

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Woningbouw Heistraat 48
Helmond

Datum: 15 juli 2022
Status: definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel van het project.....	3
1.3	Ligging plangebied.....	3
1.4	Vigerend planologisch kader.....	4
1.5	Leeswijzer.....	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie.....	6
3	Beleidskader.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Milieueffectrapportage.....	24
4.2	Akoestiek.....	25
4.3	Stikstofdepositie.....	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid.....	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.7	Ecologie.....	30
4.8	Water.....	31
4.9	Mobiliteit en parkeren	34
4.10	Cultuurhistorie en archeologie.....	35
4.11	Bodemonderzoek	36
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6	Financiële haalbaarheid.....	38

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Heistraat 48 Helmond; De Roever Omgevingsadvies, 19 juli 2021
2. Stikstofdepositieonderzoek Heistraat 48 Helmond; De Roever Omgevingsadvies, 22 maart 2022
3. Projectberekening AERIUS-calculator; De Roever Omgevingsadvies, 22 maart 2022
4. Ecologische Quicksan aan de Heistraat 48 te Helmond; Eceau Ecologisch adviesbureau, 11 mei 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Johannes Verleun Vastgoed B.V. is voornemens om op de locatie Heistraat 48 in Helmond 6 studio's en 3 appartementen voor starters op de woningmarkt te realiseren. Daartoe worden studio's met een oppervlak van circa 33 tot 36,5 m² gebruiksoppervlak en appartementen met een oppervlak van circa 43,5 tot 44,5 m² gebruiksoppervlak gerealiseerd. De nieuwe bebouwing bestaat uit drie bouwlagen, waarmee de bestaande bebouwing van één bouwlaag met een kap geheel wordt vervangen.

In de bestaande situatie is in het pand op de begane grondlaag een eetcafé aan de Heistraat gevestigd.

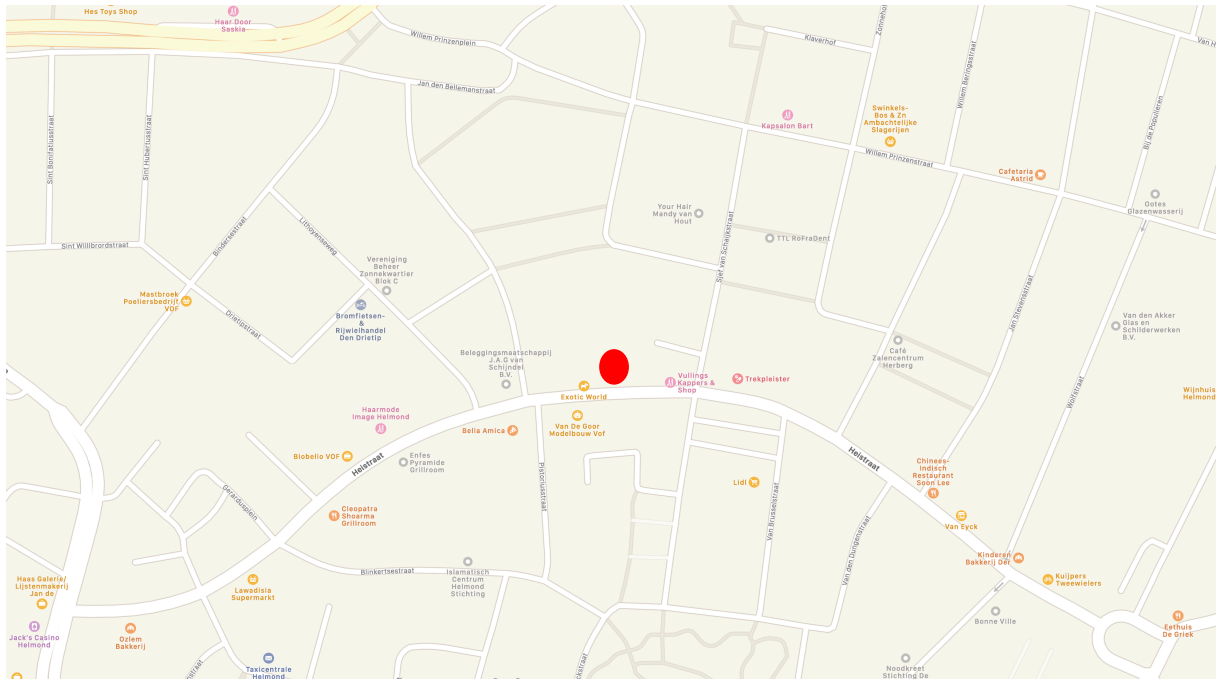
1.2 Doel van het project

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een procedure voor omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Ten behoeve van deze procedure dient invulling te worden gegeven aan een goede ruimtelijke ordening, wat wordt gedaan door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing die een motivering bevat ten aanzien van onder meer de milieuaspecten als gevolg van de gevraagde ontwikkeling.

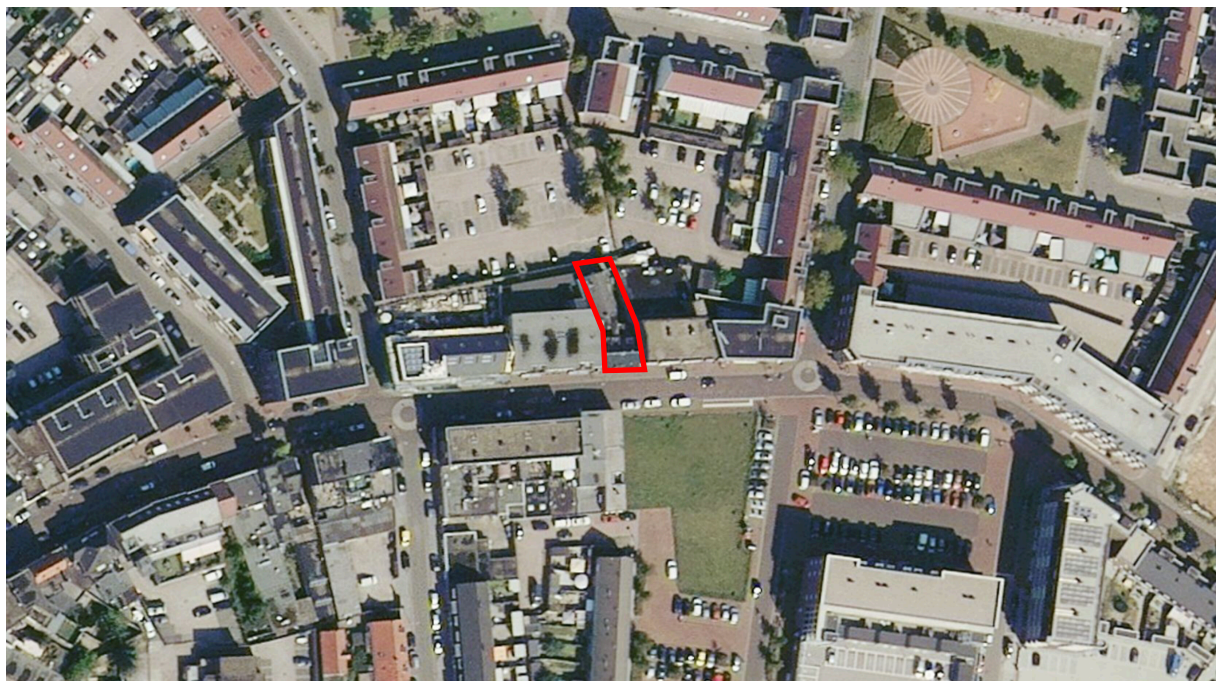
Met voornoemde omgevingsvergunning wordt het juridisch planologisch kader geschapen om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heistraat 48 in Helmond. De planlocatie behoort tot de binnenstad van Helmond. Op onderstaande afbeelding staat de ligging van het plangebied binnen de omgeving aangegeven.



Figuur 1: ligging plangebied binnen de omgeving (bron: Apple Kaarten)



Figuur 2: ligging plangebied (rood omrand) (bron: Apple Kaarten)

1.4 Vigerend planologisch kader

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan 'Binnenstad Heistraat - Molenstraat'. De gronden zijn daarin bestemd als 'Gemengd' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 10' en dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'.

In de bestemming 'Gemengd' is bepaald dat de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 10' zijn bestemd voor wonen, maatschappelijk, detailhandel, kantoor, horeca I en bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven welke niet voorkomen in de genoemde milieucategorieën, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 10' geldt onder meer de aanvullende voorwaarden dat op de verdieping(en) van de gebouwen uitsluitend de functie wonen is toegestaan.

Ten aanzien van het bouwen is bepaald dat ter plaatse de goothoogte niet meer dan bestaand mag bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' anders aangegeven. Op de verbeelding is een maximale goothoogte van 6 meter aangegeven. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan bestaand en gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak zijn toegestaan.

Het voorliggende plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat de goothoogte van de nieuw te realiseren bebouwing meer dan 6 meter bedraagt en de bouwhoogte meer bedraagt dan bestaand. Ook komt een deel van het nieuwe gebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak te liggen. Het toevoegen van wooneenheden is op grond van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2, wordt een beschrijving van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden en de beleidskaders voor het afwijken van het geldende planologisch regime. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot is de financiële uitvoerbaarheid verantwoord in hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Helmond. De Heistraat is een straat met gemengde functies, waaronder wonen, winkels en horecavestigingen. In het pand Heistraat 48 was een eetcafe met bovenwoning gevestigd. Het bedrijfsvloeroppervlak van het bestaande eetcafe bedraagt circa 300 m².

Het bestaande pand bestaat uit een begane grondlaag met een kaplaag.

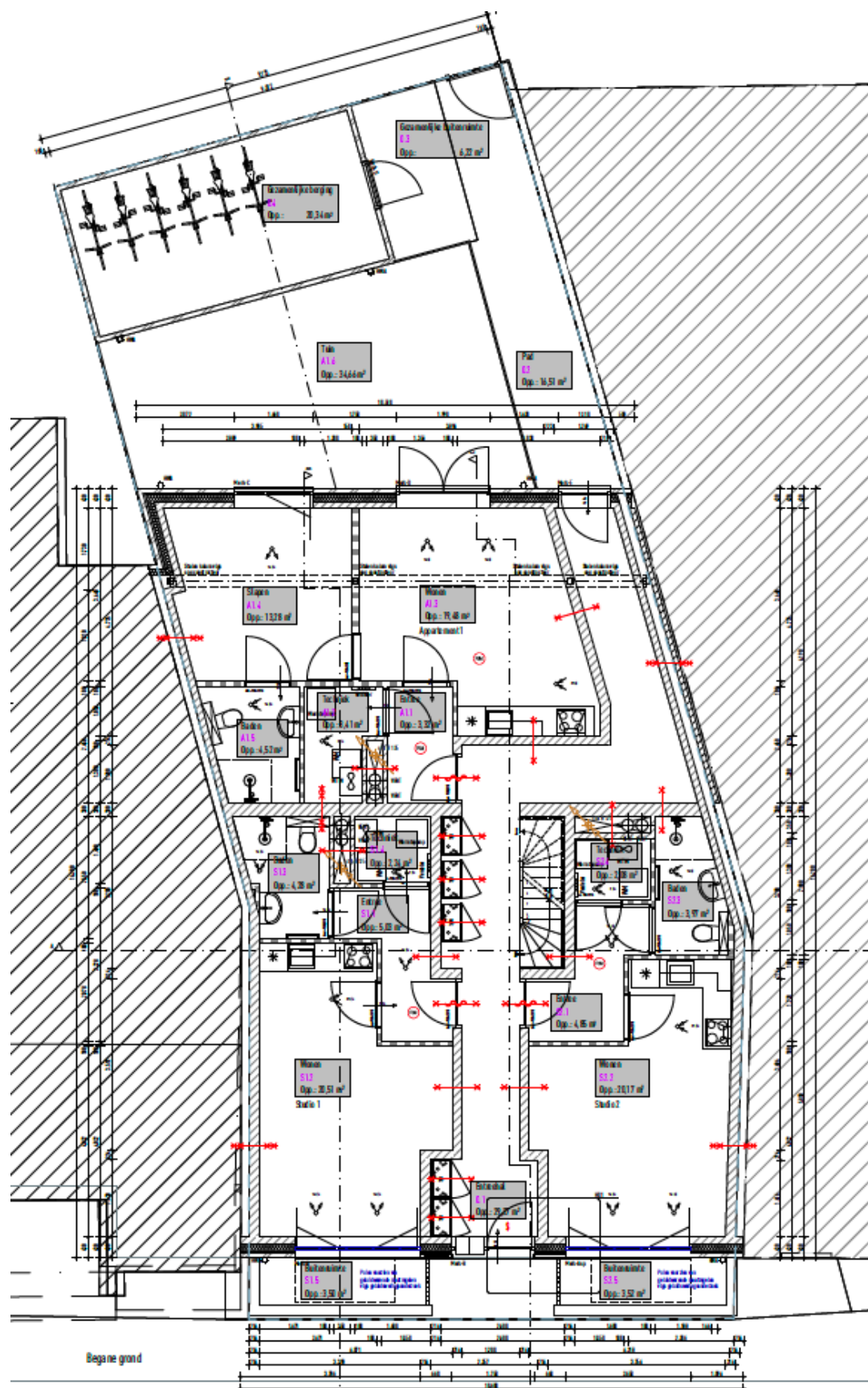
2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het bestaande pand gesloopt en vervangen door een nieuw pand in drie bouwlagen, met achter op het perceel een bijgebouw met gezamenlijke berging. In de nieuwe situatie worden in totaal zes studio's en drie appartementen gerealiseerd, variërend in omvang van circa 30 m² tot circa 44,5 m² gebruiksoppervlak.

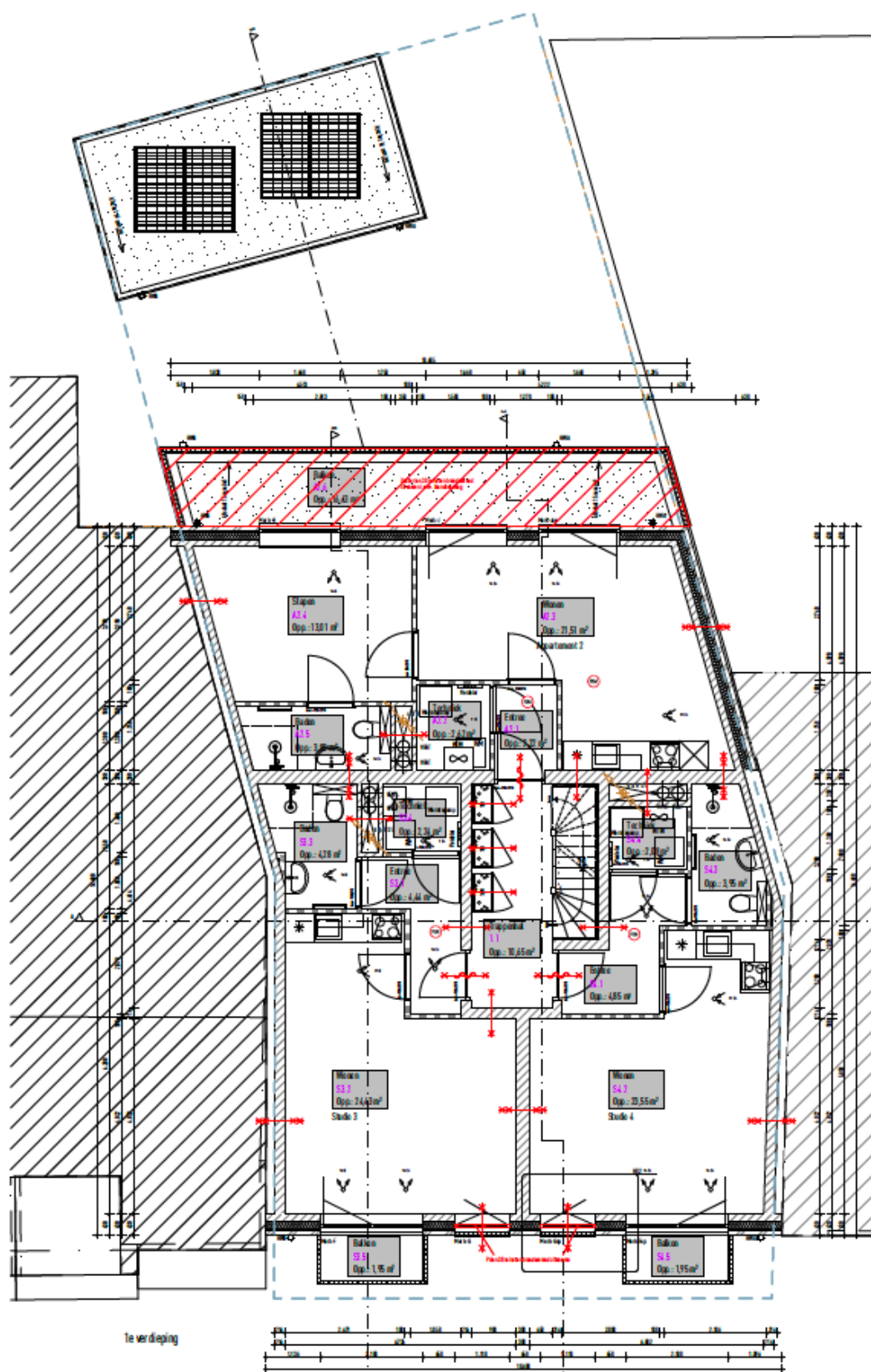
De voorgevel van het nieuwe woongebouw sluit aan op de voorgevellijn van het naastgelegen gebouw Heistraat 40-42. Hiermee komt deze ten opzichte van de bestaande voorgevelrooilijn enigszins terug te liggen, meer in lijn met het bestaande bebouwingsbeeld ter plaatse. Ditzelfde geldt voor de bouwhoogte van de nieuwbouw, deze sluit (nagenoeg) aan op de bouwhoogte van de belendende panden. De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt circa 9,30 meter.



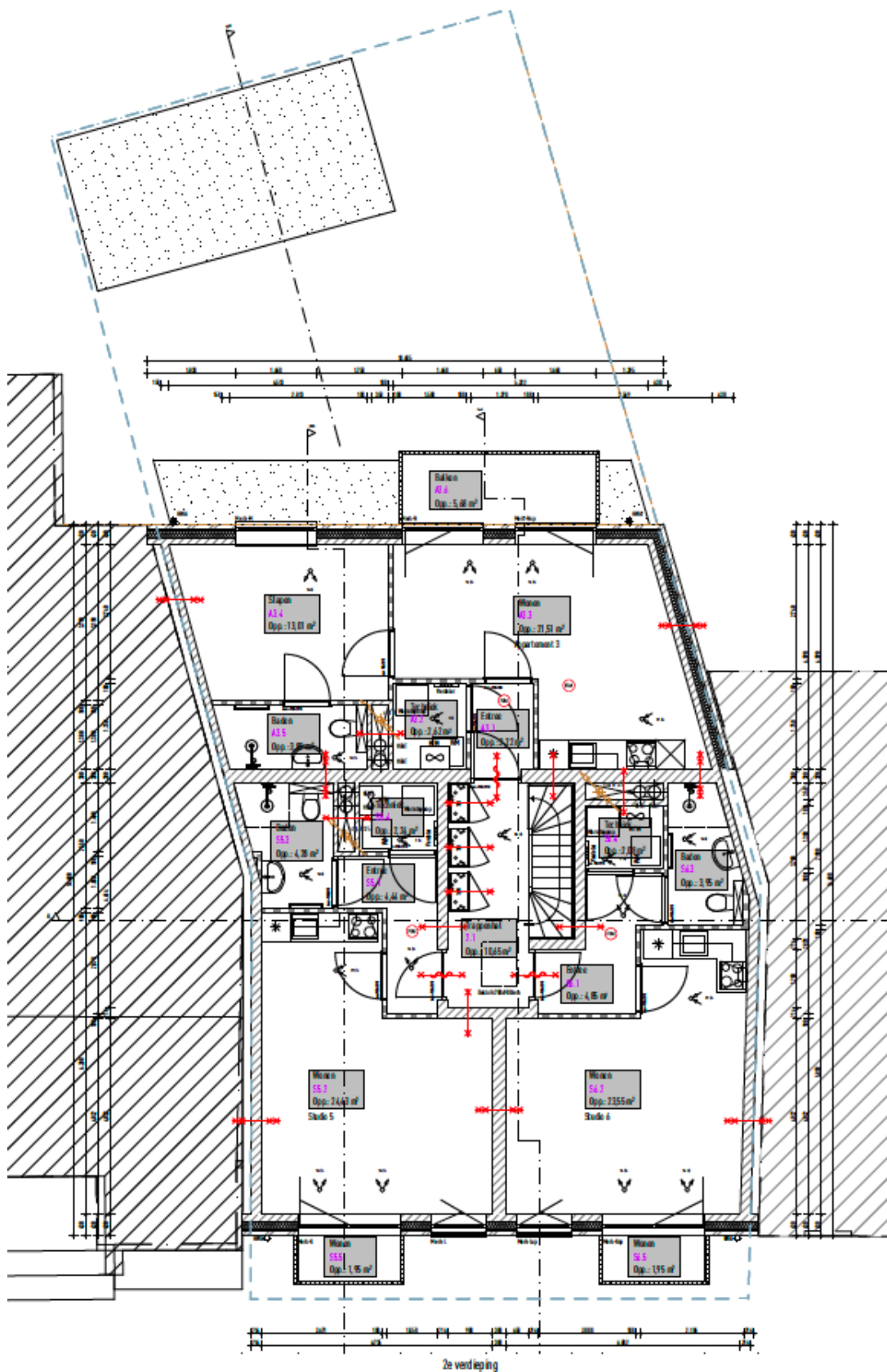
Figuur 3: aanzicht nieuwe voorgevel (bron: Studio 412)



Figuur 4: plattegrond begane grondlaag nieuwe bebouwing (bron Studio 412)



Figuur 5: plattegrond eerste verdieplingslaag nieuwe bebouwing (bron: Studio 412)



Op de begane grondlaag, eerste verdieping en tweede verdieping komen per bouwlaag twee studio's en één appartement. De studio's zijn daarbij aan de straatzijde gesitueerd en de appartementen aan de achterzijde van de nieuwbouw. Alle studio's beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon. Het appartement op de begane grondlaag heeft de beschikking over een tuin, het appartement op de eerste verdieping heeft een dakterras en de buitenruimte van het appartement op de tweede verdieping bestaat uit een balkon.

Achter op het perceel wordt een eenlaags bijgebouw gerealiseerd met een bouwhoogte van 3 meter. In dit bijgebouw bevindt zich de gezamenlijke berging voor de nieuwe woningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de NOVI is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden gelegen waaraan een rijksbelang is toegekend.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat onder andere een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Het plangebied is gelegen binnen de radarverstoringsgebieden Volkel en Herwijnen. De realisatie van voorliggende ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van de belangen behorende bij de genoemde radarverstoringsgebieden.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarin staat: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze regeling is analoog eveneens van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Relevant is om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit niet het geval, dan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet op de ontwikkeling van toepassing. De wet verstaat onder stedelijke ontwikkeling "de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de jurisprudentie is deze definitie verder vormgegeven. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor meer dan elf woningen (vanaf twaalf woningen) sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder moet dan op het bouwplan worden toegepast. De twaalf (of meer) woningen moeten samen wel één woningbouwlocatie vormen.

Met voorliggend initiatief worden negen woningen mogelijk gemaakt, waarmee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de wet. Hiermee is een toets aan de Ladder wettelijk niet verplicht.

3.1.5 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.2.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. de groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Het behoud en de ontwikkeling

van natuurwaarden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Dit is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

2. het landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De provincie streeft hier naar een multifunctionele gebruikruimte, met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

3. de stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

4. de infrastructuur

Het infrastructuurnetwerk bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. De Brabantse infrastructuur maakt deel uit van het internationale netwerk van infrastructuur in noordwest Europa. De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische clusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk Brabantstad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid. Zo wordt ruimte gemaakt voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

Uitwerking structuurvisie

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk concentratiegebied van het stedelijk netwerk BrabantStad. Het opvangen van de woningbehoefte in Oost-Brabant is onderdeel van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte. Het toevoegen van woningen op de planlocatie om in die vraag te voorzien is passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.2.3 Interim omgevingsverordening

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

1. provinciale milieuverordening;
2. verordening natuurbescherming;
3. verordening ontgrondingen;
4. verordening ruimte;
5. verordening water;
6. verordening wegen.

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten

en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.

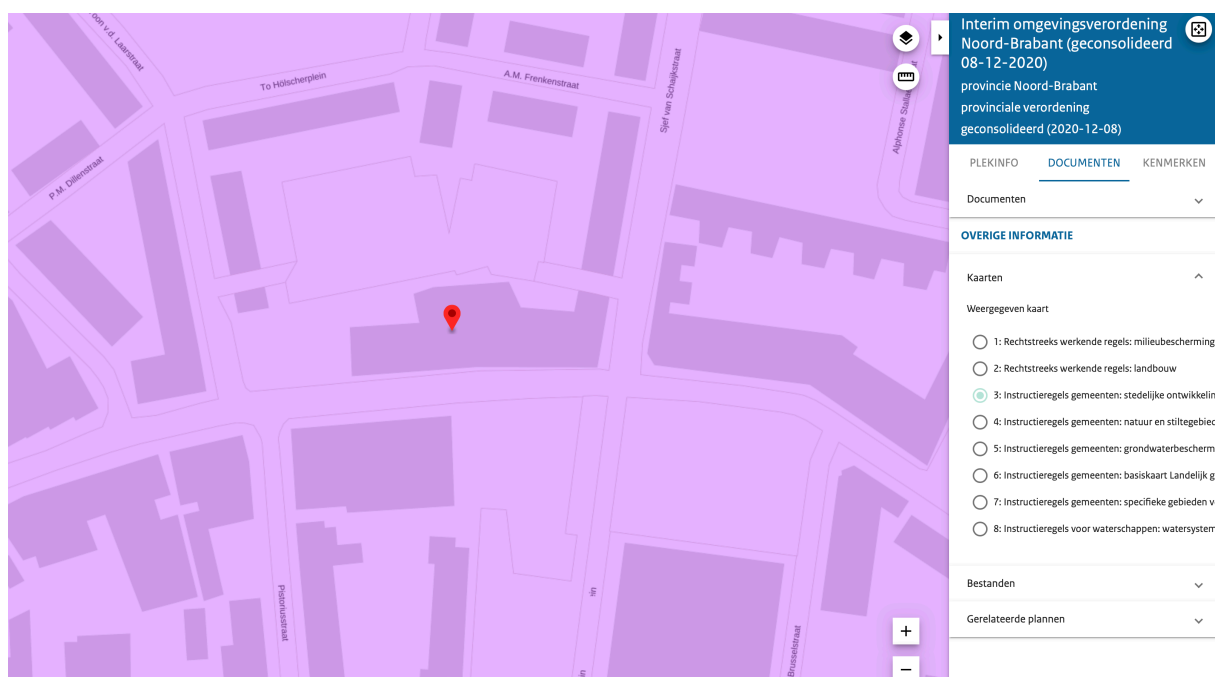
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing:

1. Stedelijk gebied
2. Diep grondwaterlichaam



Figuur 7: uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Stedelijk gebied

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen.

Daarbij is het van belang dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. De toevoeging van de gevraagde negen wooneenheden past binnen de regionale Woonafspraken De Peel, zoals geactualiseerd in februari 2022. In de gemaakte Woonafspraken De Peel is vastgelegd dat de Peelgemeenten samenwerken als regionale woningmarkt, waarbij wel vanuit de lokale behoeften wordt gestart. De individuele gemeenten besluiten daarbij zelf over de eigen plannen.

Programmatistische en planningsafspraken worden op Peelniveau alleen in hoofdlijnen gemaakt.

Met de vervangende nieuwbouw wordt duurzame nieuwe bebouwing aan het bestaand bebouwd gebied toegevoegd, waarbij de meest recente normen op gebied van energieprestatie voor gebouwen van toepassing zijn.

Daarnaast betreft het een stedelijke transformatie waarbij een bestaande horecafunctie wordt omgezet naar een woonfunctie. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de interim verordening.

Diep grondwaterlichaam

Dit werkingsgebied is niet relevant voor dit plangebied.

Instructieregels

Dit zijn de regels die voorheen waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het onderhavige plangebied zijn geen thema's aan het plangebied toegekend.

Derhalve zijn er geen thema's vertaald in voorliggende ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Er dient op grond van de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit invulling te worden gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en een gezonde leefomgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik geldt in het kader van het voorliggende plan dat er sprake is van de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, waarbij de toedeling van functies plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, zijnde gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk Gebied'. Tevens is er vanuit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik invulling gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Er is toepassing gegeven aan de lagenbenadering, waarbij uit uitgevoerd onderzoek (zie hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing) is gebleken dat er geen onevenredig nadelige effecten optreden.

Ten aanzien van meerwaardecreatie is getoetst aan de uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij de gemeente Helmond ook voor binnenstedelijke locaties de koppeling legt met de gemeentelijke beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL), die tevens ziet op binnenstedelijk groen, waarbij voor de bepaling van het relevant binnenstedelijk groen een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de verschillende groenbestemmingen binnen alle binnenstedelijke bestemmingsplannen, aangevuld met het recreatief groen, zoals opgenomen in het Beleidsplan Stedelijk Groen. Voorliggende planlocatie maakt geen deel uit van een dergelijk gebied. Conform het stroomschema dat is opgenomen in het BKL is deze hiermee niet op voorliggende ontwikkeling van toepassing.

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

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

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

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

1. Watervoorraad in balans
2. Elke druppel telt
3. Niet alles kan overal
4. Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
5. Bescherming van water- en bodemkwaliteit
6. Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
7. Circulair denken en doen

3.2.5 Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2022-2027

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

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.

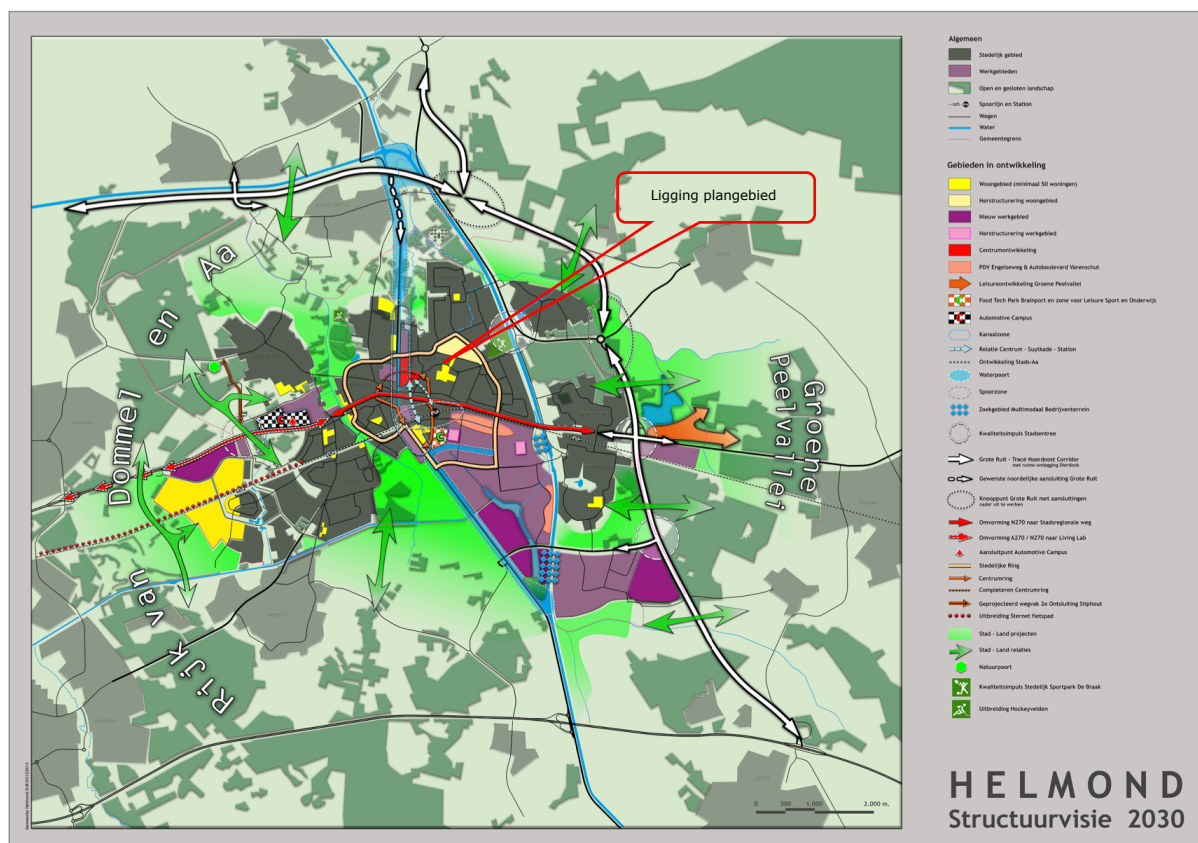
Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

Op 4 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Helmond de gemeentelijke Structuurvisie Helmond 2030 vastgesteld. Hierin 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 achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Het plangebied ligt in het Stedelijke gebied, binnen de Stedelijke ring. Er is geen aanduiding voor Gebieden in ontwikkeling aan het plangebied toegekend.



Figuur 8: beleidskaart Structuurvisie Helmond 2030 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Helmond zal een continue inspanning leveren om te voldoen aan de autonome woningbehoefte. Daarnaast houdt Helmond de ambitie om de negatieve migratie sinds 2010 om te buigen naar een positieve migratie. Voor een extra impuls van migratie kunnen kansen op de markt worden benut. Hierbij is het mede van belang te bouwen in het betaalbare woonsegment gezien het lager gemiddelde inkomen in Helmond ten opzichte van de regio Zuidoost-Brabant en Nederland als geheel.

Met de voorliggende ontwikkeling worden woningen in het betaalbare segment toegevoegd aan de woningvoorraad van Helmond, waarmee invulling wordt gegeven aan deze ambitie uit de gemeentelijke Structuurvisie.

3.3.2 Woonbeleid

Woningbouwprogrammering

In de afgelopen periode hebben de negen 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 (zogenaamde BOR-afspraken) worden herzien en meegenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van het SGE.

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Helmond 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 ervan uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking.

Een tweetal belangrijke afspraken in dit kader zijn:

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

Voorliggende ontwikkeling past in deze afspraken.

Hieraan kan de Woondeal die het SGE met het ministerie van BZK heeft gesloten worden toegevoegd en op 2 juli 2019 heeft de raad ingestemd met de Visie op Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven waarin het Afsprakenkader Wonen 2017 verder is uitgewerkt.

Woonvisie 2016 – 2020

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties.

Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd. In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 – 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019). Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 - 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de

geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen.

In de Woonagenda is onder andere opgenomen:

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

De gemeente telt op 1 januari 2021 41.222 woningen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose zal deze voorraad toenemen tot 49.890 woningen in 2040. De woningvoorraad zal dus nog toenemen met circa 9.000 woningen.

Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een bruto toename van ruim 6.000 woningen (inclusief 820 woningen vervangende nieuwbouw). Op grond van het Afsprakenkader Wonen oktober 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven is vastgelegd dat "geen plannen tot inbreiding, herstructurering en transformatie – die toezien op realisatie op korte termijn (uiterlijk 1 januari 2021) worden geweigerd op grond van mogelijke overprogrammering ten opzichte van de provinciale prognose 2017". Dit houdt in dat voor de korte termijn geen kwantitatieve restricties gelden voor de hiervoor genoemde locaties. Op korte termijn is de woningmarkt gebaat bij een versnelling van de woningbouwproductie, mede ter compensatie van hetgeen in de periode 2008 - 2016 te weinig is gebouwd. Het tijdelijk opvoeren van de woningbouwproductie naar 700 – 800 woningen is wenselijk. In relatie tot de Woondeal BZK is een verder verhoging van de woningbouwproductie zelfs denkbaar. Voorliggende locatie voldoet enerzijds aan de wens meer binnenstedelijk te bouwen, maar voorziet tevens in de behoefte het aanbod in appartementen te verruimen (dit aanbod blijft momenteel ten opzichte van de vraag ver achter).

Met de voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een binnenstedelijke inbreidingslocatie, wat passend is binnen de kaders van de Woonvisie en Woonagenda. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling met woningen die geschikt zijn voor 1-persoonshuishoudens.

3.3.3 Duurzaamheidsbeleid

Ook op het gebied van nieuwbouw dient invulling aan de reeds geformuleerde voornemens te worden gegeven. Dit betekent dat niet alleen aardgasloos, maar ook nul op de meter of vergelijkbaar de standaard is voor de nieuwbouw. Het bouwproces dient volledig ingericht te worden op de energietransitie. Circulair

bouwen moet als vertrekpunt worden gehanteerd (bij de circulaire economie draait om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden: een gesloten kring.

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

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

- Energiebesparing: het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- Duurzame energie: de resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen: de energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

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

De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Vanaf 1 januari 2018 heeft het college expliciet bepaald dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van aardgasvrij bouwen. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan de ambities vanuit het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

3.3.4 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. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018 en wordt momenteel nog steeds gebruikt. Herziening vindt plaats in 2022, 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. Wel vindt een vertaling naar een uitvoeringsprogramma plaats. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen wel meegenomen in projecten en plannen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om:

- D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben:

1. de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
2. de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
3. de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers slechts negen woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit ruimtelijk besluit mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2 Akoestiek

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaai en luchtvaartlawaaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt

overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Een weg heeft geen geluidzone wanneer de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt of is gelegen binnen een woonerf. Alle wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/u en hebben dus geen geluidzone. Wel is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van deze wegen. Omdat het plangebied niet binnen een geluidzone valt, is het niet nodig de geluidbelasting van wegen in de omgeving te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde of de hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Om te bepalen of bij de realisatie van de gevraagde nieuwe woonfunctie wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde waarden is in juli 2021 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de onderzoeksresultaten daarvan weergegeven. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Wegverkeerslawaai

In het akoestisch onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het beoogde appartementengebouw aan Heistraat 48 in Helmond berekend.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB. Voor de zuidelijke geveldelen van het gewenste appartementengebouw bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $61 - 33 = 28$ dB. Een dergelijke geluidwering is haalbaar bij nieuwbouw.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' (appartementen aan de achterzijde) tot 'Matig/Slecht' (studio's aan de straatzijde). Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de studio's aan de straatzijde kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt wanneer sprake is van een voldoende gevelwering.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande vormt het aspect akoestiek geen belemmering voor het planvoornemen, mits er een voldoende geluidwerende gevel wordt toegepast op het deel van de bebouwing aan de straatzijde. Hiertoe is door De Roever Omgevingsadvies op 27 juli 2021 een gevelweringsonderzoek uitgevoerd, wat wordt bijgevoegd bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.3 Stikstofdepositie

Vanuit de rijksoverheid is de AERIUS Calculator uitgegeven. Op grond hiervan kan een inschatting worden gemaakt of er sprake is van significante effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden als gevolg van een woningbouwontwikkeling. In maart 2022 is met de AERIUS Calculator door De Roever Omgevingsadvies een berekening gemaakt aan de hand van de projectkenmerken. De rapportage behorende bij deze berekening is als bijlage bijgevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Indien projecten in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen. Indien er sprake is van een project dat niet in betekenende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit, dan kan dit nader onderzoek achterwege blijven. Door middel van de zogeheten 'NIBM-tool' kan dit worden bepaald.

Ten behoeve van de gevraagde negen appartementen zal de gemiddelde toename in verkeersproductie 6 motorvoertuigbeweging per appartement per etmaal (weekdaggemiddelde) bedragen, in totaal 54 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door middel van de NIBM-tool is de bijdrage van de verkeersgeneratie van de appartementen aan de luchtkwaliteit bepaald.

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		54
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9: rekenresultaten NIBM-tool

Op grond van de resultaten van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van betekenende mate bijdrage van de appartementen aan de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

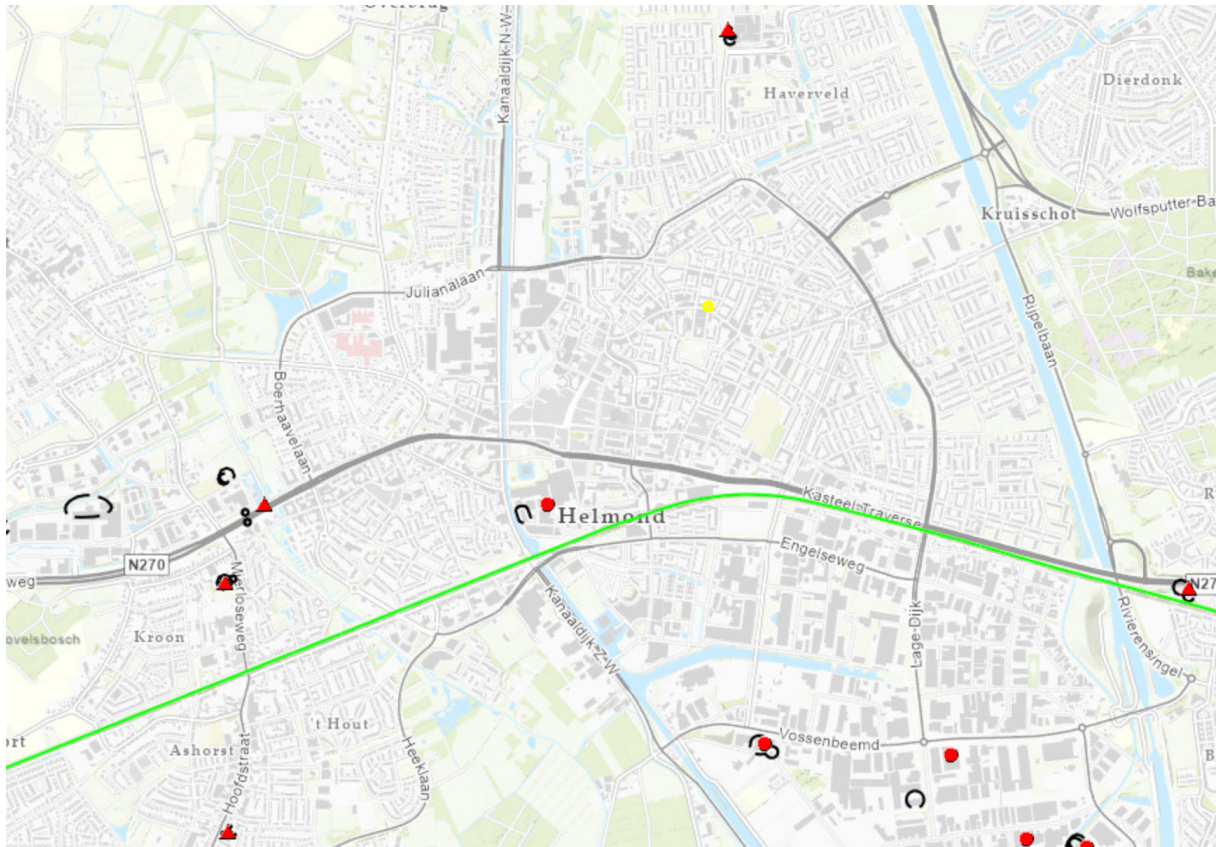
Naast de effecten van het project op de luchtkwaliteit is beschouwd of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondconcentraties $PM_{2.5}$, PM_{10} en NO_2 . Als grenswaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelden voor voornoemde stoffen respectievelijk een jaargemiddelde concentratie van $25 \mu g/m^3$ voor $PM_{2.5}$, een jaargemiddelde concentratie van $40 \mu g/m^3$ voor PM_{10} met een daggemiddelde concentratie van $50 \mu g/m^3$ op niet meer dan 35 dagen per jaar en een jaargemiddelde concentratie van $40 \mu g/m^3$ voor NO_2 .

Uit de NSL-monitoring voor de omgeving van het plangebied blijkt voor het jaar 2020 dat er in geen enkel geval sprake is van overschrijding van voornoemde grenswaarden. Voor $PM_{2.5}$ bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving $<20 \mu g/m^3$, voor PM_{10} bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving $<35 \mu g/m^3$ en bedraagt het aantal overschrijdingsdagen minder dan 35 per jaar. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving $<35 \mu g/m^3$.

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit wordt de gevraagde woonfunctie aanvaardbaar geacht.

4.5 Externe veiligheid

Ten behoeve van het realiseren van een woonfunctie op de planlocatie is aan de hand van de Risicokaart in juli 2021 een beschouwing gedaan van risicobronnen en het daarbij behorende plaatsgebonden dan wel groepsrisico uit oogpunt van externe veiligheid. De resultaten van deze beschouwing staan in het onderstaande weergegeven.



Figuur 10: uitsnede Risicokaart met ligging plangebied (geel) (bron: www.risicokaart.nl)

In de nabijheid van de planlocatie is één relevante risicobron aanwezig, te weten de spoorlijn Eindhoven – Venlo, de groene lijn op de uitsnede van de Risicokaart.

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van 10^{-5} per jaar voor 10 dodelijke slachtoffers, 10^{-7} per jaar voor 100 dodelijke slachtoffers en 10^{-9} voor 1000 dodelijke slachtoffers.

De spoorlijn is onderzocht in het kader van het opstellen van het Basisnet Spoor (Regeling Basisnet). Uit de inventarisatie blijkt dat er geen 10^{-6} /jaar-contour (veiligheidszone) is en ook geen plasbrandaandachtsgebied. Planontwikkelingen binnen 200 meter van de spoorlijn dienen te worden onderzocht. Het plangebied is gelegen op circa 875 meter van de spoorlijn en daarmee ruim buiten deze onderzoekszone. Het plaatsgebonden risico voldoet aan de grenswaarde.

Ten aanzien van het groepsrisico is een verantwoording groepsrisico opgenomen. Hierbij wordt ingegaan op de onderwerpen zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Omdat het plangebied zal worden bestemd voor woningen zonder zorgfunctie, mag worden verondersteld dat de zelfredzaamheid van aanwezige personen goed te noemen is. Bewoners zullen via de regionale waarschuwingssystemen zoals NL-Alert worden gealarmeerd om ramen en deuren te sluiten in geval van calamiteiten met toxische wolken. De ontvluchting vanuit het plangebied van de

risicobronnen af is goed mogelijk. Via Toon van de Laarstraat en Sjem van Schaijkstraat kunnen aanwezigen snel en veilig het risicogebied verlaten. Bij deze evacuatie zal naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van belemmering van aanrijdende een aanwezige hulpdiensten.

Conform het Bouwbesluit dienen de primaire voorzieningen op orde te zijn. Hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijtijd ter plaatse zijn. Bij calamiteiten op het spoor zal de eerste aandacht van hulpdiensten zich richten op de calamiteit zelf.

In geval van brand op het spoor moet escalatie zo effectief mogelijk worden voorkomen en bestreden. Hiervoor zijn voorzieningen buiten de inrichting van primair belang. De verantwoordelijkheid voor deze voorzieningen ligt niet bij de initiatiefnemer.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van het realiseren van een woonfunctie op de planlocatie is in juli 2021 aan de hand van het geldende planologische kader een beschouwing gedaan van in de nabijheid gelegen bedrijven en inrichtingen. De resultaten van deze beschouwing staan in het onderstaande weergegeven.

Uit de beschouwing kan worden geconcludeerd dat voor alle inrichtingen in de omgeving van het plangebied een richtafstand van 0 meter geldt, waaraan is voldaan. Deze inrichtingen zijn rechtstreeks toegestaan op grond van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemminglegging is wonen eveneens rechtstreeks toegestaan, waarbij bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is afgewogen dat deze functies met elkaar verenigbaar zijn.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Heistraat 48 te Helmond is in mei 2022 een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De voorgenomen sloop en nieuwbouw, en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfslocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken, mits enkele maatregelen getroffen worden.

- Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing;
- Vleermuizen passeren en foerageren aannemelijk rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord buiten de winterrustperiode;

- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen potentieel geschikte nestlocaties of essentiële leefgebieden aanwezig;
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen;
- Ten aanzien van algemene amfibieën wordt enkel de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden;
- Voor vlinders, libellen, overige ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig;
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen;
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming;
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden en de aard van de werkzaamheden worden geen (negatieve) effecten verwacht.

Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid.

4.8 Water

Bij ruimtelijke projecten dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Oppervlaktewater

Er zijn geen watergangen in of nabij het plangebied gelegen waarop effecten als gevolg van de voorliggende ontwikkeling plaatsvinden.

Waterkwantiteit

In het kader van de watertoets wordt een vergelijk gemaakt tussen de toekomstige situatie en de bestaande situatie in het plangebied. Het bestaande verhard oppervlak wordt niet vergroot ten opzichte van het toekomstig verhard oppervlak, aangezien de ontwikkeling van de nieuwbouw vergelijkbaar verhard oppervlak heeft als de bestaande bouw, waarbij uitsluitend de ligging van de

bebouwing ten opzichte van bestaand wordt gewijzigd. Watercompensatie is daarmee niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Het voorliggende plan heeft geen effect op de waterkwaliteit.

Riolering

Het gehele plangebied wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Volksgezondheid

Voorkomen dient te worden dat vuilwater wordt overgestort. Dit wordt tegengegaan door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer. Hiermee worden de risico's van watergerelateerde ziekten en plagen tot een minimum beperkt.

Bodemdaling

Ten behoeve van het voorliggende plan worden er geen waterpeilen aangepast. Van bodemdaling zal hierdoor geen sprake zijn.

Verdroging

Vanwege het uitblijven van aanpassing van de huidige waterpeilen zal er tevens geen (negatieve) invloed zijn op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden als gevolg van de realisatie van het plan.

Natte natuur

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland, waarmee negatieve effecten als gevolg van het plan op het Natuurnetwerk Nederland worden uitgesloten.

Waterveiligheid

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermingszone behorende bij een waterkering.

Beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud van de riolering behoren toe aan de gemeente Helmond.

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

In het plan wordt 100% van het plangebied verhard. Hierdoor zal er weinig ruimte zijn om groen in te passen. Om ervoor te zorgen dat groen wel wordt meegenomen, moet onderzocht worden of groene maatregelen, bijvoorbeeld groene daken, een optie zijn.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Bepalen of het gebied vanuit oppervlaktewater inundatiegevoelig is. Eventueel compensatiemaatregelen benoemen.
- Bepalen of het gebied vanuit grondwater gevoelig is voor wateroverlast. Compenserende en mitigerende maatregelen aangeven.

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 voorliggende nieuwbouwplan brengt wel enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee, maar er is geen sprake 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 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.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van de gevraagde appartementen.

4.9 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mag er geen sprake zijn van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de gevraagde functie. De gevraagde functie betreft het toevoegen van negen wooneenheden aan een centrum-stedelijke omgeving, welke reeds op planologische gronden zijn toegestaan.

Hierbij wordt als uitgangspunt dat elk appartement zes verkeersbewegingen per etmaal genereerd, wat neerkomt op een totale verkeersgeneratie van 54 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit leidt in dit bestaand milieu niet tot een onevenredige toename in publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, mede aangezien de woonfunctie als zodanig al in het geldende bestemmingsplan is afgewogen en mogelijk gemaakt.

Op basis van de inrichting van de omliggende wegen is de verwachting dat de capaciteit van deze wegen groot genoeg is om het verkeer als gevolg van de ontwikkeling te verwerken.

Hiermee wordt de gevraagde ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

Parkeren

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mag er geen sprake zijn van een onevenredige toename in parkeerdruk als gevolg van de gevraagde functie. De gevraagde functie betreft het toevoegen van negen wooneenheden aan een centrum-stedelijke omgeving, welke reeds op planologische gronden zijn toegestaan.

In de bestaande situatie is sprake van een restaurant. Voor een restaurant geldt op grond van de Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020 een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Het bedrijfsvloeroppervlak van de bestaande restaurantfunctie bedraagt circa 300 m², wat neerkomt op een parkeervraag van 30 parkeerplaatsen. Tevens is een bovenwoning aanwezig, wat neerkomt op een parkeervraag van 1,2 parkeerplaats. De bestaande situatie kent daarmee een totale parkeerbehoefte van 31,2 parkeerplaatsen.

Op grond van de Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020 wordt voor elk appartement een parkeervraag van 1,2 parkeerplaats gegenereerd en een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats. Dit komt neer op een totale parkeervraag van 13,5 (afgerond 14) parkeerplaatsen.

Het gemeentelijk parkeerbeleid gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte tevens uit van aanwezigheidspercentages, om de parkeerdruk op verschillende momenten in de tijd te bepalen. Voor onder meer een restaurantfunctie en een woonfunctie zijn daarbij de aanwezigheidspercentages van toepassing zoals in onderstaande tabel benoemd.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag Avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag Avond	Zondag Middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 1: aanwezigheidspercentages parkeren (bron: Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020)

Worden de aanwezigheidspercentages afgezet tegen de berekende parkeerbehoefte van de bestaande en de nieuwe situatie, dan leidt dit tot de onderstaande verdeling in parkeervraag.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bestaand restaurant en woning	9,6	12,72	28	29,58	21,72	30,72	12,84
Nieuwe woningen	7	8,4	14	12,6	8,4	8,4	9,8

Tabel 2: parkeervraag bestaande en nieuwe situatie met aanwezigheid

Voor de nieuwe situatie geldt dat de piek in de parkeerdruk is gelegen op een werkdag in de avond, met een parkeervraag van 14 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is de parkeervraag op de werkdag in de avond 28 parkeerplaatsen. Per saldo is er daarmee op het piekmoment in de nieuwe situatie sprake van een afname in parkeervraag van $28 - 14 = 14$ parkeerplaatsen. Ook op alle andere momenten is er sprake van een afname in parkeerbehoefte met de realisatie van de nieuwe functie.

Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied heeft in een middelhoge archeologische verwachting. Het perceel aan Heistraat 48 heeft een omvang van iets meer dan 250m².

Op grond van de 'Archeologische Beleidskaart 2017' is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk indien de ingrepen in de ondergrond beperkt blijven tot de

begrenzing van het huidige perceel. Gebieden die zijn gewaardeerd met een middelhoge archeologische verwachting kennen een archeologische onderzoekplicht indien de ingreep een omvang heeft groter dan 2.500 m².

Als aandachtspunt ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden wordt benoemd dat volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2017) 'toevalsvondsten' die (bij bouwwerken) tevoorschijn komen gemeld dienen te worden bij de overheid (gemeente). Er van uitgaande dat in de Heistraat al vanaf de late middeleeuwen huizen stonden, met daarbij behorende woonerven met bijgebouwen, waterputten, erfscheidingen, greppels en afvalkuilen, is het aannemelijk dat op dit perceel sporen en vondsten uit het verleden aanwezig zijn. Het huidige gebouw dateert uit 1910 en de aanbouw uit 1936, waardoor is het aannemelijk dat er nooit grootschalig grondverzet op het perceel heeft plaatsgevonden.

In afwijking van de voorwaarden volgens de 'Archeologische Beleidskaart 2017' is het toch raadzaam vooraf archeologisch onderzoek uit te voeren. Alle archeologische informatie is dan veiliggesteld, voordat de bouwput wordt uitgegraven. Voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden wordt ten behoeve van de opgraving door het bevoegd gezag een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. De opgraving wordt vervolgens uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf.

4.11 Bodemonderzoek

Om het gebruik van de gronden ten behoeve van een woonfunctie mogelijk te maken, dient vooraf inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Na de sloop van de opstallen is de locatie toegankelijk voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek. Dit wordt derhalve in een later stadium uitgevoerd.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorliggende procedure voor omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het plan in te dienen.

6 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De kosten die de gemeente daarvoor moet maken worden verhaald op basis van de bepalingen in de legesverordening. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is geborgd via de Legesverordening. Aan het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt daarmee voldaan.