



WELTEVREDEN B.V.

ADVIES & REALISATIE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GEMEENTE HELMOND

LUCAS GASSELSTRAAT 25

TE HELMOND

TRANSFORMATIE VAN DETAILHANDEL NAAR DRIETAL WONINGEN

FASE 2: SLOOP EN NIEUWBOUW TWEE-ONDER-EENKAP VAN HOOFSTRAAT ONGENUMMERD



Verantwoording



© 2021, Weltevreden B.V., Bilthoven

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ BILTHOVEN

+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Projectnummer 20107.3

Opdrachtgever **AB Garant**
De heer A. Sakinmaz
Horstacker 2107
6546 GE NIJMEGEN

Ontwerp **Swkls architects**
Klokgebouw 250
5617AC EINDHOVEN

Auteur N.G. (Nander) van 't Klooster
Status Definitieve rapportage
Versie 3
Datum 2 april 2021

Over Weltevreden B.V.

Weltevreden B.V. uit Bilthoven is een adviesbureau gespecialiseerd in bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke onderbouwingen, bezwaarprocedures, gebiedsvisies en herontwikkelingen. Met onze expertise op het ruimtelijk-juridisch vlak staan we initiatiefnemers, overheden, belanghebbenden en particulieren bij.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Locatiebeschrijving plangebied.....	5
1.3 Basisgegevens.....	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Bestemmingsplan.....	8
2.2 Huidige bestemming	8
2.3 Beoogde toekomstige ontwikkeling	9
2.3.1 Sloop van de bedrijfsbebouwing.....	10
2.3.2 Uitbreiding van de bestaande woning.....	11
2.3.3 Twee-onder-een-kap aan Van Hoofstraat.....	12
2.4 Procedure.....	13
3. Beleidskaders.....	15
3.1 Vigerend beleidskader.....	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening: ladder duurzame verstedelijking	18
3.2.4 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	18
3.3 Provinciaal en regionaal beleid.....	19
3.3.1 Provinciale Structuurvisie en omgevingsverordening	19
3.4 Gemeentelijk beleid.....	20
3.4.1 Structuurvisie.....	20
3.4.2 Woonvisie: Woonagenda 2016-2021 met addendum Woonagenda 2019-2021.....	21
3.4.3 Welstandsnota	22
3.4.4 Parkeernota.....	22
4. Toetsing randvoorwaarden.....	25
4.1 M.e.r. beoordeling.....	25
4.2 Bodem	25
4.3 Asbest	26
4.4 Archeologie.....	27
4.5 Geluidshinder.....	28
4.6 Luchtkwaliteit.....	29
4.7 Externe veiligheid.....	30

4.8	Milieuzonering en bedrijvigheid.....	31
4.9	Verkeer en ontsluiting	32
4.10	Natuur, flora & fauna.....	33
4.11	Water	35
5.	Uitvoerbaarheid	40
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
5.2	Economische uitvoerbaarheid	40
6.	Conclusie.....	41

Bijlage 1: Tekeningen en visualisaties van Swkls architects Lucas Gasselstraat 25 en Van Hoofstraat.

Bijlage 2: Asbestinventarisatie Rontrex d.d. 21 juli 2020.

Bijlage 3: Vooronderzoek flora & fauna BNL Advies d.d. 23 maart 2021.

Bijlage 4: Foto's bestaand object, ten behoeve van uitsluiten schade en aantonen hermetisch gesloten object voor flora en fauna.

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De bestaande situatie betreft gedateerde leegstaande bedrijfsbebouwing met een bovenwoning uit 1958. Op een tweetal uitritten na, die zowel aan de Lucas van Gasselstraat als aan de Van Hoofstraat zijn gesitueerd, is vrijwel het gehele kavel in de huidige situatie bebouwd. Hiertoe worden delen van de bedrijfsbebouwing gesloopt en de bestaande woning op de begane grond uitgebreid met nieuwe bebouwing. Ten westen binnen het plangebied volgt een twee-onder-eenkap van het perceel, gesitueerd op de Van Hoofstraat. De details van het voorstel worden nader besproken in paragraaf 2.3.

Het betreft de kadastrale percelen HMD.00-E-1543 en 1837, 406 m² en 351 m² groot, met daarop interne oppervlakte van 654 m² bvo.

Er zijn in het verleden meerdere varianten voor herontwikkeling op het kavel ingediend. Deze zijn door enige realiteitszin ingehaald. De herontwikkelingsplannen van deze initiatiefnemer zijn eind 2019 besproken met gemeente Helmond, waarbij de haalbaarheid voor deze plannen wel aannemelijk werd geacht.

1.2 LOCATIEBESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Helmond, binnen een woonwijk ten noorden van het centrum. Het betreft een hoekpand, met een winkelaanzicht richting beide straten. Boven de winkel is een woning gesitueerd. Aan de Van Hoofstraat is een bedrijfsmatige opslag en kantoor. Bij het perceel horen reeds bestrate parkeervoorzieningen op eigen terrein.

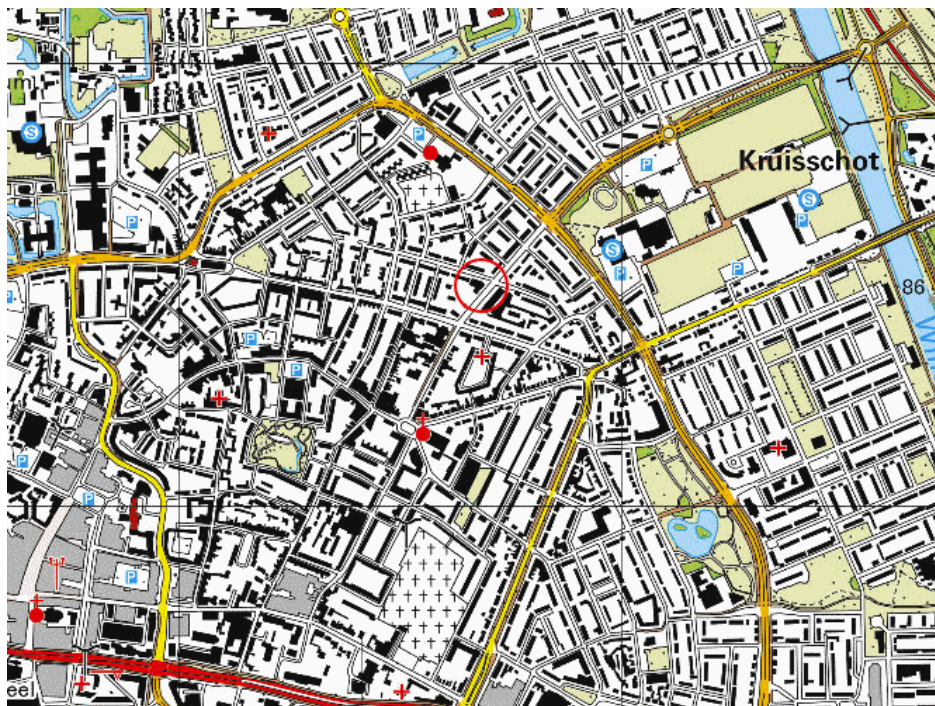


FIGUUR 1.1: UITSNEDE UIT KADASTRALE KAART, MET DE PERCELEN BLAUW GEARCEERD

Op onderstaande luchtfoto is de bebouwing en percelen te zien, met de percelen met rood omlijnd.



FIGUUR 1.2: LUCHTFOTO (2019), MET BETREFFENDE PERCELEN MET ROOD OMLIJND.



FIGUUR 1.3: TOPOGRAFISCHE KAART 2019, PLANGEBIED MET EEN RODE CIRKEL AANGEGEVEN.

Op de topografische kaart is te zien dat het plangebied zich in de eerste schil om het historische centrum bevindt, in een naoorlogse ruim opgezette uitbreidingswijk Leonardus, met overwegend woningbouw in de gereguleerde sector. De wijk is Binnenstad Oost en de Leonardusbuurt ontleent haar naam aan de Leonarduskerk, de monumentale rooms-katholieke kerk in het noorden van de wijk, die is getransformeerd naar een gezondheidscentrum.

7

1.3 BASISGEGEVENS

De eigenaar van de percelen is AB Garant B.V. c.q. de heer Sakinmaz uit Nijmegen, die het object heeft aangekocht. Het perceel betreft Lucas Gasselstraat 25, met postcode 5701 BN te Helmond, tevens gemeente Helmond, en is thans kadastraal bekend onder HMD.00-E-1543 en 1837 met een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van 757 m².

1.4 LEESWIJZER

In tweede hoofdstuk wordt het plan beschreven, met in paragraaf 2.3 de beoogde toekomstige situatie, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader volgt. In het vierde hoofdstuk volgen de randvoorwaarden en sectorale aspecten en het vijfde hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid. Het zesde hoofdstuk sluit af conclusies binnen een integraal afwegingskader.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTEMMINGSPLAN

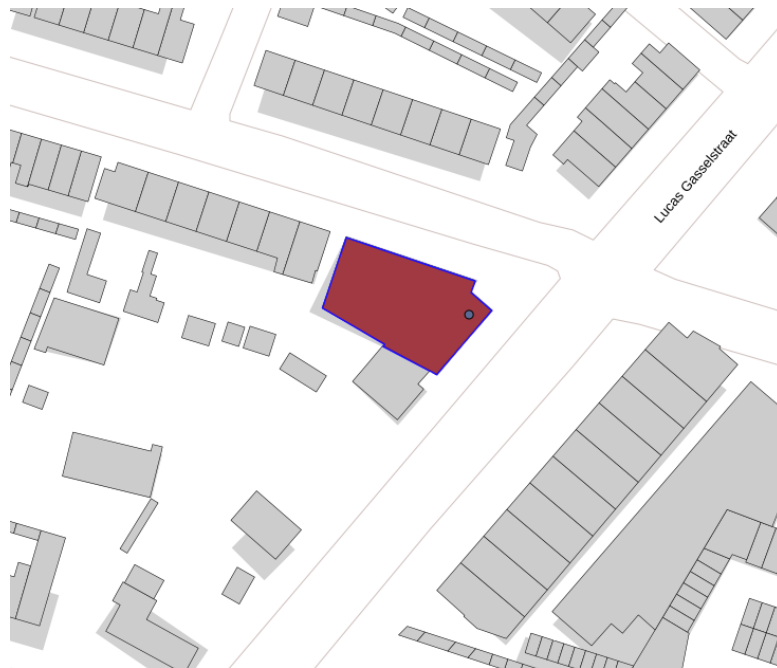
De bestemmingsplannen ter plaatse betreffen het Binnenstad – Omgeving Leonarduskerk I 2019 en het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018.

2.2 HUIDIGE BESTEMMING

De huidige enkelbestemming van het plangebied is Detailhandel. Er is een bouwvlak van toepassing, alsmede een maatvoeringsaanduiding, waarmee de maximale goot- en bouwhoogte gelimiteerd is. Deze maximale hoogte is voor beide elementen in de aangegeven gedeelten op 8,00 meter vastgesteld, waar dit voor de rest van het perceel 4,00 meter is.



FIGUUR 2.1: UITSNEDE UIT PLANKAART BESTEMMINGSPLAN, MET HET PLANGEBIED IN ROZE



FIGUUR 2.2: UITSNEDE UIT BASISREGISTRATIE ADRESSEN EN GEBOUWEN

Er is slechts één adres op de kavels geregistreerd, Lucas Gasselstraat 25.

2.3 BEOOGDE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

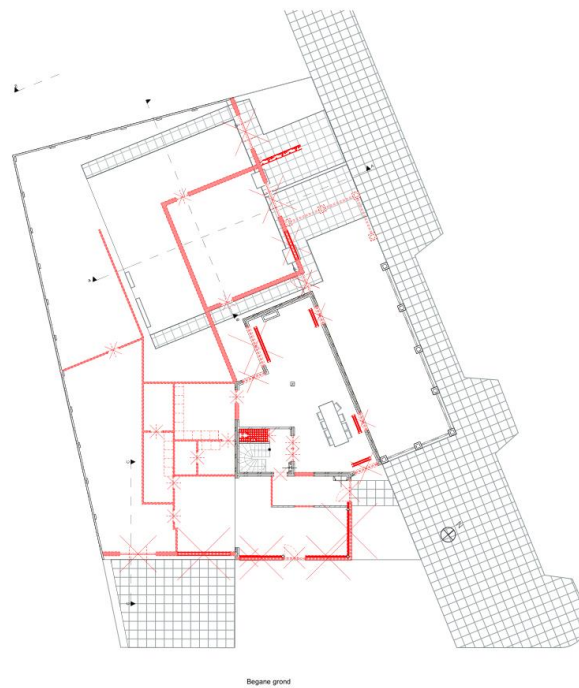
In de voorgenomen ontwikkeling geschiedt in twee fasen.

Fase 1 betreft het afwijken van planregels voor wijziging gebruik van de bestaande woning, die voorheen bestond als onderschikte functie bij detailhandel. Dit is reeds in een verleende vergunning met kenmerk 2020-X0987 en zaaknummer 34389620 vergund.

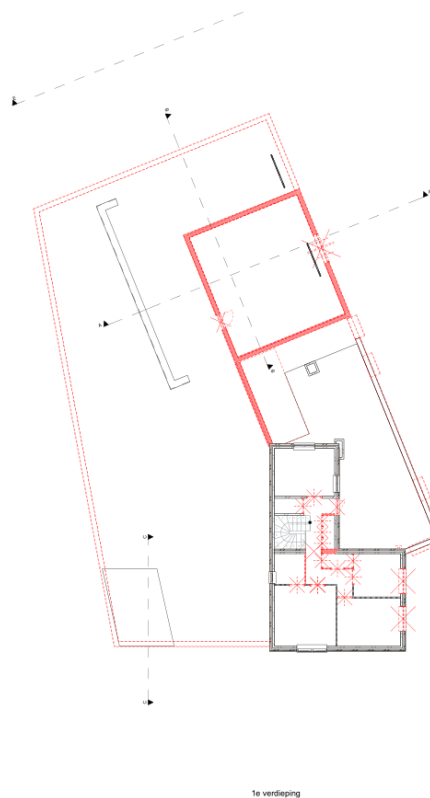
Fase 2 betreft de sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing, er vindt op de begane grond en verdieping uitbreiding van de bestaande woning plaats, er wordt een afwijking toegepast voor strijdig gebruik van Detailhandel naar Wonen, van toepassing voor het gehele plangebied, en het betreft het realiseren van een twee-onder-eenkap gesitueerd op de Van Hoofstraat.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de tweede fase.

2.3.1 SLOOP VAN DE BEDRIJFSBEOUWING



FIGUUR 2.3: IN ROOD DE TE SLOPEN BEDRIJFSBEOUWING (BEGANE GROND, SWKLS ARCHITECTS)



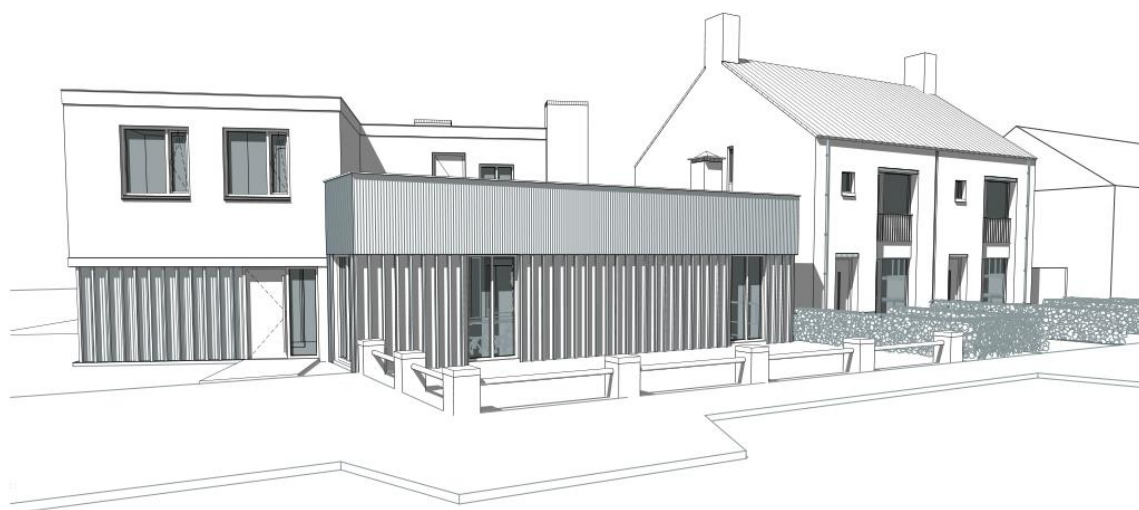
FIGUUR 2.4: IN ROOD DE TE SLOPEN ELEMENTEN VAN DE BEDRIJFSBEOUWING (EERSTE VERDIEPING, SWKLS ARCHITECTS)

2.3.2 UITBREIDING VAN DE BESTAANDE WONING

Er wordt voor de vernieuwing van de woning een eigentijds gevelontwerp en entree voorgesteld, met diverse nieuw op te richten gevels en andere wanden.



FIGUUR 2.5: NIEUW OP TE RICHTEN ELEMENTEN TEN BEHOEVE VAN VERGROTING VAN HET WOONOPPERVLAK BESTAANDE WONING (LINKS BEGANE GROND, RECHTS EERSTE VERDIEPING, SWKLS ARCHITECTS).



FIGUUR 2.6: GEVELAANZICHT BESTAANDE WONING BEOOGD ZIJDE VAN HOOFSTRAAT (SWKLS ARCHITECTS)



FIGUUR 2.7: GEVELAANZICHT BESTAANDE WONING BEOOGD HOEK LUCAS GASSENSTRAAT, VAN HOOFSTRAAT (SWKLS ARCHITECTS)

2.3.3 TWEE-ONDER-EEN-KAP AAN VAN HOOFSTRAAT

De nieuw te realiseren bouw aan de westzijde van het plangebied betreft een twee-onder-een-kapwoning.



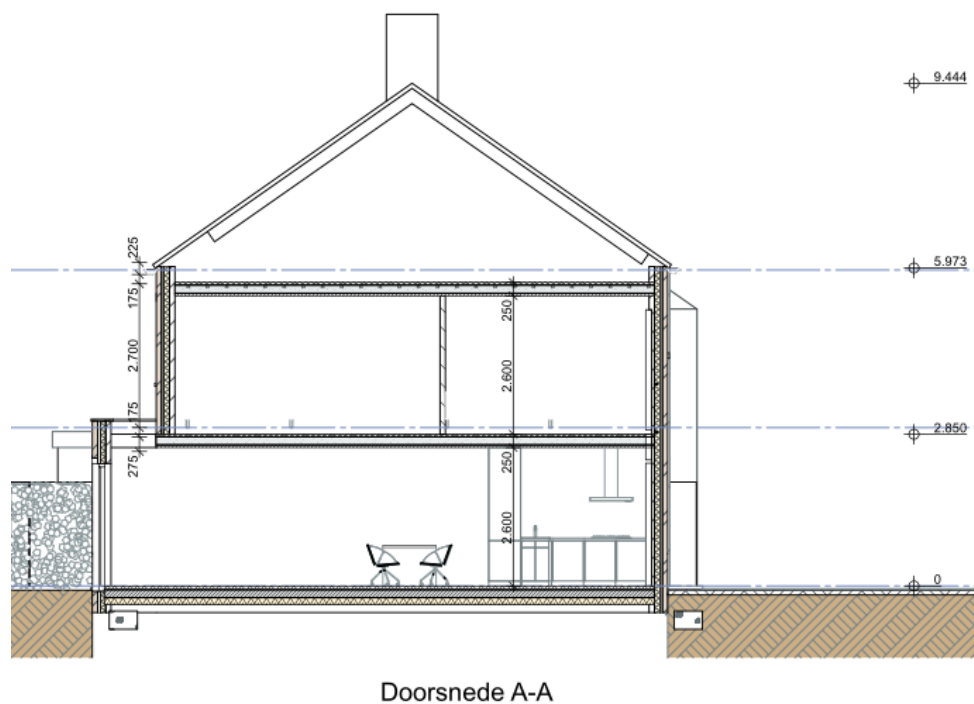
Voorgevel

FIGUUR 2.8: VOORAANZICHT BEOOGDE TWEE-ONDER-EENKAP VAN HOOFSTRAAT (SWKLS ARCHITECTS)

De bebouwing heeft een breedte van 11,50 meter aan de voorzijde, die op de begane grond 11 meter diep is. Op de verdiepingen is dit een diepte van 9,60 meter. Het plan omvat twee woningen van twee

bouwlagen met een kap met een totaal grondoppervlak van 126,50 m², het gebruiksoppervlak is 121,63 m² per woning.

De goothoogte is 5,97 meter, met een nokhoogte van 9,44 meter. De bebouwing van het dak wordt geflankeerd met een decoratief element.



FIGUUR 2.9: DOORSNEDE BEOOGDE TWEE-ONDER-EENKAP VAN HOOFSTRAAT (SWKLS ARCHITECTS)



FIGUUR 2.10: ZIJGEVELAANZICHTEN BEOOGDE TWEE-ONDER-EENKAP VAN HOOFSTRAAT (SWKLS ARCHITECTS)

2.4 PROCEDURE

Op grond van artikel 2.12, lid 1, a, 3° Wabo heeft de gemeente een juridische mogelijkheid biedt om eventueel omgevingsvergunning te kunnen verlenen om ten behoeve van het hier bedoelde bouwplan af

te wijken van de geldende bestemmingsregelingen, alsmede voor de activiteit slopen en de activiteit bouwen.

De gemeenteraad heeft op 5 april 2011 gelet op de artikelen 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° en 2.27, eerste lid van de Wabo, art. 6.5, derde lid van het Bor en art 6.12 van de Wro, besloten dat geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van art. 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Om deze reden is in dit geval geen 'verklaring van geen bedenkingen' vereist.

3. BELEIDSKADERS

3.1 VIGEREND BELEIDSKADER

Het vigerend beleidskader van toepassing op het plangebied te Lucas Gassenstraat 25 te Helmond binnen gemeente Helmond is als volgt:

- Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.
- Rijksregulering: Wabo, Bro en Barro;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie 2018 en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2020;
- Regionaal beleid: Huisvestingsverordening Stedelijk gebied Eindhoven 2020;
- Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Helmond 2030 2014;
- Gemeentelijk beleid: Woonagenda 2016 – 2021 met addendum Woonagenda 2019 – 2021;
- Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Binnenstad – Omgeving Leonarduskerk I 2019;
- Gemeentelijk beleid: Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018;
- Gemeentelijk beleid: Welstandsnota 2013;

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is sindsdien het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudigere regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In deze ruimtelijke onderbouwing is het noodzakelijk dat rekening wordt gehouden met de nationale belangen, zoals zijn opgenomen in de SVIR. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten.

3.2.2 *BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING*

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich sinds de inwerkingtreding van de Wro uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.

Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

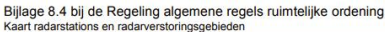
Sinds de Regeling algemene regelgeving ruimtelijke ordening (Rarro) en de wijziging van de Barro per 1 december 2020 zijn tevens civiele radarstations toegevoegd als belangen die over eenzelfde toetsing moeten kunnen beschikken als de militaire radarstations. De aangewezen civiele radarstations in beheer bij de Luchtverkeersleiding Nederland hebben door deze wijziging eenzelfde planologische bescherming als de militaire radarstations.

16

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

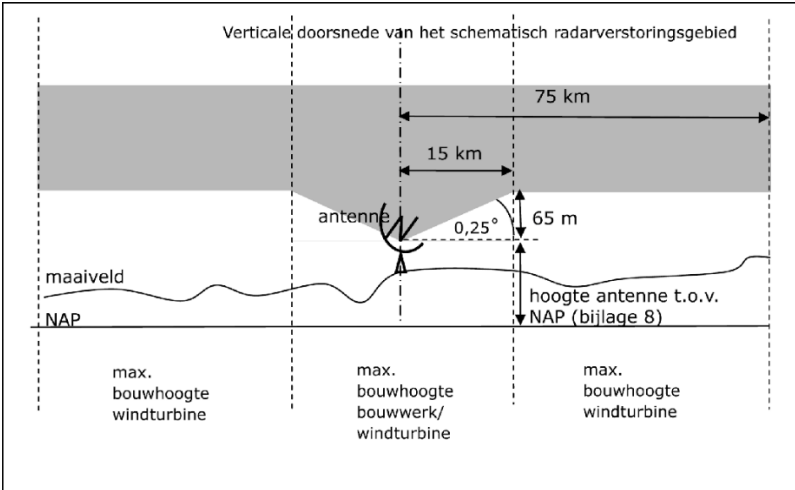
Gevolg planvoornemen

Het voorliggende bouwplan raakt aan de nationale belangen op het gebied van Defensie. Het ministerie van Defensie heeft beleid opgesteld om te voorkomen dat de werking van radar- en communicatieapparatuur wordt verstoord. Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel en Herwijnen. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.



FIGUUR 3.1: CIVIELE EN MILITAIRE RADARSTATIONS EN VERSTORINGSGEBIEDEN (RARRO)

Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.



FIGUUR 3.2: VERTICALE DOORSNEDE VAN RADARVERSTORINGSGEBIED, MET IN EERSTE 15 KM HET RELEVANT TOETSINGGEBIED VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN/BOUWWERKEN.

Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling. Met een bouwhoogte met 9,44 meter vanaf maaiveld (maaiveld op ~20 meter boven NAP) wordt niet geraakt aan de 65 meter boven NAP waarvoor de radarzone wordt beïnvloed en kan een aanvullende toetsing achterwege blijven. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro of Rarro.

3.2.3 *BESLUIT RUIMTELIJKE ORDERING: LADDER DUURZAME VERSTEDELIJKING*

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn bijvoorbeeld elf woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

Gevolg planvoornemen

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de herontwikkeling van de locatie Lucas Gasselstraat 25 c.q. Van Hoofstraat, waarbij het voormalig detailhandel wordt gesloopt, maximaal drie woningen worden gerealiseerd en tuinitbreiding/vergroening van het kavel wordt gerealiseerd, niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet aan de orde.

3.2.4 *NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)*

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt, is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaat adaptatie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave'

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet onderhavig planvoornemen in de realisatie van drie woningen ter plaatse van een herontwikkelingslocatie aan de Lucas Gasselstraat, binnen het bestaand stedelijk gebied van gemeente Helmond. Daarbij geldt dat de nieuwe woningen klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd worden en hiermee een bijdrage wordt geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving.

3.3 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.3.1 PROVINCIALE STRUCTUURVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie voor de Provincie Noord-Brabant is de Structuurvisie 2014 alsmede de Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018.

Bij de Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018 hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening, in de provincie Noord-Brabant vertaald als Interim Omgevingsverordening 2020, die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de Interim Omgevingsverordening.

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Brabant 2014 en Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018 is de verordening bindend. De Interim Omgevingsverordening is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de Interim Omgevingsverordening krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De Interim Omgevingsverordening wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of

provinciaal beleid. De laatst gewijzigde Interim Omgevingsverordening is in maart 2020 in werking getreden.

In de Interim Omgevingsverordening wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Ook voor het Stedelijk gebied gaat de Interim Omgevingsverordening in op een evenwichtige toedeling van functie, in het kader van een goede omgevingskwaliteit. Hierbij wordt ingezet op drie aspecten:

- 1) zorgvuldig ruimtegebruik;
- 2) de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- 3) meerwaardecreatie.

Het gaat hierbij om zorgvuldig ruimtegebruik van dit bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op een transformatie. Binnen de lagenbenadering (ondergrondlaag, netwerklaag en occupatielaag) wordt hier slechts de occupatielaag geraakt; er zijn reeds toereikende voorzieningen uit de netwerklaag aanwezig. Het is wenselijk om slechts deze laatste laag te raken, omdat wijzigingen in onderliggende lagen grote gevolgen kunnen hebben voor de goede omgevingskwaliteit. En door bestaand stedelijk gebied en bebouwing te gebruiken voor een nieuwe ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd in plaats van leegstand c.q. niet-courante bebouwing.

Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de Interim Omgevingsverordening.

Tot slot is geen koppeling tussen de kwaliteitsverbetering landschap en de ontwikkeling. Deze ontwikkeling raakt niet aan de stedelijke groenstructuren, noch aan het buitengebied, en het bebouwingsoppervlak neemt af, waardoor het bepaalde in de Helmondse Beleidsregels kwaliteitsverbetering landschap Helmond 2016 niet van toepassing zijn.

20

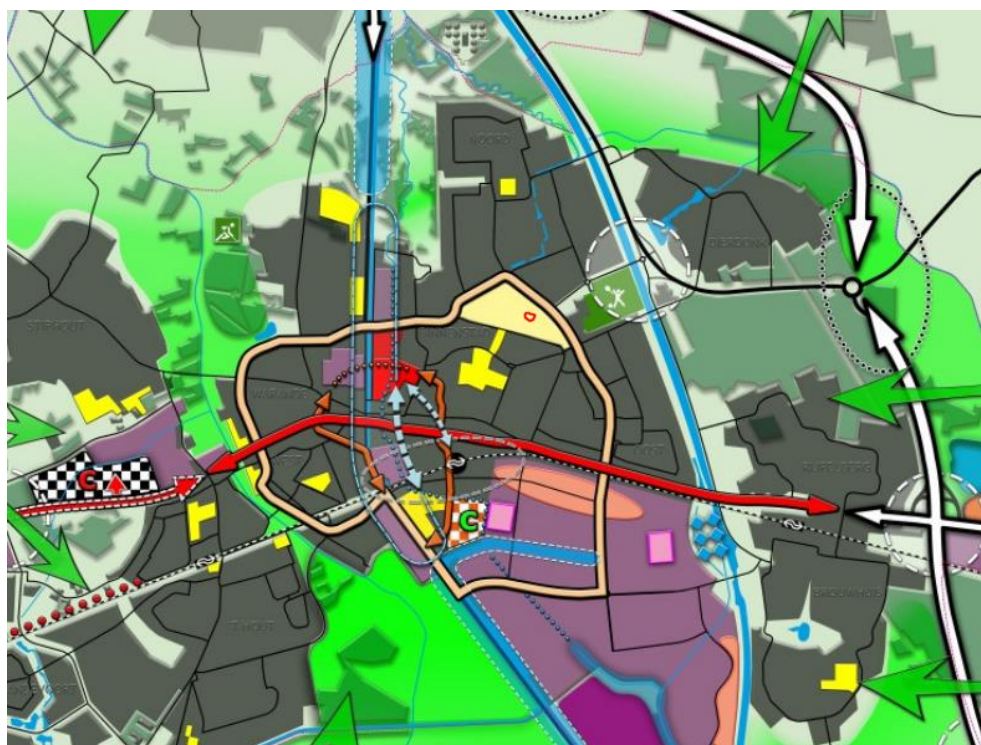
3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 STRUCTUURVISIE

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 4 februari 2014 is door de gemeenteraad de structuurvisie Helmond 2030 'een stad in balans' vastgesteld.

De structuurvisie agendeert de verschuiving van een sterk (eind)doelgerichte en kwantitatieve programmering met een duidelijk omschreven toekomstbeeld (blauwdruk) naar een meer 'adaptieve houding' ten aanzien van de mogelijkheden en kansen die zich in de toekomst voor zullen doen.



FIGUUR 3.3: VERBEELDING STRUCTUURVISIE, MET IN ROOD GLOBAAL HET PLANGEBIED AANGEGEVEN.

Het plangebied is binnen de structuurvisiekaart bestempeld als te herstructureren verouderd woongebied. Hierbij is in de structuurvisie opgenomen dat de gemeente voor deze herstructurering door transformatie afhankelijk is van particuliere initiatieven.

Dit initiatief sluit aan bij de gewenste herstructurering voor deze buurt en is daarom passend binnen de structuurvisie.

3.4.2 WOONVISIE: WOONAGENDA 2016-2021 MET ADDENDUM WOONAGENDA 2019-2021

De Woonagenda 2016–2021 van gemeente Helmond is op 10 mei 2016 vastgesteld. Onderliggend zijn de diverse opgaven geanalyseerd. Om deze aan te pakken zijn hiertoe 26 beslispunten geformuleerd. Het woningbouwprogramma qua geografische indeling is opgedeeld in drie gelijke delen: herstructureringslocaties, transformatielocaties en uitleglocaties. Het aandeel sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma bedraagt 35%. Splitsen van bestaande percelen wordt enkel toegelaten als dit stedenbouwkundig–sociaal–maatschappelijk verantwoord is. Hierop dient het college een uitzondering te maken voor dit initiatief.

Door diverse veranderingen, demografisch, technologisch, bouwkundig of anders van aard, is er een aanvullend woonbeleid opgesteld binnen dezelfde tijdlijn van de bestaande Woonagenda. Hieruit zijn 21 conclusies en aanbevelingen opgesteld die aansluiten bij deze veranderingen. O.a. wat betreft duurzaamheid (groener, klimaatadaptief, gasloos, duurzaamheidslening, etc), evenwichtige

samenstelling, zowel van eigendom als demografie, en de verandering van de woonvraag, om meer aan te sluiten bij wensen van jongeren, om die voor Helmond te behouden.

Dit initiatief is gelegen in een woonwijk Leonardusbuurt met overwegend corporatie-eigendom. Dit betreft een buurt met een zeer eenzijdige opbouw in bevolking en woningvoorraad (overwegend sociale huur). Door koop(nieuwbouw)woningen toe te voegen wordt de samenstelling in de wijk evenwichtiger, komt dit de leefbaarheid ten goede.

3.4.3 *WELSTANDSNOTA*

De Welstandsnota van gemeente Helmond is op 7 januari 2014 vastgesteld. Deze gaat in op de gebieden, bebouwingstypologie en de loketcriteria.

Er gelden geen gebiedscriteria voor Helmond en er zijn derhalve geen welstandsvrije gebieden in Helmond. Er zijn wel gebieden met een specifieke ensemblewaarde: De Groene Loper – Dierdonk – Brandevoort – De Akkers – Houtse Akker – Centrum-Helmond – Groot Schooten en tot slot Suytkade. Daarnaast zijn er twee gebieden aangewezen waarop een specifiek beeldkwaliteitsplan van toepassing is: Brandevoort en Dierdonk.

De gemeente Helmond onderschrijft het belang van sturing op de uiterlijke kwaliteit van deze categorieën van gevallen in gebieden waar sprake is van welstandstoezicht en heeft besloten dat voor deze categorieën van gevallen een welstandstoets benodigd is. Het gevolg hiervan is dat voor deze categorieën van gevallen een omgevingsvergunning is vereist. Deze zijn benoemd onder de loketcriteria.

De gemeente Helmond heeft besloten om onder andere de welstandstoets met betrekking tot kleine, veel voorkomende bouwwerken in gebieden met een specifiek welstandsniveau ambtelijk te laten uitvoeren. Om die reden wordt voortaan weer de term 'loketcriteria' gebruikt. In gebieden met een minimum welstandsniveau hebben de loketcriteria de status van aanbeveling. Indien ambtelijke toetsing leidt tot een positief welstandsadvies, dan wordt het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Omdat dit nieuwbouw betreft is het plan getoetst door de welstandscommissie. Die heeft op 9 juni 2020 het plan beoordeeld. Op 10 juni is het positief oordeel onder voorwaarden van de welstandscommissie met kenmerk 2020-X0758 ontvangen.

3.4.4 *PARKEERNOTA*

De Beleidsregel Parkeernormen is sinds januari 2020 van kracht geven een leidraad voor de bepaling van het aantal benodigde parkeervoorzieningen. De planjuridische verankering van de beleidsregel heeft plaatsgevonden middels het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018.

Binnen de meest recente beleidsregels is een voorlopige stimuleringsregeling in 'hoofdstuk 3 onder h' opgenomen. Deze regeling houdt in dat voor functiewijzigingen in het centrumgebied, inclusief wonen, geen parkeereis gesteld wordt.

Dit gebied ligt niet in het centrumgebied, maar in de schil. Voor woningen in dit segment dient er per woning 1,7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Dit is inclusief 0,3 parkeerplaats per woning aan bezoekersaandeel.

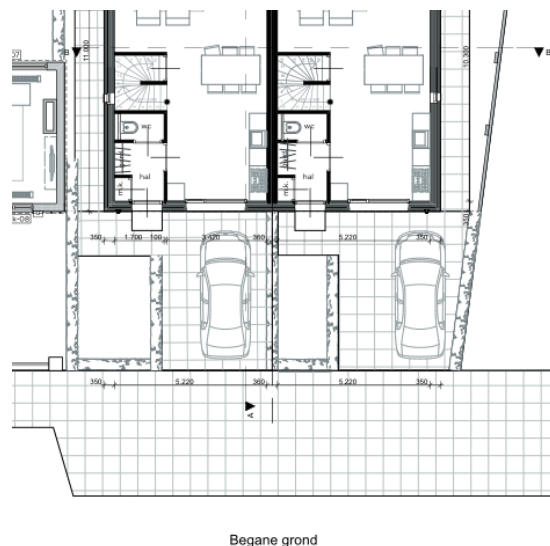
Er zijn twee woningen beoogd binnen het plangebied, maar bestaande detailhandel verdwijnt, dat een compenserend c.q. salderend effect heeft op de parkeernorm.

Daarbij is sprake van een bestaand ondergeschikt gebruik van een deel van de bebouwing als woning, die niet binnen deze wijziging meetelt.

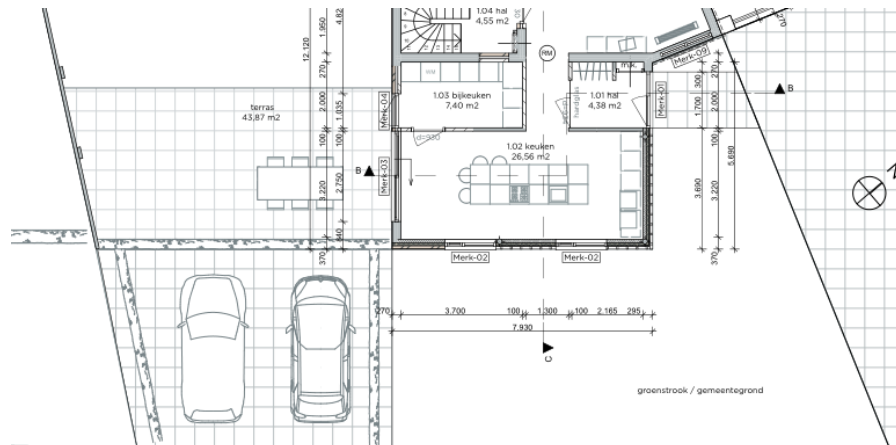
<i>Parkeerbilans</i>		<i>Helmond, Lucas Gasselstraat Van Hoofstraat</i>					
1. Parkeereis	<i>aantal</i>	<i>norm</i>	<i>bezoekers</i>	<i>Bew pp</i>	<i>Bez pp</i>	<i>totaal</i>	
Woningen	per woning						
	2	duur	1,7	0,3	2,8	0,6	3,4
<i>Subtotaal</i>							
2. Compenserend	<i>aantal</i>	<i>norm</i>	<i>bezoekers</i>	<i>Bew pp</i>	<i>Bez pp</i>	<i>totaal</i>	
te amoveren onderdelen	per 100m ²						
Detailhandel	450 m ²	schil	4	85%	2,7	15,3	18
<i>Parkeereis totaal</i>							
<i>Afgerond</i>							-14

TABEL 3.1: PARKEEREIS VAN PARKEERBALANS INCLUSIEF COMPENSERENDE DELEN

Er zijn op eigen terrein parkeervoorzieningen (POET) aanwezig. Dit betreft twee parkeerplaatsen conform afmetingen voor de twee woningen aan de Van Hoofstraat.



FIGUUR 34: PARKEERPLAATSEN EIGEN TERREIN VOOR BEOOGDE VAN HOOFSTRAAT (SWKLS ARCHITECTS)



Begane grond

FIGUUR 3.5: PARKEERPLAATSEN EIGEN TERREIN AAN LUCAS GASSELSTRAAT (SWKLS ARCHITECTS)

Omdat er sprake is van een negatief saldo onderaan de parkeerbalans, zijn er voldoende parkeerplaatsen als gevolg van de beoogde functiewijziging en de te realiseren nieuwbouw.

4. TOETSING RANDVOORWAARDEN

Voor de haalbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet aangetoond worden of aan de ruimtelijke randvoorwaarden kan worden voldaan. De milieuhygiënische vereisten bepalen of kan worden voldaan aan een goede en gezonde woon- en leefklimaat, zowel voor de omgeving als voor de gebruikers van het plangebied.

Achtereenvolgens worden besproken de milieueffectbeoordeling, bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en bedrijvigheid, verkeer en ontsluiting, natuur en de watertoets.

4.1 M.E.R. BEOORDELING

Een bouwplan kan een milieuhygiënisch beslag leggen. Het kan derhalve noodzakelijk zijn dit te toetsen in een milieueffectrapportage. Ten behoeve van het Besluit milieueffectrapportage is omschreven dat het soort bouwplan als het onderhavige – het toevoegen van 2 woningen – is niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een milieueffectrapportage is derhalve niet noodzakelijk. Het gaat om een dermate kleinschalige verandering, waarvoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

Een andere reden voor een onderzoek zou kunnen optreden als het plangebied of de bouwplannen een bredere samenhang vertonen. Deze ontwikkeling vertoont geen samenhang met andere ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied, waardoor er onzes inziens geen milieueffectrapportage en –beoordeling voor deze planontwikkeling hoeft plaats te vinden.

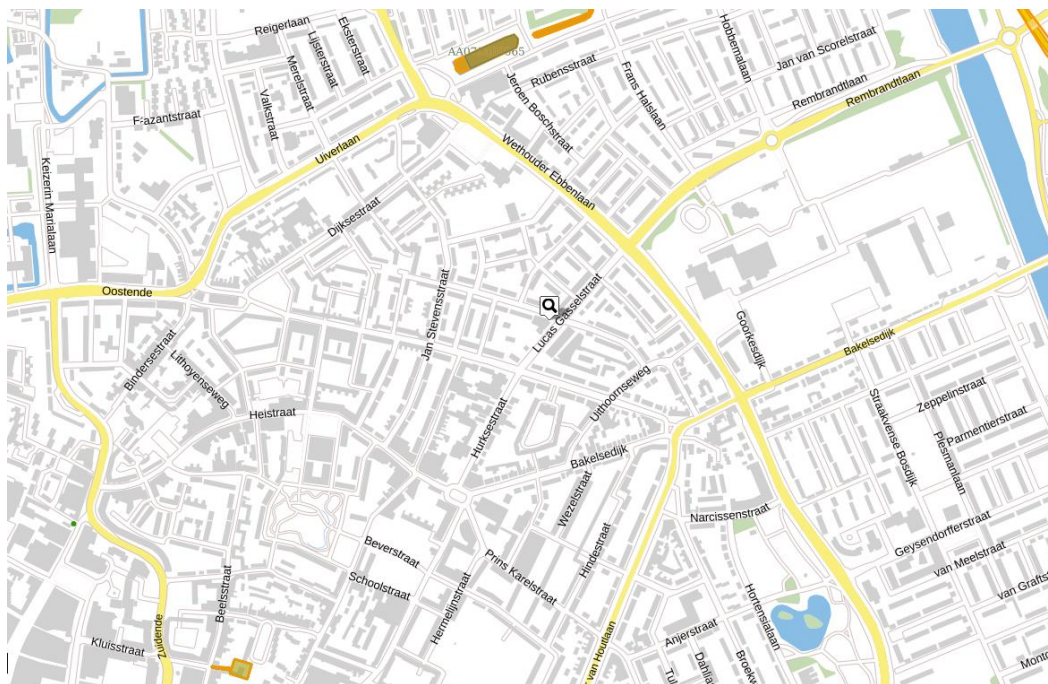
Door de transformatie van detailhandel naar een woning en vermindering van de verharding op het perceel zal de functieverandering per saldo leiden tot een milieutechnische verbetering van de woningvoorraad.

4.2 BODEM

De bodem van het plangebied staat niet bekend als verontreinigd. Het gebruik als detailhandel geeft geen aanleiding om te vermoeden dat er sprake is van vervuiling door de activiteiten. Uit informatie van het Geoloket van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat er in de omgeving geen onderzoeken zijn uitgevoerd of geregistreerd.

De informatie over de bodem en milieuhygiënische historische staat geeft aan dat er geen aandachtspunten zijn. Zo zijn er geen bekende bodemverontreinigingen of (historische) ondergrondse tanks die een beletsel kunnen zijn. De omgeving van het plangebied is reeds vele jaren als woningbouw bestemd, waarbij geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Een bestemmingswijziging naar Wonen door een ander functioneel gebruik en verstoring van de bodem kan vanuit milieuhygiënische

overwegingen tot gevolg hebben dat een bodemonderzoek plaats moet vinden conform de normen in NEN 5725 (vooronderzoek) en NEN 5740 (bodemonderzoek).



FIGUUR 4.1: UITSNEDE UIT BODEMKAART GEOLOKET OMGEVINGSDIENST, MET PLANGEBIED AANGEGEVEN, ONDERZOCHE GEBIEDEN IN ORANJE/GROEN.

Omdat in de omgeving geen bekende (historische) bodemverontreinigingen zijn of op het kavel geen bekende verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is de hypothese onverdacht. Omdat wonen reeds op het kavel plaatsvindt, kan worden volstaan met een bodemonderzoek voor de te slopen onderdelen, nadat de sloop voltooid is. Dit onderzoek en eventueel noodzakelijke saneringsverplichtingen die daaruit voortkomen kunnen worden opgenomen in de (voorwaardelijke) verplichtingen van de omgevingsvergunning van dit initiatief.

26

4.3 ASBEST

Voor een gezond woon- en leefklimaat is aanwezig asbest niet bevorderlijk. Dit vormt een gezondheidsrisico. Omdat hier sprake is van een sloop-nieuwbouw en renovatie heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van asbest. Hiertoe is Rontrex Asbestinventarisatie ingeschakeld.

Na een vooronderzoek heeft zijn bij een visuele inspectie op locatie op vier plaatsen mogelijke asbest aangetroffen. Dit betreft in de slaapkamers aan de beglazingskit met monsters M1 en M2, tevens in de slaapkamers de pakking van een radiator met M3. Aan de buitengevel een beplating met monster M4 en tot slot de buitengevel de gevelkit met monsters M5 en M6.

Bij M3 en M4 is asbesthoudend materiaal aangetroffen, niet beschadigd, niet verweerd en goed bereikbaar. De sanering zal met M3, de pakking met risicoklasse 1, een directe verpakking zijn.

Risicoklasse 1 is van toepassing indien bij verwijdering de grenswaarde van 2.000 vezels/m³ in de lucht niet wordt overschreden.



FIGUUR 4.2: ASBESTHOUDENDE PAKKING, UITSNEDE RAPPORTAGE RONTREX

Bij M4, de beplating aan de gevel, is bij sloop/renovatie een buitensanering noodzakelijk. Risicoklasse 2A is hier van toepassing, wat inhoudt dat de luchtconcentratie tijdens verwijdering gelijk of meer bedraagt dan 2.000 vezels/m³ en het amfibool asbest betreft. Voor verwijdering is een wettelijke certificatieschema van toepassing en een eindbeoordeling met verzwaaard regime.



FIGUUR 4.3: ASBESTHOUDENDE BEPLATING, UITSNEDE RAPPORTAGE RONTREX

Deze bevindingen leggen een verplichting op voor de initiatiefnemer, maar zijn niet belemmerend voor de milieuhygiënische randvoorwaarden indien conform inventarisatie gesaneerd. Voor meer details met betrekking de asbest inventarisatie verwijs ik u naar bijlage 2.

4.4 ARCHEOLOGIE

In de Archeologische beleidskaart 2017 die in 26 september 2017 is vastgesteld zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. Met deze beleidskaart kan de gemeente haar taak om archeologische vindplaatsen te beschermen of op te graven, goed vervullen.

In de nabijheid, ten zuiden van het plangebied, is een middelhoge verwachtingswaarde opgenomen als dubbelbestemming in het bestemmingsplan. Binnen de Archeologische beleidskaart 2017 is hier meer

informatie over te vinden. Dit betreft een mogelijke vindplaats, genummerd 64, waar mogelijk resten van de Hoeve Uithoorn, een laatmiddeleeuwse hoeve, in de bodem te vinden zijn.

Deze dubbelbestemming is niet van toepassing op het plangebied. Er is geen reden om aan te nemen dat er nadere archeologische waarden aanwezig zullen zijn. Tot slot wordt voor de bebouwing de bodem niet geraakt, want de bestaande fundering wordt niet vervangen en zal worden hergebruikt, waardoor verstoring van eventueel aanwezige waarden kan worden uitgesloten.

4.5 GELUIDSHINDER

Doordat de functie Wonen geluidsgevoelig is, moet extern geluid verantwoord kunnen worden.

Het plan ligt juist buiten de 200 meter brede zone van de Wethouder Ebbenlaan. De overige wegen in de omgeving zijn niet gezoneerd, het betreffen 30 km/uur wegen. De maximumsnelheid ($V_{\max}$) op de tertiaire weg Lucas Gasselstraat bedraagt 30 km/u en is derhalve niet zoneplichtig binnen de Wet geluidshinder (Wgh) voor de akoestische belasting van de gevel van wegverkeer. Voor rijbaan van de Van Hoofstraat, die als een tertiaire weg functioneert, geldt een $V_{\max}$ van 30 km/u. Ook hier is geen wettelijke geluidscontour van opgenomen. De locatie valt niet binnen de geluidzone van de spoorweg Eindhoven–Venlo en eveneens niet binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Op basis hiervan is bij het mogelijk maken van deze 2 nieuwe woningen en de transformatie van het winkelpand geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï.

28

4.5.1 GELUIDSBELASTINGEN

Dit bouwplan bestaat uit het realiseren van 2 woningen (2¹ kap) en het transformeren van het bestaande winkelpand naar een woning.

Uit een indicatieve berekening blijkt dat de prognose voor de geluidbelasting voor het jaar 2031 ten gevolge van het niet gezoneerde wegverkeer (30 km/uur wegen) bedraagt maximaal ca. 55 dB, exclusief 5 dB aftrek conform Wet geluidhinder. Deze waarde hoeft niet te worden getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Door de geluidwering van de nieuwe woningen en de te transformeren pand, waar nodig, aan te passen, is op deze locatie spraken van een goed woon- en leefklimaat. De geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen moet voldoen aan de minimumwaarde volgens het Bouwbesluit (art. 3.2) met een reductie van 20 dB. Ter attentie van de geluidwering van het te transformeren winkelpand naar woning kunnen formeel geen eisen worden gesteld. Hier geldt het rechtens verkregen niveau. Het is echter aan te bevelen ook hier de minimumeis van 20 dB volgens het Bouwbesluit aan te houden.

Maatregelen om de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï te reduceren, zogenaamde bronmaatregelen, zijn niet noodzakelijk en vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

4.5.2 CONCLUSIE

De locatie valt niet binnen zones van wegen, spoorweg of industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren en vaststellen van hogere waarden voor deze lawaaisoorten zijn voor de nieuwe woningen en de te transformeren woning niet noodzakelijk.

De geluidwering van de gevels van de woningen moet voldoen aan de minimumwaarde volgens het Bouwbesluit (art.3.2) van 20 dB.

4.6 LUCHTKWALITEIT

Er kan geurhinder of vervuiling zijn door reeds nabijgelegen bedrijvigheid. Het object bevindt zich in het bebouwd gebied van Helmond. Derhalve is er conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) niet sprake van agrarische stankoverlast.

Deze ontwikkeling voegt geen significante belasting toe op het gebied van luchtvervuiling. Dit is gebaseerd op dat:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de Niet In Betekenende Mate (NIBM)–grens van Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) blijft:

- a) Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b) Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Het voorliggende bouwplan slechts een kleinschalige wijziging van de functie, gecombineerd met het realiseren van twee woningen. Ter vergelijking is duidelijk uit eerdere gegevens dat een woningbouwproject van 1.500 woningen staat gelijk aan een overschrijding van de 3% grens. Deze ontwikkeling heeft op die manier geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

Het voorliggende bouwplan voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van een bestaand gebouw alsmede twee nieuwe woningen. De ontwikkeling blijft derhalve beneden de 1% grens van de Regeling NIBM, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

Bij het onderwerp Externe Veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico genererende activiteit. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes uit het Basisnet of buisleidingen (grotere gasleidingen). Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het Bevi vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet (Wet Basisnet). Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling basisnet vormen de wetgevingsonderdelen van het Basisnet. De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor windturbines zijn geregeld in artikel 3.15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit milieubeheer).

30

- Risicodragende activiteiten bij **bedrijven**:

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

- Transport gevaarlijke stoffen over de **weg**:

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen over het **spoor**:

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen door **buisleidingen**:

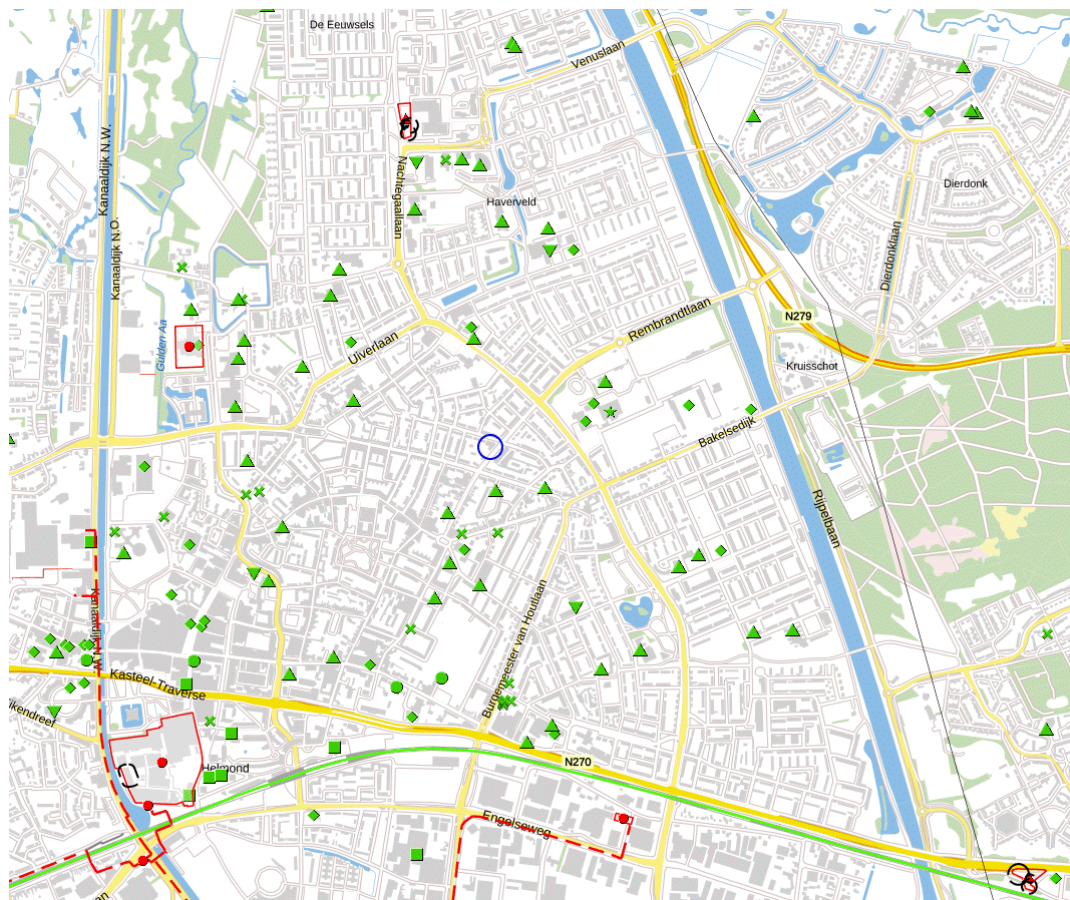
De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

- Transport gevaarlijke stoffen over het **water**:

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een traject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water plaatsvindt.

4.7.1 PLAATSGEBONDEN RISICO'S

Voor het plangebied is onderzocht op de plaatsgebonden risico's. In de bredere omgeving zijn geen relevante risicocontouren 10^{-6} aangetroffen. Er zijn geen zones vanuit het Basisnet in of bij het plangebied.



FIGUUR 4.5: DETAILKAART PLAATSGEBONDEN RISICO'S IN OMGEVING VAN HET MET BLAUW GEMARKEERDE PLANGEBIED

Er zijn in het plangebied geen relevante plaatsgebonden risico's.

4.7.2 GROEPSRISICO'S

Het betreft een drietal woningen, die volgens Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geen kwetsbare objecten betreffen. De bewoners van het object zijn zelfstandige personen die in geval van nood zelfstandig via de uitgangen van de woning de veiligheid kunnen opzoeken.

Samenvattend zijn er geen bezwaren op het gebied van externe veiligheid tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 MILIEUZONERING EN BEDRIJFVIGHEID

Het is ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit niet wenselijk dat milieugevoelige functies als een woning mengen met milieubelastende functies als bedrijvigheid. In dat kader geldt er een milieuzonering voor het invullen van de ruimte. Elkaar niet verdragende functies kunnen in het

bestemmingsplan door middel van zonering niet-wettelijk gelimiteerd worden. Dit is vastgelegd binnen de Wet milieubeheer.

De direct omringende gebouwen zijn alle (reeds) bestemd als woningen. In de bredere omgeving is aan de overkant van het plangebied de Lucas Galerij gelegen, met enkele detailhandelszaken, horeca en bovenwoningen. Verder zijn er een tweetal percelen met bedrijfsbestemming aanwezig.

4.8.1 BESTAANDE BEDRIJVEN

De bedrijvigheid in de Lucas Galerij bestaat uit een café, een eethuis en een aantal detailhandelszaken. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor deze functies een richtafstand tot woningen gegeven van 10 meter. De afstand tot de planlocatie voldoet daaraan.

Op het perceel met bedrijfsbestemming aan de Jan van der Spekstraat zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegelaten. Daarvoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter. De afstand tot de planlocatie is circa 45 meter. Momenteel is daar Aquariumcentrum Helmond gevestigd.

Ten zuidwesten van de planlocatie, op een afstand van ca. 15 meter, liggen een aantal percelen met bedrijfsbestemming, waar bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegelaten. Er is al langere tijd geen bedrijf meer gevestigd, er is ook geen bedrijfsbebouwing meer aanwezig.

Aangezien de percelen goeddeels zijn omringd door woningen, zijn de gebruiksmogelijkheden als bedrijfslocatie al beperkt.

4.8.2 CONCLUSIE

In de omgeving voldoen de richtafstanden voor de milieuzonering van bestaande bedrijven, en kan worden gesteld dat er geen effecten of beperkingen voor de bedrijvigheid in de omgeving ontstaan door het realiseren van de transformatie van een bestaande detailhandel en twee woningen.

32

4.9 VERKEER EN ONTSLUITING

4.9.1 VERKEERSGENERATIE

De wijziging van de verkeersgeneratie naar aanleiding van de herontwikkeling is conform de CROW-normen voor een object in het schil centrum dat sterk verstedelijkt is voor de dure woningen de maximale normgegevens 7,2 verkeersbewegingen per woning. Totaal levert dit initiatief daarmee een verkeersgeneratie van maximaal 14,4 verkeersbewegingen per dag op. Deze toename is als zeer beperkt te categoriseren.

4.9.2 ONTSLUITING

Ter ontsluiting wordt gebruik gemaakt van o.a. de Rembrandtlaan, Wethouder Van Wellaan en Burgemeester Van Houtlaan, die uitkomen op de doorgaande ontsluitingswegen N279 en N270 van Helmond.

De Lucas Gasselstraat en Van Hoofstraat zijn wegen waarop een 30 km/u-zone van toepassing is. Specifieke technische oplossingen ten behoeve van een ontsluiting zijn niet noodzakelijk.

Een verkeersgeneratie conform de maximale CROW-normen bij 7,2 verkeersbewegingen per woning van maximaal 14,4 bewegingen per etmaal is waar de reeds bestaande structuur en wegennet op is

voorbereid. Er zijn geen nadere aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk, omdat het om een reeds bestaand toereikend wegennet gaat dat kan voorzien in de ontsluiting.

4.10 NATUUR, FLORA & FAUNA

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied in een pand dat enige jaren ongebruikt is geweest. De gevel is echter hermetisch gesloten. Ter vaststelling van deze hypothese heeft in maart 2021 een Verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna, op en rondom de te renoveren en slopen bebouwing op de locatie Lucas Gasselstraat 25 plaatsgevonden door BNL advies. Zie hiervoor de bevindingen in bijlage 3.

Op basis van deze informatie die in de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden, het renoveren van het woonhuis en het slopen van de bedrijfsruimte.

Binnen de zorgplicht van toepassing in de Wet natuurbescherming dient en bij een veranderende situatie te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden

Er zijn diverse foto's van de huidige bebouwing bijgevoegd in de bijlage 4. Hierop zijn geen sporen te zien, noch zijn er bouwkundige gebreken die als nestplaats voor beschermde soorten zouden kunnen dienen.

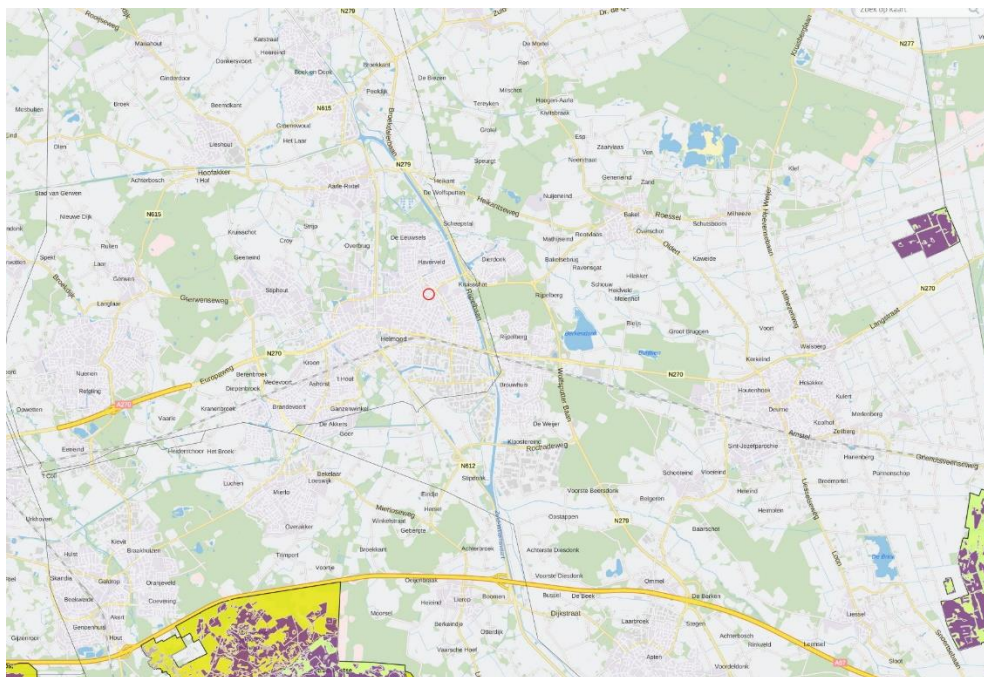
4.10.1 STIKSTOF

Conform de Wet natuurbescherming (Wnb) dienen activiteiten getoetst te worden om na te gaan of significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten.

Voor elk project in de omgeving van kwetsbare Natura 2000-gebieden zal per heden een verantwoording onderbouwd met berekening moeten worden gemaakt van de stikstofproductie voortkomend uit de ontwikkeling en moet, indien meetbare depositie boven de 0,01 mol/ha/jaar in kwetsbare gebieden plaatsvindt, compensatie expliciet worden opgenomen binnen de planontwikkeling. Voor activiteiten die eerder zijn toegestaan op grond van de grens-, drempel- of afstandsgrenswaarde zal een toestemmingsbesluit op grond van de Habitatrichtlijn nodig zijn. Er kan geen gebruik meer worden gemaakt van de drempelwaarde van stikstofdepositie, zoals was vastgesteld in het PAS (van 0,05 mol/ha/jaar).

Voor de huidige situatie dient uitgegaan te worden van de situatie zoals deze van toepassing was voor 1 juli 2015. Daarmee dient iedere toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige natuurwaarden, waarvoor binnen Natura 2000-gebieden instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd, te worden uitgelegd als een significant negatief effect, tenzij uit een gebiedsspecifieke, ecologische beoordeling blijkt, dat dit niet het geval is.

Onderstaand zijn de meest nabije Natura 2000-gebieden binnen de Habitatrichtlijn (HR) of Vogelrichtlijn (VR) aangegeven.



FIGUUR 4.6: NATURA 2000-GEBIEDEN MET GEEL EN GROEN AANGEGEVEN, STIKSTOFGEVOELIGE GEBIEDEN MET PAARS. HET PLANGEBIED IS AANGEGEVEN MET EEN RODE CIRKEL.

De afstand van de gebieden tot het plangebied is:

- | | |
|--|---------|
| 1. Strabrechtse Heide & Beuven [VR+HR] – Hogere zandgronden: | 8,0 km |
| 2. Deurnsche Peel & Maria Peel [VR+HR] – Hoogvenen: | 11,4 km |
| 3. Leenderbos, Groote Jeide & De Plateaux [VR+HR] – Hogere zandgronden | 13,8 km |

34

Er zijn een aantal redenen om aan te nemen dat de ontwikkeling niet tot een depositie leidt.

Ten eerste betreft dit of een emissie plaatsvindt in verstedelijkt gebied of in open landschap. In het geval van het laatste draagt een emissie veel verder¹. De emissie vindt plaats in verstedelijkt gebied, derhalve zal er dus een depositieverlagende werking uitgaan van de locatie van emissie.

Ten tweede is het relevant te kijken naar de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied. Voor de emissies voor bouwactiviteiten, bewoning en verkeer is uit de literatuur bekend dat deze boven de 5 kilometer vanaf een stikstofgevoelig gebied te verwaarlozen zijn.

¹ Bureau Waardenburg, *Vuistregels Stikstof en woningbouw*, rapportnummer 19-246, 20 december 2019.

Tabel 4.3 Effectafstanden waarbij de depositie 0,00 mol N/ha/jaar is voor de bouwphase van woningen in stedelijk gebied*. Bij plannen op kortere afstand tot een Natura 2000-gebied geeft een AERIUS-berekening uitsluitend over een bijdrage aan de stikstofdepositie. Gebaseerd op gegevens voor 5 woningen en geëxtrapoleerd naar andere woningaantallen (Bijlage I).

Grondgebonden woningen→ Appartementen↓	0	1	5	10	25	50	100	250	500
			62 kg N						
0	-	0,6	1,3	2,0	4,0	7,9	>10	>10	>10
1	-	0,7	1,3	2,1	4,1	7,9	>10	>10	-
5 65 kg N	0,9	1,1	1,7	2,4	4,1	7,9	>10	>10	-
10	1,4	1,5	2,1	2,8	4,5	7,9	>10	>10	-
25	2,7	2,8	3,3	3,9	4,7	7,9	>10	>10	-
50	4,1	4,4	4,6	4,6	7,8	9,0	>10	>10	-
100	6,8	7,8	7,9	7,9	8,8	>10	>10	>10	-
250	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	-
500	>10	-	-	-	-	-	-	-	-

* Effectafstanden zijn met AERIUS berekend in groot stedelijk landschapstype.

FIGUUR 4.7: EFFECTAFSTANDEN VOOR EEN ONTWIKKELING IN EEN STEDELIJK GEBIED (BRON: BUREAU WAARDENBURG)

De afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000-gebied is Strabrechtse Heide & Beuven met 8,0 km, de andere stikstofgevoelige gebieden zijn verder van het plangebied gelegen. Omdat de sloop en bouw van een dermate kleine schaal is en het aantal verkeersbewegingen zowel tijdens de realisatiefase als tijdens de gebruiksfase ook nog zo laag is [zie paragraaf 4.9], zal dit effect niet tot een depositie leiden.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat deze afstand derhalve groot is, dat deze aanvullende verkeersgenererende werking van nieuwbouw in de gebruiksfase geen depositie tot gevolg zal hebben.

Daarmee is aangetoond dat de ontwikkeling niet stuit op obstakels vanuit flora of fauna.

4.11 WATER

4.11.1 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 klimaatrobuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

4.11.2 PROVINCIAAL BELEID

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

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

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's:

- 1) gezonde fysieke leefomgeving
- 2) veilige fysieke leefomgeving
- 3) 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

36

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

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

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016–2021

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

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

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

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

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 waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 2,000 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 deze watertoets.

4.11.3 GEMEENTELIJK BELEID

Waterplan Helmond 2012–2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012–2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018 en wordt in 2020 nog steeds gebruikt. Herziening vindt hoogstwaarschijnlijk halverwege 2020 plaats, ivm de komst van de omgevingswet.

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 2012–2015/2020 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. Naar verwachting wordt in 2021 een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater: In het plan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater: Het plan ligt niet in het grondwaterbeschermingsgebied.

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 2019-2023'.

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

Riolering

38

In de straat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De Lucas Gasselstraat 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

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.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Aan de volgende punten moet gedacht worden:

- Het vuil- en schoonwater moet zo veel mogelijk gescheiden worden.

- Verhard oppervlak huidige situatie: 753 m²
- Totaal verhard oppervlak toekomstige situatie: 270,5 m²
- Omdat het toekomstig verhard oppervlak verminderd in de nieuwe situatie is er geen waterbergingsbehoefte.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatie gevoelig
- Het gebied is vanuit grondwater niet gevoelig voor wateroverlast.

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.

Het nieuwbouwplan brengt wel enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee, maar geen sprake is van een geheel andere situatie. Eerder is in de toekomstige situatie sprake van een vergelijkbare met de huidige, waarbij omdat sprake is van nieuwbouw wel rekening kan worden gehouden met de te gebruiken bouwmaterialen.

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.

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.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Gezien de beperkte impact van de wijziging, mede door de argumentatie dat het een beperkt aantal woningen in een reeds overwegend woongebied betreft, er slechts beperkt wijzigingen aan de gevel plaatsvinden en is deze fase ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid (nog) geen uitgebreide omgevingsdialoog gestart.

De verwachting is dat de maatschappelijke impact van deze wijziging en het toevoegen van twee woningen zeer beperkt is en dat de transformatie naar wonen als een positieve ontwikkeling door de omgeving wordt ontvangen na langdurige leegstand. De initiatiefnemer heeft aangegeven met de direct omwonenden in contact te treden om het initiatief toe te lichten en de verantwoordelijken tijdens de bouwwerkzaamheden in contact te brengen om overlast te voorkomen.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer uit eigen financiële middelen betaald.

Door de functiewijziging en toevoegen van bebouwing met eenzelfde bouwhoogte wordt relatief leegstand van een pand in een uitloper van het centrum, met omliggend overwegend woongebied in Helmond voorkomen. De behoefte is reeds aangetoond doordat de middels de huisvestingsverordening aan de gehele woningvoorraad het predicaat schaarste is toegevoegd. Met het toevoegen van woningen door middel van inbreiding wordt aan een dringende behoefte voor zowel huisvesting als doorstroming naar grote woningen voorzien.

Tot slot is de ontwikkeling financieel haalbaar.

6. CONCLUSIE

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om middels verlening van een omgevingsvergunning een herontwikkeling van het bestaande object Lucas Gasselstraat 25 in Helmond (gemeente Helmond) te komen. Het gaat hierbij om het slopen van bedrijfsbebouwing, uitbreiden van bestaande woning en het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning met twee woningen van ieder 121 m² bvo. Met een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo wordt dit mogelijk.

Dit is gebaseerd op een samenvatting van de volgende punten:

- De herontwikkeling sluit aan bij stedelijk beleid;
- Er wordt voldaan aan de stedenbouwkundige normen en parkeren;
- Milieuhygiënische vereisten en randvoorwaarden leggen geen beletsel op, als
 - Na de sloop een bodemonderzoek aantoont dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging en anders mitigerende maatregelen of een sanering plaatsvindt;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid geborgd is met de motivatie dat dit een langdurig leegstaand object is, waar meerdere initiatiefnemers in het verleden onhaalbare planvorming voor hebben ingediend en deze initiatiefnemer het gesprek met de directe omgeving aangaat;
- De voorgaande verplichtingen middels de omgevingsvergunning als verplichting worden opgelegd en een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalovereenkomst getekend kunnen worden.

Daarmee wordt het haalbaar, wenselijk en aanvaardbaar geacht.

april 2021

Projectnummer: 20107/OV/NK

Weltevreden B.V.

P.C. Staalweg 110 B

3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211

info@weltevredenbv.nl

www.weltevredenbv.nl

i.o.v. de heer A. Sakinmaz/AB Garant