

Ruimtelijke Onderbouwing

"Binnenstad - Hurksestraat naast 1C "



Bijlage:

Plancontour NL.IMRO.0794.1000OV170236-1000

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doel projectplanprocedure.....	3
1.2.	Situering plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Huidige situatie.....	5
1.5.	Nieuwe situatie	6
2.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.....	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)/Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	7
2.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.2.1.	Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014	8
2.3.	Gemeentelijk beleid.....	10
2.3.1.	Structuurvisie Helmond 2030	10
3.	MILIEUASPECTEN	12
3.1.	Inleiding	12
3.2.	Milieueffectrapportage.....	12
3.3.	Externe veiligheid	12
3.4.	Geluidhinder	13
3.5.	Luchtkwaliteit.....	14
3.6.	Bedrijven en milieuzonering	14
3.7.	Bodemkwaliteit	15
3.8.	Klimaat, energie en duurzaamheid	15
4.	Overige Omgevingsaspecten.....	17
4.1.	Waterparagraaf	17
4.2.	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.2.1.	Cultuurhistorie	19
4.2.2.	Archeologie.....	19
4.3.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	20
4.4.	Verkeer en parkeren	20
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
6.	VOOROVERLEG	22

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel projectplanprocedure

Naar aanleiding van het rapport duurzaam betaalbaar¹ is in 2016 uit een negental inzendingen een ontwikkelaar geselecteerd om in totaal 17 (uiteindelijk teruggebracht tot 16) woningen op 2 locaties te realiseren. De geselecteerde ontwikkelaar heeft zich uiteindelijk teruggetrokken. Vervolgens is gezocht naar een ontwikkelaar die een bouwplan kon realiseren uitgaande van de uitkomsten van het rapport duurzaam betaalbaar.

Daarbij is met name van belang dat de woningen als nul op de meterwoningen worden gerealiseerd. Voorts dienen de woningen qua prijsklasse aan te sluiten bij de beoogde doelgroep (vrije sector koop/huur, koopprijs maximaal € 200.000,- von/ huurprijs maximaal € 800,- pm).

Voor de locatie Hurksestraat heeft dit geresulteerd in 5 zogenaamde “nul op de meter” ééngezinswoningen in het midden huursegment. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep gezinnen alsmede starters met een midden inkomen. Dit bouwplan versterkt de woonfunctie in de Binnenstad en is een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de huur- en koopsector.

De locatie Hurksestraat ligt in de binnenstad, aan de noordkant van het centrum van Helmond. De Hurksestraat is een straat met een gevarieerd karakter. De bebouwing aan weerszijden van de straat bestaat uit grondgebonden woningen, een paar winkels en tot voor enkele jaren een school. Het terrein van het voormalige Ivo-Mavo college aan de Hurksestraat wordt door de gemeente ten behoeve van woningbouw verkocht. Het schoolgebouw op deze locatie is inmiddels gesloopt.

De locatie heeft de bestemming maatschappelijk. Om het voorgestelde woningbouwplan te verwezenlijken zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor dit woningbouwplan.

1.2. Situering plangebied



Locatie plangebied in Helmond

¹ Ter uitvoering van een passage in de Woonvisie 2012 is door Interface (Technische Universiteit Eindhoven) een onderzoek verricht naar het samenspel van levensduren bij woningen.

De opdracht aan het onderzoeksinstituut was de mogelijkheden te onderzoeken de levensduur van een woning meer af te stemmen op de veranderende woningbehoefte door de levensduur te beperken tot bijvoorbeeld 20 – 25 jaar.

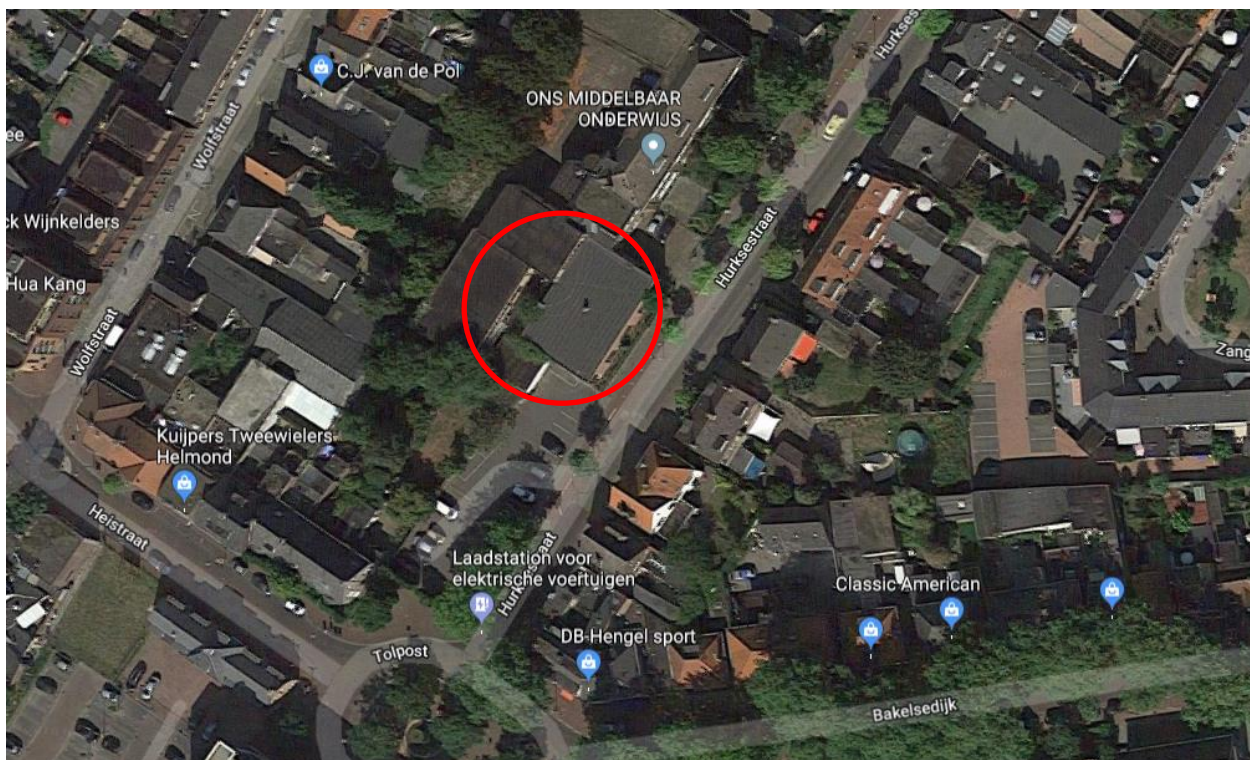
In het rapport wordt ingegaan op de verschillende levensduren (technisch, economisch en functioneel).

Door het vergelijken van een 9-tal casussen wordt inzicht gegeven in de huidige marktontwikkelingen voor wat betreft kosten/kwaliteit, terugverdientijd, flexibele levensduur, ontwerprijheid, flexibiliteit in toekomst, gelijkvloersheid, bouwrijd en energieneutraliteit.

Het rapport komt tot de conclusie dat een kortere levensduur wel mogelijk is, maar economisch nauwelijks haalbaar.

Ondanks het feit dat dit rapport zeer waardevolle gegevens oplevert mist het een innovatieve oplossing om de probleemstelling daadwerkelijk naar de praktijk te vertalen.

Naar aanleiding van het rapport is besloten een aantal in het rapport beschreven concepten in de praktijk uit te voeren. Daarnaast op een tweetal inbreidingslocaties op uitnodiging een duurzaam betaalbare woning te laten ontwikkelen.

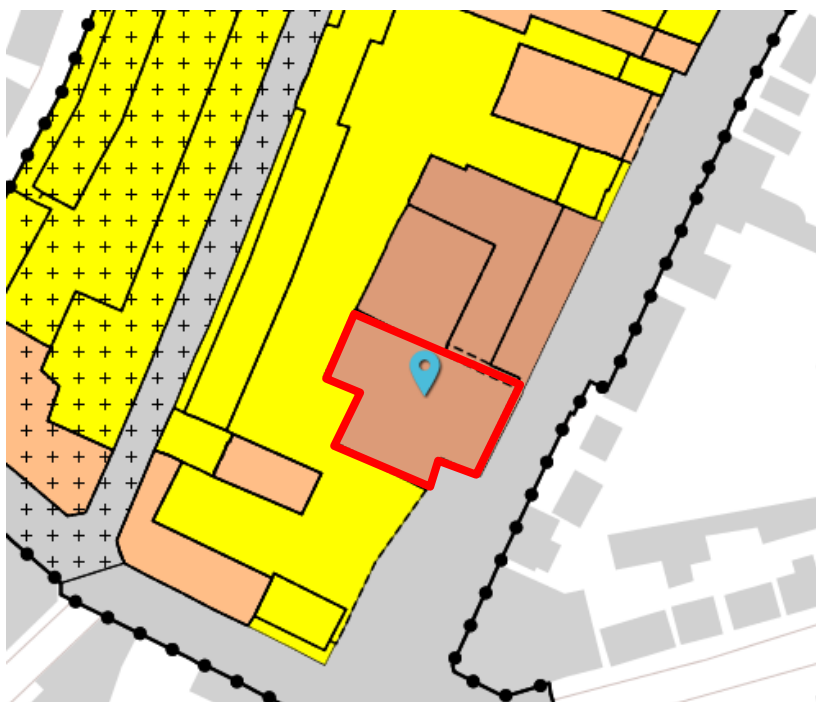


Locatie plangebied (rode cirkel) in de wijk aan de noordzijde van de binnenstad van Helmond

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Heistraat - Molenstraat'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 10 januari 2012. Op 13 april 2012 is het plan onherroepelijk geworden.

De locatie heeft in het vigerende plan de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk met een maximale goothoogte van 6 meter. De functie wonen is op deze locatie niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Om het voorgestelde woningbouwplan te kunnen realiseren wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor het woningbouwplan.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan (projectlocatie rood omkaderd)

1.4. Huidige situatie

Op de planlocatie heeft een school gestaan. Het schoolgebouw is in 2011 gesloopt. Ook het schoolgebouw direct naast het plangebied is inmiddels gesloopt. Het plangebied is momenteel onbebouwd.



Het in 2017 gesloopte schoolgebouw



Tijdens de sloop in 2017

1.5. Nieuwe situatie

De locatie wordt met een rijtje van vijf eengezinswoningen ingevuld. De nieuwe woonbebouwing bestaat uit twee bouwlagen en een kap. De maximale goothoogte van 6 meter uit het vigerende bestemmingsplan wordt niet overschreden. De bouwmassa van de woningen is aanzienlijk kleiner dan de bouwmassa van het inmiddels gesloopte schoolgebouw. De woningen sluiten goed aan op de bestaande omgeving die bestaat uit overwegend aaneengeschakelde woningen, korte rijtjes of (half) vrijstaande woningen.



Voorgestelde invulling op de planlocatie



Impressie van de nieuwe bebouwing op de planlocatie

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

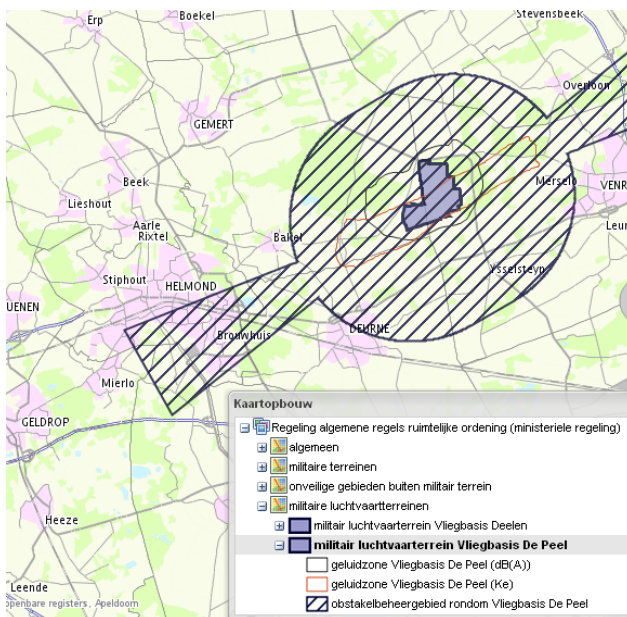
2.1. Rijksbeleid

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

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

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

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



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel, biedt dit plan geen mogelijkheid tot het oprichten van windturbines. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling van een vijftal grondgebonden woningen. Uit bestendige jurisprudentie onder de oude ladder blijkt dat een (binnenstedelijke) woningbouwontwikkeling van een dergelijke omvang **niet** als stedelijke ontwikkeling beschouwd hoeft te worden. Daarmee is een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Deze ruimtelijke onderbouwing past binnen het rijksbeleid.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Verordening ruimte. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoog stedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

In de Verordening ruimte zijn beleidslijnen uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied valt daarin binnen de volgende structuur:

-“Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”

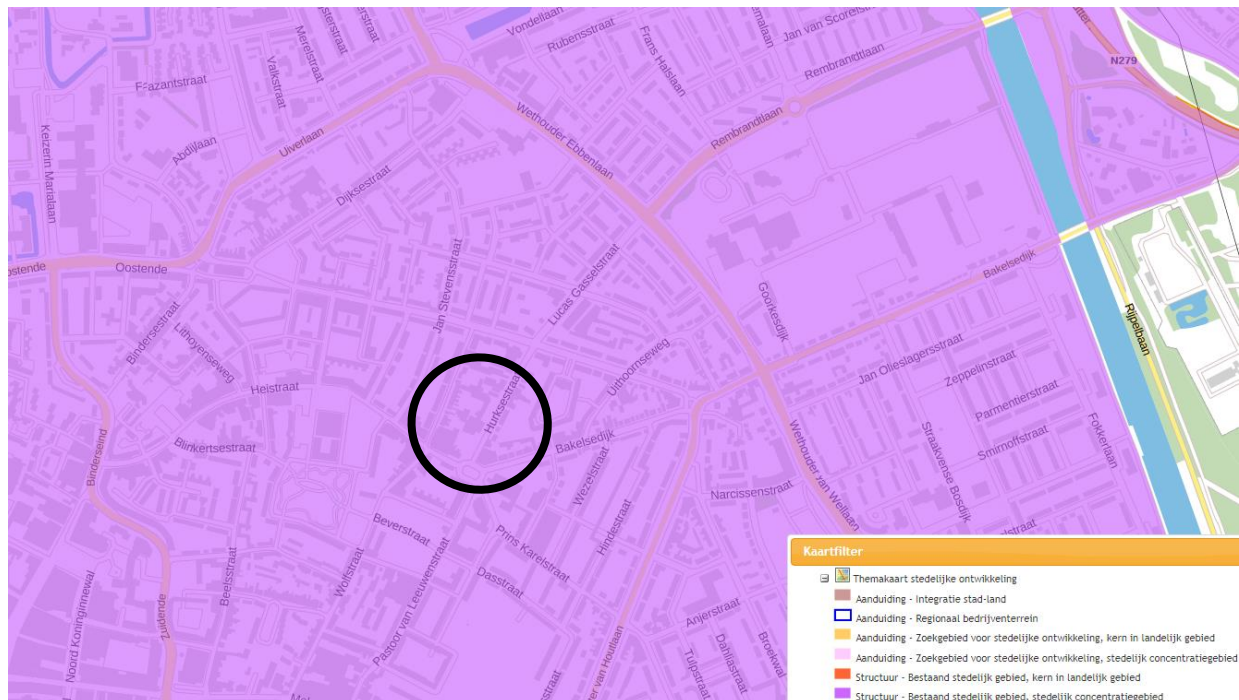
Naast deze specifieke structuur is er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van ruimtelijke inpassing. De woningen sluiten goed aan op de bestaande omgeving die bestaat uit overwegend aaneengesloten woningen, korte rijtjes of (half) vrijstaande woningen. De bebouwing bestaat vooral uit twee bouwlagen en een kap. De locatie wordt met een rijtje van vijf woningen ingevuld met bebouwing die past bij de buurt en die de stedenbouwkundige structuur van de wijk weer aanvult.

Kwaliteitsverbetering landschap

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



Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). In de onderhavige situatie is sprake van een inbreidingssituatie in combinatie met transformatie van de locatie. De voormalige maatschappelijke functie van deze binnenstedelijke locatie verandert daarbij in een woonfunctie om een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Deze ontwikkeling past geheel binnen de ambities voor dergelijke gebieden.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

In de afgelopen 2 jaar hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe regionale afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke woningmarkt en de economische ontwikkeling van de

regio/Brainport. Hiermee wil het SGE invulling geven aan één van de afspraken in het gesloten Bestuursconvenant Stedelijk Gebied (2013) met betrekking tot het thema "Wonen", namelijk "het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma met daarbij een realistisch aanbod aan plancapaciteit". De afspraken uit het verleden (zgn. BOR-afspraken) worden herzien en meegenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van het SGE.

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

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

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Een tweetal belangrijke afspraken in dit kader zijn:

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

Voorliggende locatie past in deze afspraken.

Voor de locatie hoek Hurksestraat naast 1C is in 2016 een ontwikkelaar geselecteerd om duurzaam betaalbare woningen te realiseren. Uitgangspunt daarbij is de woningen uit te voeren als Nul op de Meter woningen, terwijl de woningen in het betaalbare middensegment moeten worden gerealiseerd. Dit heeft geresulteerd in 5 ééngezinshuizen in het midden huursegment. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep gezinnen alsmede starters met een midden inkomen. Dit bouwplan versterkt de woonfunctie in de wijk Binnenstad-Oost en is een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de huur- en koopsector.

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

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Helmond 2030

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

De projectlocatie, gelegen binnen de wijk Binnenstad-Oost, kent in de structuurvisie geen specifieke ontwikkelingsambitie en is aangeduid als (bestaand) woongebied. De wijk Binnenstad-Oost als geheel heeft de afgelopen vijftien jaar een ware metamorfose ondergaan als gevolg van een grootschalige herstructureringsopgave, die thans (m.u.v. de Leonardusbuurt) in een afrondende fase verkeert. De grotere (woningbouw)opgaven daarbinnen (m.n. rondom de Heistraat en het Weverspark) zijn wel specifiek aangeduid op de kaart. Het bescheiden woningbouwplan verdraagt zich echter alleszins met de aanduiding (bestaand) woongebied.

Geconstateerd kan worden dat deze ruimtelijke onderbouwing past binnen het ruimtelijk beleid voor de wijk Binnenstad-Oost als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.



Kaart Structuurvisie Helmond 2030 met de projectlocatie aangeduid

3. MILIEUASPECTEN

3.1. Inleiding

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

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

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

- Milieueffectrapportage;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder;
- Luchtkwaliteit;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Klimaat, energie en duurzaamheid.

3.2. Milieueffectrapportage

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

M.e.r.-toetsing

Aanleiding is de realisatie van 5 grondgebonden woningen.

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

1. De ontwikkeling is geen activiteit die is opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.
2. Het plan heeft geen invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet nodig. Er bestaat dus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Conclusie:

De ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en -onderzoeken.

3.3. Externe veiligheid

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

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Deze is op 1 april 2015 in werking treden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Conclusie:

Er zijn in en direct nabij het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie. Het plan zelf maakt de vestiging van risicovolle bedrijven of overige bedrijven waarvoor veiligheidsafstanden gelden, niet mogelijk.

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van dit plan.

3.4. Geluidhinder

Het plan voorziet in de bouw van 5 woningen. Deze zijn in het kader van de Wet geluidhinder te beschouwen als geluidgevoelige bestemmingen. Voor zover deze bestemmingen binnen zones van wegen, spoorwegen of industrieterreinen zijn gelegen, moet voldaan worden aan de gestelde eisen in de Wet geluidhinder.

Van de gezoneerde wegen zijn de Uiverlaan (ten noordwesten van het plangebied) en de Wethouder Ebbenlaan (ten noordoosten van het plangebied) in deze omgeving de belangrijkste. Deze wegen hebben een zone van 200 meter aan weerszijden van de betreffende weg.

Deze locatie ligt niet binnen de zone van de genoemde wegen.

Ook is de locatie niet binnen de zone van een spoorweg of industrieterrein gelegen en zijn de eisen uit de Wet geluidhinder voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is ten behoeve van de planontwikkeling derhalve niet noodzakelijk.

Voor alle overige wegen nabij het plangebied geldt een 30 km/uur regiem, waardoor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder geen zone hebben. De geluidbelasting t.g.v. deze wegen hoeft niet te worden getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de niet gezoneerde wegen bedraagt op deze locatie max. ca. 50 dB. Dit is een waarde dusdanig laag dat er op deze locatie gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Ten aanzien van het aspect geluid is er geen belemmering om hier 5 woningen te realiseren.

De geluidwering van de gevels van de woningen moet voldoen aan de minimumwaarde als genoemd in art. 3.2 van het Bouwbesluit.

3.5. Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan de Regeling "Niet In Betekenende Mate". Dit besluit geeft categorieën van gevallen aan die aangemerkt kunnen worden als Niet in Betekenende Mate (NIBM) project. De realisatie van deze woningen wordt gezien als een NIBM project.

Uit het vorenstaande blijkt dat het plan geen negatieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

Conclusie:

De realisatie van de vijf woningen heeft geen beperkingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

3.6. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen kan door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen worden tegengegaan.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse (kleinere) bedrijven gevestigd. Al deze bedrijven zijn, voor zover het om inrichtingen gaat, type A of B inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit. De regels van dit besluit zijn in het algemeen afdoende om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Gelet op de al in de omgeving aanwezige woningen zullen deze bedrijven door de realisatie van de grondgebonden woningen niet (verder) worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Woon-zorgvoorziening

Direct grenzend aan het plangebied is een woon-zorgcomplex gelegen. Een dergelijke voorziening is qua milieubelasting naar de omgeving enigszins te vergelijken met de categorie 'verpleeghuizen' in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarvoor is een richtafstand tot woonbebouwing aangegeven van 30 meter, met als bepalend aspect geluid. De woon-zorgvoorziening is echter kleinschaliger dan een gemiddeld verpleeghuis, waarvoor de genoemde richtafstand is bedoeld. Verder heeft de richtafstand betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen. Deze omschrijving is in onderhavig geval niet echt passend. Gelet op het voorgaande lijkt het acceptabel de richtafstand met één afstandsstap terug te brengen tot 10 meter.

Om de geluidbelasting op de omliggende woningen te bepalen is een indicatieve berekening gemaakt voor de luchtbehandelingsinstallatie op het dak van de zorgwoningen.

Op basis van de technische gegevens (luchtbehandelingskast Verhulst Verdyn 25) is indicatief een geluidbelasting berekend bij de omliggende woningen (nieuwbouw en bestaand) van ca. 45 dB(A) etmaalwaarde er van uitgaande dat dit continu in bedrijf is.

Voor een woonomgeving als deze kan dit als acceptabel worden beoordeeld.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie:

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

3.7. Bodemkwaliteit

Situatiebeschrijving

De locatie is momenteel braakliggend. De toekomstige bestemming is wonen.

De locatie ligt in een gebied met:

- Bodemfunctieklasse wonen;
- Bodemkwaliteitsklasse wonen.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie hebben de volgende bodemonderzoeken plaatsgevonden:

- Indicatief bodemonderzoek Hurksestraat te Helmond, Prudens Futuri, kenmerk 9302.009 d.d. 4 maart 1993.
- Monitoring grondwaterkwaliteit Hurksestraat 1C te Helmond, DHV, kenmerk S1586-01-001 d.d. 10 juli 2001.
- Monitoring grondwaterkwaliteit Hurksestraat 1C te Helmond, DHV, kenmerk S1566-01-002 d.d. 22 mei 2002.
- Verkennend bodemonderzoek bij ondergrondse tank Hurksestraat 1C te Helmond, Bodemstaete, kenmerk 03/0248 d.d. 20 mei 2003.
- Verkennend bodemonderzoek Hurksestraat 1C te Helmond, SRE Milieudienst, kenmerk 465165 d.d. 12 december 2008.
- Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Hurksestraat 1C te Helmond, Agel Adviseurs, kenmerk 20130520-035 d.d. 7 maart 2018.

Verontreiniging

Uit het verrichte bodemonderzoek blijkt dat op de locatie geen verontreinigingen van betekenis aanwezig zijn.

Conclusie:

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek uit 2018 is de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de geplande nieuwbouw.

3.8. Klimaat, energie en duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. Doel van dit alles is om uiteindelijk in 2035 klimaatneutraal te zijn. Tegelijkertijd constateren we dat de focus van de Helmondse duurzaamheidsambities steeds meer verschuiven van enkel energie- en CO₂-besparing naar een veel bredere insteek, zoals sociale duurzaamheid en de duidelijke link naar het thema gezondheid. We streven naar een optimaal evenwicht tussen de drie duurzaamheidskapitalen: people, planet en profit.

Blijven werken aan een aantrekkelijke, gezonde, leefbare en toekomstbestendige stad vraagt een zorgvuldige strategie, juist ook voor de korte termijn. De onderlegger om te komen tot de beoogde klimaatneutraliteit vormt de nota Klimaatbeleid. Deze nota 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.

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).

4. OVERIGE OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Waterparagraaf

Rijk

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.

Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

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

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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

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

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

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

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

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

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater in de nabijheid.

Grondwater

De Hurksestraat ligt in een gebied dat niet bekend staat als zeer gevoelig voor grondwateroverlast. De bouwpeilen worden bepaald door de gemeente en zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke grondwaterstand niet wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie.

De initiatiefnemer wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de consequenties van het initiatief op het grondwater en omgekeerd.

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

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

Riolering

In de Hurksestraat is riolering aangelegd aanwezig. Hier ligt een gemengd stelsel. De Hurksestraat staat niet bekend als gevoelig voor water-op-straat vanuit het rioolstelsel. Het afvalwater wordt via het DWA-stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Aarle-Rixtel.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Het plan voorziet in de bouw van 5 woningen op een locatie die in het huidige bestemmingsplan Binnenstad. Op grond van het bestaande bestemmingsplan is er geen toename van verhard oppervlak en is er geen waterbergingsbehoefte.

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

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

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. De bestemming verandert van maatschappelijk naar wonen.

Bouwmaterialen:

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

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

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

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied betreft de percelen Helmond, sectie E, nrs. 128, 1875 en 2846, ter grootte van in totaal 1.348 m².

4.2.1. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied.

4.2.2. Archeologie

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

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

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

De beleidskaart is feitelijk een actualisering van de waardenkaart van 2009.

Op deze kaart wordt het zuidelijke deel van perceel Helmond, sectie E, nr. 1875 voor een oppervlakte van ca. 200 m² aangeduid als deel uitmakend van een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

Omdat archeologisch voorwaarden eerst verbonden worden aan (bodem-)ingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² én dieper dan 50 cm. zijn deze hier niet van toepassing.

4.3. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Het terrein aan de Hurksestraat ligt braak. Uit eerder onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten voorkomen. In de huidige situatie zijn deze ook niet te verwachten. Met de bouw van de woningen zou hier juist een positief impuls aan gegevens kunnen worden. De stedelijke natuur kan door middel van het inmettelen van voorzieningen een impuls krijgen.

Er zijn geen bezwaren ten opzichte van beschermde soorten.

4.4. Verkeer en parkeren

Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

De toekomstige woningen worden ontsloten op de Hurksestraat, gelegen in het 30km/u gebied van de Binnenstad Oost welke daarmee is gekenmerkt als een erftoegangsweg. Via de Lucas Gasselstraat, de Bakelsedijk of de Heistraat wordt het gemotoriseerd verkeer ontsloten op de gemeentelijke hoofdwegestructuur (resp. Wethouder Ebbenlaan, Burgemeester van Houtlaan en Binderseind).

Langzaamverkeersstructuur

Langs de Hurksestraat is voor de fietsers een vrijliggend fietspad gerealiseerd. Voor de voetgangers zijn trottoirs aanwezig.

Parkeren

Wat betreft parkeren zijn de volgende normen van toepassing:

- Koopwoningen (goedkoop): 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Koopwoningen (middenklasse): 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Koopwoningen (duur): 1,7 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Huurwoningen (goedkoop): 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Huurwoningen (overig): 1,7 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid).

Een en ander conform het gestelde eisen en voorwaarden in de “Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017”.

Bij dit bouwplan zullen 5 huurwoningen in het middensegment worden gerealiseerd. Hiervoor zijn conform de beleidsregel parkeren 5 x 1,7 parkeerplaatsen (in totaal 9 parkeerplaatsen) nodig, waarvan 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij dit woningbouwplan zullen minimaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein achter de woningen worden gerealiseerd. Voor de bezoekers worden aan de Hurksestraat minimaal 4 parkeerplaatsen aangelegd. Het plan voldoet daarmee aan de “Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017”.

Openbaar vervoer

In de Gemeente Helmond is het verder voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen kunnen reizen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De nog te ontwikkelen gronden in het plangebied zijn eigendom van de Gemeente Helmond en maken deel uit van de gemeentelijke grondexploitatie OMO scholen.

Met de beoogde ontwikkeling is binnen deze grondexploitatie rekening gehouden. Deze grondexploitatie vertoont een verwacht tekort waarvoor binnen deze grondexploitatie een voorziening is getroffen. Dit plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Omdat de gronden die het hier betreft volledig in eigendom zijn van de gemeente Helmond en als zodanig deel uitmaken van de gemeentelijke grondexploitatie OMO scholen en daarmee voor de gemeente Helmond, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro), het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en ook het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet aan de orde is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

6. VOOROVERLEG

In het kader van het wettelijk vooroverleg is deze ruimtelijke onderbouwing naar de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas gestuurd. De vooroverlegreacties geven geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

- Reactie Provincie Noord-Brabant d.d. 13 april 2018: Geen opmerkingen.
- Reactie Waterschap d.d. 8 mei 2018: Geen opmerkingen.