

Bestemmingsplan

" Centrum III - de Waart Zuidrand "

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:
Bijlage 1: advies Brainport principes
Bijlage 2: besluit Brainport principes
Bijlage 3: vormvrije MER-beoordeling
Bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5: bodemonderzoek november 2021
Bijlage 6: bodemonderzoek april 2022
Bijlage 7: bodemonderzoek juni 2022
Bijlage 8: memo stikstofdepositie
Bijlage 9: Aeries-berekening
Bijlage 10: quickscan flora en fauna deel 1
Bijlage 11: aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
Bijlage 12: quickscan flora en fauna deel 2
Bijlage 13: aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
Bijlage 14: flora- en fauna inspectie Watermolenwal 13 en 14
Bijlage 15: aanvullend vleermuizenonderzoek Watermolenwal 13 en 14
Bijlage 16: Wnb-ontheffing
Bijlage 17: geactualiseerd vleermuizenonderzoek Watermolenwal 13 en 14
Bijlage 18: nota van zienswijzen

Regels

Bijlagen:
Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1000BP210222-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25 februari 2022

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 11 december 2023

Ter inzage m.i.v. : 21 december 2023

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 23 mei 2024

Gepubliceerd d.d. : 30 mei 2024

Ter inzage m.i.v. : 31 mei 2024

Beroepstermijn m.i.v. : 1 juni 2024

BESTEMMINGSPLAN

Centrum III - de Waart Zuidrand

NL.IMRO.0794.1000BP210222-2000

Toelichting

definitief 23-05-2024



INHOUDSOPGAVE

Bestemmingsplan	1
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Crisis- en Herstelwet	5
1.3 Vigerend plan	6
1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.5 Leeswijzer	7
1.6 Bij het plan behorende stukken	8
2. Ruimtelijke beschrijving plangebied	9
2.1 Ligging in groter verband (locatieprofiel)	9
2.2 Ruimtelijke structuur (projectprofiel)	11
3. Planologische hoofdlijnen van beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	27
4. Milieu	33
4.1 Inleiding	33
4.2 M.e.r.-(beoordelings)plicht	33
4.3 Externe veiligheid	35
4.4 Geluidhinder	38
4.5 Luchtkwaliteit	41
4.6 Geurhinder agrarische bedrijven	43
4.7 Bedrijven en milieuzonering	44
4.8 Bodemkwaliteit	46
4.9 Klimaat, energie en duurzaamheid	51
5. Sectorale aspecten	55
5.1 Waterhuishouding	55
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	62
5.3 Natuur	64
5.4 Groen en landschap	70
5.5 Kabels, leidingen	71
5.6 Verkeer en parkeren	71
6. Uitvoerbaarheid	74
6.1 Economische uitvoerbaarheid	74
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
7. Juridische opzet van het plan	75
7.1 Inleiding	75
7.2 Juridische Methodiek	75
7.3 Toelichting op de bestemmingen	75
8. Procedure	77
8.1 Omgevingsdialoog	77
8.2 Vooraankondiging	77
8.3 Resultaten wettelijk overleg	77
8.4 Procedure ontwerpplan	77

Bijlagen

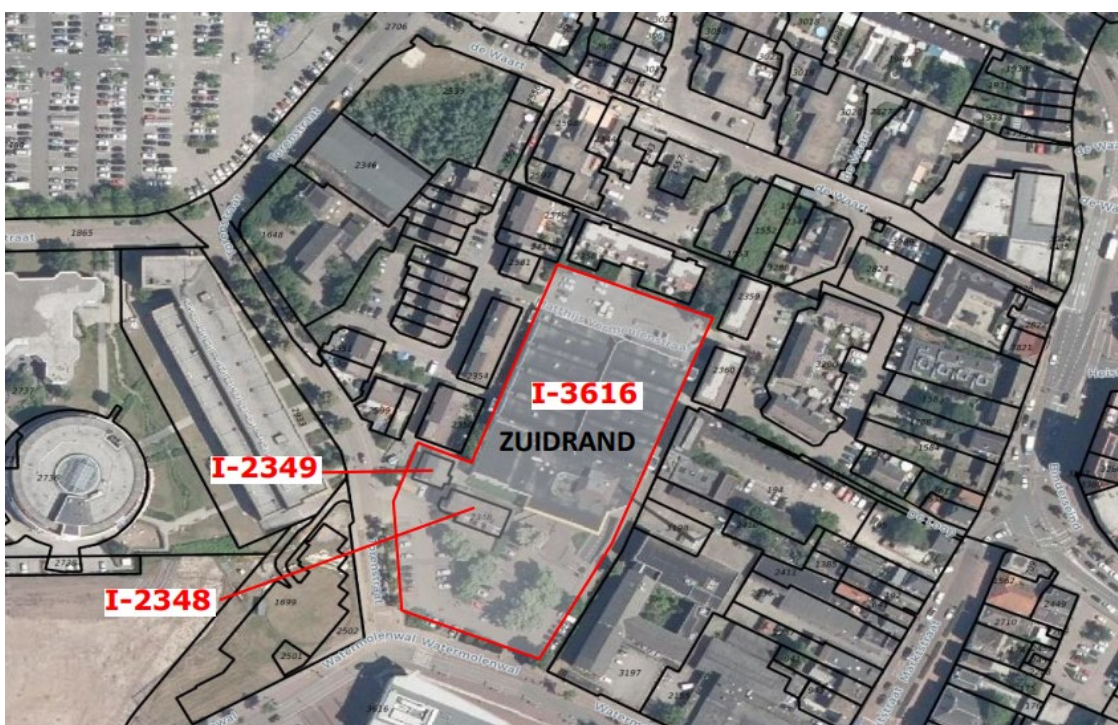
bijlage 1 :	advies Brainport principes
bijlage 2 :	besluit Brainport principes
Bijlage 3 :	vormvrije MER-beoordeling
bijlage 4 :	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
bijlage 5 :	bodemonderzoek november 2021
bijlage 6 :	bodemonderzoek april 2022
bijlage 7 :	bodemonderzoek juni 2022
bijlage 8 :	memo stikstofdepositie
bijlage 9 :	Aerius berekening
bijlage 10 :	quickscan flora en fauna deel 1
bijlage 11 :	aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
bijlage 12 :	quickscan flora en fauna deel 2
bijlage 13:	aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
bijlage 14:	flora- en fauna inspectie Watermolenwal 13 en 14
bijlage 15:	aanvullend vleermuizenonderzoek Watermolenwal 13 en 14
bijlage 16 :	Wnb-ontheffing
bijlage 17:	geactualiseerd vleermuizenonderzoek Watermolenwal 13 en 14
bijlage 18:	nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding tot dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan voor twee appartementengebouwen voor de locatie Zuidrand in woonwijk de Waart in het noordwestelijke centrumgebied van Helmond.

Het betreft de ontwikkeling van een locatie omsloten door de Matthijs Vermeulenstraat, Marktstraat, Watermolenwal en Torenstraat, waarbij het betreft de kadastrale percelen gemeente Helmond, sectie I, nummers 2348, 2349 en 3616 (gedeeltelijk).



De locatie is momenteel in gebruik als parkeergarage met daarop een sporthal en openbaar gebied.

1.2 Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het leven geroepen ten behoeve van versnelling van ruimtelijke projecten, om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden. Per 25 april 2013 is deze wet permanent geworden (Staatsblad, jaargang 2013, nr. 144 en nr. 145).

De Chw is met name gericht op grote infrastructurele projecten en projecten gericht op duurzaamheid, innovatie en energie, alsmede woningbouwplannen. In verband met de gewenste versnelling heeft de Chw gezorgd voor wijzigingen in de rechtsbescherming van burgers en van overheden en als onderdeel daarvan de toegang tot de rechter. Voor deze specifieke projecten dient de rechterlijke uitspraak binnen 6 maanden te volgen (art. 1.6 Chw).

Artikel 1.1. lid 1 Chw geeft aan dat afdeling 2 van de Chw van toepassing is op alle

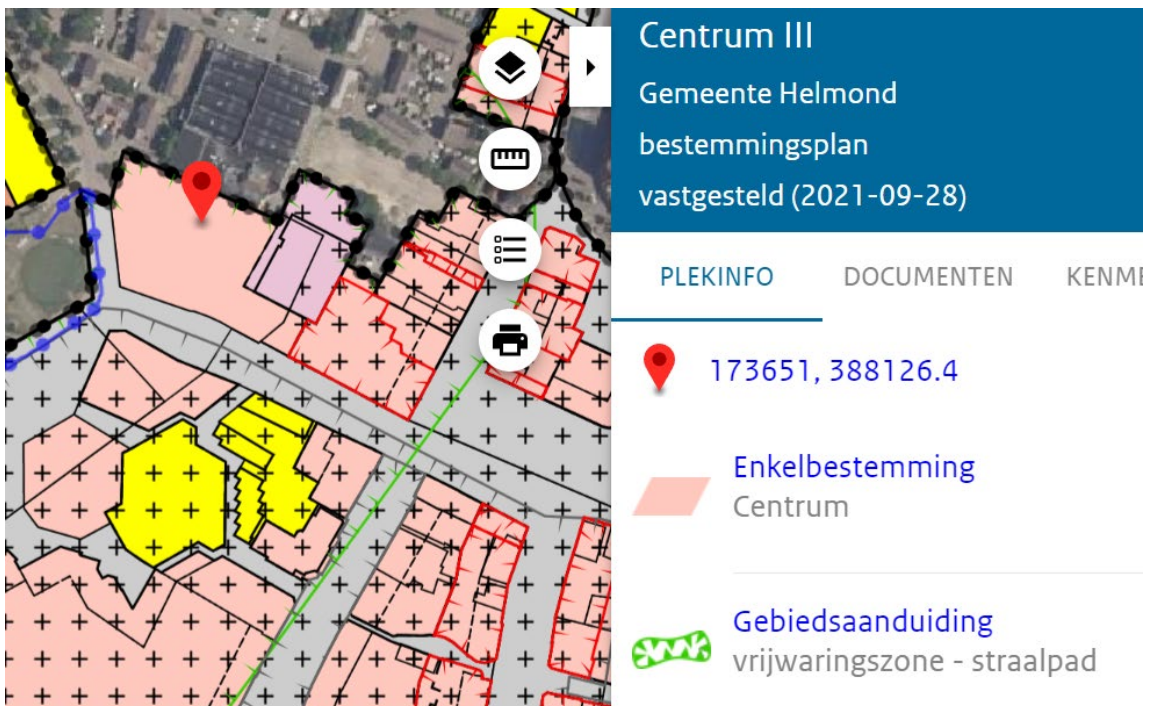
besluiten betreffende de in bijlage I genoemde ruimtelijke projecten. In afdeling 2 zijn de versnelde procedure en de beperking van het beroepsrecht geregeld.

In bijlage I worden weergegeven de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, waarbij artikel 3.1. aangeeft dat dit betreft “ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (...) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden”.

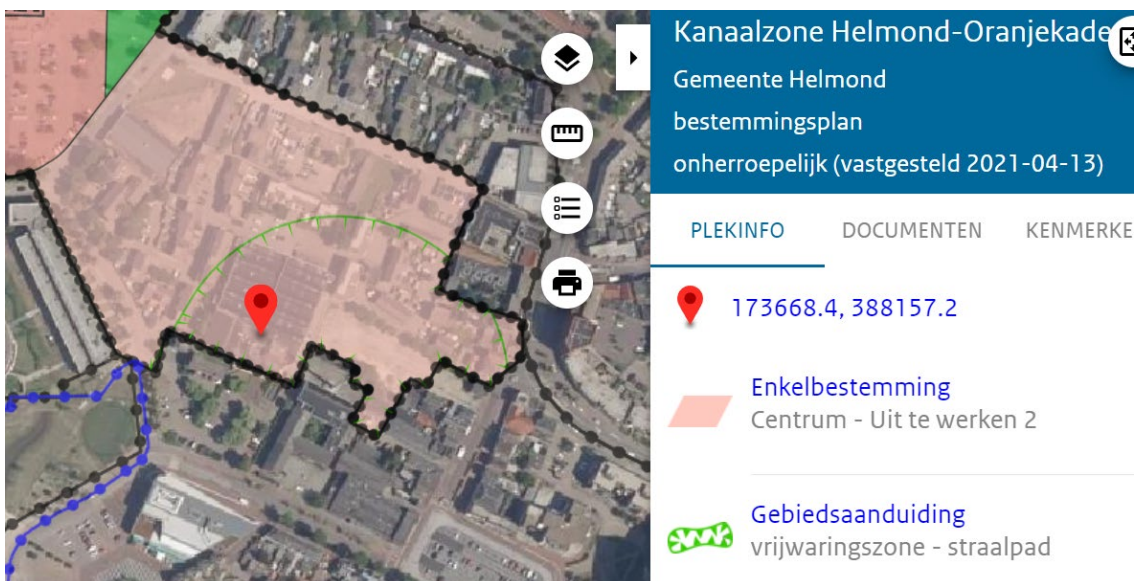
Aldus wordt geconcludeerd dat de Chw op dit bestemmingsplan van toepassing is.

1.3 Vigerend plan

Voor wat betreft het voorste gedeelte van de sporthal is het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Centrum III”, met hierbij de enkelbestemming “centrum”.



Voor wat betreft het resterende gedeelte van de sporthal is het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Kanaalzone Helmond-Oranjekade”, met hierbij de enkelbestemming “centrum - uit te werken 2”.

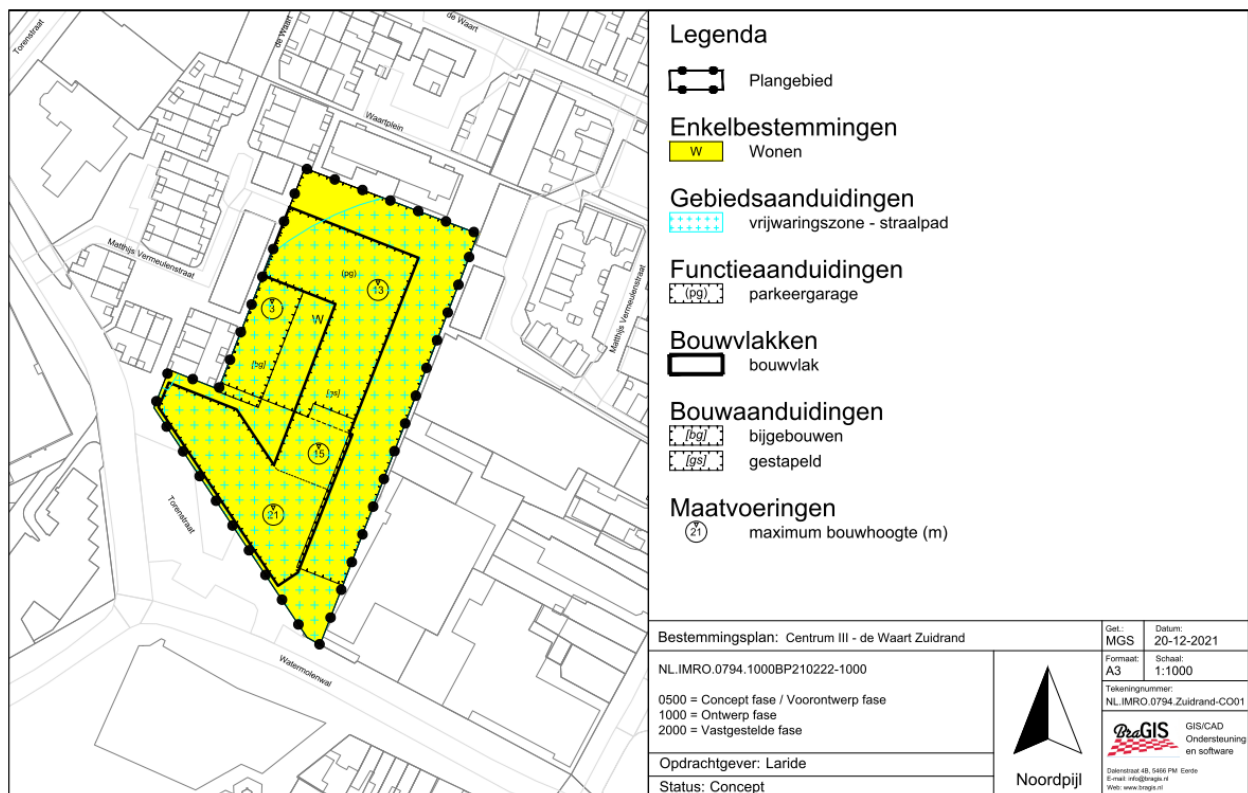


In beide bestemmingsplannen is de mogelijkheid van de realisatie van woningen opgenomen. In bestemmingsplan “Kanaalzone Helmond-Oranjekade” wordt in de regels van de enkelbestemming “centrum - uit te werken 2” gesproken over maximaal 250 woningen. In bestemmingsplan “Centrum III”, wordt in de regels van de enkelbestemming “centrum” geen maximum aantal woningen vernoemd.

In plaats van een uitwerking van het bestemmingsplan “Kanaalzone Helmond-Oranjekade” en aldus een planologische basis voor de voorgestane ontwikkeling op basis van twee separate bestemmingsplannen (te weten het bestemmingsplan “Centrum III” en het uitgewerkte bestemmingsplan “Kanaalzone Helmond-Oranjekade”) is ervoor gekozen om voor deze ontwikkeling te komen tot een integraal nieuw bestemmingsplan waarmee alle ruimtelijk relevante onderdelen en onderwerpen volledig en eenvoudig kenbaar kunnen worden gepresenteerd.

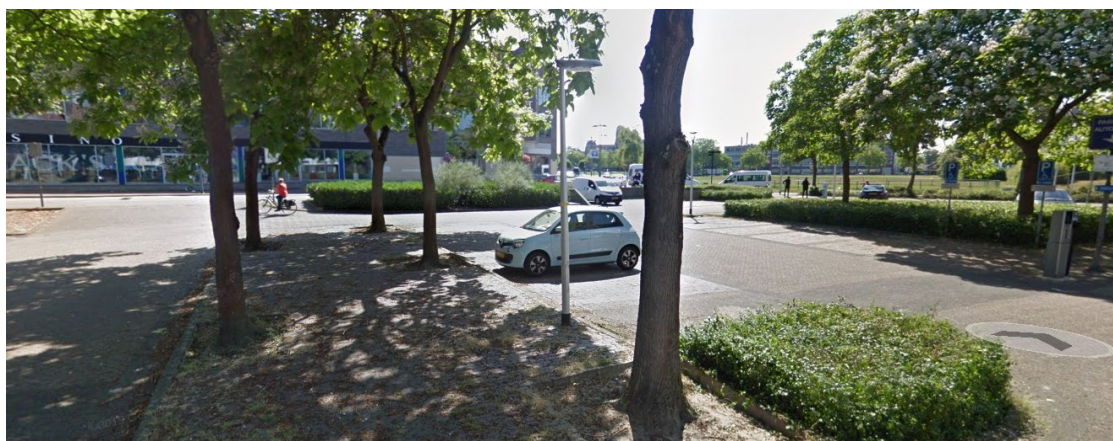
1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de ruimtelijke beschrijving van het plangebied met hierin het locatieprofiel en het projectprofiel. Hoofdstuk 3 beschrijft de planologische hoofdlijnen van beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 beschrijft de diverse sectorale aspecten. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 beschreven. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is beschreven in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de procedure.





afbeelding : huidige situatie



afbeelding : huidige situatie zuidelijk deel plangebied

2.1.2. Huidige situatie en historisch perspectief

Op de locatie is een openbare (gemeentelijke) parkeergarage met daarboven op een voormalige sporthal (City sporthal) gelegen. De afgelopen jaren zijn zowel de parkeergarage als de sporthal gebruikt voor tijdelijke functies. Inmiddels zijn beide niet meer in gebruik.

Gemeente Helmond en Woonpartners willen graag De Waart, in hartje Helmond, een nieuwe impuls geven. De bestaande woningen, de straten en de huidige structuur van de buurt zijn verouderd. Ook ontstaan her en der braakliggende terreinen door de sloop van oude panden. De Waart ligt te midden van allerlei ontwikkelingen, waaronder de gebiedsontwikkeling op het terrein van de Albert Heijn-XL (Oranjekade) en het nieuwe Havenpark. Daarbij ligt de buurt op een steenworp afstand van het stadscentrum van Helmond: een onmiskenbare kwaliteit die wordt onderschreven, maar die beter tot uitdrukking zou kunnen komen. De gemeente, Woonpartners en bewoners zijn het eens over de noodzaak van een integrale verandering (zowel fysiek als sociaal), rekening houdend met ieders belangen en wensen. Zo wordt er, in het belang van de betaalbaarheid en de beschikbare ruimte, voor gekozen om een groot deel van de woningen te handhaven, grondig te renoveren en te verduurzamen. Met name aan de randen van de buurt wordt juist gekozen voor nieuwbouw, zodat de uitstraling sterk verbetert. De transformatie van De Waart is een proces van lange adem. De renovatieplannen zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd.

Het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma van 2017, aangevuld met het geactualiseerde document "aanvulling ROP de Waart 2019", vormen het kader voor alle ruimtelijke, sociale en functionele ontwikkelingen in De Waart en kennen onder meer als doel het vastleggen van de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit en de overige eisen (wonen, groen, verkeer, parkeren, openbare ruimte etc.) voor de ontwikkeling van de diverse bouwplannen in De Waart.

De huidige woningvoorraad in de Waart kenmerkt zich door 3 bouwstromen, typisch voor de jaren '70 en jaren '80. De woningen uit eind jaren '70, de rug-aan-rugwoningen zijn typerend voor het noordelijke deel van de buurt. De woningen uit begin jaren '80 zijn opgedeeld in grondgebonden woningen met voor- en achtertuin (westelijk deel van de Matthijs Vermeulenstraat) en appartementenblokjes om de City Sporthal heen, gedeeltelijk met carports op de begane grond. De woningen uit eind jaren '80 liggen aan het oostelijke deel van de Matthijs Vermeulenstraat. Dit zijn enkel grondgebonden woningen met voor- en achtertuin.. De woningvoorraad is overwegend eengezinswoningen (60%). Het aandeel meergezinswoningen is 40% (versus 25% totaal Helmond).

2.2 Plan en nieuwe situatie

De Waart wordt in de huidige situatie vanaf de omliggende wegen nauwelijks ervaren als buurt. De randen van de buurt zijn behoorlijke gesloten. Om de kwaliteit en de uitstraling van de Waart sterk te verbeteren wordt er onder andere ingezet op nieuwbouw aan de randen in de vorm van een gestapeld programma.

Dit bestemmingsplan maakt in totaal 104 nieuwbouwappartementen mogelijk aan de zuidrand van de Waart. Het aandeel gestapelde woningen neemt daarmee toe in de wijk. Door de ligging van het plangebied direct grenzend aan het centrum van Helmond zijn veel voorzieningen en ook het openbaar vervoer op loopafstand. Dat maakt deze locatie geschikt voor het toevoegen van meergezinswoningen (appartementen).

Het ontwerp voor de Zuidrand bestaat uit twee gebouwen, te weten een appartementencomplex op de bestaande parkeergarage en een complex aan de voorzijde van de parkeergarage op de locatie van het huidige maaiveld parkeerterrein.

Het appartementencomplex op de parkeergarage bestaat uit 37 sociale huurappartementen verdeeld over drie bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het appartementencomplex aan de voorzijde van de parkeergarage bestaat uit maximaal zes bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 15 respectievelijk 21 meter. Hier zijn 67 appartementen in opgenomen.

Momenteel is nog sprake van een openbare (gemeentelijke) parkeergarage en een openbaar (gemeentelijk) parkeerterrein op maaiveld behorend bij de voormalige City Sporthal. Om het perceel, kadastraal bekend als sectie I nummer 3616 (gedeeltelijk), te kunnen verkopen, moet dit onttrokken worden aan de openbaarheid. Daarna kan de parkeergarage worden bestemd voor de bewoners van de nieuwbouwappartementen. Voor bezoekers zal het parkeren op het binnenterrein worden voorzien.

De gemeenteraad zal tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan worden gevraagd in te stemmen met de onttrekking van bovengenoemde parkeerplaatsen, zowel in de parkeergarage als op maaiveld, aan de openbaarheid.

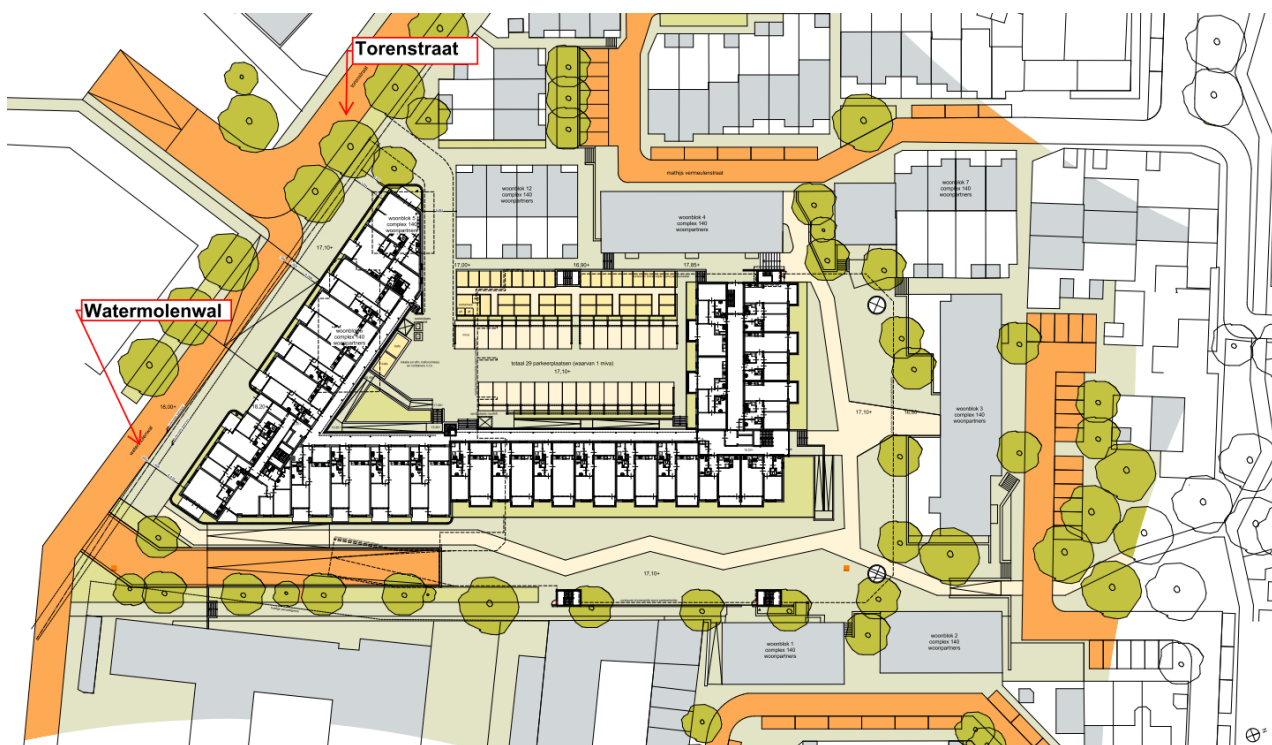
Het openbaar groen wordt door de gemeente Helmond vormgegeven. Dit wordt meegenomen in de herinrichting van het openbaar gebied voor de hele buurt de Waart.



**afbeelding : voorlopig aanzicht garagegebouw
impressie vanuit het noordoosten (Matthijs Vermeulenstraat)**



**afbeelding : voorlopig aanzicht kopgebouw
impressie vanuit het zuiden (Watermolenwal)**



afbeelding : nieuwbouw in relatie tot omgeving (situatietekening)

In het bouwdeel op de bestaande parkeerkelder zijn 37 sociale huurappartementen voorzien. De 67 appartementen in het bouwdeel aan de voorzijde worden aangeboden in het middenhuur segment, zijnde het huursegment boven de huurtoeslaggrens en onder de € 1.000,- huur per maand (prijspeil 2021).

Er wordt aldus een gedifferentieerd programma aangeboden met een diversiteit aan huurprijzen. De oppervlakten van de appartementen zijn hierop afgestemd. Het oppervlak varieert van 51 tot 80 m² gebruiksoppervlak. Alle appartementen hebben een woonkamer met keuken en minimaal 1 separate slaapkamer. De appartementen zijn levensloopbestendig, dus goed bereikbaar door middel van een lift.

3. Planologische hoofdlijnen van beleid

In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden opgenomen waar bij de realisatie van het bestemmingsplan rekening mee dient te worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling moet passen in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Het is niet de bedoeling in dit hoofdstuk een complete samenvatting te geven van het beleid. Uitsluitend de meest relevante beleidskaders voor het plangebied worden hier weergegeven. Beleid dat gericht is op verschillende milieu- en sectorale aspecten wordt toegelicht in de volgende hoofdstukken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie 2020 (Novi)

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig van aard.

De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied.

3.1.2. Duurzaamheidsladder

Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De eerste vraag die aan de orde is, is - op basis van planvergelijking - of het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is van belang wat het voorgaande bestemmingsplan reeds aan ruimtelijke mogelijkheden bood en in hoeverre hierop thans een toevoeging of wijziging mogelijk wordt gemaakt.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Centrum II", was het plangebied bestemd voor "wonen", "kantoor" en "centrum uit te werken" en in het kader van de uitwerking is in het bestemmingsplan "Centrum II" het navolgende aan regels opgenomen (hier weergegeven voorzover qua woningen relevant) :

artikel 12 CENTRUM – UIT TE WERKEN EX ARTIKEL 11 WRO

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Centrum - uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

e woningen;

12.2 Uitwerking

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a (...)

b het aantal woningen bedraagt maximaal:

– in de bestemming C-U1: 260;

– in de bestemming C-U2: 250;

c (...)

d woningen zijn toelaatbaar in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen;

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrum II zijn binnen de uit te werken bestemming C-U1 en C-U2 in totaal 510 woningen voorzien, zowel in grondgebonden - alsook gestapelde vorm. De huidige herontwikkeling omvat 104 nieuwe woningen.

In bestemmingsplan "Centrum III", wordt in de regels van de enkelbestemming "centrum" geen maximum aantal woningen vernoemd.

Zoals in hoofdstuk 1 beschreven is de ontwikkeling niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016, nr. 201506618/1/R6 heeft de Afdeling aangegeven, dat in een dergelijke situatie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling overwoog hierbij dat niet in geschil is dat het vorige plan reeds in een uitwerkingsplicht voor de bouw van woningen voorzag :

“Het vorige plan voorzag derhalve reeds in een uitwerkingsplicht voor de bouw van woningen en biedt daarmee een planologisch onbenutte mogelijkheid.”

Onder verwijzing naar een uitspraak van 1 juli 2015 (zaaknr. 201401417/1/R1) overwoog de Afdeling vervolgens, dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6 lid 2 Bro genoemde voorwaarden. De Afdeling vervolgt :

“Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging van functies en voorziet evenmin in meer woningen dan op grond van het voorheen geldende plan op de desbetreffende gronden mogelijk was. Gelet hierop neemt de bebouwingsdichtheid niet toe. Er zijn dan ook geen aanknopingspunten te vinden voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de bestreden plandelen geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, zodat reeds daarom die bepaling niet van toepassing is.”

Voor het onderhavige gebied in centrum Helmond geldt, dat de invulling die nu voorzien wordt geen omvangrijker woningbouwprogramma bevat, dan op grond van het geldende bestemmingsplan centrum II via de uitwerkingsplicht mogelijk was. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing ten aanzien van de in het plangebied voorziene woningen.

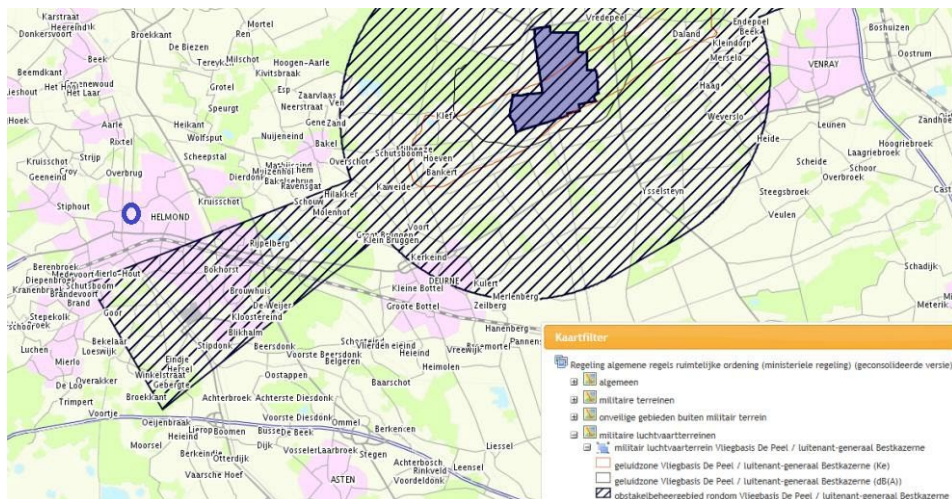
Hierna zal wel worden onderbouwd dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat aan het doel van de ladder (goed ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand en verloedering) wordt voldaan. De regionale behoefte is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg waaraan ook de provincie deelneemt.

3.1.3. Barro / Rarro

Om nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn 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 - voorzover van toepassing op een plangebied - direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen :

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- Het plangebied is gelegen binnen de radarverstoringgebieden van radarstation Herwijnen en radarstation Volkel. Een radarverstoringgebied is een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Ter plaatse van het plangebied dient voor ieder obstakel hoger dan 90 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 90 m 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



afbeelding : obstakelbeheergebied vliegbasis de Peel

Het plangebied valt niet binnen vrijwaringszones langs rijksvaarwegen noch binnen tracés voor hoogspanningsverbindingen. Het obstakel beheersgebied van vliegbasis De Peel is eveneens niet van toepassing. De radarverstoringsgebieden van radarstation Herwijnen en radarstation Volkel worden door het plan niet belemmerd.

Conclusie Rijksbeleid

Het bestemmingsplan voorziet in een transformatie van een voormalige sporthallocatie naar de bouw van diverse woningen in binnenstedelijk gebied, conflicteert niet met nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat dienaangaande de belangrijkste ambities voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel

Doorwerking plangebied

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de

forse woningbouwopgave in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hier aan bij.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De SVRO wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één der uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen uit de SVRO te realiseren.

3.2.3 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen :

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat kan worden begonnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Voor de locatie is voor wat betreft de instructieregels van belang artikel 3.42 :

artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het provinciale beleid is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In dit bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

Zoals in deze toelichting in diverse paragrafen beschreven past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening, waaronder artikel 3.42. De ontwikkeling ligt binnen stedelijk gebied, past binnen regionale afspraken en is een duurzame stedelijke ontwikkeling.

In de huidige situatie is sprake van een leegstaande sporthal. In de nieuwe situatie komen er woningen op maaiveld niveau zodat er goed zicht is op het openbaar gebied. Betere sociale veiligheid. Ruimte voor ontmoeting, minder steegvorming. Overzichtelijke lijnen. Openbaar gebied wordt aangepakt en verbeterd. Op parkeerdek worden wandel- en fietspaden aangelegd. Daarnaast wordt het openbaar gebied vergroend waarmee de hittestress kan worden tegengegaan.

Verwezen wordt verder naar de diverse paragrafen waarin de regionale afspraken en de

duurzaamheid (voorzover van toepassing) worden beschreven.

Daarnaast zijn van toepassing de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit betreft zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Onderhavig planvoornemen betreft een stedelijke transformatie door de afronding van een voornamelijk woonomgeving binnen het stedelijke concentratiegebied. Binnen het planvoornemen wordt een zorgvuldig ruimtegebruik verkregen door te komen tot gestapelde bebouwing waarmee tot woonruimte wordt gekomen in het centrumgebied van de gemeente Helmond. In onderhavige situatie wordt aan zorgvuldig ruimtegebruik voldaan ook door de wijze van ruimtelijke inpassing. In paragraaf 2.2 is beschreven hoe dit vorm krijgt.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op :

- a. de ondergrond; zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag; zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag; zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Desalniettemin treedt er wel een verandering op in de derde laag. Doordat er een ontwikkeling plaatsvindt, waarbij een woongebouw wordt gerealiseerd, zorgt dit gedeeltelijk voor de verandering van de functie. Deze functie draagt bij aan het woonklimaat van Helmond. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

De sporthal zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt. Het ontwerp van het bouwplan is inmiddels voorzien van een akkoord van welstand. De landschappelijke waarden worden versterkt door een groen plan van de gemeente Helmond. Het ontwerp sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de omgeving, conform het Ruimtelijk Ontwikkelings Plan (ROP).

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

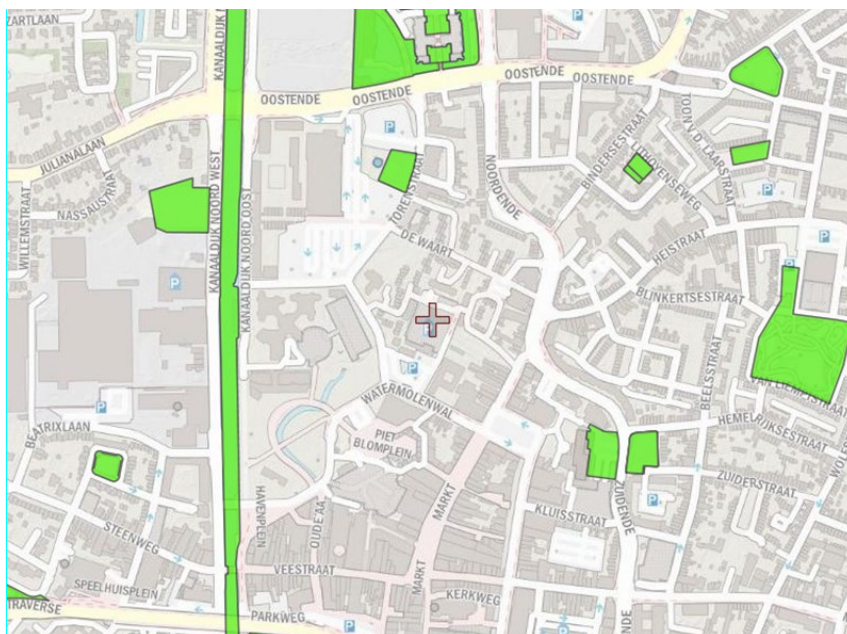
Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt gekomen tot een meer hoogwaardige invulling van een locatie in een bestaande woonomgeving. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woningen

tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van dit gedeelte van Helmond ten goede komt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het planvoornemen is niet gelegen binnen het landelijk gebied, maar in de gemeentelijke 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap 2015' worden ook stedelijke gebieden aan gewezen voor deze kwaliteitsverbetering.

Met 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015' (BKL) wordt beoogd nieuwe kwaliteitsimpulsen te geven aan het landschap binnen de gemeente Helmond. De beleidsregel geldt voor het gehele buitengebied van Helmond en voor de als relevant binnenstedelijk groen aangegeven delen van het stedelijk gebied. De keuze voor het buitengebied vloeit voort uit de provinciale Interim Omgevingsverordening. De keuze voor relevant binnenstedelijk groen vloeit niet voort uit de Interim Omgevingsverordening, maar is een gemeentelijke ambitie, die als zodanig is vastgelegd in de Structuurvisie Helmond 2030.



afbeelding : kaart BKL met hierop locatie

De vraag of het BKL van toepassing is kan worden afgeleid uit een beslisboom. Hierbij is allereerst van belang of het voornemen passend is binnen het geldende bestemmingsplan. Dit planvoornemen is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Het planvoornemen is echter wel planologisch aanvaardbaar. Voor dergelijke initiatieven geldt dat het BKL van toepassing is indien het voornemen gelegen is binnen een binnenstedelijk groenzone.

Bovenstaande afbeelding geeft deze zones in relatie tot het plangebied weer. Het plangebied is niet gelegen binnen een binnenstedelijke groenzone en derhalve is het BKL voor het planvoornemen niet van toepassing.

3.2.4. Brabantse Agenda Wonen

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Dat zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geven Gedeputeerde Staten aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden.

Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, en verdwijnt ook de kans om werk te maken van transformatie. Dus de urgentie om in de komende paar jaar de vraag naar woningen slim te benutten is heel groot.

In de regionale woningbouwafspraken wil de provincie daarom prioriteit geven aan plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreidingslocaties. Een principe dat ook iets kan betekenen voor bestaande woningbouwplannen, die dan niet, pas later of na aanpassing kunnen worden gerealiseerd. Ook voert de provincie een brede inventarisatie uit naar potentiële transformatielocaties in steden en dorpen. Bij complexe transformaties kan de provincie mee investeren via het provinciale Ontwikkelbedrijf.

De provincie geeft gemeente dus ruim baan bij transformaties. Om het gemeente gemakkelijk te maken mag er in centra veel meer gebouwd worden. Wooneenheden in leegstaande panden worden in dat geval niet meer meegeteld voor het toegewezen woningcontingent.

Met de toevoeging van woningen voorziet het planvoornemen al in een concrete behoefte. Bovendien sluit het planvoornemen aan op de typologische behoefte, e.e.a. zoals hiervoor beschreven in paragraaf 2.2..

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de prioritering van de provincie.

3.2.5 Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op het beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1 Regionale afspraken

Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen verantwoorden hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken. Artikel 4.3 van de Provinciale Verordening ruimte schrijft immers voor, dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit.

Afsprakenkader Wonen 2017

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het “Afsprakenkader Wonen 2017”. In dit afsprakenkader maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de bevolkingsgroei. Twee 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. Het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties buiten bestaand stedelijk gebied heeft geen prioriteit.

In het Afsprakenkader staat omschreven welke plannen regionaal dienen te worden afgestemd: ‘behalve inbreidings-, herstructurering, en transformatie locaties worden alle nieuwe bestemmingsplannen, - herzieningen en actualisaties op elkaar afgestemd. Deze plannen zijn in de stedelijke concentratiegebieden groter dan 75 woningen en in de kernen in landelijk gebied groter dan 25 woningen.’

Afsprakenkader Wonen 2021 ‘Bouwen aan de toekomst’

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren snel toegenomen. Er is sprake van een overspannen woningmarkt met flinke woningtekorten. In het nieuwe Afsprakenkader Wonen ‘Bouwen aan de toekomst’ zijn huidige en nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Met dit Afsprakenkader wordt vooruit gekeken naar de periode tot 2040; de periode waarover in de Woondeal, de regionale Visie op Wonen en het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) afspraken zijn gemaakt. Daarnaast verhoogt afstemming de kwaliteit van plannen, zonder het planvormingsproces negatief te beïnvloeden. De gezamenlijke monitoring van woningbouwplannen geeft inzicht in het speelveld van wonen in de regio en dat is belangrijk om te kunnen sturen op de woningbouw”.

De ambitie is om tot 2040 ca. 62.000 nieuwe woningen bij te bouwen om aan de dringende vraag naar woningen te voldoen. In het nieuwe Afsprakenkader ligt de focus op het versnellen van de woningbouw. De gemeenten vinden kwaliteit belangrijk en werken daarom aan de hand van de zogenoemde Brainport Principes waarop plannen worden getoetst op o.a. duurzaamheid, participatie, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus en innovatie.

3.3.2. Brainport Principes

Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes.

De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader Wonen - Stedelijk Gebied Eindhoven (oktober 2017).

De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus:
de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Voor alle ontwikkelingen waarbij 75 woningen of meer mogelijk worden gemaakt, wordt getoetst aan de 7 Brainport Principes. Voor deze plannen worden de ambities gevisualiseerd met behulp van de ambitieroos. Dat is bij deze ontwikkeling het geval. Het resultaat van de toets is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De verdere verantwoording is hieronder weergegeven.

Verantwoording Brainport Principes

De voorgestelde ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van 104 appartementen in het stedelijk gebied.

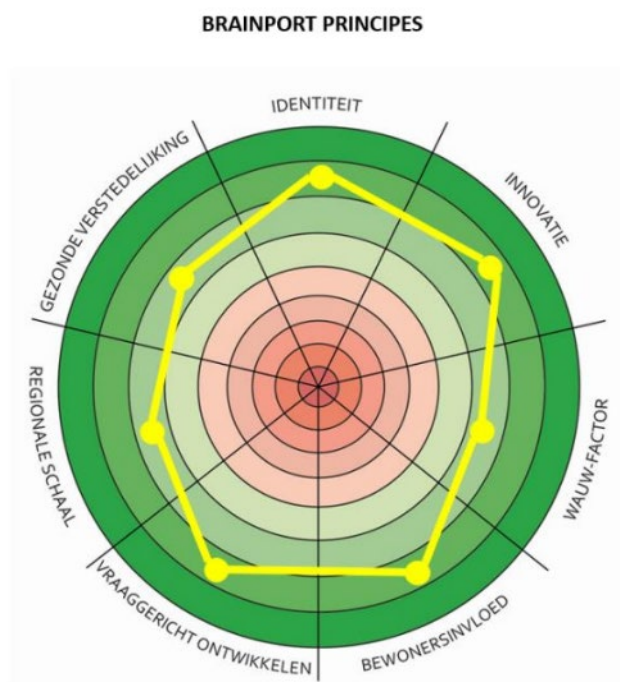
In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant van november 2016 zijn, op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2016) en de eerder vastgestelde uitgangspunten, de jaarlijkse regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2016 t/m 2025. Voor gemeente Helmond geldt dat het netto aantal toe te voegen woningen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 4.405 woningen bedraagt. Daarmee bestaat kwantitatief in ieder geval ruimte voor de ontwikkeling van de woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Met het woningbouwplan dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt tevens invulling gegeven aan een bestaande kwalitatieve vraag in de gemeente Helmond door het realiseren van 37 sociale appartementen en 67 middeldure huurwoningen.

Door te kiezen voor een binnenstedelijke oplossing is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De stedenbouwkundige invulling van de locatie en de keuze voor het type woningen is afgestemd op de reeds bestaande structuren van zowel infrastructuur als bebouwing en haakt daar op aan. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Nieuwe woningen worden op deze manier bovendien gebouwd in de buurt van bestaande voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en speelplekken. Daarbij wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid, ecologie en water. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid) en in hoofdstuk 5 (sectorale aspecten).

Beoordeling plan

Op onderstaande weergave is de score van onderhavige ontwikkeling weergegeven.



afbeelding : web Brainport Principles met beoordeling onderhavige ontwikkeling

Onderstaand is weergegeven de onderbouwing van het ontwikkelingsplan waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld :

1. Koesteren van identiteit : goed

Het plan is een stedelijk bouwblok aan rand van binnenstad, met een hoogteaccent van 6 lagen aan het plein. Het bouwblok sluit qua functie en schaal aan op de omgeving. Door de herkenbare carré vorm van het woonblok wordt een duidelijke identiteit gecreëerd en wordt het parkeren uit het straatbeeld gehaald. Het plan past binnen de bestaande structuur van de buurt. Het plan brengt een nieuwe identiteit in het gebied die meer open is met een duidelijke entree en een langzaam verkeersroute van en naar het centrum en aansluiting op het nieuwe Havenpark. Binnen het totale gebied van De Waard wordt de openbare ruimte verbeterd en vergroend

2. Ruimte voor innovatie : goed

De bestaande parkeergarage wordt hergebruikt. In de parkeergarage worden oplaadfaciliteiten voor elektrische auto's voorzien. Het gebouw boven de garage wordt opgebouwd uit een lichtgewicht houtskeletbouw bouwsysteem. Hierdoor wordt de CO₂-uitstoot, die niet alleen wordt veroorzaakt door de energielast van huishoudens, maar ook door de energie-inhoud van bouwmaterialen beperkt. Door de hoge mate van prefabricage worden veel transportstromen gedurende de bouwperiode beperkt. Op de daken komen PV cellen.

3. Invloed voor bewoners : goed

Er is een communicatieplan om de herontwikkeling van het gebied zo goed mogelijk af te stemmen met de bewoners. Er is een visie en een ruimtelijk ontwikkelingsprogramma (ROP) opgesteld in samenspraak met de buurt. In het ROP is veel aandacht voor groen en speelplekken, sociale controle en verbinding, veiligheid en duurzaamheid. Bewoners kunnen meedenken bijvoorbeeld over de inrichting van speelplekken en groen. Behalve in fysieke aanpassingen, investeren de gemeente en ontwikkelaar ook in het versterken van de leefbaarheid, sociale verbinding, burgerparticipatie en zelfredzaamheid van bewoners, o.a.

door
het Achter de Voordeurproject. Er is veel inzet om alle verschillende doelgroepen te bereiken.

4. Vraaggericht ontwikkelen : goed

Het woningbouwprogramma is gericht op het sociale en middenhuur segment. Het programma bestaat uit appartementen met 1 of 2 slaapkamers tussen de 51 – 80m². De woningen zijn levensloopbestendig en daarmee geschikt voor meerdere doelgroepen waaronder starters maar ook ouderen. In het wooncomplex zijn voorzieningen getroffen voor het parkeren van scootmobiele. Helmond streeft naar 35% sociale huur. Dit plan zit daar net boven en zet hiermee goed in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen.

Totaal 104 woningen

Categorie	Aantal	Percentage	Termijn
Sociale huur	37	36%	
Middenhuur	67	64%	minimaal 15jr
Dure huur			
Goedkope koop			
Middeldure koop			
Dure Koop			

Kopgebouw:

- 67 (levensloopbestendige) appartementen voor het midden huur segment (niet-DAEB)
- Appartementen met 1 of 2 slaapkamers tussen 52 – 80 m² GBO
- Huurprijs boven liberalisatiegrens tot € 1.000,-/maand

Garagegebouw:

- 37 (levensloopbestendige) appartementen sociaal (DAEB)
- Appartementen met 1 of 2 slaapkamers tussen 51 – 67 m² GBO
- Huurprijs tot liberalisatiegrens (€ 752,33,-/maand)
- Lichtgewicht bouwsysteem (HSB), prefab units

5. Aantrekkelijk en gevarieerde woonmilieus, de wauw-factor : voldoende

Het betreft een gebouw in de opdracht van een corporatie. Dat brengt met zich mee dat er minder middelen zijn voor de openbare ruimte rond het gebouw. Dit wordt opgevangen door een herinrichtingsplan OR van de gemeente Helmond. Dit herinrichtingsplan, als onderdeel van het ROB, maakt geen deel uit van deze toets.

6. Benutting regionaal schaalniveau : voldoende

Qua woonmilieu past dit stedelijk plan in het centrummilieu. Het plan ligt op fietsafstand van station Helmond en alle centrumvoorzieningen.

7. Gezonde verstedelijking : voldoende

Binnen het plan is weinig groen, maar dit wordt gecompenseerd met de herinrichting en vergroening van het totale gebied de Waart. Ook worden er nieuwe langzaam verkeerroutes toegevoegd. Herinrichting en vergroening van de openbare ruimte gaat leiden tot verbetering van het huidige stenige gebied, met aan de zuidzijde een nieuw in te richten plein. Het verharde binnenterrein is een aandachtspunt. Ook al zijn alle woningen op de openbare ruimte aan de voorkant georiënteerd.

Voorliggende ontwikkeling is voorgelegd aan het Coördinatieteam Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het coördinatieteam toetst alle grote woningbouwprojecten of deze voldoen aan de Brainport Principes. Het definitief advies Toets Brainport principes d.d. 17 februari 2022 is bijgevoegd als **bijlage 1**. Het instemmend besluit omtrent de kwalitatieve toets d.d. 1 maart 2022 is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Uit de toetsing door het Coördinatieteam komt naar voren dat het plan voldoende scoort op de Brainport Principes.

Conclusie

Het plan is getoetst aan de Brainport principes en past binnen het Regionaal Afsprakenkader.

Woondeal

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Een grote variëteit aan woonmilieus draagt bij aan de ontwikkeling van de Brainportregio.

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in de negen gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Deze behoefteraming geldt als richtinggevend bij de woningbouwproductie.

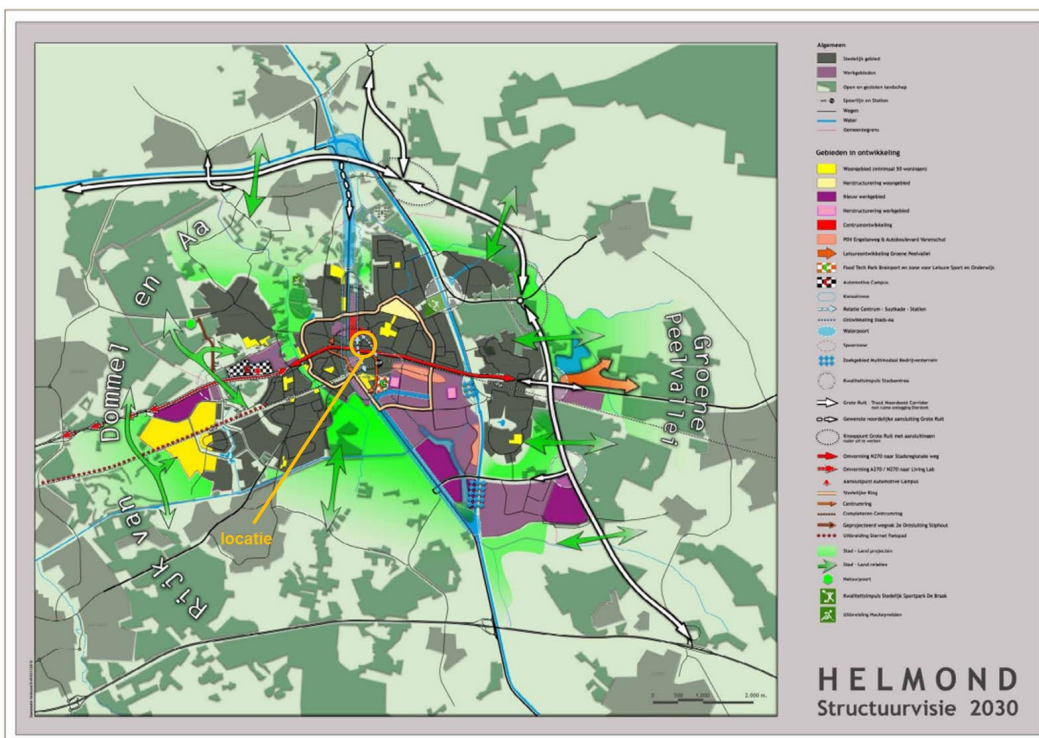
Conclusie met betrekking tot het plangebied

Voorliggend plan betreft 104 woningen binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente Helmond, past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Deze ontwikkeling houdt (ruim) voldoende rekening met de Brainport Principes.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 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 achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen. Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt.



afbeelding : kaart structuurvisie Helmond 2030

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als gebied voor centrumontwikkeling, waarbij het de bedoeling is - aldus de structuurvisie - om te komen tot ontwikkeling/afronding van de weergegeven, grootschalige inbreidingslocaties.



afbeelding : uitsnede kaart structuurvisie Helmond 2030

Wat betreft de doorontwikkeling van het centrum van Helmond kent de te volgen ruimtelijke strategie voor een duurzame en lange termijn aanpak een viertal uitgangspunten gericht op :

- 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 in dit bestemmingsplan beschreven woningbouwontwikkeling past derhalve in de Structuurvisie Helmond 2030.

3.4.2. Kwaliteitssprong Helmond

In 2020 hebben Rijk en de regio Brainport Eindhoven afspraken gemaakt over de toekomstige verstedelijking van de regio in Zuidoost-Brabant. De uitwerking van Helmond centrum is één van de elf deelonderzoeken die onderdeel zijn van deze afspraken. Sommige onderdelen worden uitgewerkt en vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) van 2021. Andere onderdelen, zoals het Verstedelijkingsakkoord, worden vastgelegd tussen regio en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Op de verstedelijkingsafspraken op hoofdlijnen volgt realisatie in projecten. Om tot een gedegen uitvoering te komen is nader onderzoek in deelonderzoeken nodig. Zo ook voor Helmond-centrum. Hoe integreren we 10.000 - 15.000 woningen in Helmond(-centrum) en hoe gebruiken we die impuls als een hefboom voor de stad die we willen zijn?

Het antwoord op deze kernvragen van het MIRT-onderzoek Kwaliteitssprong Helmond hebben we samen gezocht met ambtelijke specialisten van de gemeente Helmond. In vier themasessies (Economie, Ruimte, Wonen en Mobiliteit) en een integrerende sessie hebben we de vragen vanuit de Helmondse context doorleefd en vertaald naar concrete principes als kader voor het te ontwikkelen masterplan Helmond Centrum.

In het plangebied wordt kwaliteit toegevoegd door middel van het slopen van de oude niet-duurzame sporthal en het toevoegen van duurzame nieuwbouwwoningen. De bestaande ondergrondse parkeergarage wordt hergebruikt. Door de combinatie van

ondergronds parkeren en parkeren op het binnenterrein verdwijnt de auto uit het straatbeeld. De openbare ruimte wordt heringericht met meer groen, minder verharding en waarbij er meer ruimte is voor ontmoeting en spelen. Tevens wordt er een langzaam verkeersroute aangelegd voor fietsers en voetgangers bovenop de huidige parkeergarage die de verbinding legt tussen de Waart en het centrum van Helmond.

In het huidige centrum van Helmond zijn relatief weinig woningen. Door middel van dit plan worden er 104 woningen toegevoegd in het centrum. Hiervan zijn 67 appartementen bestemd voor de middenhuur, hiermee ontstaat meer nivellering van doelgroepen en woningwaardes in het centrumgebied.

Er wordt gestreefd naar een afwisselende en verrassende architectuur. Het plan bestaat uit 2 woongebouwen met twee verschillende type materialisatie en verschillende sprongen in bouwhoogtes met aan het nieuwe plein een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen. De wijk in neemt het aantal bouwlagen af naar 3 of 4 bouwlagen conform het Ruimtelijk OntwikkelingsPlan (ROP).

In de plint van het gebouw worden ook woningen opgenomen, die aldus zorgen voor een permanent gebruik van de begane grondlaag. Er zijn geen voorzieningen opgenomen in de plint die zijn toegewezen aan het centrum. Daarmee is deze locatie niet concurrerend met de centrumvoorzieningen.

3.4.3. Wonen

Kwantitatieve aspecten : provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose

De gemeente Helmond maakt onderdeel uit van de woningmarkt Zuid Oost Brabant. Met de 21 samenwerkende gemeenten zijn afspraken gemaakt over de woningbehoefte, gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose. Jaarlijks wordt een voortschrijdend 10-jaren woningbouwprogramma vastgesteld in het gecombineerde portefeuillehouders-overleg Ruimte en Wonen/Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant.

De provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de VR 2014. Door de Provincie is in oktober 2014 de „*De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014*” vastgesteld. In augustus 2020 heeft de provincie Noord Brabant de bevolkingsprognose geactualiseerd. Deze prognose gaat uit van een groei naar ruim 104.000 inwoners in 2040. Deze groei wordt voor 1/3 veroorzaakt door natuurlijk aanwas (verschil geboorte/sterfte) en voor 2/3 door migratie. Verder is sprake van een verder gaande vergrijzing.

Volgens de provinciale prognose zal de woningvoorraad toenemen van 40.790 in 2020 naar 49.890 in 2040. Vergelijken we dit met de prognose uit 2017 dan is sprake van een stijging met 2.255 respectievelijk 2.950 woningen.

Gemeente Helmond	Woning- voorraad 2020	Prognose van de woningvoorraad				Indicatie toename wv 2020-2040	Groei index
		2025	2030	2035	2040	2020- 2040	2020 - 2040
	40.790	43.540	46.250	48.245	49.890	+ 9.100	+ 122
	Bevolking 2020					Toename 2040	
Absoluut	92.430	95.660	99.045	102.075	104.615	+ 12.185	+ 113
Aantal huishoudens Waarvan 1 persoons	41.170 14.465	43.770 16.400	46.330 18.250	48.175 19.575	49.670 20.750	+ 8.500 + 6.285	+ 120 + 143

Voor wat betreft de samenstelling van de bevolking valt op dat het aantal 1 persoonhuishoudens sterk zal toenemen en een toename van het aantal ouderen (vanaf 55 jaar), met name in de leeftijdscategorie 75 plus (bijna een verdubbeling van het aantal in 2040)

Kwalitatieve aspecten

Gemeentelijke woonvisie 2016-2020

De Woonvisie 2016- 2020 is op 10 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee maakt de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad. Als kernpunten zijn onderstaande aspecten voor (de ontwikkeling van woningen in) het plangebied van belang :

1. In de periode 2015 – 2020 realiseert de gemeente Helmond op basis van regionale afspraken een bruto taakstellend woningbouwprogramma van 2.750 woningen.
3. Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties meer in uitleggebieden ontwikkeld, (...). Alleen bij uitzondering kan op basis van economische- vanuit gemeentelijk belang – stedenbouwkundige sociaal-maatschappelijke- en/of volkshuisvestelijke gronden door het college gemotiveerd hierop een uitzondering worden gemaakt
6. De gemeente volgt de energietransitieprogramma's van het Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is, terwijl de totale woningvoorraad minimaal 250 nul op de meter woningen omvat. In het kader van de conferentie "Alle lichten op groen" Versnellingsagenda van de gemeente Helmond en de daaruit ontstane versnellingsagenda de ambitie is dat in Helmond alle woningen, dus zowel in huur- als de koopsector, in 2050 Nul-op-de-Meter woning zijn.
17. Voor de periode 2015-2020 bedraagt het bruto taakstellende woningbouw- programma 2.750 woningen. Voor de totale periode tot 2030 geldt een percentage van 17,5% voor de opvang van huishoudens van buiten Helmond.
19. Langer zelfstandig wonen vraagt extra aandacht met betrekking tot de problematiek van vereenzaming. Het creëren van een sociaal vangnet en het bevorderen van sociale activering moet hierop een antwoord bieden.
24. Het woningbouwprogramma bestaat voor 1/3 deel herstructureringslocaties, 1/3 deel transformatielocaties en 1/3 deel uitleglocaties.

Woonagenda 2019-2021

De Woonagenda is geen volledige actualisatie van de Woonvisie, maar een aanpassing op onderdelen. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 – 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen. In de Woonagenda is onder andere opgenomen :

- een verhoogde woningbouwtaakstelling;
- groei naar ruim 100.000 inwoners in 2040, niet zo zeer door autonome groei maar door een positief migratiesaldo (met name vanuit het buitenland door arbeidsmigratie en asielzoekers).
- de huidige plancapaciteit is voldoende voor de komende periode, er is dus geen noodzaak vanuit het aanbod aan plannen extra woningbouwcapaciteit aan te maken.
- de komende 3 jaar (t/m 2021) wordt ruim baan gegeven aan inbreidingslocaties.
- het aanbod aan meergezinswoningen moet binnen de huidige plancapaciteit niet worden verruimd, wel is sprake van een verschuiving van huur naar koop (er is gelet op het bestaande aanbod en de marktomstandigheden meer ruimte voor midden- en dure koopappartementen).

Conclusie

Het projectgebied ligt in het stedelijk gebied van Helmond. Om het (centrum) gebied leefbaar en levendig te houden, is wonen van essentieel belang. Wonen draagt bij aan de sociale veiligheid en de leefbaarheid.

De gemeente telt op 1 januari 2021 41.222 woningen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose zal deze voorraad toenemen tot 47.635 c.q. 46.940 woningen in 2040, afhankelijk van het economisch scenario. De woningvoorraad zal dus nog toenemen met ca. 7.500 woningen. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een bruto toename van 5.095 woningen (inclusief 820 woningen vervangende nieuwbouw).

Op korte termijn is de woningmarkt gebaat bij een versnelling van de woningbouwproductie, mede ter compensatie van hetgeen in de periode 2008-2016 te weinig is gebouwd. Het tijdelijk opvoeren van de woningbouwproductie naar 700 – 800 woningen is wenselijk. In relatie tot de Woondeal BZK is een verder verhoging van de woningbouwproductie zelfs denkbaar. Een mogelijkheid om de huidige druk op de woningmarkt te verlichten is de bouw van tijdelijke woningen (voor een periode van 10 jaar).

Met voorliggend bestemmingsplan bestaat de ambitie om in het centrum van Helmond maximaal 104 nieuwe woningen te realiseren. Deze woningen sluiten aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de gemeente, zoals deze verwoord staat in het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen.

Het voorliggende bouwplan op een transformatie locatie in bestaand stedelijk gebied past in de actuele regionale behoefte, maakt onderdeel uit van de regionale afspraken en draagt zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin bij aan de woningbouwdoelstelling van de gemeente Helmond.

3.4.4 Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020

Door de gemeente Helmond is op 23 januari 2020 de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020' vastgesteld. Vanwege de huidige overcapaciteit aan parkeerplaatsen in het centrum en de wenselijkheid om de positie van het centrum te versterken en een stevige impuls te geven aan de bestrijding van leegstand, wordt de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020' gedeeltelijk aangepast.

Analyse

Uitgangspunten bij het opstellen van de parkeernormen zijn:

- a. De CROW publicatie 182 'parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' van juni 2003 en de CROW uitgave 'ASVV 2004' van april 2004 vormden de leidraad voor de normen in de 'Beleidsregel parkeernormen, Helmond 2020'. Hiervan is alleen afgeweken indien er gezien de lokale omstandigheden goede argumenten voor zijn en/of door ervaringen binnen de gemeente. Binnen de door de CROW gehanteerde categorie-indeling wordt Helmond als 'sterk stedelijk' beschouwd.
- b. De parkeernormen zijn afhankelijk van de locatie waar de functie zich bevindt en van de aard en omvang van de functie.
- c. Voor de bepaling van de parkeernorm van een project moet een parkeerbalans voor het project opgesteld worden. Hierbij kan het noodzakelijk zijn om voor de parkeerbalans ook het direct aanliggende gebied mee te nemen.
- d. De uit de parkeerkencijfers te bepalen parkeernormen zijn minimum normen waaraan voldaan moet worden, met uitzondering van het onder h bepaalde.
- e. Het is toegestaan om meer parkeerplaatsen dan de aangegeven norm te realiseren.
- f. Afhankelijk van de locatie waarvoor de parkeernormen vastgesteld moeten worden, wordt de volgende driedeling gehanteerd: centrumgebied, schil en de rest van Helmond.
- g. Het in de parkeernormen aangegeven aandeel voor bezoekers moet altijd toegankelijk en beschikbaar zijn en blijven ten behoeve van het parkeren van bezoekers van het betreffende object met uitzondering van het onder h bepaalde. Het is dus niet noodzakelijk dat de parkeernorm voor bezoekers daarmee automatisch op gemeentelijk terrein gerealiseerd moet worden. De parkeernorm voor bezoekers kan dus bijvoorbeeld niet in een afgesloten parkeerkelder gerealiseerd worden welke niet vrij toegankelijk is voor bezoekers.
- h. Binnen het centrum- en schil gebied wordt een apart gebiedsdeel aangewezen. Voor dit gebiedsdeel geldt dat voor functiewijzigingen, met uitzondering van functie wonen, kamerbewoning en short stay faciliteiten, het op grond van de parkeernorm aantal vereiste parkeerplaatsen niet wordt opgelegd voor de tijd dat er sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in het centrum- en schilgebied.

Onderhavig plan omvat de realisatie van een appartementencomplex ten behoeve van 104 appartementen op een locatie waar in de huidige situatie een sporthal aanwezig is. In hoofdstuk 5 is met deze gegevens de verkeersaantrekkende werking en de benodigde parkeervoorzieningen berekend.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020'.

4. Milieu

4.1 Inleiding

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

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als *“hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook 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. Hierbij komen de volgende milieuaspecten aan de orde :

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

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale verordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Op 7 juli 2017 is opnieuw een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat het bevoegd gezag dient te beoordelen of het noodzakelijk is om een milieueffectrapportage op te stellen. De effecten van de onderhavige bestemmingswijziging dienen door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld te worden gebracht.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De onderhavige woningbouwontwikkeling valt onder een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het aantal woningen ligt echter ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied past aldus ruimschoots binnen de genoemde drempelwaarden.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Uit deze - hier als **bijlage 3** opgenomen - beoordeling volgt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Een MER is niet noodzakelijk. De beslissing op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan genomen.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1. Algemeen

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

- gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- 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. 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 aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

4.3.2. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico (GR).

De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Voor 'kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als grenswaarde. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van een risicovolle activiteit zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor 'beperkt kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als richtwaarde. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

Als op grond van een ruimtelijk besluit realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord.

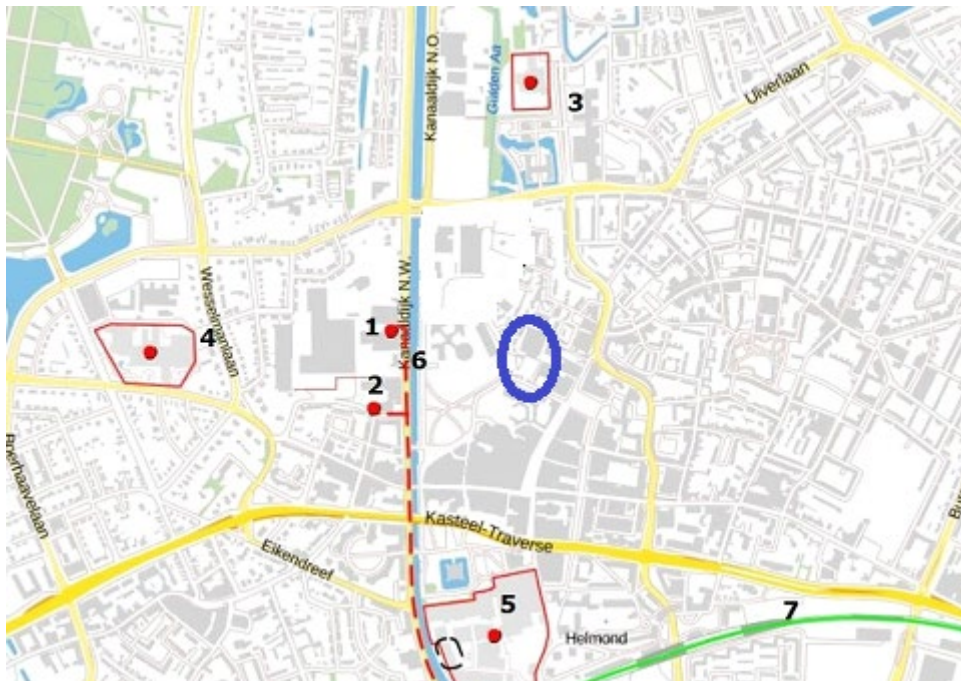
De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen. Bij transportroutes en buisleidingen kan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, mits het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

4.3.3. Risico-inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" op www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). In de omgeving zijn qua risicobronnen aanwezig enkele inrichtingen, een buisleiding en een transportroute :

Inrichtingen

Voor het plangebied (hierna : "de locatie") is voor wat betreft risicovolle bedrijven van belang onderstaande weergave van de risicokaart



afbeelding : risicokaart

1. Gasunie, gasdrukregel- en meetstation: Kanaaldijk N.W. 71

Voor het gasdrukregel- en meetstation is paragraaf 3.2.2. van het Activiteitenbesluit en regeling van toepassing. De aan te houden afstand voor kwetsbare objecten bedraagt 15 meter. Aangezien de locatie op een afstand van minimaal 300 meter van het gasdrukregel- en meetstation is gelegen, wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.

2. Gasunie, gasdrukregel- en meetstation: Beatrixlaan

Voor het gasdrukregel- en meetstation is eveneens paragraaf 3.2.2. van het Activiteitenbesluit en regeling van toepassing. De aan te houden afstand voor kwetsbare objecten bedraagt 15 meter. Aangezien het plangebied op een afstand van 350 meter is

gelegen, wordt wederom ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.

3. Laco Sportcentrum Helmond

De hoofdactiviteit van dit sportcentrum is een zwembad. Deze inrichting bevat opslag en gebruik van oxiderende en bijtende vloeistoffen in bovengrondse tanks, voor deze tanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar. De relevante contouren zijn grotendeels binnen de inrichtingsgrens van het sportcentrum gelegen en hebben derhalve geen invloed op het planvoornemen.

4. Elkerliek Ziekenhuis

Het ziekenhuis valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het ziekenhuis bevat 3 opslagtanks van zuurstof. Deze omvatten geen plaatsgebonden risicocontouren. In het Activiteitenbesluit milieubeheer artikel 4.5.2 staat dat indien een inrichting van een bovengrondse opslagtank, bestemd voor de opslag van zuurstof, op een afstand van minder dan 10 meter is gelegen van een andere opslagtank (zuurstof) een afstand tot (beperkt) kwetsbare objecten 20 meter moet bedragen. De voorgenomen herontwikkeling ligt op ruim 800 meter en hiermee dus niet binnen genoemde afstand.

5. Vlisco Helmond B.V.

Vlisco is een textielbedrijf met een vergunning voor een PGS15 opslag van gevaarlijke stoffen die benodigd zijn voor het productieproces. Vlisco valt onder de werkkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het maatgevend rampscenario hierbij is het vrijkomen van toxische verbrandingsproducten als gevolg van een brand in het opslaggebouw. Vlisco Helmond B.V. valt vanwege haar bedrijfsactiviteiten onder de bevoegdheid van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is, vanwege de opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen in gebouw VL, het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Vlisco Helmond B.V. is op ruim 600 meter van het plangebied gelegen.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicokaart blijkt dat er aan de westzijde van het perceel een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is opgenomen. De plaatsgebonden risico contour reikt niet tot aan het plangebied.

Groepsrisico Vlisco

Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt volgens de risicokaart 300 meter. De locatie ligt op een afstand van circa 600 meter van deze inrichting en ligt hiermee buiten de grens van het invloedsgebied van de verantwoording van het groepsrisico.

Op basis van de kaart kan worden geconcludeerd, dat in de nabijheid van de locatie enkele risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De locatie ligt echter niet binnen de PR 10^{-6} contour en invloedsgebied van het groepsrisico van deze bronnen. Nader onderzoek naar het aspect Externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Transport

Op afstand van de locatie bevindt zich het spoortracé Eindhoven-Venlo (de kortste afstand bedraagt ca. 1.000 meter) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

In Helmond zijn geen expliciete transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg aangegeven. Op basis van landelijke regelgeving moet het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zoveel mogelijk plaatsvinden over de hoofdinfrastructuur. De meest nabije Basisnetroute is de Rijksweg A67. Door de grote afstand (>6 km) tussen de locatie en de A67 is onderzoek naar mogelijke risico's niet nodig.

In de directe nabijheid van de locatie zijn, overeenkomstig de "Risicokaart Water" (AVIV;

20 februari 2003) geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet relevant.

Ondergrondse buisleidingen

Met het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden de risico's voor de externe veiligheid vanwege ondergrondse buisleidingen in beeld gebracht. Het besluit geeft tevens regels voor de berekening en de (eventuele) verantwoording van dit risico.

Op de locatie bevinden zich geen ondergrondse gastransport- leidingen. In de nabijheid van de locatie is een gasleiding gelegen. Deze leiding van Gasunie (Z-540-44) heeft een uitwendige diameter van 114 mm (4,49 inch) en een maximale werkdruk van 4000 kPa en valt hiermee onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De gasleiding is gelegen op een afstand van circa 300 meter van de locatie. Conform het Bevb dient een belemmeringsstrook vrijgehouden te worden van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Hieraan wordt voldaan.

De 100% letaliteitszone van deze aardgasleiding ligt tussen 30 meter (bij een diameter van 4 inch) en 40 meter (bij een diameter van 6 inch) aan weerszijden van de gasleidingen. De te realiseren woningen liggen op een afstand van minimaal 300 meter van deze buisleiding. De 1% letaliteitsgrens van de aardgasleiding ligt tussen 50 meter (diameter 4 inch) en 70 meter (diameter van 6 inch). De te realiseren woningen liggen derhalve ook buiten de 1% letaliteitsgrens.

Aldus kan een verantwoording groepsrisico achterwege blijven. Het plan is in overeenstemming met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van de locatie liggen die van invloed zijn op het plan. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn betreft de lijn Helmond Oost – Aarle-Rixtel (150 kV), gelegen op een afstand van circa 2000 meter. Deze lijn heeft aan weerszijde een indicatieve zone van 80 meter. Het plangebied valt buiten deze indicatieve zone.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Geluidhinder

4.4.1. Normstelling en geluidsbronnen

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. 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 worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden.

Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming. Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

4.4.2. Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidzone van een weg moet de geluidbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van enkele wegen en in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Dit laatste type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald.

Ten aanzien van het aspect verkeerslawaaï is door Tritium Advies BV een akoestisch onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in de rapportage “*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*” d.d. 14 april 2022, die als **bijlage 4** bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In de rapportage is de “nieuwe situatie” getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh). Op basis van de resultaten van deze toetsing is beoordeeld of voor de woningen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. De voornaamste bevindingen en conclusies zijn :

- *Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Watermolenwal, Zuidende, Binderseind en Noordende. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Torenstraat.*
- *Voor de Torenstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van een gedeelte van de nieuwe appartementen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 4 dB overschrijdt. Dit geldt voor de appartementen op de begane grond tussen stramien K13 en K16, op de 1e verdieping tot en met de 3e verdieping tussen stramien K12 en K16, op de 4e verdieping tussen stramien K12 en K15 en op de 5e verdieping tussen stramien K12 en K14. Echter, de Torenstraat is een niet gezonde weg. Het is derhalve niet mogelijk een hogere waarde aan te vragen voor deze weg.*
- *Voor de wegen Zuidende, Binderseind en Noordende geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.*

- *Voor de Watermolenwal geldt dat de geluidbelasting op de gevels van een gedeelte van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 4 dB overschrijdt. Dit geldt voor de appartementen op de begane grond tot en met de 5e verdieping tussen stramien K5 en K11.*

In de rapportage wordt gemotiveerd aangegeven dat de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet alsmede dat wordt voldaan aan (gemeentelijk) beleid dienaangaande.

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien tevens voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid, beschreven in het document "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï" d.d. 10 februari 1998 van de Provincie Noord Brabant, welke is overgenomen door gemeente Helmond. Verder is rekening gehouden met het document 'Programma Geluid 2018 - 2023 Gemeente Helmond'. Conform dit beleidsstukken kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan een van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria voor wegverkeerslawaaï :

- dorps- en of stadsvernieuwing;
- doelmatige afscherming;
- grond- en/of bedrijfsgebondenheid;
- opvullen open plaats;
- vervanging bestaande bebouwing.

In onderhavige situatie vervangt een gedeelte van het plan de bestaande bebouwing. Het andere gedeelte van het plan vult een open plaats op tussen aanwezig c.q. beoogde bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan ten minste één van de subcriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid. Er is nergens sprake van een geluidbelasting van meer dan 53 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) zodat er geen aanvullende eisen worden gesteld met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Tevens blijkt dat (vrijwel) alle appartementen beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

Er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid waardoor onderbouwd wordt verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wgh. Voor de appartementen waar sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Voor het gedeelte van de appartementen waar de richtwaarde wordt overschreden ten gevolge van de 30 km/uur weg Torenstraat kan geen hogere waarde aangevraagd kan worden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt alsnog geadviseerd om ook ten behoeve van deze appartementen een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Een dergelijk onderzoek kan tevens worden geëist door de gemeente. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde eis waarbij voor de hogere waarde de cumulatieve geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Dit geldt eveneens voor de appartementen op de begane grond tot en met de 5e verdieping tussen stramien K11 en K12 en het appartement op de begane grond tussen stramien K12 en K13, aangezien de gecumuleerde geluidbelasting hier meer dan 53 dB bedraagt. Voor de overige appartementen wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is ter plaatse van deze appartementen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.4.3. Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op ongeveer 800 meter van de spoorlijn tussen Eindhoven - Venlo. Deze spoorlijn is opgenomen op de geluidplafondkaart spoor als bedoeld in artikel 1.4a besluit geluidhinder en heeft aldus een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

In het als bijlage 2 opgenomen rapport van Tritium Advies BV "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" d.d. 14 april 2022, is over het aspect verkeerslawaaï opgenomen :

- *Voor spoorweglawaaï is het plan voor op één na alle referentiepunten conform het Geluidregister Spoor (SWUNG-1) niet gelegen in de zone van spoor. Er is echter één referentiepunt met een geluidplafond van 75 dB. Dit punt is gelegen ter plaatse van de spoorbrug over de Zuid-Willemsvaart. De breedte van de zone bedraagt ten gevolge van dit referentiepunt 1200 meter. De spoorbrug is gelegen op 850 meter afstand tot onderhavig bouwplan. Hiermee ligt het plan formeel binnen de zone van het spoor. Echter, deze zone wordt bepaald door één referentiepunt. Het is aannemelijk dat de geluidbelasting ten gevolge van dit enkele referentiepunt in combinatie met de hoge mate van bebouwingsdichtheid tussen de voornoemde spoorbrug en onderhavig plan, niet resulteert in een noemenswaardige verhoging van de geluidbelasting. Derhalve is enkel de zone breedte rond het spoor beschouwd van de overige referentiepunten. Hiermee ligt het plangebied niet in de zone van het spoor.*

4.4.4. Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan. Voor het overige wordt de afstand tussen het plangebied en de omliggende bedrijven besproken in paragraaf 4.7. "bedrijven en milieuzonering".

4.3.5. Conclusie

Voor een aantal woningen zal moeten worden gekomen tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. De geluidwering van de gevels van de betreffende woningen zal moeten voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit c.q. het gemeentelijk beleid. Het aspect geluid is voor deze ontwikkeling geen belemmerende factor wanneer bij de uitwerking rekening wordt gehouden met dit aspect. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen, wordt verzekerd dat de geluidwering van de gevels van dien aard is dat in de woning het vereiste geluidniveau heerst.

Burgemeester en wethouders zullen het hogere waardenbesluit vaststellen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, nr. 434) en is gewijzigd op 12 maart 2009 (Stb., nr. 158). De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren

tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als :

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat
- in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties tot 1500 respectievelijk 3000 woningen met 1 ontsluitingsweg dan wel 2 ontsluitingswegen.

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang automatisch tot de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3%-grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

Via de NSL-monitoringstool zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatste van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Geconcludeerd kon worden dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en de daggemiddelde norm voor PM₁₀ voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Met de NIBM-tool is vervolgens middels een worst-case berekening de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling 'Zuidrand' op de luchtkwaliteit bepaald.

Middels toepassing van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren: van parkeercijfers en parkeernormen' is gekomen tot een verkeersgeneratie (sterk stedelijk, schil centrum gerelateerd aan 104 appartementen van in totaal 104 X 4 = 416 (afgerond 500) extra verkeersbewegingen per dag.

In de berekening is uitgegaan van het jaar 2023 met betrekking tot de planrealisatie. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het jaar 2030 worden niet worden overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	500
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,59
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.6 Geurhinder agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij bevat regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven zijn vastgelegd en heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijbedrijven.

Met de in deze Wet opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In deze wet zijn voor sommige diercategorieën geurnormen opgenomen en voor andere diercategorieën gelden vaste afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Tevens is in de wet bepaald dat gemeenten hun eigen normen mogen vaststellen (binnen een bepaalde bandbreedte). De gemeente Helmond heeft een Verordening geurhinder en veehouderij waarin voor een tweetal gebieden in Brandevoort eigen normen zijn opgenomen. Tevens heeft de gemeente een Verordening geurhinder en veehouderij vaste afstanden 2016 waarin afhankelijk van het aantal dieren eigen vaste afstanden zijn opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen welke een belemmering vormen voor het planvoornemen. Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van woningbouw ter plaatse van het plangebied.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd, dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

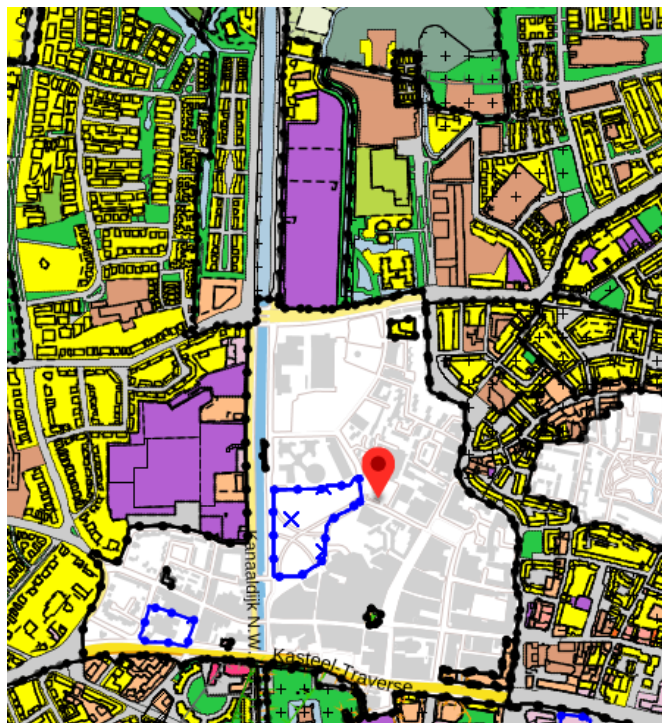
Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningenstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels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

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.

4.7.2 Bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied

Aan de noordzijde en aan de westzijde van het plangebied is sprake van bedrijven c.q. bedrijfsterreinen. Tussen deze bedrijfsterreinen en het plangebied is sprake van diverse woonbebouwing (bestaand en in aanbouw).



afbeelding : verbeeldingen omgeving planlocatie

Het noordelijk gelegen bedrijventerrein

Op het noordelijk van de planlocatie gelegen bedrijventerrein zijn toegestaan bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren. De meeste in het gebied aanwezige bedrijven vallen in milieucategorie 1 of 2.

Op grond van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor de bedrijfsactiviteiten richtlijnafstanden aangehouden. Aan alle richtlijnafstanden tot maximaal 300 m¹ voor een categorie 4.2. bedrijf kan worden voldaan, gezien de afstand van 350 m¹ van de locatie tot de grens van het noordelijk gelegen bedrijventerrein.

Bovendien is sprake van een herontwikkeling van het noordelijk gelegen bedrijventerrein tot woongebied, zodat de bedrijfsbestemming aldaar zal komen te vervallen.

Het westelijk gelegen bedrijventerrein

Ten westen van het plangebied is Nedschroef Helmond B.V. gelegen. Hier zijn toegestaan bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf 1" bedrijven in de categorieën 1 t/m 5 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren. Deze aanduiding betreft feitelijk het bedrijfsterrein van Nedschroef, omvattende vrijwel het gehele bedrijfsterrein, behoudens het noordelijke deel hiervan.

Op grond van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor de bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 een afstand van 30 meter tot woonbebouwing wenselijk geacht. Deze richtafstand geldt voor een rustige woonwijk. Daarvan is in deze omgeving geen sprake. De richtafstand kan daarom met één afstandsstap worden teruggebracht tot 10 meter. Daaraan wordt voldaan. Voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 t/m 5 wordt een afstand van 500 meter tot 1000 meter tot woonbebouwing wenselijk geacht. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

In het kader van het voor de locatie voorgaande bestemmingsplan Centrum II is onderzoek gedaan welke milieuhygiënische invloed onder andere Nedschroef op de te ontwikkelen gebieden hebben. Hieruit bleek de geluidemissie het meest maatgevend te zijn. Op basis van "best practicable means" is de geluidemissie bij deze bedrijven zodanig gereduceerd dat de bestaande ligging in de woonomgeving acceptabel kan worden genoemd. Deze situatie is ook in de vigerende vergunningen vastgelegd.

Voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied Centrum II betekent dit, dat op de gevels van die woningen maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de geluidemissies van deze bedrijven zal heersen. Verder kan worden opgemerkt dat de "milieuruimte van Nedschroef primair wordt bepaald door de direct omliggende woningen alsmede de beide villa's aan de Kanaaldijk Noord-West. Aldus dient ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze naastgelegen woningen gewaarborgd te zijn, waarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie aan de overzijde van het kanaal eveneens geborgd is.

Bedrijvigheid in de directe nabijheid van het plangebied

Wat betreft de bedrijvigheid in de directe nabijheid van het plangebied kan worden geconcludeerd dat het plangebied als een gemengd gebied kan worden beschouwd in de zin van de VNG richtlijn en dat hier geen sprake is van bedrijvigheid van een aard,

omvang en/of nabijheid die belemmerend werd voor de woonfunctie (welke laatste op grond van vigerende (deels uit te werken) bestemmingsplannen ter plaatse planologisch reeds is toegestaan.

Conclusie:

De Wet milieubeheer en de regelgeving op het gebied van de milieuzonering belemmeren deze ontwikkeling niet.

4.8 Bodemkwaliteit

De locatie ligt in een gebied met :

- bodemfunctieklasse : wonen
- bodemkwaliteitsklasse : wonen
- bodemkwaliteit PFAS : zone 2.

De locatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en niet direct gelegen nabij (voormalige) bedrijven die verdacht zijn voor het gebruik of opslag van FPAS-stoffen. Voormalige stortplaatsen zijn bekend op meer dan 125 meter afstand.

Er is sprake van een VOCI verontreiniging binnen het plangebied. In onderstaande afbeelding zijn de door bevoegd gezag vastgestelde interventiewaardencontouren weergegeven. De interventiewaardencontour van de zuidelijke VOCI verontreiniging ligt op de grens van het plangebied en de interventiewaardencontour van de noordelijke grondwaterverontreiniging met VOCI ligt binnen het plangebied.

Vanwege de bouwactiviteiten die gaan plaatsvinden in het plangebied bestaat de kans dat grondwater het plangebied aangetrokken kan worden. Er is reeds vastgesteld dat dit op een gebruikelijke (technische) wijze oplosbaar is, zonder dat hierdoor de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt beïnvloed. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats in de omgevingsvergunningsfase.



afbeelding : grondwaterverontreinigingen nabij plangebied

Voor de locatie zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd t.a.v. het aspect bodemkwaliteit. Door Tritium Advies is gekomen tot :

- verkennend bodemonderzoek voor de locatie Watermolenwal d.d. 1 november 2020, hier opgenomen als **bijlage 5**.
- verkennend bodemonderzoek voor de locatie Mattheijs Vermeulenstraat (Zuidrand) te Helmond d.d. 12 april 2022, hier opgenomen als **bijlage 6**.

- verkennend bodemonderzoek voor de locatie Matthijs Vermeulenstraat (Zuidrand) te Helmond d.d. 7 juni 2022, hier opgenomen als **bijlage 7**.

Bodemonderzoek Watermolenwal 1 november 2021

In het verkennend bodemonderzoek voor de locatie Watermolenwal d.d. 1 november 2020 werd de onderzoekslocatie werd als “verdacht” beschouwd. Aangenomen werd dat de grond en het grondwater als gevolg van menselijke activiteiten in de directe omgeving licht verontreinigd zijn met zware metalen, PAK en minerale olie.



afbeelding : onderzoekslocatie

Tritium geeft weer in haar rapportage :

- *Resultaten verkennend (asbest)onderzoek* Zintuiglijk zijn in het opgeboorde bodemmateriaal van nagenoeg alle boringen tot maximaal 1,70 meter beneden het maaiveld sporen puin, zwak puin en uiterst puin aangetroffen. Tevens was er ook sprake van bijmenging met sporen kolengruis en sporen slakken aangetroffen en was de grond zwak koolhoudend. Uit de analyseresultaten blijkt dat de puinhoudende, maar ook kolengruis- en slakkenhoudende bovengrond hooguit licht verontreinigd is met minerale olie, PAK, kwik en lood. De puinhoudende ondergrond is hooguit licht verontreinigd met koper, kwik en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.
- *PFAS Na vergelijking van de resultaten met de toepassingsnorm boven grondwaterniveau (categorie 4.1.) uit het Tijdelijk handelingskader voor gebruik van PFAS houdende grond- en baggerspecie* blijkt dat de grond wordt geclassificeerd als ‘landbouw/natuur’. Toetsing van de onderzoeksresultaten aan de lokale achtergrondwaarden die de gemeente Helmond hanteert, laten zien dat er een minieme overschrijding is van de achtergrondwaarde voor de component PFDA. Bij de afvoer van grond moet hier rekening mee worden gehouden.
- *Asbest* In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht

en concludeert :

- *De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen*

belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de beoogde nieuwbouw.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Bodemonderzoek Matthijs Vermeulenstraat (Zuidrand) 12 april 2022

In het verkennend bodemonderzoek voor de locatie *Matthijs Vermeulenstraat d.d. 12 april 2022* werd de locatie als "verdacht" beschouwd. Aangenomen werd dat de grond en het grondwater als gevolg van menselijke activiteiten in de directe omgeving en de aanwezigheid van de ophooglaag licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en minerale olie.



afbeelding : onderzoekslocatie

Tritium geeft weer in haar rapportage :

- *Zintuiglijke waarnemingen Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van de boorwerkzaamheden sporen tot zwakke bijmengingen met puin waargenomen.*
- *Verkennend bodemonderzoek Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood, zink en PCB. De bovengrond blijkt niet verontreinigd te zijn met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen aangetoond met koper, kwik en lood. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.*
- *Verkennend asbestonderzoek In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*

en concludeert :

- *De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.*
- *Opgemerkt wordt dat in verband met aanwezige sterke verontreinigingen met VOCl in het diepe grondwater het onttrekken en lozen van grondwater niet zondermeer is toegestaan.*

Bodemonderzoek Matthijs Vermeulenstraat (Zuidrand) 7 juni 2022)

In het verkennend bodemonderzoek voor de locatie Watermolenwal d.d. 7 juni 2022 werd de onderzoekslocatie werd als "verdacht" beschouwd. Aangenomen wordt dat de grond en het grondwater als gevolg van menselijke activiteiten in de directe omgeving en de aanwezigheid van de ophooglaag licht verontreinigd zijn met zware metalen, PAK en minerale olie. Tevens wordt verwacht dat het grondwater mogelijk verontreinigd is met VOCI.



afbeelding : onderzoekslocatie

Tritium geeft weer in haar rapportage :

- *zintuiglijke waarnemingen* Zintuiglijk zijn sporen puin in de ondergrond aangetroffen. Plaatselijk is een laag menggranulaat aangetroffen.
- *verkennend bodemonderzoek* Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. Ter plaatse van boring 01 en 12 blijkt de bovengrond sterk verontreinigd te zijn met zink. De ondergrond ter plaatse van boring 01 blijkt hooguit licht verontreinigd te zijn met zink. De oppervlakte van de sterke verontreiniging binnen de onderzoekslocatie, wordt geraamd op circa 52 m³. Daarmee is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er voor het toekomstige gebruik geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat er voor het toekomstige gebruik geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld. De verontreiniging is vermoedelijk afkomstig van de stedelijke ophooglaag en is waarschijnlijk ontstaan voor 1987. Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium.
- *PFAS* De gehalten aan PFAS voldoen aan de landelijke normen voor landbouw/natuur. De locatie is tevens gelegen in voor GenX verdacht gebied (Custom Powders). De locatie is op de bodemkwaliteitskaart PFAS (gemeente Helmond) gelegen in zone 2. In de bovengrond overschreden de gehalten 6:2 FTS, FDA, PFNA, PEPeA en PFUnDA de achtergrondwaarden.
- *indicatief onderzoek asbest ondergrond* In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verdacht is op asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- *asfaltonderzoek* De asfaltverharding op de locatie heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². Daarnaast is aan de noordzijde van de bebouwing een ander soort asfaltverharding aanwezig. Vanwege de beperkte oppervlakte (circa 50 m²) is dit vlak niet onderzocht, maar direct als teerhoudend beschouwd. De asfaltverharding is volledig opgebouwd uit dicht asfaltbeton. Alle asfaltlagen blijken teevrij te zijn. De asfaltverharding komt volledig in aanmerking voor hergebruik. De smalle strook asfalt aan de noordzijde van de bebouwing

dient afgevoerd te worden als teerhoudend asfalt.

en concludeert :

- *Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het huidige en toekomstige gebruik van de locatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor het toekomstige gebruik door het bevoegd gezag Wet bodembescherming geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.*

Geadviseerd wordt om, vanwege de aanwezigheid van een sterke bodemverontreiniging met zink, voorafgaand aan de voorgenomen herontwikkeling een BUS- melding uit te voeren. De overige onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Explosieven

Op onderstaande weergave is te zien dat uit vooronderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Helmond blijkt dat de locatie is gelegen binnen in ieder geval twee verschillende gebieden die verdacht zijn voor de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven of resten daarvan. De vooronderzoeken geven aan dat als er binnen het gebied naoorlogse veranderingen hebben plaatsgevonden, waarbij de grond geroerd is tot onderzijde verdacht gebied, het een logische conclusie is dat de locatie daarmee onverdacht is.

Een WSCS-OCE gecertificeerd (inmiddels heet dit CS-OOO gecertificeerd) kan hierin adviseren. Om te borgen dat veilig kan worden gebouwd is op de verbeelding en in de regels een veiligheidszone niet-gesprongen explosieven opgenomen.



afbeelding : weergave vooronderzoek explosieven

Conclusie

Op basis van alle voorliggende onderzoeken kan worden geconcludeerd, dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Voor de nieuwbouw zal in de omgevingsvergunningsfase worden aangegeven op welke wijze met het verontreinigd grondwater rekening zal worden gehouden binnen de kaders van wet- en regelgeving. Er is reeds vastgesteld dat met het treffen van maatregelen dit oplosbaar is binnen een haalbaar (financieel) kader.

Om te borgen dat veilig kan worden gebouwd is op de verbeelding en in de regels een veiligheidszone niet-gesprongen explosieven opgenomen.

4.9 Klimaat, energie en duurzaamheid

Duurzaamheid

Ook op het gebied van nieuwbouw dient invulling aan de reeds geformuleerde voornemens te worden gegeven. Dit betekent dat niet alleen aardgasloos, maar ook nul op de meter of vergelijkbaar de standaard is voor de nieuwbouw. Het bouwproces dient volledig ingericht te worden op de energietransitie. Circulair bouwen moet als vertrekpunt worden gehanteerd (bij de circulaire economie draait om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden: een gesloten kring).

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. Vanaf 1 juli 2018 is dit bij wet (landelijk) verplicht. 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.

Bij de verdere uitwerking van het planvoornemen wordt onderzocht of en welke duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd kunnen worden. Op schaal van het project zal een bijdrage worden geleverd aan de ambities zoals vertaald in het programma Duurzame stad.

De volgende duurzaamheidsthema's vormen de basis voor de duurzaamheidsambitie van de het bouwplan Zuidrand alsmede de (buiten de scope van dit bestemmingsplan gelegen) bouwplannen Westrand en KPN-locatie:

- Energie
- Gezondheid
- Levensduurkosten
- Sociaal
- Klimaat adaptief
- Materialen en grondstoffen

01.01 Energie

E.1 = Energiebesparing

E.1.1 = De ambitie voor de thermische energiebehoefte van het wooncomplex ligt op maximaal 40,0 kWh/m²/jaar. Deze prestatie is onder voorbehoud van wijzigingen in wetgeving voor BENG. Inzet is de schil van het gebouw mee te nemen en aanvullend slechts benodigde

installaties toe te passen.

E.1.2 = Passieve bouwkundige maatregelen en low-tech installaties hebben de voorkeur in de ontwikkeling van gebouwen op het te leveren perceel.

E.1.3 = Energiebesparende maatregelen mogen niet ten kosten gaan van de luchtkwaliteit in de gebouwen.

E.2 = Energieopwekking

E.2.1 = Ontwikkeling van het wooncomplex is gasloos.

E.2.2 = Minimaal 50% van de totale toekomstige energievraag in het wooncomplex moet afkomstig zijn uit hernieuwbare energie opgewekt binnen het te leveren perceel. WENS/STREVEN

E.2.3 = Stimuleren duurzame mobiliteit met maatregelen (bijvoorbeeld elektrisch vervoer, deelauto's, e.d.).

E.2.4 = Duurzame opwekking vindt primair plaats op de daken van de gebouwen/opstallen alvorens er buiten het te leveren perceel wordt gekeken.

E.3 = Efficiënte stromen

E.3.1 = Het energieverbruik en energieopwekking wordt gemonitord en zichtbaar weergegeven in het wooncomplex.

01.02 Gezondheid

G.1 = Kritieke en toxische stoffen

G.1.1 = Materialen mogen ook gedurende de gebruiksduur geen emissies van schadelijke stoffen afgeven die leiden tot klachten of gezondheidseffecten.

G.1.2 = Materialen komen niet voor op de 'De herziening van de lijst van voor de EU kritieke grondstoffen en de uitvoering van het grondstoffeninitiatief'.

G.1.3 = Ambitie is dat materialen niet voorkomen op de Banned list of chemicals, (zie https://s3.amazonaws.com/c2c-website/resources/certification/standard/C2CCertified_Banned_Lists_V3_121113.pdf)

01.03 Levensduurkosten

T.1 = Terugverdientijd

T1.1 = Voorstellen voor duurzame oplossingsrichtingen voor het wooncomplex worden onderbouwd op basis van Total Costs of Ownership zodat op basis van de terugverdientijd besloten kan worden om maatregelen al dan niet toe te passen.

01.04 Sociaal

S.1 = Veiligheid

S.1.1= Het ontwerp van het wooncomplex in combinatie met de buitenruimte op het te leveren perceel nodigt uit tot laagdrempelig gebruik van deze buitenruimte.

S.1.2 = Het ontwerp van het wooncomplex met buitenruimte garandeert een sociaal welzijn voor het individu door sociale veiligheid. In het ontwerp wordt rekening gehouden met dit veiligheidsgevoel op alle momenten van de dag.

01.05 Klimaat adaptief

K.1 = Watervraag

K1.1 = Het ontwerp van het wooncomplex voorziet erin dat het drinkwaterverbruik wordt teruggebracht en men bewust omgaat met drinkwater binnen wooncomplex (bijvoorbeeld waterbesparende douchekoppen, grijswater voor wc's, e.d.).

K.2 = Regenwatergebruik

K2.1= Voorkomen van verontreiniging van afstromend regenwater (bijv. geen uitlogende bouwmaterialen gebruiken).

K2.2 = Realisatie van voldoende buffering (in m3) en zoveel mogelijk gebruik van regenwater binnen het ontwerp van het wooncomplex en buitenruimte op het te leveren perceel, een en ander afhankelijk van ontwerp en kaders vanuit de klimaateffectatlas

(<http://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/>).

K.3 = Hittestress & verdroging

K3.1 01 = In het ontwerp van het wooncomplex wordt rekening gehouden met het gegeven dat het klimaat verandert. Verdroging en hittestress moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. In de uitwerking van het ontwerp wordt aangegeven op welke wijze dit gestalte krijgt. EIS

01.06 Materialen en grondstoffen

C.1 = Gebruik van materialen

C1.1 = Ambitie is dat in de realisatie van het gebouw en de buitenruimte een zo hoog mogelijk percentage van de toegepaste materialen vervaardigd is uit duurzaam, gerecycled en/of hergebruikt materiaal.

C.2 = Losmaakbaarheid

C2.1= Bij het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het principe dat de materialen eenvoudig uit elkaar kunnen worden gehaald.

C.4 = Toekomstig gebruik materialen

C4.1 = De ladder van Lansink is uitgangspunt, waarbij E en F zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

LADDER VAN LANSINK - DE AFVALHIËRARCHIE



Powered by Recycling.nl

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Helmond en corporatie Woonpartners worden deze onderwerpen uitgewerkt in de vorm van wensen. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt onderzocht of en in hoeverre aan al deze aspecten kan worden voldaan. De woningen worden in ieder geval ontwikkeld op basis van het geldende Bouwbesluit (BENG, bijna energieneutraal).

5. Sectorale aspecten

5.1 Waterhuishouding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige watersituatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1.1. Beleid

Rijk

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het nationaal waterprogramma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan worden ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het plan is in maart 2022 door de Rijksoverheid vastgesteld.

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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Op dit plan zijn de regels uit het Barro van toepassing met betrekking tot rijksvaarwegen. De Zuidwillemsvaart is in het Barro aangewezen als rijksvaarweg en als vrijwaringszone van een rijksvaarweg. Volgens artikel 2.12 van het Barro moet in

een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een rijksvaarweg of een vrijwaringszone van een rijksvaarweg, rekening worden gehouden met het voorkómen van belemmeringen van de doorvaart, zichtlijnen en contact van de scheepvaart, de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten en beheer en onderhoud aan de rijksvaarweg.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen wijzigingen aangebracht in de bestaande situatie rondom de Zuidwillemsvaart. De toegankelijkheid en overzichtelijkheid van de Zuidwillemsvaart voor het scheepvaartverkeer wordt gehandhaafd conform de huidige situatie.

Het voorliggende bestemmingsplan daarmee in lijn met het Barro.

Provincie

Provinciaal Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP 2022-2027)

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak v. een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Provinciale Omgevingsvisie

Dit is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. Het gaat om ambities op het gebied van energietransitie, klimaatbestendig Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

Waterschappen

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2022-2027

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Helmond. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn regels nodig, ook op en langs het water.

Waterschap Aa en Maas heeft zijn waterbeleid uitgewerkt in het nieuwe Waterbeheerplan 2022-2027. Om in te spelen op de maatschappelijke veranderingen (waaronder klimaatverandering, stikstofproblematiek, gezondheid, landbouwtransitie etc.) heeft het waterschap 3 programma's geformuleerd: Programma Waterveiligheid, Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem, en Programma Schoon water. In deze programma's hebben ze hun doelen geformuleerd, hoe zij deze doelen gaan bereiken en de kosten die daarbij horen.

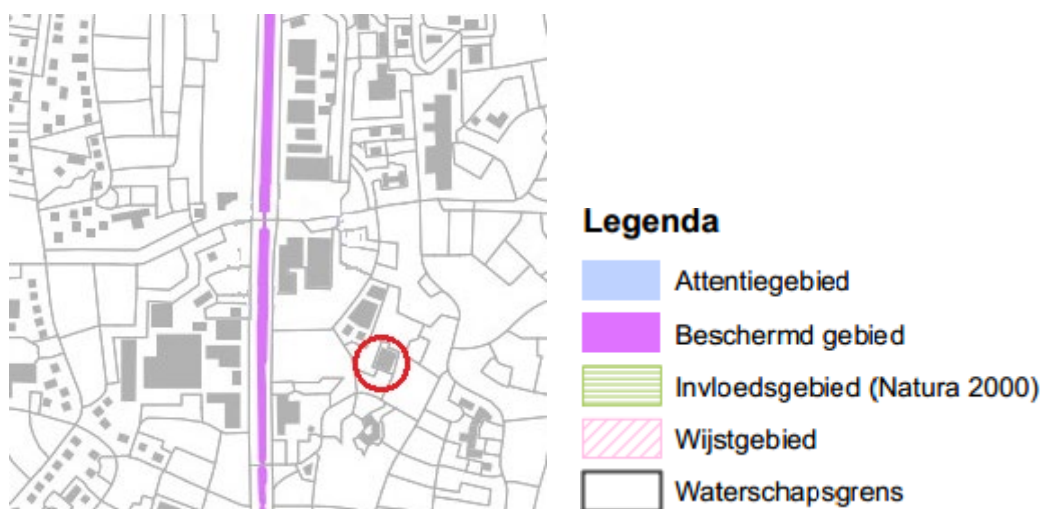
Keur

De drie waterschappen in Noord-Brabant (Waterschap de Dommel, Waterschap Aa en Maas en Waterschap Brabantse Delta) hebben de Keur op elkaar afgestemd.

Het waterschap heeft tevens haar regels vastgelegd in de Keur. Het geeft aan welke plichten er zijn voor activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater, grondwater, en kunstwerken. De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat richtlijnen voor het water huishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor de watertoets.

Voor de toepassing van deze beleidsregels wordt uitgegaan van de begrenzing van de beschermingsgebieden en attentiegebieden zoals deze is vastgelegd op de keurkaart.



afbeelding : keurkaart

De locatie valt noch in het keurbeschermingsgebied noch in een attentiegebied. Het beheer en de inrichting van dit overige gebied is vooral gericht op de instandhouding

en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringbasis in het stedelijk gebied.

Ten opzichte van de huidige situatie is er voor dit plan geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Dit betekent dat het plan is vrijgesteld van compensatie door waterberging.

Beleid gemeente

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Het waterplan wordt vanwege de komst van de Omgevingswet niet meer geactualiseerd. Elementen van het plan worden opgenomen in de Omgevingsvisie.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan zijn:

- Water en ruimtelijke ordening. Helmond bouwt hydrologisch neutraal. Stedelijke ontwikkelingen dragen positief bij aan het realiseren van waterhuishoudkundige en ecologische doelstellingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is leidend.
- Water en ecologie. Mogelijkheden voor realisatie van beekherstel worden zoveel mogelijk gelijktijdig meegenomen. Bij vervanging of groot onderhoud aan bestaande waterlopen en waterpartijen wordt de afweging gemaakt of een ecologische inrichting zinvol is.
- Beleving van water. Water is zoveel mogelijk zichtbaar. Er wordt ook aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarde van water en door water gevormd landschap.
- Waterkwaliteit. Water wordt eerst schoongehouden dan pas gezuiverd.
- Stedelijk grondwater. Bij structureel terugkerende grondwaterproblemen die niet op eigen terrein opgelost kunnen worden neemt de gemeente verantwoordelijkheid. Verder hanteert Helmond bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden vaak een algemene ontwerpnorm voor drooglegging van 80 a 90 cm-mv voor bebouwing en infrastructuur.
- Waterketenbeheer. Bij rioolvervanging en herstructurering worden gescheiden stelsels aangelegd, het regenwater wordt gebruikt voor de lokale waterhuishouding.
- Beheer en onderhoud van stedelijk water. Heldere afspraken tussen gemeente en waterschappen

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp. Naar verwachting wordt in 2022 een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daar waar mogelijk worden klimaat adaptieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is overgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hier aan te voldoen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlakte-watersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Hierbij wordt getoetst aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron.

Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

5.1.2 Beschrijving waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

Nabij de locatie komt open water voor in de vorm van het kanaal. Voor het overige bestaat de locatie in de huidige situatie grotendeels uit verhard oppervlak (bebouwing en bestrating). De hoeveelheid oppervlaktewater neemt niet af als gevolg van dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben hoofdzakelijk betrekking op een verruiming van de stedelijke functie wonen in bestaand stedelijk (en verhard) gebied. Daar waar het gaat om een verruiming van functies zijn dit geen functies die een negatieve invloed hebben op de (grond)waterkwaliteit.

Grondwater

Grondwaterbeschermingsgebied

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 voorliggend plan enkel de realisatie van het bouwplan de Zuidrand mogelijk maakt, 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 perceelegeenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in

het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Riolering

Het plan Zuidrand ligt in het centrum. Hier ligt gemengde riolering. Dat wil zeggen dat afvalwater en regenwater met dezelfde riolering wordt afgevoerd. Bij de herinrichting van de Watermolenwal en Torenstraat wordt hier regenwaterriolering aangelegd waarmee afgevoerd wordt naar de Stads Aa. Hiermee wijzigt de afvoersituatie, regenwater en afvalwater worden gescheiden. Ook de regenwaterafvoer van de Zuidrand wordt op dit regenwaterriool aangesloten en zo afgekoppeld van het gemengde riool.

5.1.3 toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is:

- hergebruik,
- infiltratie,
- buffering
- 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.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Met de gemeente Helmond zijn er in het kader van de ontwikkelingen in de Waart afspraken gemaakt op wijkniveau en daarnaast ook specifiek voor het plangebied Zuidrand.

Afspraken op wijkniveau

- Regenwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar binnen het gebied geïnfiltreerd door wadi's
- Wateroverlast bij piekmomenten wordt geminimaliseerd door herprofilering van de bestaande profielen en het toepassen van Lijngoten (afvoer naar Aa-loop watertorenpark)
- Niet noodzakelijke verharding wordt omgevormd door groen
- Groenvakken en gazon lager leggen dan omliggend maaiveld om water direct te bergen
- Waterpassende verharding toepassen bij parkeervakken en rijbaanverharding

Afspraken voor plangebied Zuidrand

Met de gemeente Helmond zijn in het kader van deze ontwikkeling afspraken gemaakt betreffen het gebruik van openbare voorzieningen (HWA en VWA) ten behoeve van de afvoer van water vanuit de locatie, zodat de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen hiertoe op de locatie niet aan de orde is.

Aangezien de ontwikkeling Zuidrand grotendeels op een bestaande ondergrondse parkeergarage is gelegen is infiltratie van regenwater in het plangebied niet mogelijk. Het is voor het plangebied juist wenselijk dat regenwater zo snel mogelijk wordt afgevoerd in plaats van vastgehouden.

Voor de afwatering kan het plangebied worden onderverdeeld in 3 delen (zie onderstaande kaart):

1. Binnenterrein
2. Openbaar gebied aan Watermolenwal
3. Openbaar gebied op de parkeergarage

Het binnenterrein (aangeduid met '1' in onderstaande kaart) van het woonblok wordt onder afschot gelegd. De afwatering vindt plaats door middel van lijngoten in het parkeerdek die in verbinding worden gebracht met de riolering.

De afwatering aan de voorzijde van het plangebied (Watermolenwal, aangeduid met '2' in onderstaande kaart) zal plaatsvinden door aan te leggen op het aanwezige stamriool.

De afwatering van de openbare ruimte op de parkeergarage (buitenzijde gebouw, aangeduid met '3' in onderstaande kaart) vindt plaats door middel van het creëren van afschot richting de lijngoten die aan de buitenzijde van de parkeerbak liggen. Deze lijngoten staan in verbinding met de wadi's verderop in de wijk.



afbeelding : plangebied

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Inundatiegevoelig voor oppervlaktewater

Als maatregel zijn er lijngoten in het plangebied voorzien, die zijn gekoppeld aan de wadi's. Deze wadi's vormen een extra buffer op piekmomenten.

Inundatiegevoelig voor grondwater

In het plangebied zijn de grondwaterstanden gemonitord over de periode van één jaar. De hoogst gemeten grondwaterstand bedroeg 16,04m +NAP. Het toekomstig maaiveld van de gebouwen ligt op 18,2 m. +NAP. Het plangebied wordt niet gevoelig geacht voor wateroverlast vanuit het grondwater.

Voorkomen vervuiling, bouwmaterialen, onkruidwerende middelen

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.

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.

Het gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen vanuit de Provinciale Milieuverordening van toepassing zijn.

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.

5.1.4. Conclusie

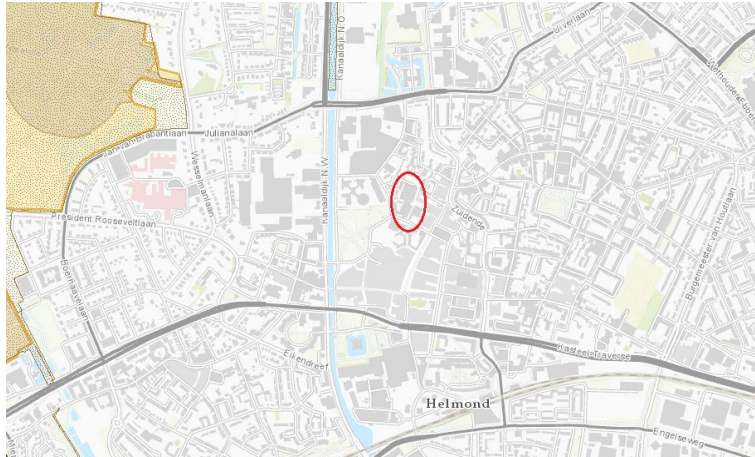
Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

De locatie kent geen van rijkswege of van gemeentewege beschermde monumenten.

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

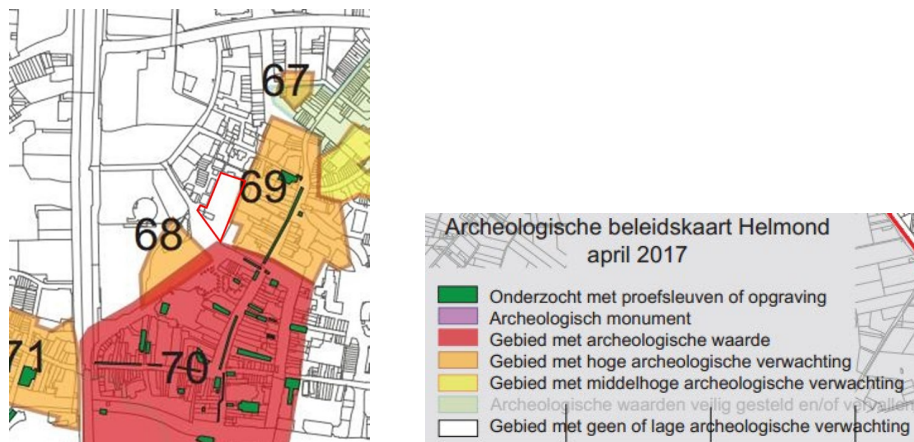


afbeelding : cultuurhistorische waardenkaart

5.2.2 Archeologie

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26 september 2017 de Archeologische beleidskaart 2017 met bijbehorende toelichting vastgesteld.

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



afbeelding : archeologische waardenkaart Helmond, plangebied in rode omkadering

Uit bovenstaande uitsnede uit de Archeologische Waardenkaart Helmond blijkt, dat het plangebied ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek aan de orde is.

Tijdens grondwerkzaamheden ter voorbereiding van de nieuwbouw kunnen, onverwacht, archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen. Deze 'toevalsvondsten' kunnen van belang zijn voor de geschiedenis van het plangebied en voor Helmond. Toevalsvondsten moeten volgens de erfgoedwet (2016, paragraaf 5.4, artikel 5.10) gemeld worden bij de overheid. Dit kan via de gemeentelijk archeoloog van Helmond.

5.2.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie leveren geen belemmeringen op de voor

ontwikkelingen binnen het plangebied. Het ontwerp van het complex voegt bij voorkeur stedelijke kwaliteit toe, met een verwijzing naar cultuurhistorie en industrieel erfgoed van Helmond.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedbescherming

Binnen het plangebied liggen geen gebieden die beschermd zijn op grond van de Natuurbeschermingswet.

Natuurnetwerk Brabant is aanwezig op een afstand van circa 250 meter (Kanaal Zuid Willemsvaart). Negatieve effecten kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten. Een NNB-toets met compensatieplicht is dan niet aan de orde.



afbeelding : Natura 2000 gebied ten zuiden van plangebied

Verder is in de nabijheid van het plangebied aanwezig het Natura 2000-gebied: 'Strabrechtse heide & Beuven' op een afstand van circa 7,5 kilometer. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebieden (meer dan 5 kilometer) is op voorhand aannemelijk dat het planvoornemen geen effect heeft op dit gebied. De aard van de activiteit geeft geen reden om depositie-effecten van stikstof en/of ammonia (of ammoniak) te verwachten.

Om in aanvulling op voormelde verwachting aanvullende duidelijkheid te krijgen over de depositie-effecten is door Tritium Advies BV een Aerius berekening uitgevoerd ten aanzien van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is geen rekening gehouden met interne saldering met het bestaand gebruik. De memo hieromtrent is hier opgenomen als **bijlage 8**. De weergave van de berekening is opgenomen als **bijlage 9**.

De conclusie van voormelde berekening luidt :

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2021 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Bovendien moet worden opgemerkt dat er geen rekening is gehouden met interne saldering. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert ten aanzien van mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.3.2 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Quickscan flora en fauna

Door Tritium Advies BV is op 16 november 2020 bezoek gebracht aan de locatie en heeft mede op basis hiervan een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de rapportage d.d. 2 mei 2022 is opgenomen als **bijlage 10** bij deze toelichting.

Tritium Advies BV bericht dienaangaande in haar rapportage samengevat als volgt :

Houtopstanden

Nabij het plangebied (ten noordoosten en ten zuiden rondom de parkeerplaats) zijn enkele solitaire bomen gelegen welke middels het planvoornemen mogelijk worden gekapt. De te vellen houtopstand is kleiner dan 1000 m² in oppervlakte en bestaat niet uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen bevat. Tevens zijn de bomen gelegen binnen de grenzen van de bebouwde kom grens van de Wet natuurbescherming. Hierdoor bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming.

De bomen grenzend aan het plangebied zijn op 2 mei 2022 gecheckt op geschiktheid voor vleermuizen. In de bomen rondom het plangebied en in de bomen nabij de parkeerplaats ten zuiden van het plangebied, zijn geen geschikte holtes of scheuren aanwezig die dienst kunnen doen als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Ook zijn er geen sporen zoals ontlasting of vraatsporen in de vorm van vlindervleugels gevonden.

Mogelijk zal het plangebied gebruikt worden als foerageergebied door vleermuizen. Het is echter geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen omdat in de omgeving geschiktere foerageergebieden aanwezig zijn zoals de "Oude Zuid-Willemsvaart", "Stadspark de Warande" en natuurgebied "de Bundertjes".

Vleermuizen maken gebruik van vliegroutes om zich te verplaatsen van verblijfplaatsen naar foerageergebieden. Hiervoor worden lange, aaneengesloten bomenrijen en andere lijnvormige landschapsstructuren zoals heggen en houtwallen gebruikt. Binnen het plangebied zijn geen lijnvormige landschapsstructuren aanwezig die kunnen dienen als essentiële vliegroute. De bomenrij aan de Kanaaldijk Noordoost en de "Oude Zuid-Willemsvaart" kunnen wel dienst doen als vliegroute, deze lijnvormige structuren sluiten aan op het natuurgebied "de Bundertjes".

Conclusie: de te slopen bebouwing is geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Er dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar deze soortgroep. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op

foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. ...

Vogels

Het aanwezige appartementencomplex is geschikt bevonden als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor de huismus en gierzwaluw. Om deze reden dient er nader onderzoek naar plaats te vinden. ... Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. ... Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. ...

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. ...

Vleermuizen

In het aanwezige appartementencomplex zijn openingen aangetroffen die geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden ... Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. ...

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. ...

en komt - na een beschrijving van de algemeen geldende zorgplicht - tot navolgende conclusies :

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstoring effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en gebouw-bewonende vleermuizen is noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;

Aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

Door Tritium Advies BV is vervolgens gekomen tot (de rapportage) aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen, waarvan de rapportage d.d. 14 oktober 2021 is opgenomen als **bijlage 11** bij deze toelichting.

Tritium Advies BV concludeert in haar rapportage als volgt :

- binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van huismussen aangetroffen. Er bestaan daarom verder geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort;

- binnen het onderzoeksgebied zijn twee vaste verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- binnen het onderzoeksgebied zijn vier zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- binnen het onderzoeksgebied zijn geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied van vleermuizen aanwezig, waardoor hiervoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming.
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is noodzakelijk voor de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis;
- de aanbevelingen in de quickscan flora en fauna dienen nageleefd te worden.

Aanvullend onderzoek ivm uitbreiding ontwikkeling

Door Tritium Advies BV is in aanvulling op voormelde onderzoeken op 2 november 2021 hernieuwd een bezoek gebracht (in verband met de uitbreiding van de ontwikkeling en de aanvullende sloop van bestaande bebouwing) aan de locatie en heeft mede op basis hiervan een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de rapportage d.d. 10 november 2021 is opgenomen als **bijlage 12** bij deze toelichting.

Tritium Advies BV bericht dienaangaande in haar rapportage samengevat als volgt :

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten.

Vogels

Het aanwezige appartementencomplex is geschikt bevonden als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor de huismus en gierzwaluw. Om deze reden dient er nader onderzoek naar plaats te vinden. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit verdient derhalve de aanbeveling.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd middels de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Vleermuizen

In het aanwezige appartementencomplex zijn openingen aangetroffen die geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden ... Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Er wordt niet verwacht dat er dergelijk essentieel foerageergebied in het plangebied aanwezig is. ...

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd middels de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de

verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. ...

en komt - na een beschrijving van de algemeen geldende zorgplicht - tot navolgende conclusies :

- Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.
- De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.
- Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het plangebied voorafgaand aan de start van de werkzaamheden ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gehouden worden, zodat er geen vogels gaan broeden.
- Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.
- Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken, dit onder begeleiding van bevoegd ecooloog.

Aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

Door Tritium Advies BV is naast het aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen voor de locatie Matthijs Vermeulenstraat 30-44, ook een quickscan uitgevoerd voor de locatie aan de Matthijs Vermeulenstraat 22-28, waarvan de rapportage d.d. 15 september 2022 is opgenomen als **bijlage 13** bij deze toelichting.

Tritium advies BV concludeert in haar rapportage als volgt:

- binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van huismussen aangetroffen;
- binnen het onderzoeksgebied zijn vier vaste verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- binnen het onderzoeksgebied zijn tien zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- binnen het onderzoeksgebied zijn geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied van vleermuizen aanwezig, waardoor hiervoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming.
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is noodzakelijk voor de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis;
- de aanbevelingen in de quickscan flora en fauna dienen nageleefd te worden.

Flora- en fauna inspectie Watermolenwal 13 en 14

Door Faunaconsult BV is op 9 april 2019 een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de sloop van de sporthal aan de Watermolenwal 13 en 14, waarvan de rapportage d.d. 16 april 2019 is opgenomen als **bijlage 14** bij deze toelichting.

Faunaconsult concludeert in haar rapportage als volgt :

- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren:
In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.
- Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf
Het gebouw bevat mogelijk vleermuisverblijven. De sloop kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdierverseniging, 2017) te worden onderzocht.

Aanvullend vleermuizenonderzoek Watermolenwal 13 en 14

Door Faunaconsult BV is naar aanleiding van de resultaten uit de flora- en fauna inspectie een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage d.d. 11 september 2019 is opgenomen als **bijlage 15** bij deze toelichting.

Faunaconsult concludeert dat te slopen bebouwing geen functie heeft voor vleermuizen. Bij de sloop hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met vleermuizen.

Wnb-ontheffing

Door Tritium advies is Wnb-ontheffing aangevraagd op 24 januari 2022, voorzien van een activiteitenplan, op basis van hun expert opinion dat deze ontheffing kan worden verkregen met inachtneming van de diverse maatregelen zoals in de aanvraag opgenomen. Op 19 oktober 2022 is de Wnb-ontheffing verleend door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). De ontheffing is opgenomen als **bijlage 16** bij deze toelichting.

Geactualiseerd vleermuizenonderzoek september 2023

In 2019 is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat er geen vleermuisverblijven in het gebouw aanwezig waren. Omdat dit onderzoek inmiddels verouderd is heeft Faunaconsult opdracht gekregen het vleermuizenonderzoek te actualiseren. Dit rapport, van 26 september 2023, is opgenomen als **bijlage 17** en geeft de bevindingen van het aanvullend vleermuizenonderzoek weer.

Geconcludeerd is dat zich in het plangebied geen vleermuisverblijven bevinden. Bij de sloop hoeft dus geen rekening met deze soortgroep te worden gehouden

5.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna levert met inachtneming van het vorenstaande geen belemmeringen op voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

De Wnb-ontheffing met daarin de voorschriften verbonden zijn met de ontheffing zorgen voor voldoende borging dat aan het aspect soortenbescherming wordt voldaan, zodat de vaststelling van het bestemmingsplan hierdoor niet wordt belemmerd.

5.4 Groen en landschap

5.4.1 Beleid

Op dit moment is er geen groenvisie voor het centrumgebied, waar ook het gebied van het bestemmingsplan onder valt. Als referentie dienen daarom de voor het gebied genoemde uitgangspunten in het Beleidsplan stedelijk groen.

In het beleidsplan stedelijk groen wordt de betekenis en de waarde van groen voor mens en milieu onderstreept. Eigenlijk is dat een 'open deur'. Immers de meerwaarde van groen voor het leefmilieu, de invloed op de kwaliteit van lucht en water, de biodiversiteit, de klimaatadaptatie, de waarde van vastgoed en niet te vergeten de mens is onbetwist.

Het uitgangspunt voor groen in relatie tot infrastructuur is dat het groen als onderdeel van de infrastructuur bijdraagt aan de herkenbaarheid voor de weggebruiker en aan de groenkwaliteit van de stad. Verder wordt in het beleid aangegeven dat het wenselijk is om barrières te verzachten en langzaam verkeersverbindingen te realiseren met de groengebieden in de omgeving zoals Groot Goor. De gebruiksmogelijkheden en ecologische kwaliteit van water en oevers van kanaal en insteekhaven zouden ontwikkeld en beter benut kunnen worden.

5.4.2 Groen in en om het plangebied

Met de gemeente Helmond zijn in het kader van deze ontwikkeling afspraken gemaakt betreffen het aspect groen, die samenvattend als volgt kunnen worden weergegeven :

- In de openbare ruimte worden overhoeken en onnodige verhardingsvlakken zoveel mogelijk omgevormd naar groenvak. Daarbij is grondverbetering en beleid duurzame aanplant bomen uitgangspunt.
- Bestaande bomen, worden zoveel mogelijk ingepast en waar mogelijk wordt de boom spiegel vergroot.
- Nieuwe bomen zijn divers in boomsoort, uiterlijk en groeivorm. Zij dragen door specifieke eigenschappen zoals bloesem of vrucht bij aan de inheemse Biodiversiteit.
- Bestaande en nieuwe vakken worden opgesloten met een band zonder zicht en krijgen een infiltratiefunctie door natuurlijke afstroom van het hemelwater
- De entrees van de wijk en het Stenige Waartplein worden omgevormd naar grote aaneengesloten groenzones, met waterberging en spelen als extra functie.
- Wat betreft de aspecten hitte stres en klimaatadaptatie is sprake van een pilotproject met als ambities erfscheiding vergroenen, klimgroen aan de gevels en geveltuintjes (of losse bloembakken).

Infiltratie in het plangebied is niet mogelijk. In de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonpartners en de gemeente Helmond opgenomen dat de gemeente zal zorgdragen voor de hemelwaterinfiltratie van de gehele wijk, zodat Woonpartners met haar projecten kan aansluiten op een gescheiden HWA/VWA stelsel.



Referentiebeelden 1^e concept Bijzondere verharding op maaiveld



25



afbeelding : voorbeeld van groen in plangebied

5.5. Kabels, leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten relevante zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd :

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Daarnaast moeten optisch vrije paden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Binnen het plangebied liggen geen hoofdtransportleidingen en straalpaden die vanuit ruimtelijk oogpunt relevant zijn voor verwerking in het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied bevinden zich geen onder- of bovengrondse hoogspanningsleidingen. Ook in de nabijheid van het plangebied ontbreken dergelijke leidingen.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1. Verkeersgeneratie

Met behulp van de kencijfers verkeersgeneratie kan een inschatting gemaakt worden

van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die gegenereerd wordt als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt de verkeersgeneratie in de huidige situatie vergeleken met de (verwachte) verkeersgeneratie in de toekomst.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de kencijfers uit CROW-publicatie 381. Voor deze locatie in Helmond geeft dat het navolgende beeld uitgaande van toepassing van het gemiddelde van de normbandbreedte :

Bestaand :

sporthal (min 4.2 max 6.0 per 100 m²) = $3.500 \text{ m}^2 : 100 \times 5 = 175$

Nieuw :

37 sociale huurappartementen (min 1.8 max 2.6 per woning) = $37 \times 2.2 = 81$

67 midden huurappartementen (min 1.8 max 2.6 per woning) = $67 \times 2.2 = 148$

Aldus is de conclusie dat normatief sprake is van slechts een beperkte normatieve toename van verkeersbewegingen, waardoor het aspect verkeersgeneratie geen belemmering oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.

Ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Binnen Helmond zijn de wegen (verkeerskundig) onder te verdelen in ontsluitingswegen (A en B) en erftoegangswegen (30 km-zones). In het verkeerveiligheidsplan "Goed op weg" (april 2005) is de categorisering vastgesteld. De belangrijkste ontsluitingswegen in de directe omgeving van het plan zijn de Kanaaldijk Noord West (aan de overzijde van het Kanaal) en Oostende. De overige wegen hebben een erftoegangsfunctie en vallen binnen een 30 km-zone.

Bedoeling is om op termijn de verkeersafwikkeling op de Kanaaldijk Noord Oost te beperken (om aldaar de woonkwaliteit te versterken) en hiertoe de verkeersafwikkeling vanuit het centrum te concentreren op de Waardstraat en Torenstraat.

Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur rondom de locatie volgt voornamelijk de hoofdwegenstructuur. De fietsroutes maken onderdeel uit van belangrijke fietsverbindingen, het zogenaamde Sterfietsnet en Regionaal fietspadennet. Daarnaast lopen nog enkele andere fietsverbindingen (knooppuntroutes, rondje Helmond, lokale routes) welke grotendeels over de bestaande woonstraten lopen (zie bijgevoegde kaart Fietsnetwerken).

Openbaar vervoer

In het Stationskwartier is het belangrijkste openbaar vervoerknooppunt van Helmond gelegen. Op het Stationsplein is niet alleen het station NS Helmond Centraal gelegen, maar tevens het busstation waar alle stads en streekdiensten halteren. Het station is op ongeveer 1.000 m afstand van het plangebied gelegen.

In de nabijheid van de locatie rijdt de buurtbus lijn 261. Hiermee kan Helmond centrum bereikt worden alsmede Aarle-Rixtel, Lieshout en Beek en Donk. Binnen de gemeente Helmond en Nuenen centrum kan gebruik gemaakt worden van Bravoflex. Hiermee kan

van iedere willekeurige halte naar een andere willekeurige halte een rit geboekt worden. Daarnaast bestaat binnen de gemeente Helmond voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio.

5.6.2. Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling moet worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeernormen 2020, conform de bepalingen van het geldende Paraplubestemmingsplan Parkeren. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

De parkeernorm bedraagt 1,2 pp/woning voor sociaal en 1,5 pp/woning voor middenhuur. Daarvan is 0,3 pp/woning voor bezoekers.

Dit leidt tot onderstaande parkeerbalans

37 sociaal x 0.9 bewoners + 0,3 bezoekers) = 34 bewoners pp + 11 bezoekers pp
67 midden x 1.2 bewoners + 0,3 bezoekers) = 80 bewoners pp + 20 bezoekers pp

De bestaande parkeergarage onder het nieuwbouwplan bevat 155 parkeerplaatsen en wordt (cfr normering) bestemd voor bewoners. Voor bezoekers zal het parkeren op het binnenterrein worden voorzien, met aldaar 31 parkeerplaatsen.

Aldus is de conclusie, dat bij de ontwikkeling van de appartementengebouwen voor de locatie Zuidrand kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte c.q. dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid, zodat het aspect parkeren geen belemmering oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.

6. Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn grotendeels eigendom van de gemeente Helmond en maken deel uit van de gemeentelijke grondexploitatie "Centrum". De grondexploitatie Centrum vertoont een verwacht tekort. Dit tekort wordt gedekt uit de reserve grondbedrijf. Daarnaast is voor aanvullende investeringen in de openbare ruimte een investeringskrediet goedgekeurd. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente Helmond, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd en ook is het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet aan de orde. Om die reden is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De gronden worden bouwrijp verkocht conform het grondprijzenbeleid van de Gemeente Helmond. Op grond van het voorgaande is de conclusie dat deze ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

7. Juridische opzet van het plan

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Centrum III - De Waart Zuidrand" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is, wordt afgeweken van de standaard en kan specifiek toegesneden worden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere - eisen - regeling.

7.2 Juridische Methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3 Toelichting op de bestemmingen

In hoofdstuk 1 inleidende regels worden in artikel 1 de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen.

In artikel 2 de wijze van meten wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier onder andere de inhoud, oppervlakten, hoogten te bepalen.

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

- *Bestemmingsomschrijving*: Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s).

- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *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.

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. Tevens zijn opgenomen de regels voor ondergronds bouwen.
- *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*: Hierin wordt een opsomming gegeven van de in het bestemmingsplan voorkomende algemene aanduidingen die voor meerdere bestemmingen van toepassing zijn zoals de vrijwaringszone en de veiligheidszone.
- *Algemene afwijkingsregels*: geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om een afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- *Algemene wijzigingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan onder voorwaarden te wijzigen voor geringe wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.
- *Overige regels*: bevatten de regeling van de parkeernormering.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

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

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht:

Bestemmingen

Wonen

Deze bestemming geldt voor de woonfunctie binnen het plangebied. Binnen het bouwvlak mogen woningen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte. Er is een binnenplanse afwijking opgenomen om een aan huis gebonden bedrijf onder voorwaarden toe te staan.

8. Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

In samenspraak met de gemeente zal worden bepaald op welke momenten er nog informatieavonden in het kader van dit bestemmingsplan worden belegd.

8.2 Vooraankondiging

Op 25 februari 2022 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.

8.3 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

Het Waterschap heeft enkele vragen gesteld ter verduidelijking. In de waterparagraaf is nader ingegaan op de afwatering van het plangebied. Het Waterschap is akkoord gegaan met de nadere uitleg.

Provincie Noord-Brabant

De provincie is akkoord.

Veiligheidsregio Zuidoost Brabant

De Veiligheidsregio had nog enkele vragen over bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Deze zijn naar tevredenheid beantwoord. De Veiligheidsregio is daarmee ook akkoord met het plan.

8.4 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 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.

Er zijn binnen de genoemde termijn 1 zienswijze naar voren gebracht die in de nota van zienswijzen kort is samengevat en becommentarieerd. De nota van zienswijzen is opgenomen in bijlage 18.

Bijlagen

bijlage 1 :	advies Brainport principes
bijlage 2 :	besluit Brainport principes
Bijlage 3 :	vormvrije MER beoordeling
bijlage 4 :	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
bijlage 5 :	bodemonderzoek november 2021
bijlage 6 :	bodemonderzoek april 2022
bijlage 7 :	bodemonderzoek juni 2022
bijlage 8 :	memo stikstofdepositie
bijlage 9 :	Aerius berekening
bijlage 10 :	quickscan flora en fauna deel 1
bijlage 11 :	aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
bijlage 12 :	quickscan flora en fauna deel 2
bijlage 13:	aanvullend onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
bijlage 14:	flora- en fauna inspectie Watermolenwal 13 en 14
bijlage 15:	aanvullend vleermuizenonderzoek Watermolenwal 13 en 14
bijlage 16 :	Wnb-ontheffing
bijlage 17:	geactualiseerd vleermuizenonderzoek Watermolenwal 13 en 14
bijlage 18:	nota van zienswijzen

Deze bijlagen zijn te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl