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 27 maart 2019

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 14 augustus 2019

Ter inzage m.i.v. : 15 augustus 2019

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 3 december 2019

Gepubliceerd d.d. : 18 december 2019

Ter inzage m.i.v. : 19 december 2019

Beroepstermijn m.i.v. : 20 december 2019

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2.	Situering en planherziening	3
1.3.	Geldend plan	4
1.4.	Opzet plantoelichting	4
2.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	MILIEUASPECTEN	10
3.1.	Inleiding	10
3.2.	Milieueffectrapportage	10
3.3.	Externe veiligheid	11
3.4.	Geluidhinder	14
3.5.	Trillinghinder	16
3.6.	Luchtkwaliteit	16
3.7.	Bedrijven en milieuzonering	17
3.8.	Bodemkwaliteit	20
4.	SECTORALE ASPECTEN	22
4.1.	Waterhuishouding	22
4.2.	Ecologie	25
4.3.	Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.4.	Wonen	27
4.5.	Verkeer	29
5.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	31
6.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	32
6.1.	Inleiding	32
6.2.	Juridische methodiek	32
6.3.	Planregels	32
7.	PROCEDURE	34
7.1.	Vooraankondiging	34
7.2.	Resultaten wettelijk overleg	34
7.3.	Procedure ontwerpplan	34

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aan de Binnen Parallelweg staan vier kantoortorens. Alhoewel de panden niet oud zijn (uit het einde van de jaren '90) en in goede staat, staat een groot deel van het verhuurbare oppervlak al langere tijd leeg.



De constatering van Cushman & Wakefield (voorheen DTZ) dat kantoren op stationslocaties een goede verhuurpositie hebben, lijkt in de Helmondse situatie niet op te gaan. Ook andere kantoorpanden in de Helmondse stationsomgeving bleken als kantoor niet verhuurbaar. De kantorenmarkt in Eindhoven is sterk aangetrokken, maar Helmond lift hier geheel niet op mee. De kans op verhuurbaarheid van de vier panden is klein. Het gevolg is dat eigenaren niet kunnen, willen en durven te investeren in hun leegstaande panden, die verder aan kwaliteit afnemen, wat verpaupering in de hand werkt.

Tegelijk signaleren de eigenaren een vraag naar appartementen in deze omgeving. Transformatie kan een oplossing zijn om verpaupering en sloop, en daarmee kapitaalvernietiging, te voorkomen. In de directe omgeving zijn al appartementen aanwezig. Ten noordoosten ligt het complex Parc Bruxelles, appartementen rondom een fraai ingericht openbaar park, en rondom het station zijn appartementencomplexen aanwezig.

Daarnaast kan het toevoegen van appartementen op deze locatie meer levendigheid in deze omgeving brengen. De locatie en omgeving vormen een belangrijke schakel in de routes Centrum – Suytkade – Station. Het verbeteren van die routes is gewenst, aantrekkelijker en sociaal veiliger.

Gezien de hoogstedelijke locatie naast het station streven de eigenaren naar mogelijkheid voor meerdere bestemmingen door de wijziging naar de bestemming “Gemengd”

1.2. Situering en planherziening

Het plangebied ligt in het westen van het stationskwartier van Helmond. Het plangebied wordt begrensd door de Binnen Parallelweg en de Verlengde Stationsstraat.

Aan de zuidzijde ligt de spoorlijn Eindhoven - Venlo. Tussen het spoor en het plangebied is een voormalige Van Gent en Loos hal aanwezig, waarvoor eveneens plannen zijn voor transformatie.

Aan de oostkant grenst het terrein aan het wooncomplex Parc Bruxelles, aan de noordkant het stadskantoor van de gemeente en aan de westkant textiel fabriek Vlisco.



1.3. Geldend plan

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Stationskwartier' (NL.IMRO.0794) zijn de kantoorpanden gelegen binnen de bestemming Kantoren. De maximale bouwhoogte is 16 meter. Bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, dit mag voor 80% bebouwd worden.



Uitsnede verbeelding

1.4. Opzet plantoelichting

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de Milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

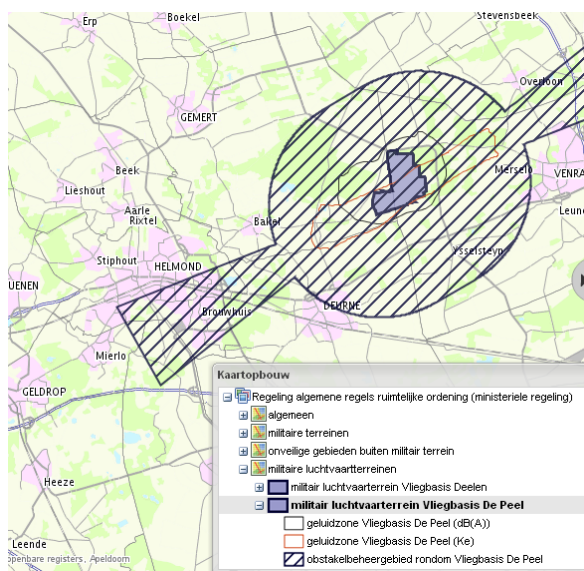
2.1. Rijksbeleid

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

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

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente op basis van onderstaande kaart). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel zijn geen windturbines toegelaten. Dit bestemmingsplan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- dat wordt voorzien in een behoefte (trede 1) en zo ja,
- als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden via herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2)

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een viertal kantoorpanden naar een gemengd gebruik met een dominante woonfunctie. Daarmee worden maximaal 60 woonappartementen mogelijk gemaakt binnen de (voormalige) kantoorstorens. Iets wat binnen de huidige kantoorbestemming ter plaatse niet mogelijk is. Er is al met al sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats zal moeten vinden.

Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied is trede 2 uit de ladder niet aan de orde, waardoor enkel de behoefte-motivering (trede 1) overblijft. Hierover het volgende:

Na de diepe economische crisis vanaf 2008, welke ook hard toesloeg op de woningmarkt, is er sinds enige tijd weer sprake van een sterke economische opleving. Tijdens de crisis zijn vele woningbouwprojecten geschrapt of sterk getemporeerd. Inmiddels is er weer een sterke vraag naar woningen, die met het bestaande aanbod (ook nieuwbouw) onvoldoende geaccommodeerd kan worden. Het is daarom zaak woningbouwprojecten weer in een versnelde tempo op te pakken. In kwalitatief opzicht is binnen Helmond behoefte aan (hoog-)stedelijke woonmilieus. Onderliggende ontwikkeling op een dergelijke locatie biedt de mogelijkheid om hier invulling aan te geven.

Dit bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

2.2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk/omgevingsbeleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie (2018) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Verordening ruimte.

2.2.1. Brabantse Omgevingsvisie (2018)

De Brabantse Omgevingsvisie loopt vooruit op de (landelijke) invoering van de Omgevingswet naar verwachting in 2021, waarbij iedere overheidslaag verplicht wordt een omgevingsvisie vast te stellen. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het betreft ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarbij wordt onderscheid wordt gemaakt tussen de middellange (horizon 2030) en lange (horizon 2050) termijn. Naast deze specifieke ambities geldt als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Helmond wordt in de omgevingsvisie beschouwd als onderdeel van een sterk samenhangend interstedelijk netwerk: de Brabantse Mozaïek Metropool. Binnen de grote Brabantse steden zal Helmond zich steeds verder ontwikkelen als foodtech en automotieve 'hot spot'. De meest ruimtelijke opgave, slimme netwerkstad, vertaalt zich in een tweetal beleidslijnen: duurzame verstedelijking en slimme en duurzame mobiliteit. Een belangrijk principe binnen duurzame verstedelijking is dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen nog wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktpraak: herbestemmen is het nieuwe bouwen!

De Brabantse Omgevingsvisie zal de komende periode concreet worden vertaald in een omgevingsprogramma en een omgevingsverordening. Tot die tijd blijft de Verordening ruimte als toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen bestaan.

2.2.2. Verordening ruimte

In de Verordening ruimte zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied valt daarin binnen de volgende structuur:

-“Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”

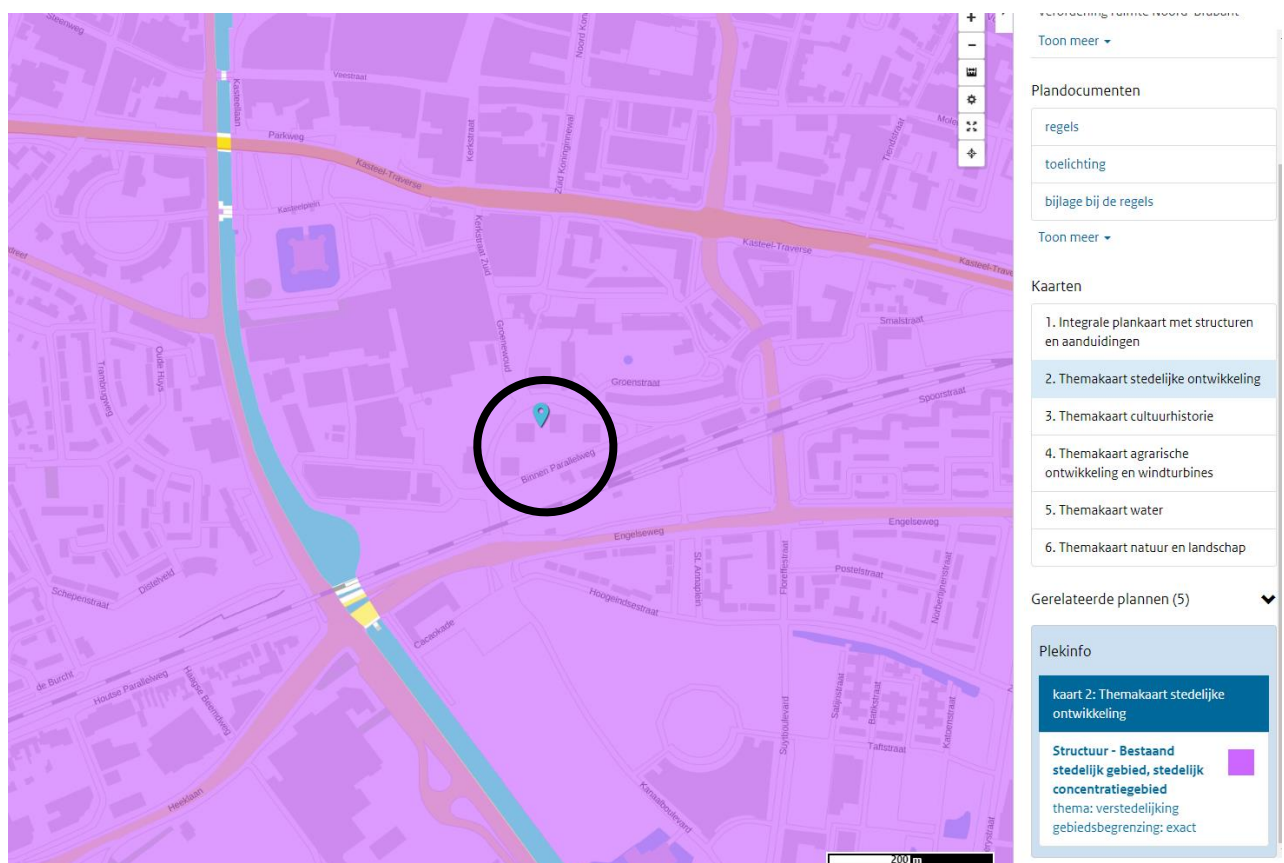
Naast deze specifieke structuur is er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van ruimtelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering landschap

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



Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding

en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). In de onderhavige situatie is sprake van een transformatie van een viertal kantoortoren naar een gemengde bestemming met een dominante woonfunctie op een hiervoor zeer geschikte locatie (rand centrum en nabij station). De transformatie vindt volledig plaats binnen de bestaande bebouwing, zonder dat deze behoeft te worden uitgebreid. Deze ontwikkeling past geheel binnen de ambities voor dergelijke gebieden.

Zie verder ook paragraaf 5.5. van deze toelichting.

Het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Helmond 2030

In de begin 2014 vastgestelde Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een aantal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Het plangebied maakt in feite deel uit van de Integrale Gebiedsontwikkeling Centrum. Hiervoor is als beleidslijn opgenomen dat de doorontwikkeling van het centrum meer gericht wordt op:

- de thematische beleving in het winkelaanbod rond cultuur, vrije tijd en ontmoeten;
- versterking van openbare ruimte met meer groen en water;
- verbetering van bereikbaarheid;
- het bieden van voldoende en gevarieerde woonruimte.

De transformatie van vier kantoortorens naar een gemengde bestemming met dominante woonfunctie draagt zondermeer bij aan met name laatstgenoemde ambitie.

Specifiek met betrekking tot kantoorruimte is in de structuurvisie de volgende beleidslijn opgenomen:

Het afbouwen van de overcapaciteit aan kantoorruimte is in de eerste plaats een (actieve) verantwoordelijkheid van de markt (vastgoedeigenaren). De gemeente beperkt zich daarbij tot een restrictief beleid en een begeleidende rol. Met betrekking tot het noodzakelijke transformatieproces heeft het gebied van het Stationskwartier/Spoorzone de eerste prioriteit. Daartoe wordt in dit gebied ingezet op een sterk gemengd milieu met meer programma/functies dan in de huidige situatie. Gezien de ligging binnen de Spoorzone past de beoogde ontwikkeling volledig binnen de beleidslijn m.b.t. (de overcapaciteit van) kantoorruimte.

Het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid voor het plangebied als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de projectlocatie aangeduid



3. MILIEUASPECTEN

3.1. Inleiding

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Stationskwartier – Binnen Parallelweg. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- Milieueffectrapportage;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder;
- Luchtkwaliteit;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit.

3.2. Milieueffectrapportage

3.2.1. Inleiding

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit evenals alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Aanleiding is de voorgenomen bestemmingswijziging van deze locatie. De vier bestaande kantoorgebouwen aan de Binnen Parallelweg worden getransformeerd tot appartementen in combinatie met andere, nader te benoemen functies.

3.2.2. M.e.r.-toetsing

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op:

1. De transformatie van de vier kantoorgebouwen tot woontorens is geen activiteit die is opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Van een stedelijk ontwikkelingsproject is geen sprake. De ontwikkeling is qua omvang een relatief bescheiden binnenstedelijke bouwactiviteit. De nieuwe situatie wijzigt slechts in beperkte mate ten opzichte van de huidige situatie. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.
2. Gezien de aard, omvang en locatie van het voornemen en de afstand en effectbereik ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (circa 7,5 kilometer van de Strabrechtse Heide), is aannemelijk dat significant negatieve effecten van 18 storingsfactoren op voorhand zijn uit te sluiten. Vanwege het effectbereik en de overbelaste situatie, is dit niet het geval voor de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Dit is aangetoond met een stikstofdepositieberekening in Aeries van het projecteffect. Zie bijlage met kenmerk: S4h8VVFCgGB4 . Het planeffect van de nog te realiseren bouwcapaciteit is kleiner dan 0,05 mol N/ha/jaar en heeft geen invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden en de stikstofdepositie op deze gebieden (< 0,00 mol/ha/jr op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden volgens de AERIUS-calculator).

Dit betekent dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er geen passende beoordeling hoeft te

worden opgesteld in het kader van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming. Er bestaat aldus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer

3.2.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening zoals beschreven in de milieuparagrafen en de toelichting.

De ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

3.3. Externe veiligheid

3.3.1. Algemeen

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

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast.

Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

3.3.2. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

3.3.3. Risico-inventarisatie

In het rapport: 'Realisatie 4 torens Binnen Parallelweg te Helmond - beschouwing externe veiligheid' van adviesbureau M-tech (d.d. 7 februari 2019, referentie: Bin.Hel.18.EV-04), zijn de effecten van de planontwikkeling voor de externe veiligheid in beeld gebracht. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

In de omgeving van het plangebied aan de Binnen Parallelweg bevinden zich twee relevante risicobronnen. Het zijn de spoorlijn Eindhoven - Venlo waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en het Bevi-bedrijf Vlisco Netherlands BV aan de Binnen Parallelweg 27. Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar of plasbrandaandachtsgebied. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Voor het spoor zijn groepsrisicoberekeningen uitgevoerd. Deze tonen aan dat het groepsrisico in de nieuwe situatie (wonen) lager is dan in de bestaande situatie (kantoor) en onder de oriënterende waarde ligt, namelijk 0,11 x oriënterende waarde. De hoogte van het groepsrisico neemt in de nieuwe situatie af en de oriënterende waarde wordt niet overschreden. Derhalve is een volledige verantwoording van het groepsrisico conform artikel 8 van het Bevt niet van toepassing, maar dienen de elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wel beschouwd te worden (beperkte verantwoording van het groepsrisico).

Het door Vlisco veroorzaakte groepsrisico is vastgesteld aan de hand van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (2007, ministerie van VROM). In de Handreiking is aangegeven hoeveel personen er per hectare aanwezig mogen zijn om de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet te overschrijden (tabel 17.1). Het groepsrisico is inpasbaar binnen de tabellen zoals opgenomen in de Revi en de handreiking. Vanwege de grote afstand tussen de risicobron (opslag gevaarlijke stoffen bij Vlisco) en het plangebied, zal een verandering van de dichtheid van personen niet significant doorwerken in de hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden kwalitatief uitgevoerd.

Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt verwezen naar het rapport: *'Realisatie 4 torens Binnen Parallelweg te Helmond - beschouwing externe veiligheid'* van adviesbureau M-tech.

3.3.4. *Beperkte verantwoording groepsrisico*

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en bij het verlenen van een Wabo-omgevingsvergunning voor zowel een permanent als tijdelijk planologisch strijdig gebruik dient het groepsrisico te worden verantwoord. Zoals vastgesteld door adviesbureau M-tech kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico zijn door adviesbureau M-tech ook een aantal kwalitatieve elementen beschouwd, waaronder de bereikbaarheid, de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze zijn terug te vinden in hoofdstuk 6 van het rapport: *'Realisatie 4 torens Binnen Parallelweg te Helmond - beschouwing externe veiligheid'*.

Gevaren en gevolgen voor het plangebied

Om de potentiële gevaren en mogelijke gevolgen voor het plangebied te kunnen bepalen is inzicht in de maatgevende ongevalsscenario's nodig. De volgende scenario's kunnen zich voordoen:

- a) een ongeval op het spoor met brandbaar gas (o.a. LPG) met een gasexplosie tot gevolg,
- b) een ongeval op het spoor met brandbare vloeistoffen met een plasbrand tot gevolg,
- c) een ongeval bij Vlisco en op het spoor met giftige stoffen met een giftige wolk tot gevolg.

De omgeving waarin het scenario zich afspeelt heeft veel invloed op de effecten en mogelijke gevolgen van het scenario. Het aantal slachtoffers (doden en gewonden) is o.a. afhankelijk van het soort scenario, de incidentlocatie, de weersomstandigheden, het aantal mensen in het getroffen gebied en de eventuele bescherming die het gebied en/of objecten kunnen bieden.

Zelfredzaamheid

Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident met gevaarlijke stoffen te voorkomen. Door een tijdige waarschuwing kunnen mensen proberen zo snel mogelijk uit het risicogebied te vluchten. Vluchten van de risicobron af is mogelijk. Er zijn meerdere routes het gebied uit. De vluchtmogelijkheden uit de gebouwen moeten hier wel op zijn afgestemd. Tijdige alarmering is van groot belang. Zolang geen sprake is van een lichamelijk of geestelijke beperking is de zelfredzaamheid van personen hoog. Aangenomen wordt dat personen binnen het plangebied voldoende zelfredzaam zijn. Voorlichting geven aan toekomstige bewoners over de mogelijke ongevalsscenario's, de bijbehorende gevaren en het handelingsperspectief, vergroten de zelfredzaamheid. Aanwezige personen weten dan wat zij moeten doen bij een ongeval, schuilen of vluchten.

Bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

In geval van een incident met gevaarlijke stoffen dient de brandweer de calamiteit zoveel mogelijk te bestrijden. De duur en soort inzet verschilt per ongevalscenario. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

De drie Veiligheidsregio's in Noord-Brabant hebben beleidsregels opgesteld over de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het doel van deze beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te borgen, zodat de Veiligheidsregio in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweertzorg te spelen.

3.3.5. *Advies veiligheidsregio*

Conform de 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost is voor dit plan maatwerkadvies nodig. De veiligheidsregio heeft op 25 april 2019 (kenmerk X P153827) een eerste advies uitgebracht met betrekking tot dit bestemmingsplan. Hieronder wordt het advies kort beschreven en hoe deze toegepast kan worden voor dit plan.

1. Sluit groepen met verminderd zelfredzame personen uit.
2. Het toepassen van onbrandbare of brandwerende materialen en afsluitbare (mechanische) ventilatie vergroot de kans om in het gebouw veilig te schuilen.
3. Laat de vluchtmogelijkheden in de gebouwen aansluiten op de (nood)uitgangen in het gebouw, zodat van de risicobron af gevlucht kan worden.
4. Er is voldoende bluswatervoorziening.
5. De opkomsttijd en de tweezijdige bereikbaarheid veranderen niet en voldoen nog steeds.
6. Communiceer de risico's naar de gebruikers van het plangebied en geef een handelingsperspectief mee dat in relatie ligt tot het risico.

Ad. 1 De bestemming wijzigt van 'kantoor' naar een gemengde bestemming waaronder de functie wonen. Functies die bedoeld zijn voor niet of verminderd zelfredzame personen worden nadrukkelijk uitgesloten.

Ad. 2 en 3 In de bouwvergunning(en) zal rekening gehouden worden met de voorwaarden uit het Bouwbesluit 2012 en de daarbij behorende Regeling Bouwbesluit 2012. Artikel 3.31 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat een voorziening voor mechanische toevoer van verse lucht, ook bij nieuw te bouwen flatwoningen, een dichtstand moet hebben. De dichtstand bereikt men door de stroomtoevoer of de ventilatiemotor uit te schakelen, liefst met een makkelijk toegankelijke 'uitknop' of stekker.

Ad. 4 en 5 De situatie ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening zal ongewijzigd blijven. Dit houdt in dat er geen nieuwe situaties ontstaan waardoor de hulpdiensten gehinderd kunnen worden. Verder zullen er met dit plan geen nieuwe risicobronnen nabij het plangebied bijkomen, waarbij een behoefte ontstaat aan meer bluswatervoorzieningen.

Ad. 6 De gemeente Helmond communiceert door al haar burgers te informeren over risico's en mogelijke handelingsperspectieven, o.a. middels de website van de gemeente. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de landelijke informatiesystemen. Daarnaast start dit jaar de campagne "*Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor? Heb de risico's door!*" Deze campagne is tot stand gekomen vanuit een samenwerking van een aantal Brabantse gemeenten (Eindhoven, Helmond, Deurne, Nuenen, Geldrop-Mierlo, 's-Hertogenbosch, Vught, Oss en Boxtel) en de Veiligheidsregio's Brabant-Noord en Brabant-Zuidoost. <https://www.ophetjuistespoor.nl/risicos-wat-te-doen/>

Alle inwoners in een zone van 200 meter rond het spoor ontvangen informatie over wat te doen bij een incident met gevaarlijke stoffen.

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en niettegenstaande de te treffen maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning, kunnen risico's nooit voor 100%

weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid-verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Dit zal gebeuren bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

3.4. Geluidhinder

3.4.1 Algemeen

De normstelling voor geluid is o.a. geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Het betreft hier normen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaaï. Deze zijn geregeld in de Wet geluidhinder. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte in een aantal gevallen mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken zijn zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemming moeten worden getoetst aan de normen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximaal vast te stellen hogere waarden voor de geluidbelasting. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximaal vast te stellen hogere waarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

3.4.2 Geluidbelasting ter plaatse

Het plangebied is voor het wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidzones van wegen waarvan de Engelseweg, Verlengde Stationsstraat, Stationsstraat en Kasteel-Traverse de belangrijkste zijn. Verder is het plangebied gelegen binnen de zone van de spoorweg Eindhoven-Venlo en binnen de zone van het bedrijventerrein Vlisco.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het veranderen van de voormalige kantoorfunctie in een woonfunctie. Het betreft de realisatie van appartementen in bestaande kantoorgebouwen. Dit is een nieuwe geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder, waardoor een gespecificeerd akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar het wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriellawaaï.

Door moBius consult is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï (rapport 5447.03, d.d. 20 december 2018) en industriellawaaï van Vlisco (rapport 5447.04, d.d. 24 juli 2019) ter plaatse van de 4 torens.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van dit onderzoek is de geluidbelasting bepaald ten gevolge van het verkeer op bovengenoemde wegen. De geluidbelasting ten gevolge van de Verlengde Stationsstraat bedraagt maximaal 52 dB ter plaatse van toren 1 en ten gevolge van de Engelseweg maximaal 52,49 dB ter plaatse van toren 4. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 1 dB overschreden ten gevolge van beide wegen. De geluidbelasting ten gevolge van dit wegverkeerslawaaï is door middel van het treffen van bron- en overdrachtmaatregelen niet te reduceren zodat in deze situatie een hogere waarde voor de geluidbelasting moet worden vastgesteld.

De geluidbelasting van de overige wegen (Kasteel-Traverse en Stationsstraat) is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

De geluidbelasting ten gevolge van het niet gezoneerde wegverkeer (Hoogeindsestraat en Groenewoud) bedraagt maximaal ca. 40 dB en is in dit kader daardoor niet relevant.

Spoorweglawaaï

De resultaten van het akoestisch onderzoek naar het spoorweglawaaï geven te zien dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaaï ter plaatse van alle torens wordt overschreden.

Ter plaatse van toren 1 en 2 wordt met een geluidbelasting van maximaal 73 dB eveneens de maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 dB overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn in het bouwplan voorzien door toepassing van een zgn. dove gevel. Deze hoeft dan niet te worden getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Verdergaande maatregelen worden uitgevoerd in de vorm van een vaste afscherming en een flexibele afscherming van de balkons aan de oost- en westgevels.

Industrielawaai

Ten aanzien van het Industrielawaai blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidbelasting zonder maatregelen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden wordt ter plaatse van de torens 1, 2 en 3. Bij toren 4 wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Bij de torens 1 en 2 wordt ook de maximaal vast te stellen hogere waarde van 55 dB(A) voor Industrielawaai overschreden. Dit is ter plaatse van de noordgevels en westgevels. Door de noordgevels als dove gevel uit te voeren, kunnen hier woningen gerealiseerd worden waarbij bij de westgevels aanvullende maatregelen te treffen in de vorm van een vaste afscherming op de balkons, en daar waar nodig, in combinatie met een flexibele afscherming, kan de geluidbelasting op de andere gevels worden gereduceerd, zodat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of aan de maximaal vast te stellen hogere waarde. Door daar waar nodig, een hogere waarde vast te stellen, een gevels als dove gevel uit te voeren, kan voldaan worden aan de vereisten uit de Wet geluidhinder. Daar waar de geluidbelasting 51-55 dB(A) bedraagt, kan in principe een hogere waarde worden vastgesteld.

Overschrijding maximaal vast te stellen hogere waarde geluidbelasting

Bij een overschrijding van de maximaal vast te stellen hogere waarden voor de geluidbelasting van spoorweglawaai en Industrielawaai kan alleen een woning gerealiseerd worden met toepassing van een afscherming van de gevel, toepassing van een dove gevel of een combinatie van beiden. Een en ander is in het rapport aangegeven.

Geluidluwe gevels

Bij het vaststellen van hogere waarden voor de geluidbelasting is als aanvullende eis opgenomen dat woningen waar een hogere waarde wordt vastgesteld voor wegverkeerslawaai van meer dan 53 dB, spoorweglawaai van meer dan 55 dB en Industrielawaai van meer dan 50 dB(A), er per woning waar dit het geval is, een geluidluwe gevel aanwezig moet zijn, waar de geluidbelasting van de betreffende lawaaisoort lager is dan de voorkeursgrenswaarde. In deze gevel wordt een te openen geveldeel opgenomen zodat hier een raam of deur kan worden opengezet zonder dat binnen geluidoverlast wordt ervaren.

Met een voorgestelde maatregel in de vorm van een afscherming is in het rapport aangegeven dat er een bepaalde reductie wordt bereikt. Met de maatregelen in de vorm van een vast balkonscherm in combinatie met een flexibel scherm, kan in principe voor alle lawaaisoorten aan de eis van geluidluwe gevel worden voldaan.

Omgevingsvergunning en Bouwbesluit

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning is het Bouwbesluit van kracht. Op basis van het Bouwbesluit geldt het rechtens verkregen niveau. Geadviseerd om, voor wat betreft de geluidwering, aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit te voldoen om op deze wijze een acceptabel woonklimaat in de woningen te bewerkstelligen.

Daar waar op een gevel sprake is van zowel wegverkeerslawaai, spoorweglawaai als Industrielawaai, wordt geadviseerd bij het bepalen van de benodigde gevelwering uit te gaan van de gecumuleerde geluidbelasting van de verschillende lawaaisoorten.

3.4.3. Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en Industrielawaai uitgevoerd waaruit blijkt dat bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van de betreffende lawaaisoort voor wegverkeer een hogere waarde voor de geluidbelasting kan worden vastgesteld. Bij overschrijding van de maximaal vast te stellen hogere waarde kan door toepassing van een dove gevel, toch woningen gerealiseerd worden omdat hoeft deze gevel niet hoeft te worden getoetst aan de normstelling voor m.n. spoorweglawaai en Industrielawaai en kunnen toch woningen mogelijk worden gemaakt. Door toepassing van een vaste en flexibele afscherming op de balkons kan daar waar nodig, een geluidluwe gevel worden gerealiseerd. De geluidwering van de gevels moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Door toepassing van de genoemde maatregelen kan op deze geluidbelaste locatie een woonklimaat worden gerealiseerd dat voldoet aan het Bouwbesluit.

3.5. Trillinghinder

Treinpassages kunnen resulteren in trillinghinder in gebouwen nabij een spoorlijn. Op basis van trillingsmetingen en overdrachtsberekeningen van de trillingsoverdracht kan worden bepaald of er noodzaak is tot trillingsbeperking. Het onderzoeksgebied van trillingen bij spoorwegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden vrijwel nooit voelbare trillingen op. Het plangebied Binnen Parallelweg 10 – 72 ligt binnen 100 meter vanaf de spoorlijn.

In deel B van de SBR-richtlijn zijn specifieke richt- en streefwaarden opgenomen voor de beoordeling van trillinghinder door weg- en railverkeer. Indien uit onderzoek blijkt dat trillingreducerende maatregelen noodzakelijk zijn, dan zijn in principe drie mogelijkheden tot maatregelen te weten bij de bron, bij de overdacht en bij het gebouw. Maatregelen bij de bron en in het overdrachtsgebied zijn zeer kostbaar en moeilijk realiseerbaar. Bij het gebouw zelf kunnen relatief eenvoudige maatregelen worden genomen. Dit kan in de vorm van het inpakken van de fundatie of door toepassing van een trillingsdempende isolatie in de fundatie, waarbij de bodemtrillingen worden geïsoleerd van de bovenliggende constructie.

Wettelijk kader

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillinghinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling. Als de kantoren worden omgezet naar woningen zal dan ook aan de initiatiefnemer gevraagd worden de trillinghinder in beeld te brengen.

Wel zijn er de 'Meet- en Beoordelingsrichtlijnen van de Stichting Bouwresearch' (SBR-richtlijnen). De SBR-richtlijnen kunnen worden beschouwd als de vigerende beoordelingsrichtlijnen voor trillingsoverlast:

- SBR deel A: betreffende schade aan bouwwerken door trillingen;
- SBR deel B: betreffende hinder voor personen in gebouwen door trillingen.

SBR deel A

De richtlijn SBR deel A stelt dat volgens de bestaande praktijkervaring een aanvaardbare kleine kans (kleiner dan 1%) bestaat dat schade aan bouwwerken en fundering zal optreden indien de grenswaarden voor schade niet wordt overschreden.

SBR deel B

Omdat grenswaarden voor hinder niet scherp gedefinieerd kunnen worden, wordt in de richtlijn SBR deel B gesproken over streefwaarden voor trillinghinder. Als de trillingsterkte onder deze streefwaarden blijft, mag worden verwacht dat in de meeste situaties geen hinder zal optreden. De volgens de SBR-richtlijnen van toepassing zijnde grenswaarden voor schade, respectievelijk streefwaarden voor hinder, zijn in dit onderzoek gehanteerd voor de beoordeling van de trillingsoverlast

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat een initiatiefnemer wordt verplicht om voorafgaand aan de bouw/omzetting onderzoek te doen naar trillinghinder.

Conclusie

In de regels van dit bestemmingsplan is voor het aspect trillinghinder een verplichting opgenomen, waardoor een initiatiefnemer bij het omzetten van kantoren naar woningen verplicht is aan te tonen wat de effecten zijn van de trillingen van het spoor.

3.6. Luchtkwaliteit

3.5.1. Inleiding

Het voornemen is aanwezig om 50 – 60 appartementen te realiseren ter hoogte van de Binnen Parallelweg. De appartementen zullen worden gerealiseerd in de reeds aanwezige kantoren.

3.5.3. *AMvB 'Niet in betekenende mate'*

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Met betrekking tot woningbouw geldt de normering van maximaal 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling of 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt hieraan voldaan. De invulling van het plangebied valt onder de regeling NIBM.

3.5.4. *Cumulatie van geur Hoogeind en BZOB*

Voor de bedrijven, gelegen op de industrieterreinen Hoogeind/BZOB is de cumulatieve geurcontour in beeld gebracht (Rapportage buro Blauw d.d. 11 maart 2019, rapportnummer BL2019.9205.01-V01). Uit de resultaten van deze rapportage blijkt dat de nieuw te bouwen appartementen niet binnen de cumulatieve geurcontour is gelegen. De realisatie van de appartementen ten gevolge van de geurcontouren van de industrieterrein Hoogeind/BZOB zijn geen beperking voor de realisatie van de appartementen.

3.5.5. *Conclusie*

Het plan kan, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, gerealiseerd worden.

3.7. **Bedrijven en milieuzonering**

3.6.1. *Algemeen*

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

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

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

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar.

3.6.2. *Bedrijfsactiviteiten in het plangebied*

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de aanwezige en de op grond van vigerende bestemmingsplannen toe te laten functies, worden aangemerkt als gemengd gebied.

3.6.3. *Bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk kantoorachtige functies gelegen, met een beperkte milieubelasting. Daarvan is ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast te verwachten.

Vlisco

Behalve de genoemde kantoorfuncties is op korte afstand van het plangebied het bedrijf Vlisco gelegen. Het bedrijf beschikt over een actuele omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu. De ruimtelijk relevante milieuaspecten van dit bedrijf betreffen geluid, externe veiligheid en geur.

Geluid

Rond het bedrijf Vlisco is een geluidzone vastgesteld. De geluidproductie van Vlisco wordt begrensd door de zone en de grenswaarden bij bestaande woningen binnen de zone. De nieuw te realiseren

woningen liggen ook binnen de geluidzone. Voor het bedrijf betekent de realisatie van deze woningen, dat er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gecreëerd waaraan bij uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten moet worden getoetst. Door strikte voorwaarden op te leggen ten aanzien van de uitvoering van de te realiseren woningen, kan de geluidbelasting op deze woningen voldoen aan wet- en regelgeving. Zie hiervoor de paragraaf geluidhinder, onderdeel industrielawaai.

Externe veiligheid

Vlisco valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor de verder uitwerking van dit aspect zie de paragraaf externe veiligheid.

Geur

Het bedrijf Vlisco veroorzaakt geuruitstoot. In de vigerende omgevingsvergunning onderdeel milieu is als doelvoorschrift opgenomen dat ter plaatse van geurgevoelige objecten, zoals woningen, geen zodanige geurbelasting mag optreden dat deze tot hinder leidt. De nieuwe woningen worden in zuidoostelijke richting de dichtstbijzijnde woningen.

Bij een planologische beoordeling wordt in eerste instantie gemeten van de grens van de bestemming van het bedrijf tot het bouwvlak van de gevoelige functie (wonen). Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

Onderzoeken naar de geuremissies van het bedrijf zijn niet beschikbaar. Daarom is uitgegaan van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In deze publicatie is aangegeven welke gemiddelde afstanden tot woonbebouwing "passend" zijn voor verschillende categorieën bedrijven. De categorie-indeling loopt van 1 (weinig geuremissies) tot 5 (veel geuremissies).

Ook het vigerende bestemmingsplan voor het Vliscoterrein maakt gebruik van deze categorie-indeling. In artikel 3 van het bestemmingsplan is aangegeven dat het Vliscoterrein is bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 t/m 5. De huidige activiteiten van Vlisco vallen onder categorie 3.1.

In de praktijk wordt de geschiktheid van het bedrijfterrein beperkt door de bestaande omliggende woningen. Voor het zuidelijke terreindeel zijn met name bestemmingen "Wonen" en "Gemengd" relevant in de bestemmingsplannen "Annawijk - Spookknoop", "Helmond-West Houtdonk" en "Stationskwartier".

In de hieronder bijgevoegde figuur "Zuidelijk terrein Vlisco autonoom" is een zogenaamde "inwaartse zonering" weergegeven voor het relevante zuidelijke deel van het Vliscoterrein, rekening houdend met bestaande woonbestemmingen. Voor relevante plandelen met de bestemming "Gemengd" zijn de richtafstanden voor gemengd gebied gehanteerd, welke kleiner zijn dan de richtafstanden voor rustige woonwijken. Uit deze figuur blijkt dat op vrijwel het gehele zuidelijke terrein thans activiteiten tot en met categorie 4 planologisch inpasbaar zijn.

De inwaartse zonering voor de situatie inclusief het ontwerp bestemmingsplan is weergegeven in de bijlage "Zuidelijk terrein Vlisco plan". Gezien de bestemming "gemengd" zijn voor de nieuwe woningen de (kleinere) richtafstanden gehanteerd voor gemengd gebied.

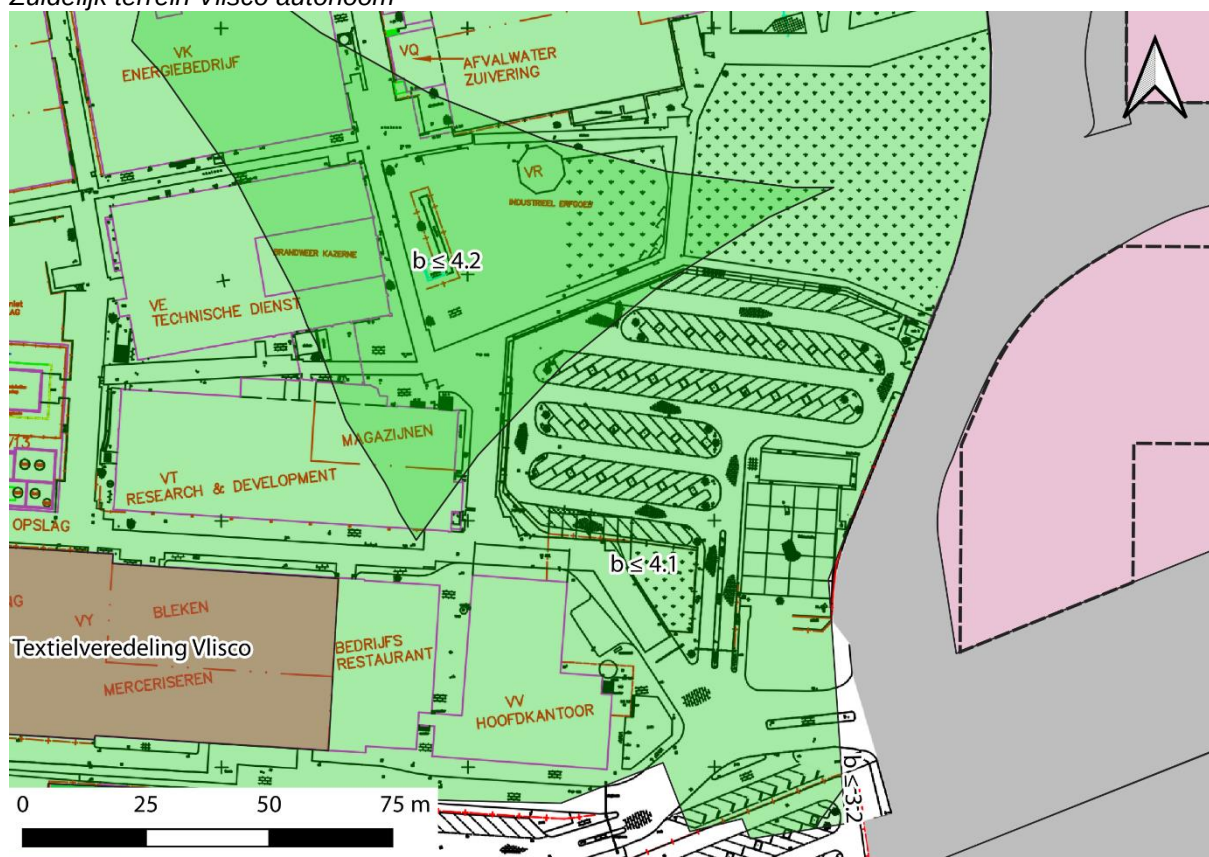
Uit deze zonering blijkt dat nieuwe beperkingen gaan gelden voor de planologische inpasbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het deel van het terrein waarop bedrijfsactiviteiten in categorie 4 inpasbaar zijn wordt ca. 3.770 m² kleiner door realisatie van het ontwerp bestemmingsplan. Het betreft ca. 5% van het totale bedrijfterrein van Vlisco. In zoverre is mogelijk sprake van "planschade" voor Vlisco vanwege het ontwerp bestemmingsplan.

Op het zuidelijke terreindeel is in de huidige situatie een afdeling gevestigd voor textielveredeling. Deze afdeling is, mede gezien de heersende windrichtingen, voor de nieuwe woningen het meest relevant. In de bijlage bij het vigerende bestemmingsplan is deze activiteit ingedeeld in categorie 3.1. Onder andere vanwege mogelijke geuremissies geldt een afstandsrichtlijn van 50 meter tot woonbebouwing. Zoals blijkt uit de figuren zijn op het betreffende terreindeel activiteiten tot en met cat. 4.1 planologisch inpasbaar. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft hierop geen invloed.

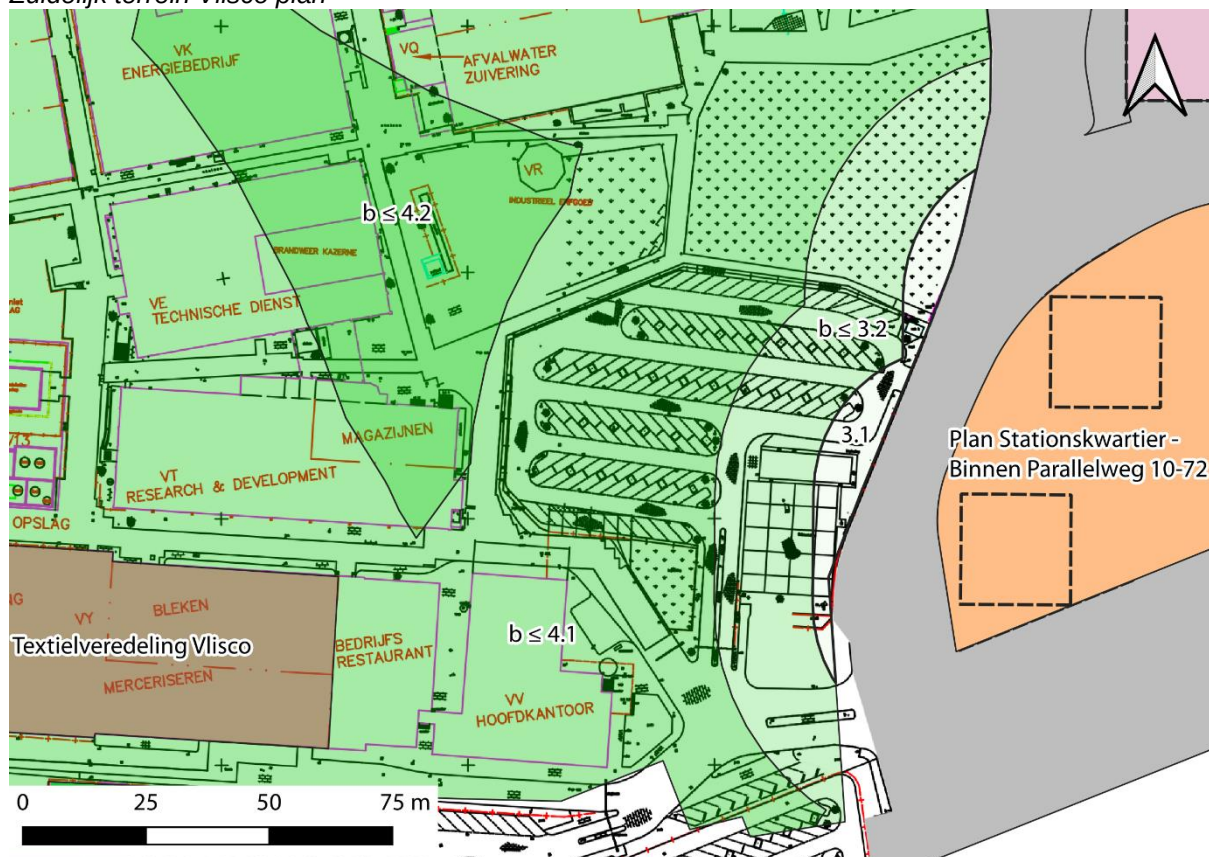
Conclusie

Er is geen significante geurhinder te verwachten vanwege de huidige activiteiten van Vlisco in de nieuw te realiseren woningen op de Binnen Parallelweg 10-72.

Zuidelijk terrein Vlisco autonoom



Zuidelijk terrein Vlisco plan



3.8. Bodemkwaliteit

3.7.1 Uitgevoerd bodemonderzoek

Ter plaatse zijn de volgende bodemonderzoeken verricht:

- Verkennend bodemonderzoek op het terrein van de voormalige boerenbond te Helmond, Grontmij, kenmerk Gt4.525 d.d. juni 1990
- Verkennend bodemonderzoek terrein (292) "Binnen Parallelweg/Verl. Stationsstraat" gemeente Helmond, SRE Milieudienst, kenmerk 4685.7036 d.d. januari 1996;
- Historisch onderzoek terrein "Binnen Parallelweg 26" gemeente Helmond, SRE Milieudienst, kenmerk 453213 d.d. augustus 2008.

Tevens heeft in 1992 een bodemsanering plaatsgevonden waarbij de metalenverontreiniging is gesaneerd. Hiervan is bij de gemeente geen rapportage aanwezig. Tijdens het onderzoek uit 1996, uitgevoerd na de bovenvermelde sanering, zijn in de grond licht verhoogde gehalten aan koper, zink en PAK aangetroffen. In het grondwater zijn diverse metalen licht verhoogd. Deze onderzoeken zijn te oud om te kunnen worden gebruikt voor de voorgenomen bestemmingswijziging en dienen te worden geactualiseerd.

De locatie grenst aan de westzijde aan het bedrijfsterrein van Vlisco. Op dit terrein zijn tijdens recent onderzoek tot aan de locatiegrens met de Verlengde Stationsstraat sterk verhoogde gehalten in de grond en het grondwater aangetroffen. Het kan niet worden uitgesloten dat deze verontreinigingen ook ter plaatse van onderhavig perceel aanwezig zijn. De grondwaterverontreiniging met vluchtige chloorverbindingen van Vlisco is gelegen onder het westelijk deel van onderhavige locatie.

3.7.2. Conclusie

Op basis van de resultaten van onderzoek op het bedrijfsterrein grenzend aan de onderhavige locatie kan niet worden uitgesloten dat bodemkwaliteit een aandachtspunt vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Bij de voorgenomen bestemmingswijziging dient rekening te worden gehouden met aanvullende procedures met betrekking tot bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek dient

uitsluitel te geven of en zo ja welke aanvullende procedures/maatregelen noodzakelijk zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Voor de voorgenomen bestemmingswijziging, alsmede voor de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Rijksbeleid

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

4.1.2. Provinciaal beleid

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

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Ook vanuit het provinciale beleid is steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling.

Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.

- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.
- Zorgen voor schoonwater: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

In aanvulling daarop is ook het waterschap bezig het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie te vertalen naar haar eigen beleid

4.1.3. Gemeentelijk beleid

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

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

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

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

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

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp, dat gebeurt naar verwachting in 2018. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

4.1.4. Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied is geen open water aanwezig.

Grondwater

Gronden met de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Deze gronden liggen rondom waterwingebieden en bij nieuwe ontwikkelingen moet worden geborgd dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Aangezien dat binnen voorliggend plan de gebruiksfunctie van kantoor naar woningbouw wordt veranderd, worden er geen activiteiten toegestaan die negatieve effecten kunnen veroorzaken op de kwaliteit van het grondwater.

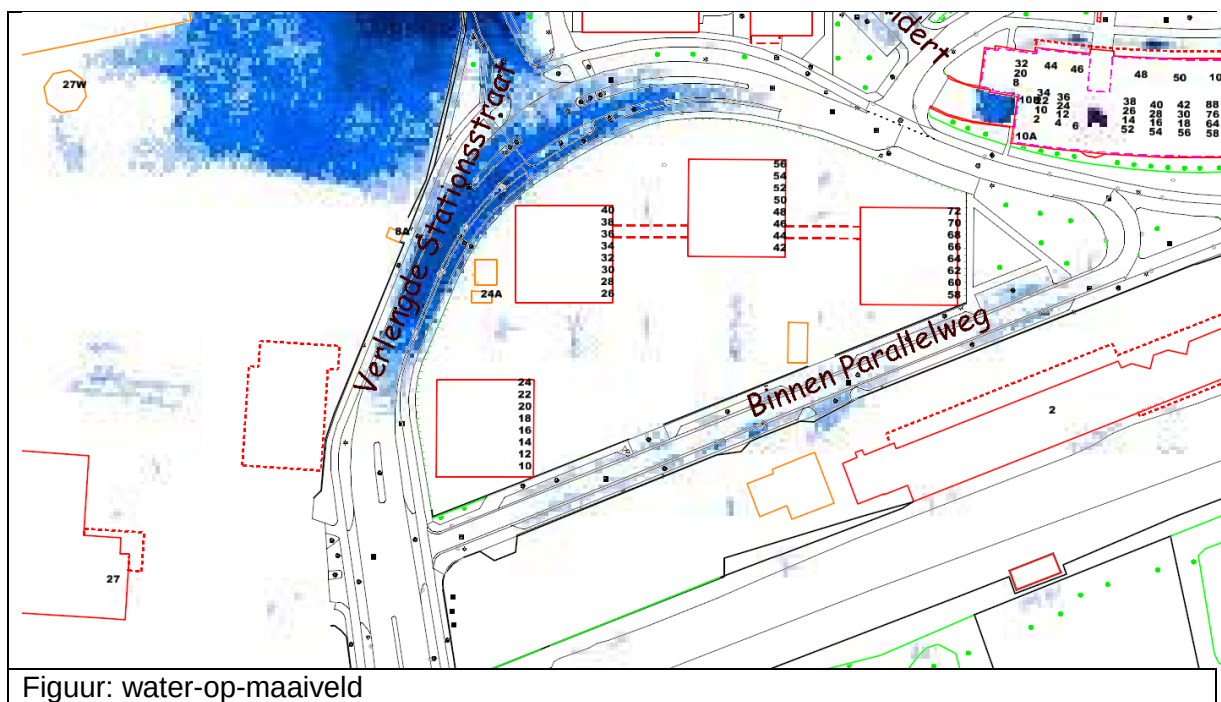
Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven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

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

Riolering

De riolering van het plan (vuil- en hemelwater) sluit aan op de hoofdriolering in de Verlengde Stationsstraat. In de huidige situatie zijn er geen klachten bekend over het functioneren ervan. Deze worden voor de toekomst dan ook niet verwacht.

Op een gedeelte van de Verlengde Stationsstraat kan bij hevige neerslag kans op wateroverlast ontstaan. Aangezien deze weg ten opzichte van het bouwpeil van het projectgebied flink lager ligt, heeft het projectgebied daar geen last van. Het projectgebied heeft nauwelijks invloed op deze 'vlek'.



Door de afvoer van het verhard oppervlak van het projectgebied te limiteren, bijvoorbeeld door het aanbrengen van groene daken, waterdoorlatende verharding of creëren van extra berging, wordt de totale afvoer op de rioolstelsels verminderd.

4.1.5. Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

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

Er is slechts sprake van een functiewijziging die geen invloed heeft op toe- of afname van verhard oppervlak en dus is geen waterbergingsopgave.

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. In de tekst aangeven of het ruimtegebruik verandert en zo ja, wat daarvan de consequenties kunnen zijn. Speciale aandacht voor ontwikkelingen in grondwaterbeschermingsgebieden.

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.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Vanaf 2015 vindt bestrijding op verhardingen alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

4.2. Ecologie

4.2.1. Toetsingskader

De natuur in Nederland wordt door middel van verschillende natuurwet- en regelgeving beschermd. Deze bescherming heeft betrekking op specifiek aangewezen natuurgebieden (gebiedsbescherming), op flora en fauna (soortbescherming) en op houtopstanden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (Bro artikel 3.1.6) geldt er een onderzoeksplicht en dient een uitvoerbaar plan te worden vastgesteld voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt (projecttoets). Specifiek met betrekking tot Natura 2000-gebieden, dient daarnaast ook het planeffect te worden bepaald, om vast te stellen of een passende beoordeling en dientengevolge, een plan-MER moet worden opgesteld (plantoets). Verder is het zorgvuldigheidsbeginsel van toepassing (Awb artikel 3:2).

De onderzoeksplicht omvat:

- een inventarisatieplicht: nagaan of er beschermde soorten, gebieden en houtopstanden voorkomen in en rondom het plan/projectgebied en zo ja,
- het uitvoeren van een effectbeoordeling: nagaan of het voornemen leidt tot negatieve effecten op beschermde gebieden, soorten en houtopstanden, en
- ingeval beschermde natuur wordt geraakt, aangeven of er een vergunning-, ontheffing-, melding-, herplant-, mitigatie- en/of compensatieplicht aan de orde is en zo ja,
- de verplichting om het bestemmingsplan pas vast te stellen als de benodigde vergunning en/of ontheffing is verkregen dan wel door in het bestemmingsplan aannemelijk te maken dat deze vergunning/ontheffing kan worden verkregen, door de mitigerende maatregelen, het herplantplan en het compensatieplan in het bestemmingsplan op te nemen en door de uitvoering hiervan in het bestemmingsplan te borgen.

De uit te voeren onderzoeken dienen te voldoen aan de vereisten van volledigheid (beschermde als niet beschermde soorten), vlakdekkendheid (plangebied, directe omgeving en externe werking) en actualiteit (niet ouder dan 3 jaar). Hoe specifieker het plan/project, hoe gericht er inventarisaties naar beschermde soorten, gebieden en houtopstanden dienen plaats te vinden en hoe meer onderbouwd er onderzoek naar de mogelijke effecten van de plan/projectrealisatie moet plaatsvinden.

Bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan moet voldoende aannemelijk zijn gemaakt dat de relevante natuurwet- en regelgeving geen belemmering vormt.

Relevante natuurwet- en regelgeving

Uitgaande van de locatie, de bestaande situatie en de activiteiten die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is beoordeeld welke natuurwet- en regelgeving voor dit voornemen relevant is. Voor de relevante beschermingsregimes natuur moet voldoende aannemelijk zijn gemaakt of deze geen belemmering vormen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

De relevante natuurwet- en regelgeving voor dit voornemen zijn:

1) *Wet natuurbescherming onderdeel soorten*

Dit vanwege de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Het plangebied kan onderdeel zijn van het functioneel leefgebied van deze soorten (rust- en/of verblijfplaats, vliegroute, voedselgebied). Getoetst dient te worden of dit het geval is, en zo ja of er door het voornemen verbodsbepalingen worden overtreden. Bij overtreding dient te worden bepaald of hiervoor nader soortonderzoek of mitigerende maatregelen mogelijk zijn dan wel of een ontheffingsplicht aan de orde is. Verder geldt een algemene zorgplicht voor alle flora en fauna (ook voor niet beschermde soorten).

2) *Wet natuurbescherming onderdeel Natura 2000*

Dit vanwege de stikstofdepositie die door het voornemen ontstaat. Daardoor is een mogelijk significant negatief effect door stikstofdepositie vanwege de overbelaste situatie in Nederland en het effectbereik (externe werking) niet op voorhand uit te sluiten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de stikstofemissie in de gebruiksfase (dus na de realisatie van het voornemen) bepalend. Hiervoor dient een stikstofdepositieberekening met Aeries calculator te worden uitgevoerd, van zowel het plan- als het projecteffect, die in dit geval samen vallen. Relevante stikstofbronnen voor dit voornemen zijn de verkeersgeneratie die door het voornemen ontstaat en de emissie vanuit de gebouwen vanuit de CV-installaties.

Getoetst dient te worden of het projecteffect een vergunning nodig maakt en zo ja, of deze vergunning kan worden verkregen, dat wil zeggen of de eventueel benodigde ontwikkelruimte beschikbaar is. Voor het planeffect moet worden beoordeeld of een passende beoordeling en dientengevolge een plan-MER, moet worden opgesteld.

4.2.2. Uitgevoerde onderzoeken

Uit een uitgevoerde quickscan natuur (zie bijlage) blijkt, dat het plangebied het leefgebied vormt van algemene grondgebonden zoogdieren (konijn, egel, muizen, e.d.), voor broedvogels en voor vleermuizen.

Voor de algemene grondgebonden zoogdieren geldt cf. de Wet natuurbescherming een vrijstelling, zodat een nader soortonderzoek en een ontheffingsplicht niet aan de orde is.

Bij de broedvogels betreft het soorten met niet-jaarrond beschermde nesten die in de vegetatie rondom de bebouwing hun nest kunnen hebben. Verstoring van vogels kan worden voorkomen door de werkzaamheden aan de gebouwen buiten het broedseizoen uit te voeren. Bepalend voor het broedseizoen is de aanwezigheid van een broedgeval, veelal in de periode half maart tot en met half augustus.

Omdat de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen bebouwing niet op voorhand kon worden uitgesloten, is een nader soortonderzoek conform het geldende vleermuisprotocol uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit nader vleermuisonderzoek volgt dat er een/geen ontheffingsplicht aan de orde is. De verwachting is dat deze ontheffing kan worden verkregen op basis van het uitgewerkte mitigatieplan (zie bijlage)

Voor het overige wordt de algemene zorgplicht voor alle soorten in acht genomen. Concreet betekent dit dat als tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen, de werkzaamheden moeten worden stilgelegd en de aangetroffen flora en fauna de tijd moet krijgen om weg te komen dan wel moeten deze worden weggevangen en naar een geschikt biotoop buiten het plangebied worden verplaatst.

Om de effecten door stikstofemissie op Natura 2000-gebieden te bepalen, is een stikstofdepositieberekening met Aeries calculator uitgevoerd (zie bijlage).

Het berekende project- en planeffect geeft als resultaat dat er geen Natura 2000-gebieden zijn met reken resultaten die hoger dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar zijn. Dit betekent dat er geen meldings- of vergunningplicht Wet natuurbescherming geldt. Voor de plantoets betekent dit dat er ook geen passende beoordeling en plan-MER hoeft te worden opgesteld.

4.2.3. Conclusies

Het bestemmingsplanbesluit is voor wat betreft de relevante natuurwet- en regelgeving als uitvoerbaar beoordeeld, onder de voorwaarde:

- van uitvoering van de mitigerende maatregelen voor vleermuizen cf. het mitigatieplan en dat hiervoor een ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel soorten wordt aangevraagd;
- dat de uitvoering van de werkzaamheden aan de gebouwen buiten het broedseizoen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten plaatsvindt;
- dat bij de uitvoering van werkzaamheden, de algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

4.3. Archeologie en Cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

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

De gemeentelijke archeologische waardenkaart gaf de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. De locatie aan de Binnen Parallelweg kreeg hierbinnen geen waarde of verwachting toegekend.

Inmiddels is op 26 september 2017 de “Archeologische beleidskaart 2017” (versie april 2017) door de gemeenteraad vastgesteld.

De beleidskaart is feitelijk een actualisering van de waardenkaart van 2009. Ook op deze kaart kreeg de locatie geen verwachtingswaarde toegekend. Dit betekent dat ontwikkeling ter plaatse geen archeologische aandacht vragen.

4.3.2. Cultuurhistorie

De bebouwing op het perceel heeft geen (van gemeente- of rijkswege) beschermde status. Ten zuiden van het plangebied ligt een voormalig Van Gent & Loos – complex, waarvan een deel de bebouwing de status gemeentelijk monument heeft.

4.4. Wonen

4.4.1. Algemeen

De locatie is gelegen tussen het centrum van de stad en Suytkade/Annawijk. Het gebied is momenteel merendeels leeg en verlaten. Het structureel leegstaan van kantoorpanden heeft een negatieve uitstraling. Transformatie naar een andere functie, in dit geval wonen, is gewenst. De locatie is gunstig gelegen t.o.v. het openbaar vervoer en nabij voorzieningen.

De locatie maakt onderdeel uit van de wijk Binnenstad, de buurt Stationsgebied. De totale wijk omvat circa 15.000 inwoners en is daarmee de dichtst bevolkte wijk. Dit geldt niet voor de buurt, waar industriële bebouwing (Vlisco) en kantoorlocaties overheersen. Dit beeld verandert echter in een hoog tempo, naast de aanwezige woningbouw aan 't Cour, Parc Bruxelles en de Wiel, zijn momenteel plannen in uitvoering c.q. voorbereiding voor het UWV gebouw, de Stationsstraat, het voormalig Belastingkantoor en het Breugelsplein. Het merendeel van de bestaande woningen is een meergezinswoning. Het aandeel 1 persoonhuishoudens is relatief hoog in de wijk.

4.4.2. Bouwplan

Het initiatief gaat uit van de ombouw van kantoorruimte naar woningen. In de notitie “het Helmondse Kantorenbeleid”(mei 2013) wordt aangegeven dat de leegstand van kantoorruimte bijna 13 % bedraagt. Deze leegstand vormt een structureel probleem. In de notitie wordt voorgesteld een prioriteitenlijst op te stellen van panden die in aanmerking komen voor transformatie danwel herontwikkeling. Inmiddels zijn er diverse initiatieven op dit gebied ontwikkeld (te denken valt aan de Stadswand Zuid, het UWV gebouw, voormalig Belastingkantoor en het voormalig GGZ gebouw). In bijna al deze gevallen gaat het om verbouw tot relatief kleine woonruimte (50 tot 70 m²). Hoewel voor starters, bijzondere doelgroepen en short stay deze woonvorm zeer geschikt is, dient gewaakt te worden voor

een te hoog aanbod van kleine appartementen. Het geniet de voorkeur om vanwege de verhuur/verkoopbaarheid op termijn uit te gaan van minimaal 70 a 75 m², waardoor in alle woningen een (volwaardige) 2e slaapkamer kan worden gerealiseerd, danwel enige differentiatie in woningoppervlakte. Daarnaast is een ruime buitenruimte van groot belang. In de huidige woningmarkt verdient realisatie in de huursector de voorkeur (de vraag naar koopappartementen is ondanks het aantrekken van de woningmarkt nog relatief beperkt).

De voorgestelde woningbouwcapaciteit, bij het vermelde oppervlak GBO van gem. 95 m² is 15 appartementen, bij een totale ombouw naar wonen. Voor de vier torens gaat het dus om maximaal 60 appartementen. De verwachting is evenwel dat het aantal minder wordt door een mogelijke combinatie met de functie werken.

Voor wat betreft de doelgroep is al aangegeven dat uitgegaan dient te worden van huurwoningen in het middensegment (€ 710,- tot maximaal € 900,-) gericht of 1 en 2 persoonshuishoudens.

4.4.3. Woningbouwprogrammering

In de afgelopen 2 jaar hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe regionale afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke woningmarkt en de economische ontwikkeling van de regio/Brainport. Hiermee wil het SGE invulling geven aan één van de afspraken in het gesloten Bestuursconvenant Stedelijk Gebied (2013) met betrekking tot het thema "Wonen", namelijk "het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma met daarbij een realistisch aanbod aan plancapaciteit". De afspraken uit het verleden (zgn. BOR-afspraken) worden herzien en meegenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van het SGE.

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Afsprakenkader Wonen 2017.

In het 'Afsprakenkader Wonen 2017' maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij wordt er van uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking.

Een tweetal belangrijke afspraken in dit kader zijn:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven.

Voorliggende locatie past in deze afspraken.

4.4.4. Duurzaamheid

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

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

- Energiebesparing

Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.

- Duurzame energie:

De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.

- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Vanaf 1 januari 2018 heeft het college expliciet bepaald dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van aardgasvrij bouwen.

Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Bij realisatie dienen in het kader van de toepassing van GPR gebouw hierover nadere afspraken te worden gemaakt. Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

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

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn minimaal een 7 voor Energie, waarbij gestreefd moet worden naar een 8, een 8,5 voor Gebruikskwaliteit (afhankelijk van het woningtype zoals seniorenwoning een 9) en gemiddeld een 7 voor de overige modules.

Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.

4.5. Verkeer

4.5.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Wanneer de kantoorpanden aan de Binnen Parallelweg 10-72 worden getransformeerd tot appartementen, kan het volgende worden gemeld over de ontsluiting van het gebied. De ontsluiting van de huidige parkeerterreinen komt uit op de Binnenparallelweg en verandert niet.

4.5.2. Langzaamverkeersstructuur

Voor de fietsers is op de Binnen Parallelweg een fietsstraat gerealiseerd. Deze structuur maakt onderdeel uit van de snelfietsroute Helmond-Eindhoven. Auto's zijn hier toegestaan, maar zijn ondergeschikt aan de fiets. Langs de Verlengde Stationsstraat zijn (gedeeltelijk) vrijliggende fietsvoorzieningen gerealiseerd. Op de overige wegen kunnen fietsers zich gemengd met autoverkeer afwikkelen.

Voor voetgangers zijn in het gehele gebied trottoirs aanwezig.

4.5.3. Openbaar vervoer

Het plangebied wordt ontsloten door openbaar vervoer. Het centraal station van Helmond is gelegen op loopafstand. Verder is het in de Gemeente Helmond momenteel voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen kunnen reizen.

4.5.4. Parkeren

Wat betreft parkeren zijn de volgende normen van toepassing:

- Woningen (huur: Overig): 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Er dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Kantoren (met baliefunctie): 2,0 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van vier bestaande gebouwen, waarbij ook gebruik als woon-/appartementengebouwen mogelijk wordt. Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat er geen aanvullende kosten zijn voor de gemeente zoals aanpassingen in de openbare ruimte. Voor het kostenverhaal van de leges en de begeleiding van het initiatief, is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten waarbij het verhaal van deze gemeentelijke kosten is gewaarborgd. Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over eventuele kosten als gevolg van planschade, waarbij deze uiteindelijk ook ten laste komen van de initiatiefnemers.

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

6.1. Inleiding

In dit bestemmingsplan is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

6.2. Juridische methodiek

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

6.3. Planregels

6.3.1. Algemeen

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

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

- *Bestemmingsomschrijving*: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.

In dit plan zijn geen dubbelbestemmingen.

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

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene aanduidingsregels*: Hier worden medebestemmingen aangeduid: in dit geval gaat het om de Geluidzone – industrie.
- *Algemene afwijkingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

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

6.3.2. Toelichting op de bestemmingen

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

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn zowel kantoren als woningen toegestaan. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de specifieke eisen gesteld in de regels. Wordt hier niet aan voldaan dan is er sprake van strijdig gebruik. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen voor een aan huis gebonden bedrijf, onder voorwaarden, bij omgevingsvergunning afwijken.

Geluidzone – industrie

Deze zone is bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

7. PROCEDURE

7.1. Vooraankondiging

Op 27 maart 2019 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

7.2. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar:

- Waterschap Aa en Maas.
- Provincie Noord-Brabant
- Prorail

Het waterschap heeft op 23 mei 2019 gevraagd of de klimaatadaptieve maatregelen, zoals genoemd in de toelichting verder kunnen worden uitgewerkt. Ook heeft zij gevraagd of binnen de bestemming 'Gemengd' waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen worden toegevoegd.

Antwoord: voor de toelichting bij bestemmingsplannen is er voor gekozen, om het van toepassing zijnde beleid kort weer te geven. De toelichting zou anders erg lang worden. Als iemand inhoudelijk meer over bepaald beleid van de gemeente wil weten, kan dit altijd apart worden opgevraagd.

Waterhuishoudkundige voorzieningen is toegevoegd aan de bestemming 'Gemengd'.

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 mei 2019 te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Prorail verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen, zoals door Kenniscentrum InfoMil wordt aanbevolen.

ProRail adviseert indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkarakteristiek van de te realiseren bebouwing. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de bebouwing. Ook wordt gevraagd of er in de paragraaf een aparte paragraaf voor trillingen kan worden opgenomen.

Antwoord: het gaat hier om bestaande bebouwing. Het nemen van maatregelen aan bijvoorbeeld de fundering zal lastig zijn. Er wordt een aparte paragraaf aan de toelichting toegevoegd over trillinghinder. Hierin zal ook worden aangegeven dat een trillingonderzoek gewenst is, zodra de kantoren worden omgezet naar woningen.

7.3. Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 14 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.