

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING TEN BEHOEVE VAN AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

BUITENPLANSE AFWIJKING

2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo

Centrum II – De Waart Westrand

NL.IMRO.0794.1000OV220022-0500

versie 23-05-2022



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	3
1.4. Gefaseerde aanvraag	4
1.5. Leeswijzer	4
2. Ruimtelijke beschrijving plangebied	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	7
3. Planologische hoofdlijnen van beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal Afsprakenkader	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. Milieu	21
4.1 M.e.r.-(beoordelings)plicht	21
4.2 Externe veiligheid	22
4.3. Geluidhinder	26
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Geurhinder agrarische bedrijven	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	29
4.7 Bodemkwaliteit	32
4.8 Duurzaamheid	36
5. Sectorale aspecten	38
5.1 Waterhuishouding	38
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	44
5.3 Natuur	45
5.4. Wonen	48
5.5. Verkeer en parkeren	51
5.6. Kabels, leidingen	54
6. Uitvoerbaarheid	55
6.1. Economische uitvoerbaarheid	55
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7. Juridische beschrijving	56

Bijlagen

bijlage 1 :	vormvrije MER beoordeling
bijlage 2 :	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
bijlage 3 :	quick scan luchtkwaliteit
bijlage 4 :	akoestisch onderzoek omgevingslawaaai
bijlage 5 :	bodemonderzoek locatie
bijlage 6 :	bodemonderzoek tanks
bijlage 7 :	saneringsplan
bijlage 8 :	flora en fauna inspectie
bijlage 9 :	memo stikstofdepositie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

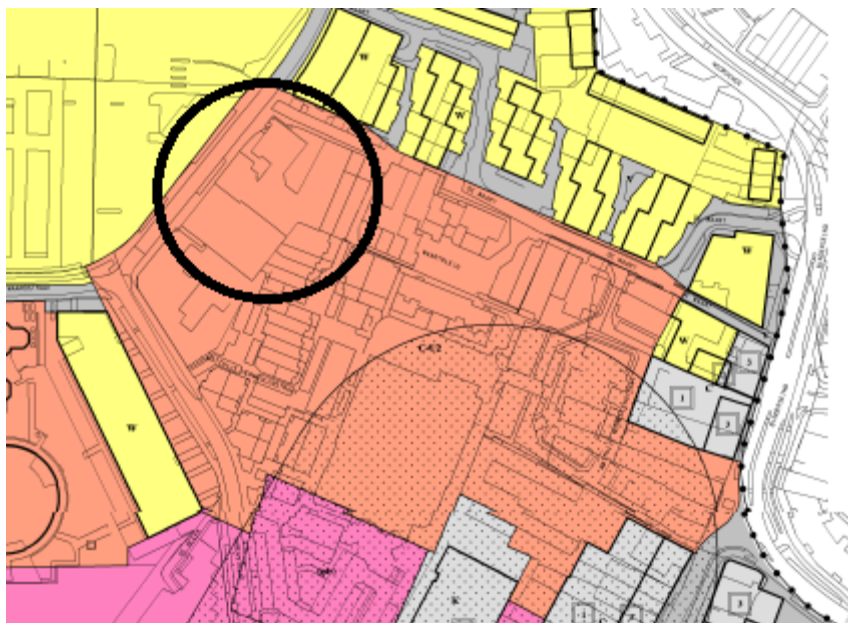
Aanleiding tot deze aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3 Wabo (buitenplanse afwijking) is een ontwikkelingsplan voor een appartementengebouw voor de locatie Westrand in woonwijk de Waart in het noordwestelijke centrumgebied van Helmond.

1.2. Begrenzing plangebied

Het betreft de ontwikkeling van een locatie omsloten door de Matthijs Vermeulenstraat, Torenstraat en de Waart. De locatie was tot begin 2021 in gebruik als muziekzaal voor Stichting Draaiorgels Helmond en wordt nader beschreven in paragraaf 2.1.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is "Centrum II". Hieronder een uitsnede van de bijbehorende verbeelding met daarin de locatie, die de bestemming kent "centrum – uit te werken ex artikel 11 Wro" met de bestemming CU 2.



afbeelding : uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4. Gefaseerde aanvraag

Het is ten deze de bedoeling, dat allereerst wordt gekomen tot een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder c Wabo (gebruik van gronden in strijd met bestemmingsplan) voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten (omgevingsvergunning bouw etc.), e.e.a. zoals bedoeld in artikel 2.7 lid 1 2^e zinsnede Wabo :

Artikel 2.7 lid 1 Wabo :

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.11, tweede lid, draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande milieuaspecten. Sectorale aspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 wordt de juridische beschrijving gegeven.



afbeelding : voorheen bestaande situatie



afbeelding : huidige situatie zuidelijk deel

De **Gaviolizaal** was tot begin 2021 in gebruik als museum waar draaiorgels en accordeons waren te zien en te horen. Het museum is genoemd naar Anselmo Gavioli, de uitvinder van het draaiorgelboek. De muziek van instrumenten uit de collectie werd ten gehore gebracht en daarnaast werden er geregeld optredens verzorgd door artiesten uit andere disciplines: er zijn optredens met blaasinstrumenten, van shanty- en andere koren, en blues- en folkmuziek.

Stichting Draaiorgels Helmond werd opgericht om de draaiorgels van Danszaal Bocken te behouden voor Helmond. Nadat de orgels aan de gemeente waren verkocht, bracht die ze onder in de Paterskerk. Later werden ze overgebracht naar de voormalige Brandweerkazerne, die de naam Gaviolizaal kreeg. Rond 2003 werd het museum gesloten vanwege bezuinigingen. De opslag van de collectie bracht de kosten niet geheel terug en in 2008 werd de exploitatie van het museum opnieuw opgestart.

Het naastgelegen onbebouwde deel van de locatie was in gebruik als speeltuintje.

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

2.2 Toekomstige situatie

De Waart wordt in de huidige situatie vanaf de omliggende wegen nauwelijks ervaren als buurt. De randen van de buurt zijn behoorlijke gesloten.

Om de kwaliteit en de uitstraling van de Waart sterk te verbeteren wordt er onder andere ingezet op nieuwbouw aan de randen in de vorm van een gestapeld programma. Aan de randen worden in totaal 124 nieuwbouwappartementen voorzien (89 app. Zuidrand en 35 app. Westrand). De huidige woningvoorraad is inmiddels grotendeels gerenoveerd en aan de randen wordt dus een gestapeld nieuwbouwprogramma toegevoegd. Het aandeel gestapelde woningen neemt aldus toe in de wijk.

Het ontwerp voor de Westrand bestaat uit één gebouw, bestaande uit 35 woonappartementen, bergingen en algemene ruimtes. Het gebouw kent 4 bouwlagen aan de Torenstraat en 3 bouwlagen aan de Waart. De bouwhoogte excl. dakopstanden bedraagt maximaal 12 m¹. Op eigen, afgesloten parkeerterrein zal worden voorzien in 35 maaiveldparkeerplaatsen.

De appartementen hebben een afmeting van ca. 65 m² bruikbaar vloeroppervlak en zullen verhuurd gaan worden in het sociale huursegment. De woningen beschikken allemaal over woonkamer/keuken en 2 slaapkamers.

Het openbaar groen wordt door de gemeente Helmond vormgegeven.



Noordgevel | de Waart



Oostgevel



Westgevel | Torenstraat



Zuidgevel



3. Planologische hoofdlijnen van beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Duurzaamheidsladder

Deze ontwikkeling heeft raakvlakken met nationaal belang 13, dat vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten, onderbouwd met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

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

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

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

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

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

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

artikel 12 CENTRUM – UIT TE WERKEN EX ARTIKEL 11 WRO

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

(...)

e woningen;

12.2 Uitwerking

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

a (...)

b het aantal woningen bedraagt maximaal:

– in de bestemming C-U1: 260;

– in de bestemming C-U2: 250;

c (...)

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrum II zijn binnen de uit te werken bestemming C-U1 en C-U2 in totaal 510 woningen voorzien, zowel in grondgebonden - alsook gestapelde vorm. De huidige herontwikkeling omvat 35 nieuwe woningen.

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

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

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

"Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging van functies en voorziet evenmin in meer

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

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

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

3.1.3. Barro / Rarro

Om nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze - voorzover van toepassing op een plangebied - direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen :

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- Het plangebied is gelegen binnen de radarverstoringgebieden van radarstation Herwijnen en radarstation Volkel. Een radarverstoringgebied is een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Ter plaatse van het plangebied dient voor ieder obstakel hoger dan 90 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 90 m boven NAP.
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel. De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel

Het plangebied valt niet binnen vrijwaringszones langs rijksvaarwegen noch binnen tracés voor hoogspanningsverbindingen. Het obstakel beheersgebied van vliegbasis De Peel is eveneens niet van toepassing. De radarverstoringgebieden van radarstation Herwijnen en radarstation Volkel worden door het plan niet belemmerd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot het oprichten van windturbines dan wel hoogbouw.

Conclusie Rijksbeleid

De onderhavige herontwikkeling met gestapelde woningen heeft geen raakvlakken met rijksbeleid. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de bouw van woningen in binnenstedelijk gebied en conflicteert niet met nationale belangen. Aangezien niet meer mogelijk wordt gemaakt dan het vorige bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Er is sprake van een regionale behoefte, die wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Doorwerking plangebied

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hier aan bij.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

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

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

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

- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

3.2.3 Interim omgevingsverordening

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

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

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

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

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

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

artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

lid 1

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

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

lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame*

energie;

d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

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

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing in diverse paragrafen beschreven past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening, waaronder artikel 3.42. De ontwikkeling ligt binnen stedelijk gebied, past binnen regionale afspraken en is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Verwezen wordt naar de diverse paragrafen waarin de regionale afspraken en de duurzaamheid (voorzover van toepassing) worden beschreven.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

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

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

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

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

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

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er

meerwaarde ontstaat;

- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt gekomen tot een meer hoogwaardige invulling van een locatie in een bestaande woonomgeving. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woningen tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van dit gedeelte van Helmond ten goede komt.

Kwaliteitsverbetering landschap

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

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



afbeelding : kaart BKL met hierop locatie

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een binnenstedelijke groenzone en derhalve is het BKL voor het planvoornemen niet van toepassing.

3.2.3. Brabantse Agenda Wonen

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

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

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

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

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

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

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

3.2.4 Conclusie

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

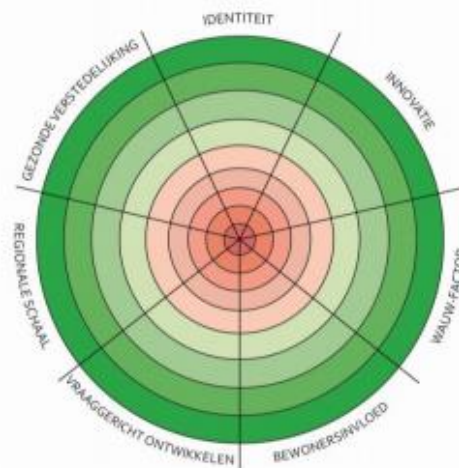
3.3 Regionaal Afsprakenkader

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

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

De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
- Medio 2019 is een 7e principe toegevoegd:
7. Gezonde verstedelijking.



Voor alle ontwikkelingen waarbij minder dan 75 woningen mogelijk worden gemaakt, vindt geen toets plaats, maar wordt wel verantwoord dat is voldaan aan de 7 Brainport Principes. Dat is bij dit plan van toepassing. In de volgende alinea is deze verantwoording weergegeven.

Verantwoording Brainport Principes

De voorgestelde ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van 35 appartementen in het stedelijk gebied. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant van november 2016 zijn, op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2016) en de eerder vastgestelde uitgangspunten, de jaarlijkse regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2016 t/m 2025.

Voor gemeente Helmond geldt dat het netto aantal toe te voegen woningen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 4.405 woningen bedraagt.

Daarmee bestaat kwantitatief in ieder geval ruimte voor de ontwikkeling van de woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Met het woningbouwplan dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt tevens invulling gegeven aan een bestaande kwalitatieve vraag in de gemeente Helmond. Door te kiezen voor een binnenstedelijke oplossing is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

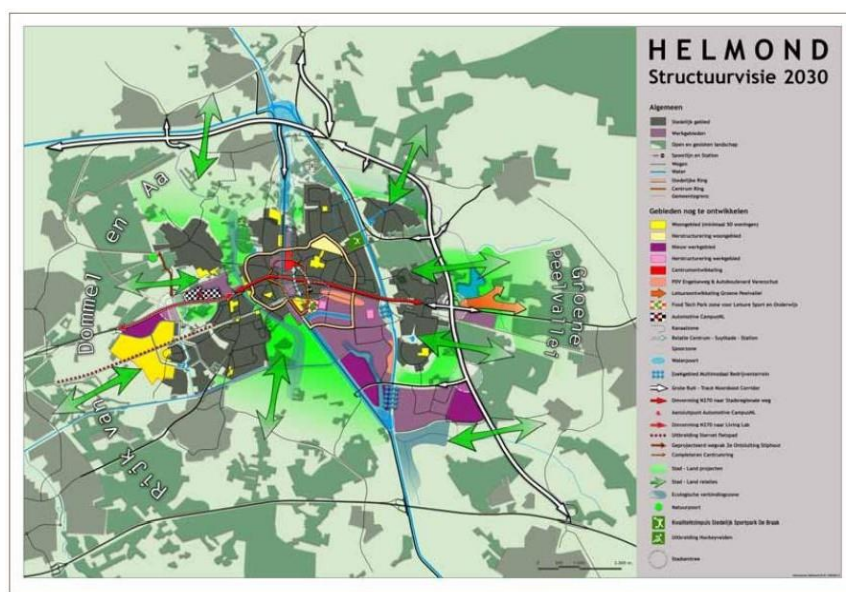
De stedenbouwkundige invulling van de locatie en de keuze voor het type woningen is afgestemd op de reeds bestaande structuren van zowel infrastructuur als bebouwing en haakt daar op aan. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Nieuwe woningen worden op deze manier bovendien gebouwd in de buurt van bestaande voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en speelplekken. Daarbij wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid, ecologie en water. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) en in hoofdstuk 5 (sectorale aspecten). Het plan voldoet daarmee aan de Brainport principes.

3.4 Gemeentelijk beleid

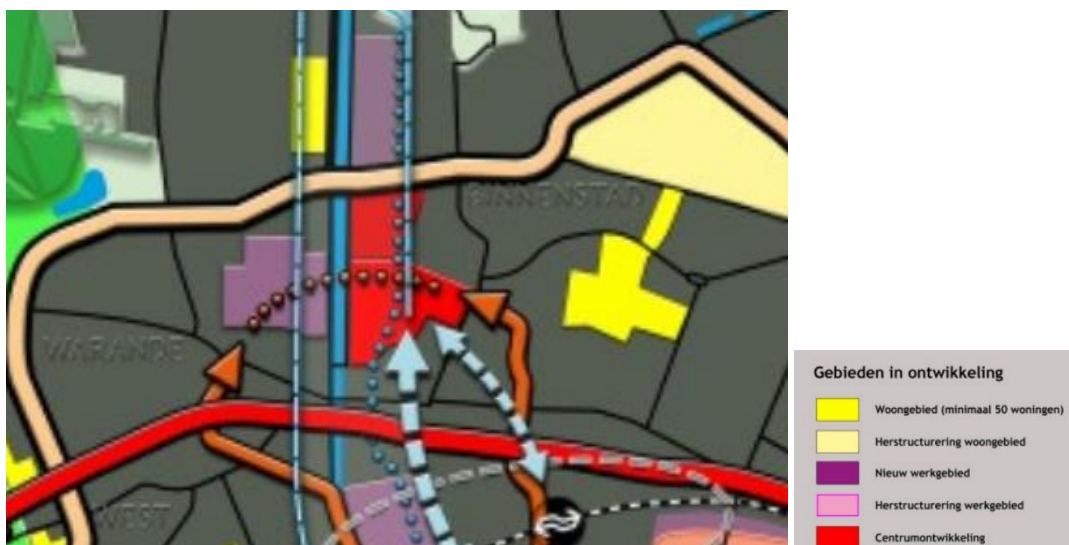
3.4.1 Structuurvisie Helmond 2030

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



afbeelding : kaart structuurvisie Helmond 2030

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



afbeelding : uitsnede kaart structuurvisie Helmond 2030

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

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

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven woningbouwontwikkeling past derhalve in de Structuurvisie Helmond 2030.

3.3.2. Wonen

Het gemeentelijk beleid betreffende wonen is opgenomen in paragraaf 5.4.

4. Milieu

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

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

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

De onderhavige woningbouwontwikkeling valt onder een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het aantal woningen ligt echter ruim

onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied past aldus ruimschoots binnen de genoemde drempelwaarden.

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

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

Uit deze - hier als **bijlage 1** opgenomen - beoordeling volgt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Een MER is niet noodzakelijk. De beslissing op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voorafgaand aan het besluit tot buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo genomen.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1. Algemeen

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

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

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

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

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

4.2.2. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

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

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

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

4.2.3. Risico-inventarisatie

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

Inrichtingen

Voor de locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing (hierna: "de locatie") zijn voor wat betreft risicovolle bedrijven van belang onderstaande bedrijven alsmede onderstaande weergave van de risicokaart

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

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

2. *Gasunie, gasdrukregel- en meetstation: Beatrixlaan*

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

3. *Laco Sportcentrum Helmond*

De hoofdactiviteit van dit sportcentrum is een zwembad. Deze inrichting bevat opslag en

gebruik van oxiderende en bijtende vloeistoffen in bovengrondse tanks, voor deze tanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar. De relevante contouren zijn grotendeels binnen de inrichtingsgrens van het sportcentrum gelegen en hebben derhalve geen invloed op het planvoornemen.

4. Elkerliek Ziekenhuis

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

5. Vlisco Helmond B.V.

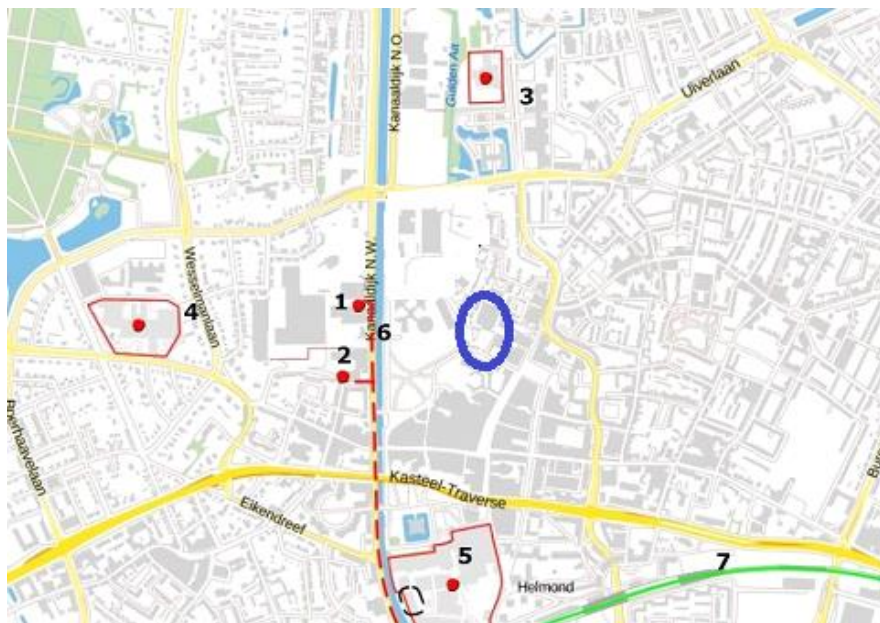
Vlisco is een textielbedrijf met een vergunning voor een PGS15 opslag van gevaarlijke stoffen die benodigd zijn voor het productieproces. Vlisco valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het maatgevend rampscenario hierbij is het vrijkomen van toxische verbrandingsproducten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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico Vlisco

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



afbeelding : risicokaart

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

Transport

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

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

In de directe nabijheid van de locatie zijn, overeenkomstig de "Risicokaart Water" (AVIV; 20 februari 2003) geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet relevant.

Ondergrondse buisleidingen

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

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

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

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

Hoogspanningslijnen

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

80 meter. Het plangebied valt buiten deze indicatieve zone.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3. Geluidhinder

4.3.1 Normstelling en geluidsbronnen

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

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden.

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

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

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

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Noordende, Binderseind en Watermolenwal. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Torenstraat, Waarstraat en Kanaaldijk NO. Dit laatste type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald.

In voornoemd kader is door K+ Adviesgroep uit Echt een akoestisch onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in de rapportage d.d. 07-04-2020, (kenmerk Rm200046aaA0.irfe), welke als **bijlage 2** bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

De voornaamste bevindingen en conclusies zijn hieronder weergegeven.

Voor de gezoneerde wegen Noordeinde, Bindereind en Watermolen is de geluidbelasting respectievelijk 35 dB, 35 dB en 33 dB. Deze waarden liggen onder de voorkeursgrens-waarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

Wat betreft de Torenstraat, de Waardstraat en de Kanaaldijk is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt deze wegen wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

De geluidbelasting ten gevolge van de Torenstraat is maximaal 64 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 59 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

De geluidbelasting ten gevolge van de Waardstraat is maximaal 53 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 48 dB waarmee deze onder de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder

De geluidbelasting ten gevolge van de Kanaaldijk is maximaal 39 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 34 dB waarmee deze onder de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder

4.3.3 Railverkeerslawaai

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

Deze zone kan zich uitstrekken van 100 tot 1200 meter, afhankelijk van een geluidproductieplafond kleiner dan 56 dB tot groter dan 74 dB. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone (1.200 m^3) van de spoorlijn Eindhoven - Venlo. Hierbij geldt echter dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai niet aan de orde.

4.3.4 Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan. Voor het overige wordt de afstand tussen het plangebied en de omliggende bedrijven besproken in paragraaf 4.6. "bedrijven en milieuzonering".

4.3.5. Conclusie

Het aspect geluid hoeft voor dit plan geen belemmerende factor te zijn wanneer met name bij de uitwerking rekening wordt gehouden met dit aspect. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen, wordt verzekerd dat de geluidwering van de gevels van dien aard is dat in de woning het vereiste geluidniveau heerst.

4.4 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, nr. 434) en is gewijzigd op 12 maart 2009 (Stb., nr. 158). De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

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

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

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

In de hier als **bijlage 3** opgenomen memo van bureau Tritium Advies BV “quickscan luchtkwaliteit beoogde ontwikkeling Westrand en Zuidrand te Helmond” zijn via de NSL-monitoringstool zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatste van de projecten ‘Westrand’ en ‘Zuidrand’ voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Geconcludeerd kon worden dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en de daggemiddelde norm voor PM₁₀ voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden

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

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

4.5 Geurhinder agrarische bedrijven

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

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

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

4.6.2 Bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied

Het plangebied grenst aan de noordzijde en aan de westzijde aan bedrijven c.q. bedrijfsterreinen:

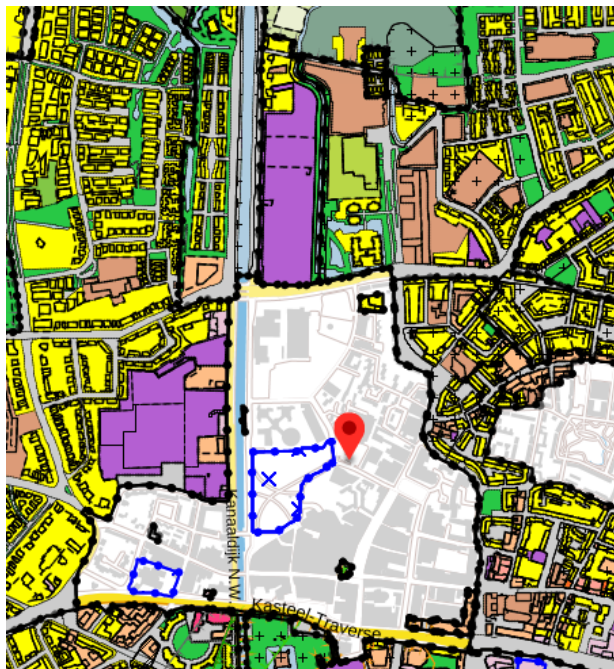
Het noordelijk gelegen bedrijventerrein

Op het noordelijk van de planlocatie gelegen bedrijventerrein zijn toegestaan bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren. De meeste in het gebied aanwezige bedrijven vallen in milieucategorie 1 of 2. Uitzonderingen zijn het bedrijf Huisman Non Ferro Metaal (milieucategorie 4.2).

Op grond van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor de bedrijfsactiviteiten richtlijnafstanden aangehouden. Aan alle richtlijnafstanden tot maximaal 300 m¹ voor

een categorie 4.2. bedrijf kan worden voldaan, gezien de afstand van 350 m1 van de locatie tot de grens van het noordelijk gelegen bedrijventerrein.

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



afbeelding : verbeeldingen omgeving planlocatie

Het westelijk gelegen bedrijventerrein

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

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

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

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

De invloed van de nabij gelegen AH supermarkt

Door Tritium Advies BV is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie gekomen tot een aanvullend onderzoek naar de invloed van de nabij gelegen bedrijvigheid (detailhandel/supermarkt) voor de planlocatie, neergelegd in de rapportage d.d. "Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï", d.d. 29 april 2022, welke hier als **bijlage 4** is opgenomen.

Door Tritium wordt de reden van haar onderzoek als volgt benoemd :

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (verder: VNG-uitgave) uitgebracht. In deze VNG-uitgave is een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk'. In onderhavige situatie geldt er een richtafstand van 10 meter voor een bedrijf uit categorie 1 (o.a. supermarkten). Vanwege de ligging aan de hoofdinfrastructuur (Kanaaldijk en Oostende) en de aanwezigheid van de supermarkt kan het plangebied echter aangemerkt worden als gebiedstype 'gemengd gebied'. Derhalve kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd tot respectievelijk 0 meter. Aan de richtafstand van 0 meter voor de supermarkt wordt automatisch voldaan. Echter aangezien het een drukke parkeerplaats betreft, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening alsnog middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de te realiseren geluidgevoelige objecten een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan en de bijbehorende eisen uit voornoemde VNG-uitgave. In onderhavig onderzoek wordt de geluiduitstraling bepaald ten gevolge van de activiteiten binnen de inrichting van de AH XL gelegen aan de Torenstraat 1 te Helmond. De indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting is niet beschouwd aangezien het uitgangspunt is dat de intensiteiten van de personenwagens reeds is meegenomen in het akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï. Als conclusie wordt vermeld :

Na een beschrijving van de representatieve bedrijfssituatie alsmede de geluidseisen die aan de te ontwikkelen woningen worden gesteld worden de stationaire - en mobiele bronnen alsmede de beoordelingspunten in beeld gebracht. Het onderzoek leidt vervolgens tot onderstaande conclusies :

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Maatregelen om de geluiduitstraling van de AH XL terug te brengen zijn redelijkerwijs niet mogelijk of ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard of zijn niet erg doeltreffend. Derhalve voldoet de beschouwde situatie aan het BBT-principe.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat, ter plaatse van de beoogde appartementen gelegen aan de Torenstraat niet voldaan wordt aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Dit geldt tevens voor appartementen 14, 15 en 25 t/m 27 aan De Waart. Voor de overige appartementen wordt wel voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Op de gevels van de meeste appartementen aan de Torenstraat wordt tevens niet voldaan aan stap 3 van het stappenplan (grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde).

- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat ter plaatse van een aantal gevels van de beoogde appartementen gelegen aan de Torenstraat niet wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Maatgevende piekgeluiden betreffen de winkelwagens op het verzamelpunt. Dit betekent dat ook niet voldaan wordt aan stap 3 van het stappenplan (70 dB(A) etmaalwaarde, exclusief piekniveaus door aan- en afrijdend verkeer).
- De eisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale niveau behorende bij stap 2 van het stappenplan volgens de VNG-uitgave komen overeen met de eisen uit het Activiteitenbesluit. De piekniveaus ten gevolge van de vrachtwagens in de nachtperiode en de personenwagens en winkelwagens in de avondperiode zijn niet uitgezonderd van toetsing onder het Activiteitenbesluit. Derhalve gelden de voornoemde conclusies tevens met betrekking tot het Activiteitenbesluit.
- Voor de gevels van de appartementen wordt er gezien de locatie en hoogte van de overschrijdingen gekozen de overschrijdingen in het ontwerp op te lossen (op gebouwniveau), bijvoorbeeld door het realiseren van 'dove' gevel, toepassen van afscherpende maatregelen per verblijfsruimte (bijvoorbeeld SilentAir), extra geluidwerende voorzieningen van de gevel en/of een afsluitbare loggia.
- Om een geluidluwe gevel te creëren voor de hoekappartementen dienen de ramen van de kleine slaapkamers voorzien te worden van SilentAir gevelschermen of gelijkwaardig (reductie minimaal 10 dB). Indien tevens een geluidluwe buitenruimte aanwezig dient te zijn dienen alle loggia's (inclusief de buitenruimte op de begane grond) afgeschermd te worden. Dit is echter ter beoordeling van de beoordelende instantie.

In de ontwerp- en realisatiefase dient derhalve met het aspect geluid deugdelijk rekening te worden gehouden. Voor alle woningen zal de minimaal vereiste geluidwering van de gevels dienen te worden gerealiseerd, zodat een maximaal optredend geluidbinnenniveau is gewaarborgd. Hiertoe dienen de door Tritium voorgestelde gebouw-gebonden maatregelen in het ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning te worden opgenomen en uitgevoerd.

Indien hieraan uitvoering wordt gegeven kan worden geconcludeerd (zoals ook Tritium) dat op basis van de resultaten inclusief maatregelen op gebouwniveau kan worden gesteld, dat ter plaatse van de beoogde appartementen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en dat er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Conclusie:

De Wet milieubeheer, de regelgeving op het gebied van de milieuzonering en het aspect omgevingslawaaï belemmeren de ontwikkeling zoals thans aan de orde niet.

4.7 Bodemkwaliteit

Grond en grondwater

De locatie is momenteel in gebruik als braakliggend terrein. De toekomstige bestemming is woningbouw (appartementen, niet grondgebonden) met omliggende infrastructuur voor parkeren en openbaar groen.

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassie: Wonen
- bodemkwaliteitsklasse : Wonen

- bodemkwaliteit PFAS : Zone 2

De locatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De locatie is niet gelegen op een (voormalige) stortplaats. Het is niet bekend dat in de directe omgeving van de locatie bedrijven of locaties gevestigd zijn geweest die potentieel verdacht zijn voor het (voormalige) gebruik van PFAS-stoffen.

Ter plaatse van de locatie zijn verschillende bodemonderzoeken bij de gemeente Helmond bekend in de periode vanaf 1995 tot 2021.

Door Tritium Advies BV is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie gekomen tot een verkennend - en nader bodemonderzoek voor de planlocatie, neergelegd in de rapportage d.d. 25 november 2020, welke hier als **bijlage 5** is opgenomen. Als conclusie wordt vermeld :

Op de locatie is een sterke verontreiniging met zware metalen en PAK aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geraamd op circa 360 m3 . De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan vóór 1987 en is te relateren aan de stedelijke ophooglaag.

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

Bij de herontwikkeling van de locatie dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond. Voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat ter beoordeling aan het bevoegd gezag (i.c. Gemeente Helmond) dient te worden voorgelegd.

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

Door Tritium Advies BV is vervolgens na de sloop van de bestaande opstallen gekomen tot een tweede verkennend - en nader bodemonderzoek voor de planlocatie, neergelegd in de rapportage d.d. 5 augustus 2021, welke hier als **bijlage 6** is opgenomen. Aanleiding voor het verkennend onderzoek was het aantreffen van een tweetal ondergrondse brandstoftanks tijdens de sloop van de bebouwing. Aanleiding voor het nader onderzoek was de bij het verkennend onderzoek aangetoonde verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten in de grond en het grondwater.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de aard en omvang van de aangetoonde verontreinigingen binnen de grenzen van het perceel om na te gaan of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het onderzoek heeft betrekking op twee ondergrondse opslagtanks. De bodemkwaliteit ter plaatse van tank A is reeds in beeld gebracht. Van deze tank zal de inhoud worden gecontroleerd. Ter plaatse van tank B is de bodemkwaliteit nog niet bekend. De bodem ter plaatse van tank B wordt als "verdacht" beschouwd op het voorkomen van een bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten.

Als conclusie wordt vermeld :

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende.

Zintuiglijk zijn rondom tank B olie-waterreacties waargenomen en verhoogde PID-waarden gemeten. Verder zijn sporen tot matige bijmengingen met puin waargenomen. Gezien het doel van onderhavig onderzoek is hiernaar geen asbestonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond ter plaatse van tank B een sterke verontreiniging aanwezig is met xylenen. Verder zijn in de grond lichte tot matige verontreinigingen aangetoond met minerale olie en overige vluchtige aromaten. Het grondwater ter plaatse blijkt sterk verontreinigd te zijn met benzeen, ethylbenzeen en xylenen en licht verontreinigd met minerale olie, tolueen, naftaleen, styreen.

De verontreiniging met xylenen is maatgevend voor de omvang van de grondverontreiniging. De verontreiniging heeft zich in zowel de grond als in het grondwater verspreid over een oppervlakte van minimaal 200 m² waarvan over minimaal 120 m² de grond en het grondwater sterk verontreinigd zijn. De omvang van de verontreiniging in de grond wordt bedraagt minimaal 144 m³. De omvang van de verontreiniging in het grondwater bedraagt minimaal 240 m³. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verontreiniging in de grond en in het grondwater in twee windrichtingen nog niet in beeld is de derhalve nog (aanzienlijk) groter kan zijn.

Uit de fractieverdeling van de olieanalyses blijkt dat sprake is van een lichtere oliesoort. De aangetoonde oliesoort betreft waarschijnlijk benzine. De verontreiniging is zeer waarschijnlijk afkomstig van de tijdens de (graaf)werkzaamheden aangetroffen ondergrondse opslagtank (tank B). Aangenomen kan worden dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond en het grondwater kan worden afgeleid dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De onderzoeksresultaten leveren vooralsnog een beperking op ten aanzien van de voorgenomen (graaf)werkzaamheden op de locatie. Geadviseerd wordt om in eerste instantie de omvang van de verontreiniging nader in beeld te brengen.

Op basis van de chromatogrammen wordt verwacht dat de aangetoonde verontreiniging waarschijnlijk benzine betreft. Derhalve wordt geadviseerd om de grond en het grondwater te analyseren op vluchtige olie om na te gaan er tevens sprake is van een bodemverontreiniging met (vluchtige) minerale olie.

Vervolgens wordt geadviseerd om een BUS-melding of saneringsplan op te stellen en ter beoordeling voor te leggen aan het bevoegd gezag.

Op 7 oktober 2021 heeft MILON bv te Veghel schriftelijk opdracht gekregen van de gemeente Helmond, voor het opstellen van een saneringsplan naar een functiegerichte sanering in het kader van de Wbb. De sanering betreft een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aan de Torenstraat 36A te Helmond.

Het saneringsplan - hier als **bijlage 7** opgenomen - bevat navolgende conclusie :

Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er, voor het geval van ernstige bodemverontreiniging, sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens. Een spoedige sanering (als bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming) is daarom noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat sprake is van geval van *ernstige* bodemverontreiniging dat spoedeisend moet worden gesaneerd. Bevoegd gezag dient deze spoedeisendheid formeel vast te stellen

Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw zullen de betreffende saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Na afloop van de sanering wordt een evaluatieverslag opgesteld. Hierin worden de uitgevoerde werkzaamheden, de onderzoeksresultaten, de hoeveelheden ontgraven verontreinigde grond en de transportbonnen beschreven of opgenomen. Middels het evaluatieverslag kan aangetoond worden dat de verontreiniging verwijderd is tot onder de interventiewaarde. Het evaluatieverslag dient ter goedkeuring opgestuurd te worden aan gemeente Helmond. Daarnaast wordt aangegeven waar nog mogelijke restverontreiniging aanwezig, hoeveel grond is afgevoerd en opnieuw toegepast op de locatie.

Explosieven

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

Een WSCS-OCE gecertificeerd (inmiddels heet dit CS-OOO gecertificeerd) kan hierin eventueel adviseren. Het is aan de initiatiefnemer van het project om daarmee op een verantwoordelijke manier om te gaan. De initiatiefnemer kan kosteloos informatie inwinnen bij AVG Explosieven Opsporing Nederland kan u hierin vrijblijvend adviseren, telnr. 0485-802020.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem aandacht behoeft, maar geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling op de locatie.

4.8 Duurzaamheid

Ook op het gebied van nieuwbouw dient invulling aan 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.

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

Daarbij spelen 5 modules een rol :

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

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

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

5. Sectorale aspecten

5.1 Waterhuishouding

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

5.1.1 Beleid

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet, ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

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.

Het *nationaal waterprogramma 2022-2027* geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan worden ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het plan is in maart 2022 door de Rijksoverheid vastgesteld.

Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

Provinciale Omgevingsvisie

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

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2022-2027

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

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

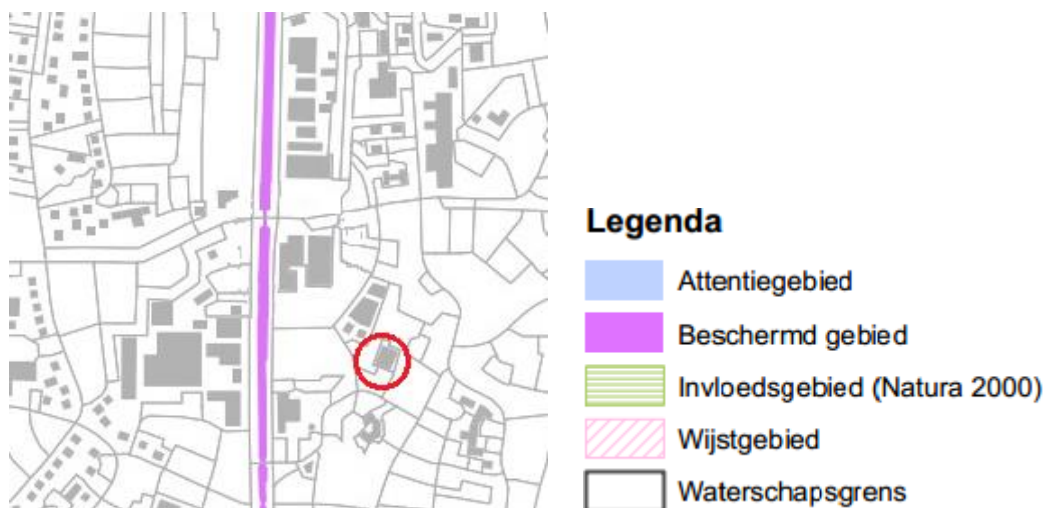
Keur

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

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

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

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



afbeelding : keurkaart

De locatie valt noch in het keurbeschermingsgebied noch in een attentiegebied. Het beheer en de inrichting van dit overige gebied is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringsbasis in het stedelijk gebied.

Beleid gemeente

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan zijn:

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

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

Hydrologisch neutraal bouwen

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Beschrijving watersysteem

Het plangebied bevindt zich in Helmond, is omsloten door de Matthijs Vermeulenstraat, Marktstraat, Watermolenwal en Torenstraat en is deels verhard en deels onverhard.

De locatie is gelegen in het bebouwd gebied van Helmond en maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Nabij de locatie komt open water voor in de vorm van het kanaal. De hoeveelheid oppervlaktewater neemt niet af als gevolg van deze ontwikkeling. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt hebben hoofdzakelijk betrekking op een verruiming van de stedelijke functie wonen in bestaand stedelijk gebied. Daar waar het gaat om een verruiming van functies zijn dit geen functies die een negatieve invloed hebben op de (grond)waterkwaliteit.

In het gebied ligt een gemengd rioolstelsel.

Het plangebied ligt laag waardoor water op straat mogelijk is. Afwatering van de straat zal zo veel mogelijk gebeuren op de Aa.

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.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater :

- Indien mogelijk scheiden van vuil- en schoonwater
- De oude situatie was totaal 3.312 m² verhard
- In de nieuwe situatie zal 2.043 m² verhard worden
- In de nieuwe situatie zal minder verhard oppervlak worden gerealiseerd dan in de oude situatie. Hierdoor is de waterbergingsopgave 0 m³

Het appartementengebouw kent een gescheiden stelsel en zal ook op het nieuw aan te brengen gescheiden stelsel in de Waart worden opgenomen als onderdeel van de complete ondergrondse en bovengrondse herinrichting in opdracht van de gemeente Helmond.

Water in het openbaar gebied wordt zoveel als mogelijk afgewaterd op de Aa, vóórdát het in de Aa komt worden het water in Wadi in de wijk opgevangen.

Hemelwater op eigen terrein wordt niet eerst opgevangen in wadi/kratten of andere buffer.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen :

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

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

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,

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem) systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. 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.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de voorgestelde ontwikkeling gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.1.3 Conclusie

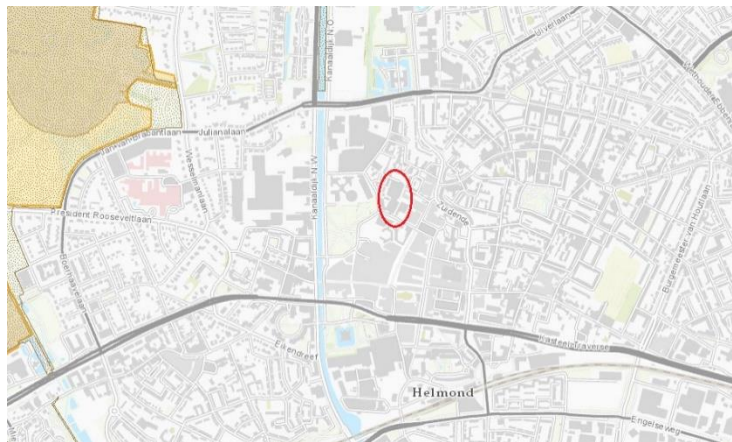
Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

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

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

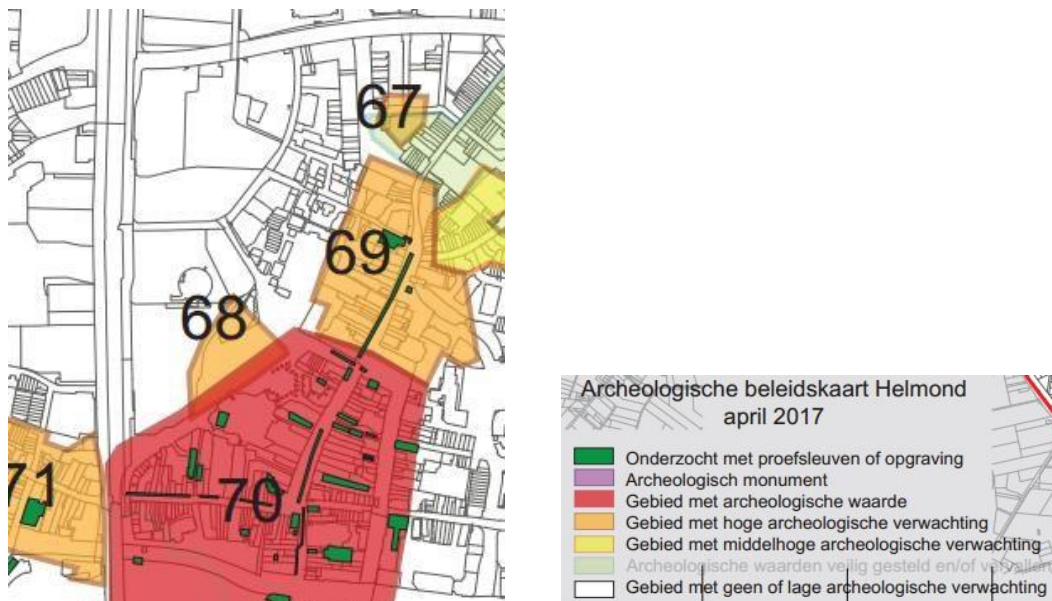


afbeelding : cultuurhistorische waardenkaart

5.2.2 Archeologie

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

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



afbeelding : archeologische waardenkaart Helmond

Het plangebied ligt buiten de stadsgrachten en historische stad, nabij het beekdal van de Aa. Het gebied heeft geen archeologische waardering. Er hoeven dus geen archeologische voorwaarden in de vergunning worden opgenomen. Wel dienen volgens de erfgoedwet 'toevalsvondsten' gemeld te worden bij de overheid (via RCE, provinciaal of gemeentelijk archeoloog).

In het geval van aantreffen van onverwachte bodemvondsten of archeologische sporen kan dit bij de gemeentelijk archeoloog gemeld worden. Na inspectie ter plaatse kan dan vastgesteld worden of nader bodemonderzoek nodig is. Dat zal bij voorkeur (zeer) beperkt zijn. En in nauw overleg met de uitvoerder, met zo min mogelijk hinder voor de voortgang van het bouwproject.

5.2.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie leveren geen belemmeringen op de voor ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedbescherming

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

Wel zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig het Natura 2000-gebied: 'Strabrechtse heide & Beuven' op een afstand van circa 7,5 kilometer alsmede het Natuurnetwerk Brabant op een afstand van circa 250 meter (Kanaal Zuid Willemsvaart).



afbeelding : Natura 2000 gebied ten zuiden van plangebied

Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebieden (meer dan 5 kilometer) is op voorhand aannemelijk dat het planvoornemen geen effect heeft op dit gebied. De aard van de activiteit geeft geen reden om depositie-effecten te verwachten.

Om in aanvulling op voormelde verwachting aanvullende duidelijkheid te krijgen over de depositie-effecten is door Tritium Advies gekomen tot Aeries berekening en bijbehorend memo ten aanzien van zowel de realisatiefase alsook de ontwikkelingsfase van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling. De uitkomst hiervan is hier opgenomen in de memo “Berekening stikstofdepositie beoogde ontwikkeling project Westrand de Waart te Helmond” d.d. 22 februari 2022, hier opgenomen als **bijlage 8**.

De conclusie van Tritium Advies luidt :

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2021 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn ‘significante (negatieve) effecten’ op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met interne saldering en rekening is gehouden met de inzet van relatief ‘oud’ materieel en er desondanks geen toename van stikstofdepositie is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

5.3.2 Soortenbescherming

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

In het kader van het voornemen tot sloop van de Gaviolizaal heeft de Gemeente Helmond Faunaconsult opdracht gegeven daartoe een flora- en fauna-inspectie uit te

voeren. De uitkomst van dit onderzoek is hier opgenomen als **bijlage 8**.

Als conclusie wordt aangegeven :

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Wel geldt voor alle zoogdieren de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst

Voor het naastgelegen braakliggende terrein in binnenstedelijk gebied wordt de aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna niet verwacht. Mocht tijdens planvoorbereiding of planuitvoering beschermde soorten worden aangetroffen zal conform geldende wet- en regelgeving worden gehandeld en de hierbij te betrachten zorgplicht worden nagekomen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna levert dan ook geen belemmeringen op voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.4. Wonen

5.4.1. Kwantitatieve aspecten : provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose

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

In augustus 2020 heeft de provincie Noord Brabant de bevolkingsprognose geactualiseerd. Deze prognose gaat uit van een groei naar ruim 104.000 inwoners in 2040. Deze groei wordt voor 1/3 veroorzaakt door natuurlijk aanwas (verschil geboorte/sterfte) en voor 2/3 door migratie. Verder is sprake van een verder gaande vergrijzing.

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

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

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

5.4.2. Kwalitatieve aspecten

Gemeentelijke woonvisie 2016-2020

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

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

Woonagenda 2019-2021

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

- een verhoogde woningbouwtaakstelling;
- groei naar ruim 100.000 inwoners in 2040, niet zo zeer door autonome groei maar door een positief migratiesaldo (met name vanuit het buitenland dor 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).

5.4.3 De actuele behoefte: de regionale afspraken

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

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het “Afsprakenkader Wonen 2017”. In dit afsprakenkader maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het

bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de bevolkingsgroei. Twee belangrijke afspraken in dit kader zijn:

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

Recent kan hieraan toegevoegd worden de Woondeal die het SGE met het ministerie van BZK heeft gesloten 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.

De voorziene woningen in het plangebied past binnen de bestaande en zullen ook passen binnen de nader aan te passen en vast leggen regionale woningbouwafspraken.

Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven (oktober 2017). Dit aspect is beschreven in paragraaf 3.3. van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.4.4 Conclusie

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

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

Op 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. Een mogelijkheid om de huidige druk op de woningmarkt te verlichten is de bouw van tijdelijke woningen (voor een periode van 10 jaar).

Voorliggende locatie voldoet enerzijds aan de wens meer binnenstedelijk te bouwen, maar voorziet tevens in de behoefte het aanbod in het sociale huursegment te verruimen.

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

5.5. Verkeer en parkeren

5.5.1 Verkeersgeneratie

Met behulp van de kencijfers verkeersgeneratie kan een inschatting gemaakt worden van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die gegenereerd wordt als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt de verkeersgeneratie in de huidige situatie vergeleken met de (verwachte) verkeersgeneratie in de toekomst.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers uit CROW-publicatie 381. In het kader van deze ontwikkeling is uitgegaan van de in paragraaf 5.5.3. beschreven feitelijke hoeveelheid parkeerplaatsen behorende bij de ontwikkeling, zijnde 35 stuks. De hiermee samenhangende verkeersafwikkeling vormt - zeker als de historische verkeersgeneratie samenhangend met het voorheen bestaande gebruik in mindering wordt gebracht - geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5.2. Ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer

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

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

Langzaamverkeersstructuur

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

Openbaar vervoer

In het Stationskwartier is het belangrijkste openbaar vervoerknooppunt van Helmond

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

In de nabijheid van de locatie rijdt de buurtbus lijn 261. Hiermee kan Helmond centrum bereikt worden alsmede Aarle-Rixtel, Lieshout en Beek en Donk. Binnen de gemeente Helmond en Nuenen centrum kan gebruik gemaakt worden van Bravoflex. Hiermee kan van iedere willekeurige halte naar een andere willekeurige halte een rit geboekt worden. Daarnaast bestaat binnen de gemeente Helmond voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio.

5.5.3. Parkeren

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

Wat betreft het aspect parkeren is niet alleen gekeken naar de solitaire behoefte van de nieuwbouwplannen, maar zijn deze plannen gezien mede tegen de achtergrond van de feitelijke parkeervraag en - aanbod in de directe omgeving. Voor de ontwikkeling van onderhavig bouwplan (en omliggende plannen) is aldus tot project specifieke afspraken gekomen met de gemeente. Deze leidden tot onderstaande weergave :

Woningen	aantal	parkeernorm	parkeerbehoefte
Bestaande woningen in De Waart	147	0,85	125
Bestaand app. complex Binderseind	35	0,85	30
Bestaand app. complex Torenstraat	23	0,85	20
Bouwplan Westrand	35	1,2	42
Bouwplan Zuidrand, sociaal segment	37	1,2	44
Bouwplan Zuidrand, midden segment	52	1,5	78
Bouwplan KPN-locatie	60	1,2	72
Bouwplan ORO	26	1,2	31
Totale parkeerbehoefte			442
Parkeerlocaties			parkeeraanbod
Straatparkeren			142
Carports			32
Garages			2
Parkeergarage best. app. complex Binderseind			20
Parkeergarage best. app. complex Torenstraat			27
Binnenterrein Bouwplan Westrand			35
Parkeergarage Bouwplan Zuidrand			175
Binnenterrein Bouwplan Zuidrand			34
Binnenterrein Bouwplan ORO			26
Totaal parkeer aanbod			493

Aan de hand van bovenstaande normen is voor de 35 sociale huurappartementen onder aftoppingsgrens gekomen tot 35 maaiveldparkeerplaatsen op eigen terrein en 11 bezoekersparkeerplaatsen in openbaar gebied conform de norm 0,3. Deze 11 plaatsen zijn opgenomen in het gemeentelijke inrichtingsplan openbaar gebied.



5.6. Kabels, leidingen

In geval van ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met planologisch relevante leidingen en relevante zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

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

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

Binnen de locatie liggen geen hoofdtransportleidingen en straalpaden die vanuit ruimtelijk oogpunt relevant zijn, noch bevinden zich op de locatie onder- of bovengrondse hoogspanningsleidingen. Ook in de nabijheid van het plangebied ontbreken dergelijke leidingen.

6. Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo).

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Voorts is separaat een overeenkomst afgesloten inzake het verhaal van eventuele planschade.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. Juridische beschrijving

7.1. Wettelijk kader

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat hierbij wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden.

7.2. Resultaten wettelijk overleg

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

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap heeft door de beantwoording van voorgelegde vragen aangegeven geen aan- of opmerkingen te hebben op het plan. Er wordt vanuit het plan geen hemelwater afgevoerd naar ons oppervlaktewatersysteem en er spelen geen andere waterbelangen. De nadere toelichting van de ontwikkelende partij is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft geen opmerkingen op het plan.

Veiligheidsregio Zuidoost Brabant

De Veiligheidsregio heeft geen opmerkingen op het plan.

Bijlagen

bijlage 1 :	vormvrije MER beoordeling
bijlage 2 :	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
bijlage 3 :	quick scan luchtkwaliteit
bijlage 4 :	akoestisch onderzoek omgevingslawaaï
bijlage 5 :	bodemonderzoek locatie
bijlage 6 :	bodemonderzoek tanks
bijlage 7 :	saneringsplan
bijlage 8 :	flora en fauna inspectie
bijlage 9 :	memo stikstofdepositie