

Bestemmingsplan

"Helmond Noord I – Ruusbroeclaan"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1200BP230002-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 19 oktober 2023

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 21 december 2023

Ter inzage m.i.v. : 22 december 2023

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 23 mei 2024

Gepubliceerd d.d. : 30 mei 2024

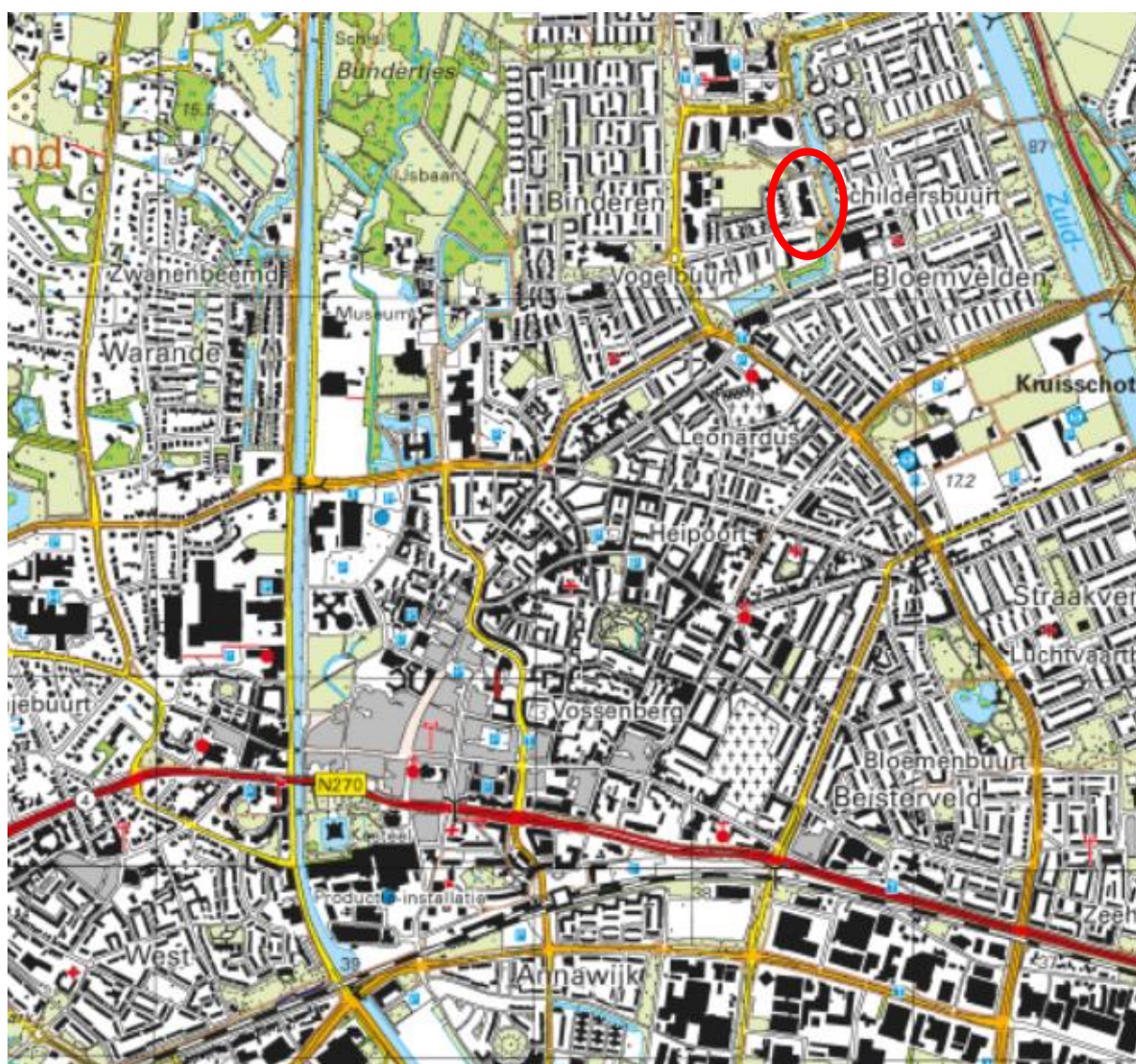
Ter inzage m.i.v. : 31 mei 2024

Beroepstermijn m.i.v. : 1 juni 2024

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2.	Situering en kadastrale begrenzing	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Opzet plantoelichting	6
2.	Gebiedsanalyse	7
2.1.	Historisch perspectief en huidige situatie	7
2.2.	Plan	8
2.3.	Duurzame en gezonde leefomgeving	9
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1.	Nationaal beleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Regionaal beleid	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	18
4.	MILIEUASPECTEN	26
4.1.	Inleiding	26
4.2.	Milieueffectrapportage	26
4.3.	Externe veiligheid	27
4.4.	Geluidhinder	27
4.5.	Luchtkwaliteit	28
4.6.	Geurhinder agrarische bedrijven	29
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	30
4.8.	Bodemkwaliteit	31
5.	SECTORALE ASPECTEN	33
5.1.	Water	33
5.2.	Natuur	35
5.3.	Archeologie en Cultuurhistorie	37
6	HAALBAARHEID	38
6.1.	Economische haalbaarheid	38
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	38
7	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	39
7.1.	Juridische methodiek	39
7.2.	Planregels	39

8	PROCEDURE	41
8.1	Vooraankondiging	41
8.2	Resultaten wettelijk overleg	41
8.3	Omgevingsdialoog	41
8.4	Procedure ontwerpplan	41



Figuur 1.1: Topografische situatie met globale aanduiding plangebied

1. INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan “Helmond Noord I – Ruusbroeclaan” van de gemeente Helmond.

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Gemeente Helmond is voornemens medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op het perceel Ruusbroeclaan 149 in Helmond.

Op dit perceel staan gebouwen die voorheen deel uitmaakte van een schoolgebouw (Vakcollege). De gebouwen worden niet meer gebruikt en zullen worden gesloopt. Ter plaatse wordt een appartementencomplex met (half)verdiepte parkeergarage gerealiseerd.

Om de realisatie van het appartementencomplex planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient het vigerend bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Onderhavig document voorziet in de toelichting op het bestemmingsplan.

1.2. Situering en kadastrale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Ruusbroeclaan te Helmond en is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie E, nummer 2089.

Nevenstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer.

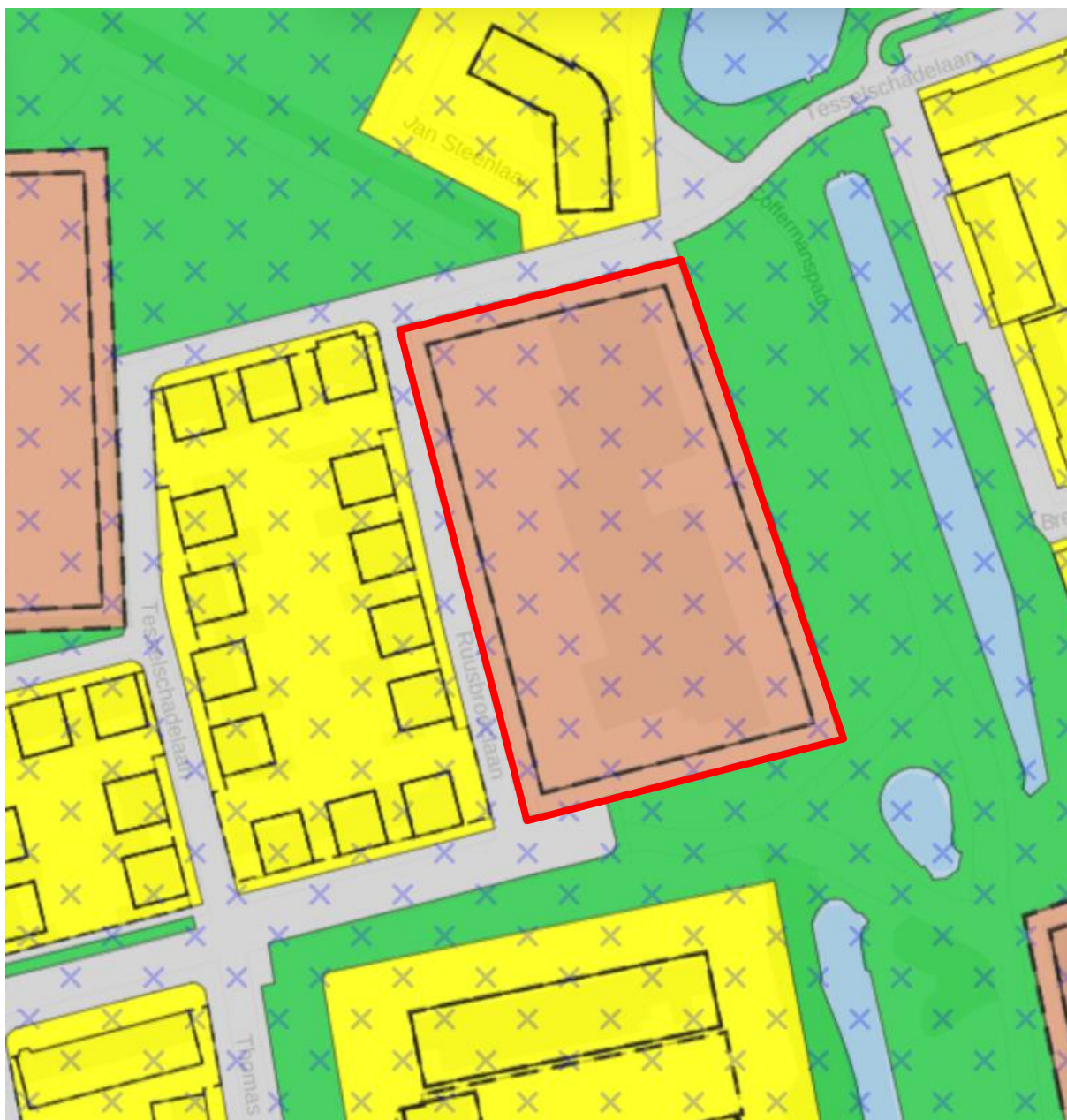


Figuur 1.2: Kadastrale kaart met aanduiding plangebied
(Bron: <https://ruimtelijkeplannen.nl>)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Helmond Noord I', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 december 2012 en het parapluplanbestemmingsplan 'Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2018.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Helmond Noord I'.



*Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Helmond Noord I' met plangebied aangeduid met rode contour
(Bron: <https://ruimtelijkeplannen.nl>)*

Voor het plangebied is de bestemming Maatschappelijk van toepassing. Binnen het aangeduide bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd in maximaal 3 bouwlagen waarbij het perceel voor maximaal 40% mag worden bebouwd.

1.4. Opzet plantoelichting

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de Milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

2. GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



*Figuur 2.1: Bestaande toestand van de directe omgeving met plangebied bij rode contour
(Bron: <https://ruimtelijkeplannen.nl>)*

2.1. Historisch perspectief en huidige situatie

Helmond is circa 850 jaar geleden ontstaan op een kruispunt van routes aan het beekdal van de rivier de Aa. De stedelijke ontwikkeling van Helmond komt in de 19e eeuw flink op gang onder de invloed van de industrialisatie. Helmond ontwikkelt zich in deze periode vooral langs het nieuwe kanaal (1826) en vanuit de linten. Later voegt de spoorlijn (1866) een nieuwe dimensie aan de stad toe.

In de 20e eeuw voltrekt de stedelijke ontwikkeling van Helmond zich in hoog tempo. Helmond groeit in deze eeuw van 12.000 naar 80.000 inwoners. In 1920 wordt het eerste structuurplan voor Helmond opgesteld. Dit is een trendbreuk van het landschappelijk patroon als basis voor de occupatie van het gebied naar een planmatige woningbouwontwikkeling. In 1968 wordt de gemeente uitgebreid door de annexatie van Stiphout, 't Hout en Brouwhuis.

Het plangebied bevindt zich in de wijk Helmond-Noord, in het gebied Haverveld en buurt Binderen. Helmond-Noord wordt zowel in het oosten als in het westen begrensd door een kanaal (de 'oude' en de 'nieuwe' Zuid-Willemsvaart). De wijk grenst in het noorden aan de gemeente Laarbeek. In het zuidwesten van de wijk vormt de Binderse gracht (met het kapelletje) een historisch overblijfsel van het voormalige klooster van Binderen. De wijk is, na een kleinschalig begin aan de zuidrand (jaren '50), met name in de jaren '60 en '70 sterk gegroeid in noordelijke richting. In de zeventiger en tachtiger jaren was door toenemende leegstand, werkloosheid en criminaliteit sprake van verpaupering en probleemcumulatie in een deel van het plangebied. Onderdeel van de bestrijding

hiervan was de sloop van de flats Jagershoven ten faveure van grondgebonden woningen. Tevens werd de naam van dit gebied gewijzigd van Jagershof in Haverveld. De meest recente ingreep betreft de omleiding van de Zuid Willemsvaart. Na de omleiding loopt deze langs de oostzijde van het plangebied. Gezien de recente realisering van de diverse buurten binnen Helmond Noord vanaf de veertiger tot in de negentiger jaren zijn geen beschermde monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Wel zijn buurtcentrum De Boerderij en het Peppellaantje nog relictten van het vroegere agrarische landschap. Helmond-Noord behoort tot de grotere wijken van de stad.

2.2. Plan

Het plan

Het bouwplan bestaat uit drie appartementsgebouwen liggend als urban villa's in het groen, die ter versterking van de aanwezige stedenbouwkundige structuur als een samenhangend geheel worden gebouwd. Centraal in de wijk bevinden zich hoofdzakelijk kleinschalige grondgebonden woningen terwijl de randen van de wijk zich presenteert als een uit grootschalige gebouwen bestaande kralenketting. Het noordelijk gelegen gebouw bestaat uit 4 woonlagen, het centraal gelegen gebouw uit 5 woonlagen en het zuidelijk gelegen gebouw uit 6 woonlagen. In totaal zullen er maximaal 79 appartementen worden gerealiseerd. De appartementengebouwen zijn alzijdig georiënteerd. In totaal worden er 123 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen worden deels in een (half)verdiepte stallingsgarage aangelegd onder en tussen het middelste en zuidelijk gelegen gebouw. De overige parkeerplaatsen worden voor de gebouwen aan de Ruusbroeclaan aangelegd.

Er worden moderne woongebouwen gebouwd in een parkachtige omgeving, met de modernste bouwtechniek: comfortabel, transparant, zeer energiezuinig, aardgasloos en met ruime balkons. De gebouwen zijn voorzien van groene tussenruimtes. Deze buitenruimten zorgen voor licht, lucht en ruimte, met zichtlijnen van en naar het park vanuit de nieuwbouw en de bestaande bebouwing.

Doelgroep

De appartementen worden in het koop- en/of huursegment aangeboden en zullen beschikbaar gesteld worden voor diverse doelgroepen zoals starters, doorstromers en senioren.

Verkeer en parkeren

Nieuwe mobiliteitsconcepten worden steeds vaker toegepast, waarschijnlijk ook binnen dit plan. Maar dat betekent helaas nog niet dat we de auto kunnen wegdenken uit het straatbeeld. Onder het middelste en zuidelijk gelegen gebouw wordt een (half)verdiepte parkeergarage aangebracht zodat een groot deel van de auto's van het maaiveld verdwijnt en daarmee aan het zicht wordt onttrokken. De resterende parkeerplaatsen die op het maaiveld wordt aangelegd worden zo groen mogelijk ingericht. De auto's worden als het ware verstoppt tussen de bomen en/of achter groene hagen.

Het is onze ambitie om de bewoners aan de bestaande Ruusbroeclaan te ontzien. Door de parkeerstraat parallel aan de Ruusbroeclaan door te laten steken van noord naar zuid wordt het autoverkeer niet door de huidige straat geleid maar over het terrein van het voormalige Vakcollege. Deze parkeerstraat ontsluit de parkeergarage waar 46 parkeerplaatsen in worden opgenomen.

Er worden 6 bezoekersplaatsen voorzien aan de noordzijde van de parkeerstraat. Aan de zuidzijde van de parkeerstraat bevinden zich 18 bezoekersplaatsen.

Met in totaal 24 plaatsen wordt voldaan aan de eis om 23,7 bezoekersplekken te realiseren.

In de parkeerstraat bevinden zich, aan weerszijden ingesloten tussen de bezoekersplaatsen, 22 parkeerplaatsen voor bewoners ter hoogte van het noordelijk gelegen gebouw, en 31 parkeerplaatsen voor bewoners ter hoogte van het middelste en zuidelijk gelegen gebouw.

Van de 31 parkeerplaatsen zullen 11 parkeerplaatsen worden toegewezen aan de bewoners van het middelste gebouw die niet in de parkeergarage kunnen staan.

In totaal worden hiermee 123 parkeerplaatsen aangelegd. In paragraaf 3.5.5 is onderbouwd dat hiermee wordt voldaan aan de norm.

2.3. Duurzame en gezonde leefomgeving

De gemeente Helmond heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen kan worden onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' betreft de stedenbouwkundige opzet en inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Ruimtelijke kwaliteit vormt hierbij een voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Onder 'bouwkundig duurzaam' wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht wordt besteed aan de levensduur van een gebouw en waar mogelijk het hergebruik van de toegepaste materialen. Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, die bovendien milieuvriendelijk zijn, wordt de aanslag op de aanwezige voorraden en het milieu beperkt. Met het realiseren van concrete bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening te worden gehouden met de uitgangspunten om te komen tot 'stedenbouwkundig duurzaam' en 'bouwkundig duurzaam' bouwen. Een aantal eisen met betrekking tot duurzaam bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van woningen, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal veel aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid en milieu. De woningen worden gasloos gebouwd. De ambities voor het bouwplan zijn vertaald in de volgende speerpunten:

- Wonen in een parkachtige leefomgeving
- Inclusiviteit en co-creatie
- Toekomstige mobiliteit
- Slimme energie- en waterhuishouding

Groene dooradering, gebouwen met de voeten in het groen, groene verblijfsplekken, parkeren tussen hagen en onder bomen en de parkeerclusters die worden omarmd door hagen zijn concrete invullingen die wonen in een parkachtige omgeving haalbaar maken.

Inclusiviteit en co-creatie komen tot uitdrukking in gezamenlijke ruimtes (binnen en buiten) en activiteiten, waar en waarbij bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Met het oog op de toekomst gericht, is het nodig om na te denken over de mobiliteit van en naar het plangebied. Het CBS signaleert dat autobezit momenteel terugloopt. Het doel is in te spelen op deze trend en hieraan bij te dragen. Ook de parkeervisie Helmond 2040, het aanbieden van gemeenschappelijke fietsenstallingen en oplaadpunten voor elektrische deelfietsen binnen het plangebied is hiervan een voorbeeld.

In het kader van slimme energie- en waterhuishouding kunnen bouwkundige maatregelen worden toegepast. Daarnaast is het van belang de bewustwording van de bezoekers en bewoners in de omgeving ten aanzien van duurzame energieopwekking te vergroten.

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

2.3.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld. Onderhavig plan draagt bij aan de energietransitie, omdat de appartementen 'aardgasvrij' worden gebouwd.

Het is de ambitie om hernieuwbare energieopwekking in het plan te integreren.

Energieverlies beperken is een wezenlijk onderdeel van de Trias Energetica. Door goed te isoleren, luchtdicht te detailleren en compact te bouwen kunnen we energieverlies beperken. Ook de verhouding open en dichte delen wordt tegen het (zon)licht gehouden om ongewenste opwarming van binnenruimtes waar mogelijk te voorkomen.

2.3.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Het is de ambitie om binnen het plan het regenwater waar mogelijk duurzaam af te voeren. Zo profiteren de omliggende groenstructuren mee van het aanwezige water en wordt droogte tegengegaan.

Door bijvoorbeeld nestmogelijkheden voor vleermuizen, vogels en insecten op te nemen in het plan, stuifmeelhoudende beplanting voor te schrijven kunnen we het plan diervriendelijker maken. Dit komt ten goede aan het foerageergebied en de biodiversiteit van het hele gebied.

Bijvoorbeeld door het voorzien van een groen talud, dak en/of gevelgroen en een flora en fauna vriendelijke aankleding van het terrein wordt het groene karakter van het plan benadrukt. Het toepassen van groen in het plan verlaagt de hittestress en vergroot de klimaatadaptiviteit. Tevens komt het groen ten goede aan het leefmilieu van zowel mens en dier. Groene omgevingen zijn koeler, en houden langer water vast, hierdoor hoeft er tijdens de piekbelasting minder water te hoeven afgevoerd en kan het waar mogelijk direct in de grond infiltreren. De bomenrijke omgeving draagt bij aan een schaduwrijk geheel. Hierdoor blijft het gebouw en de directe omgeving koeler. De ruime balkons met uitzicht op de boomkruinen dragen bij aan het woongenot.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- waterschap;
- gemeentelijk niveau.

3.1. Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Het is de verwachting dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd naar het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt worden en moeten belangen afgewogen worden.

Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Betekenis voor het plangebied

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

3.1.2 Barro en Rarro

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

- vrijwaringszones langs Rijkswaarswegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van radarstation Volkel en Herwijnen, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP-hoogte van vliegbasis Volkel en 90 meter boven NAP-hoogte als gevolg van radarstation Herwijnen;

- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente op basis van onderstaande kaart). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.

De vrijwaringszone langs rijksvaarwegen, tracés van hoogspanningsverbindingen en het obstakelbeheergebied (vliegbasis De Peel) zijn niet van toepassing op het plangebied.

Radarverstoringsgebied

Verder is het zo dat het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Radarverstoringsgebied' van radarstation Volkel en Herwijnen. Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn.

Het plangebied ligt op meer dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel en het radarstation Herwijnen. Het maaiveld van het plangebied is op ongeveer 17 meter + NAP gelegen. Met onderhavig planvoornemen wordt bebouwing van ten hoogste 23 meter toegestaan. Hiermee wordt de werking van de radarstations niet beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de SVIR geen consequenties heeft voor voorliggend plan. Het project vormt tevens geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximum aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimum aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Betekenis voor het plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van drie appartementengebouwen met maximaal 79 appartementen. Het planvoornemen valt onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling'.

Door Rho adviseurs is in november 2023 een ladderonderbouwing opgesteld, die als bijlage 1 is opgenomen.

Behoeft

De kwantitatieve behoefte kan worden afgeleid van de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Omdat er sprake is van een groot woningtekort hebben het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK in maart 2023 een regionale woondeal gesloten.

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren, wordt gestreefd naar een landelijke groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn.

De regio Zuidoost-Brabant zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de netto toevoeging van minimaal circa 42.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een 'fair share' van de regionale opgave. Meer realiseren mag, waarmee het woningtekort sneller wordt ingelopen.

In de regionale woondeal Zuidoost-Brabant is afgesproken dat de gemeente Helmond zich inzet voor het toevoegen van netto 6.000 woningen tot en met 2030. De realisatie van woningbouw aan de Ruusbroeclaan maakt onderdeel uit van deze woningbouwproductie.

Voor wat betreft de kwalitatieve onderbouwing van de behoefte kan worden aangegeven dat uit gemeentelijk beleid blijkt dat er behoefte is aan appartementen. In de ladderonderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

Verantwoording

De toevoeging van extra woningen sluit aan bij de toenemende vraag naar woningen in de regio. Met de toevoeging van maximaal 79 extra wooneenheden, waarvan tweederde betaalbaar, voldoet het bestemmingsplan aan het gemeentelijke woonbeleid.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1.5 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022 en 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.

3.1.6 Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden.

Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Provinciaal Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP 2022-2027).

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpunten worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 79 appartementen. Deze ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpunten.

ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De appartementen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de wooneenheden. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de appartementen kan voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.

ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het is zaak om bij woningbouw eerst te onderzoeken of dit kan gebeuren binnen bestaand stedelijk gebied. De appartementen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie wat inhoudt dat het bestaand stedelijk gebied niet wordt vergroot. Hieraan wordt voldaan binnen dit planvoornemen.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de appartementengebouwen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde.

De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 (zie par. 3.1.3).

b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor de ontwikkeling van appartementengebouwen op een voormalige schoollocatie. Deze ontwikkeling zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen het concentratiegebied van de gemeente Helmond de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt. Dit sluit aan bij de omgeving.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

Onderhavig planvoornemen zorgt voor de realisatie van appartementengebouwen op een voormalige schoollocatie. Hiermee bevordert dit planvoornemen het zorgvuldig ruimtegebruik binnen de gemeente Helmond.

c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Onderhavig planvoornemen voorziet met de sloop van relatief verouderde gebouwen en de realisatie van een hoogwaardige woonlocatie in mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.

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

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in paragraaf 5.1 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.

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

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderhavig planvoornemen draagt met de realisatie van maximaal 79 appartementen bij aan de continuïteit van Helmond als woon-/verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijk

economie gestimuleerd doordat de bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Helmond. Hiermee ontstaat tevens een logische afronding van de omgeving, waarbij verloedering van het plangebied wordt tegengegaan.

De situering van de appartementen sluit aan bij de directe omgeving. Er wordt hierin aansluiting gezocht bij de omliggende percelen. Ook ten noorden en zuiden van het plangebied staan reeds appartementengebouwen.

Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van maximaal 79 extra woningen binnen de kern Helmond, waarbij de woningen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in het regionale en gemeentelijk woningbouwbeleid).

Aangezien het project de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie in het Stedelijk gebied betreft, levert deze ontwikkeling in ruimtelijk opzicht een meerwaarde op voor de wijk. Het houdt rekening met de omgeving door bij de positie en inpassing van de nieuwbouw rekening te houden met de ligging aan een parkachtig gebied.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

3.2.3 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 van 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.

Conclusie

Het plan past binnen het Provinciaal Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP 2022-2027).

3.3. Regionaal beleid

3.3.1 Concretisering Brainport Principes

Op 5 maart 2020 is het regionale beleidsdocument 'Concretisering Brainport Principes' vastgesteld. Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen worden getoetst aan de 7 Brainport Principes.

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

De Brainport Principes zijn:

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

Voor alle ontwikkelingen waarbij 75 woningen of meer mogelijk worden gemaakt, wordt getoetst aan de 7 Brainport Principes. Voor deze plannen worden de ambities gevisualiseerd met behulp van de ambitieeroos. Het advies van het coördinatieteam Wonen SGE over het toetsresultaat Brainport Principes is als bijlage 2 opgenomen. De eindconclusie is dat het plan voldoende tot goede invulling geeft aan de Brainport Principes. Bijlage 3 bevat het besluit hierover van het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE.

3.3.2 Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2022-2027

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

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 waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor de watertoets paragraaf 5.1.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van het Waterschap.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Helmond 2030

Door de gemeente Helmond is op 4 februari 2014 de Structuurvisie 'Structuurvisie Helmond 2030' vastgesteld. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust is 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.



Figuur 3.2: Uitsnede structuurvisie met plangebied binnen rode contour

Na een analyse van de bevolkingsprognose, veranderingen in de woningmarkt, het woningbouwprogramma en de woningbouwcapaciteit, is de conclusie dat de aanwezige plancapaciteit in Helmond voldoende is en dat deze, rekening houdend met een aan de stand van de huidige woningmarkt aangepaste flexibiliteitsmarge van 10%, weinig aanpassing vergt. Ten aanzien van de bestaande restcapaciteit zal zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin bezien moeten worden of deze capaciteit voldoende aansluit bij de toekomstige vraag.

De betaalbaarheid van het wonen speelt daarbij een zeer belangrijke rol. Voor de middeninkomens dient een alternatief te worden geboden in de vrije huursector en de koopsector. Daarnaast gaat het om kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en een verdere positionering van wijken in het kader van de veranderende woningbehoefte. De woningvoorraad kan worden aangepast door sloop, onttrekkingen, het samenvoegen van woningen, het splitsen van woningen en het aanpassen aan de gewijzigde kwalitatieve vraag.

De belangrijkste opgave in de woningvoorraad is gelegen in de transformatie van de huidige woningvoorraad naar de vraag en naar de specifieke eisen die de woonconsument van morgen aan de woning stelt. Dit betekent meer flexibiliteit en het bieden van meer verantwoordelijkheid aan de koper of huurder voor de realisatie van woonwensen. Daarvoor is het nodig dat mensen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Uitgangspunt moet niet alleen zijn "kwaliteit gaat voor kwantiteit" maar ook "voeg niet toewat in de bestaande woningvoorraad al voldoende beschikbaar is".

Analyse

Het plangebied is op bijgaande kaart weergegeven en ligt binnen het stedelijk gebied van Helmond. Het stedelijk gebied van Helmond is onderdeel van een netwerk van grotere en kleinere woongebieden, werkgebieden, natuur-, landbouw- en recreatiegebieden en infrastructuur. Onderhavige plan omvat de realisatie van drie appartementengebouwen met maximaal 79 appartementen op een voormalige schoollocatie. Dit sluit aan bij het gegeven dat de gemeente inzet op de sloop/onttrekking van een verouderde omgeving en zorgt voor het invullen van de

kwalitatieve vraag. Onderhavig planvoornemen zorgt hierin dat ook de middeninkomens een huur/koopwoning kunnen huren/aankopen en dat ouderen langer op een plek kunnen blijven wonen middels het gelijkvloers bouwen. Dit sluit aan bij het zorgen voor het invullen van de kwalitatieve vraag, waarbij de veranderende woningbehoefte een rol speelt.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de Structuurvisie Helmond 2030.

3.5.2 Omgevingsvisie Helmond 2040 (ontwerp)

De omgevingsvisie is een ruimtelijk-fysieke visie met een link naar het sociaal domein en gezondheid en legt de beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente maakt duidelijk wat ze samenhangend wil bereiken voor alle relevante beleidsthema's.

Helmond wil een stad zijn van iedereen en voor iedereen. In 2040 kun je in Helmond goed wonen, werken, leren en ontspannen. Het maakt daarbij niet uit wat je afkomst, opleidingsniveau of maatschappelijke positie is. Je kunt je ontwikkelen in de stad. Om dit te kunnen bereiken, zet de gemeente in op realisatie van voldoende betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen op korte afstand en fijne, veilige ontmoetingsplekken in de wijken. De woningen worden grotendeels in de bestaande stad gerealiseerd, waarbij het zwaartepunt in en om het centrum ligt. In de wijken blijft ruimte voor woningbouw, gericht op de lange-termijn-behoefte van die wijk. De gemeente wil kwaliteitsvolle woningen en openbare ruimte voor een brede mix aan doelgroepen.

De huidige bevolking vergrijst. De verwachting, is dat er in de toekomst meer behoefte is aan woningen waarin mensen langer, eventueel met zorg aan huis, kunnen blijven wonen. In de woon-zorgvisie zijn de aandachtspunten met betrekking tot de woonvoorraad in relatie tot vergrijzing en de huisvesting van bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt. Tegelijkertijd zullen zich, door de verstedelijkingsopgave en de groei van Brainport, nieuwe mensen vestigen in de stad. Deze doelgroepen hebben verschillende behoeften en leefstijlen en prefereren verschillende typen woningen en woonomgevingen.

De gemeente wil dat woningen in haar stad voor een breed publiek betaalbaar zijn. Het streven is dat er in 2040 70% betaalbare woningen zijn, zowel huur als koop. Het percentage sociale huurwoningen in de stad is op dit moment ongeveer 37,5%. De verwachting is dat dit aandeel over de langere termijn zal dalen. In de woonvisie wordt de mix van doelgroepen in gebieden en de programmering verder uitgewerkt. Daarin bekijkt de gemeente ook wat een passend aandeel sociale huurwoningen is voor 2040.

Analyse

Met de beoogde nieuwbouw aan de Ruusbroeclaan wordt bijgedragen aan het vergroten van het aantal woningen in de stad. Er is behoefte aan appartementen en daar wordt invulling aan gegeven. Ook valt minimaal tweederde in de categorie betaalbaar. In dit project wordt ingezet op diverse categorieën betaalbare woningen, maar ook op duurdere woningen die de doorstroming in de wijk bevorderen. De locatie is onderdeel van een gebied dat specifiek is aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie Helmond 2040.

3.5.3 Woonvisie 2016 – 2020

De gemeente Helmond voert een terughoudend beleid ten aanzien van het realiseren van nieuwe bebouwingsmogelijkheden, zowel voor grote plannen als voor particuliere plannen. Dit beleid is recentelijk vastgelegd in de op 10 mei 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie 2016-2020'. Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd. In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 – 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019).

Een aantal belangrijke uitgangspunten uit de Woonvisie zijn:

- Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties meer in uitleggebieden ontwikkeld terwijl het splitsen van bestaande percelen voor de bouw van een extra woning in beginsel niet meer wordt toegelaten. Vanuit gemeentelijk belang kan alleen bij uitzondering op basis van economische-, stedenbouwkundige-, sociaal-maatschappelijke- en/of volkshuisvestelijke gronden, door het college gemotiveerd, hierop een uitzondering worden gemaakt;
- Voor wat betreft de koopsector is er een tekort aan het midden en dure segment en een overschot in het goedkope segment;
- Helmond streeft ernaar de woonconsument optimaal te bedienen door een zeer gedifferentieerd planaanbod aan te bieden;
- De plancapaciteit blijft ook voor de komende periode punt van aandacht. Nog steeds beschikt Helmond over een ruim planaanbod. De rijksoverheid heeft daarom de toepassing van de ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht gesteld bij nieuwe woningbouwplannen.

Vanzelfsprekend leiden demografische en maatschappelijke ontwikkelingen de komende jaren voortdurend tot geleidelijke veranderingen in de kwantitatieve- en kwalitatieve vraag naar woningen. Zo neemt het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren nog verder toe, met als gevolg een lagere gemiddelde woningbezetting per woning. Naast de individualisering van onze samenleving wordt deze toename ook veroorzaakt door de verdere vergrijzing. Op basis van de woonvisie is er een vraag naar midden en dure woningen in het huur- en/of koopsegment. Als gevolg van de vergrijzing zal de vraag naar gelijkvloerse (levensloopbestendige) woningen bovendien verder toenemen.

Analyse

Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier op ingespeeld. Het bouwplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 79 huur/koopappartementen met een woonoppervlak tussen de 50 en 85 m² die zowel voor het lagere, midden- en hogere segment beschikbaar worden gesteld.

Conclusie

Gelet hierop is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de kaders van de Woonvisie 2016-2020.

3.5.4 Woonagenda 2019 – 2021

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016 - 2020 vastgesteld. De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de provinciale bevolkingsprognose (2014). Deze prognose laat een groei van 90.000 inwoners naar 95.000 inwoners in 2030 zien, waarbij sprake is van verandering in samenstelling van huishoudens (meer 1 persoonshuishoudens) en toenemende vergrijzing. Het woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 2.750 woningen in de periode 2016 - 2020 met een aandeel sociale huur van 35 %.

Voorts wordt er van uitgegaan dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld en terughoudendheid wordt betracht met de toevoeging van capaciteit binnenstedelijk / kavelsplitsing. Verder wordt aandacht geschonken in de Woonvisie aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en verandering in wijkopbouw/leefbaarheid.

Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd. In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 - 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019). Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 - 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen.

In de Woonagenda is onder andere opgenomen:

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

De gemeente Helmond telt op 1 januari 2020 92.471 inwoners en ruim 40.000 huishoudens. Op grond van de meest recente prognose zal de bevolking in de periode 2020 – 2030 groeien met 6.600 personen (groei index 107,2) terwijl voor de langere termijn (2050) een groei met 9.500 personen is voorzien. De bevolkingssamenstelling verandert de komende decennia door:

- a. Een (dubbele) vergrijzing, voornamelijk door stijging aantal personen 75 +
- b. Sterke groei aantal alleenstaanden (voor een deels als gevolg van ad. a)
- c. Verandering in samenstelling van de bevolking
- d. Groei door met name buitenlandse migratie

De bevolking zal in de periode 2012 – 2030 – 2050 stijgen naar respectievelijk 99.000 en 102.000 inwoners. De woningvoorraad stijgt naar ruim 46.000 woningen in 2030. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een netto toename van 5.500 woningen. Om deze woningen te realiseren beschikt de gemeente Helmond in 2020 over een plancapaciteit van circa 10.000 woningen, waarvan ruim 50% woningen als harde capaciteit kan worden aangemerkt. Van de totale beschikbare plancapaciteit is 65% gelegen op inbreidingslocaties (inclusief transformatie) en 35% op uitbreidingslocaties.

Analyse

Met voorliggend bestemmingsplan wordt hierop ingespeeld. Het bouwplan voorziet in maximaal 79 appartementen (huur en koop) in het lagere, midden- en hogere segment.

Conclusie

Gelet hierop is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de kaders van de Woonagenda 2019 - 2021.

3.5.5 Woonvisie Helmond 2040 (concept 2023)

In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Helmond het woonbeleid richting 2040. Er moeten meer betaalbare woningen bij. Bovendien moet de woningvoorraad diverser en levensloopbestendiger worden, waardoor er meer keuze en meer doorstroming ontstaat. Dat geldt voor de stad als geheel en de wijken. Hier hebben allerlei doelgroepen voordeel bij: huishoudens uit Helmond en daarbuiten, jong en oud, kleine huishoudens en gezinnen. De focus ligt op betaalbaar wonen: sociale huur, middenhuur, betaalbare koop. Investeren in de wijken. En dat allemaal om de tweedeling kleiner te maken en te werken aan een ongedeelde stad. Ook wil de gemeente dat de woningen in Helmond nog duurzamer worden. Daarom kiest de gemeente voor een hogere duurzaamheidseis voor nieuwbouwwoningen dan de Rijksoverheid oplegt: namelijk: energieneutraal.

Het is nodig om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. Ook middeldure huur (tot € 1.000 per maand) en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000) zijn belangrijk voor de doorstroming en het goed functioneren van de gehele woningmarkt. Deze segmenten samen noemen we de 'gouden driehoek'. Voor al deze drie segmenten kijkt de gemeente in de bouwopgave nadrukkelijk naar de rol die de corporaties kunnen vervullen. De gemeente blijft de komende jaren sturen op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen. Vooral in de periode 2030 - 2040 moeten er meer sociale huurwoningen worden geprogrammeerd. In combinatie met een strakke sturing op de betaalbare koop en de middenhuur.

De bestaande woonwijken moeten aantrekkelijk zijn om te wonen voor wie dat wil. Met een divers, aantrekkelijk en levensloopbestendig woningaanbod. De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

- Differentiatie binnen wijken wat betreft woningtypes, ook om de levensloopbestendigheid en leefbaarheid van wijken te vergroten. Hierdoor kunnen meer mensen binnen hun vertrouwde omgeving oud worden.
- Differentiatie naar prijssegment. Met name een groter aandeel sociale huurwoningen in wijken waar dit (ver) ondergemiddeld is. En andersom: het toevoegen van duurdere woningen in wijken met veel sociale huurwoningen.

Analyse

Het aandeel sociale huur (corporatiebezit) in Helmond-Noord is bovengemiddeld: 49% tegen 37% in de gemeente (bron: allecijfers.nl). Daarom wordt in dit project ingezet op andere betaalbare prijssegmenten en woningen in duurdere prijsklassen die de doorstroming bevorderen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling ook passend binnen de kaders van de Woonvisie 2040.

3.5.6 Duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. 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 energie toepassingen. 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.

Op 9 maart 2023 heeft de gemeente Helmond de Woondeal ondertekend. Daarin is vastgelegd dat gemeenten binnen de Brainportregio innovatief, industrieel, biobased en circulair bouwen en ontwikkelen, met aandacht voor sociale innovatie én voor meervoudig watergebruik energieneutrale woningbouw stimuleren. Dat geldt ook voor circulair bouwen.

Het Nieuwe Normaal is daarbij de handleiding. Deze handleiding is gebaseerd op de beleidsagenda circulair bouwen van het Rijk van december 2022. In deze agenda wordt ingezet op drie hoofdlijnen:

1. het aanscherpen en verbreden van de milieuprestatie-eis voor nieuwe gebouwen;
2. het introduceren van normering voor de CO₂-emissie van het materiaalgebruik in gebouwen;
3. het stimuleren van bouwen met biobased grondstoffen.

Het Nieuwe Normaal voorziet in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

Analyse

Onderhavig plan zal voldoen aan het bouwbesluit. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden verantwoord op welke wijze wordt voldaan aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Helmond en de criteria van het Nieuwe Normaal.

Conclusie

Het bouwplan zal te zijner tijd worden getoetst op de duurzaamheidsambities van de gemeente Helmond.

3.5.7 Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020

Door de gemeente Helmond is op 23 januari 2020 de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020' vastgesteld.

Uitgangspunten bij het opstellen van de parkeernormen zijn:

- a. De CROW publicatie 182 'parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' van juni 2003 en de CROW uitgave 'ASVV 2004' van april 2004 vormden de leidraad voor de normen in de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2007. Hiervan is alleen afgeweken indien er gezien de lokale omstandigheden goede argumenten voor zijn en/of door ervaringen binnen de gemeente. Binnen de door de CROW gehanteerde categorie-indeling wordt Helmond als 'sterk stedelijk' beschouwd.
- b. De parkeernormen zijn afhankelijk van de locatie waar de functie zich bevindt en van de aard en omvang van de functie.
- c. Voor de bepaling van de parkeernorm van een project moet een parkeerbalans voor het project opgesteld worden. Hierbij kan het noodzakelijk zijn om voor de parkeerbalans ook het direct aanliggende gebied mee te nemen.
- d. De uit de parkeerkencijfers te bepalen parkeernormen zijn minimum normen waaraan voldaan moet worden, met uitzondering van het onder h bepaalde.
- e. Het is toegestaan om meer parkeerplaatsen dan de aangegeven norm te realiseren.
- f. Afhankelijk van de locatie waarvoor de parkeernormen vastgesteld moeten worden, wordt de volgende driedeling gehanteerd: centrumgebied, schil en de rest van Helmond.
- g. Het in de parkeernormen aangegeven aandeel voor bezoekers moet altijd toegankelijk en beschikbaar zijn en blijven ten behoeve van het parkeren van bezoekers van het betreffende object met uitzondering van het onder h bepaalde. Het is dus niet noodzakelijk dat de parkeernorm voor bezoekers daarmee automatisch op gemeentelijk terrein gerealiseerd moet worden. De parkeernorm voor bezoekers kan dus bijvoorbeeld niet in een afgesloten parkeerkelder gerealiseerd worden welke niet vrij toegankelijk is voor bezoekers.
- h. Binnen het centrum- en schil gebied wordt een apart gebiedsdeel aangewezen. Voor dit gebiedsdeel geldt dat voor functiewijzigingen, met uitzondering van functie wonen, kamerbewoning en short stay facilities, het op grond van de parkeernorm aantal vereiste parkeerplaatsen niet wordt opgelegd voor de tijd dat er sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in het centrum- en schilgebied.

Onderhavig plan omvat de realisatie van een appartementencomplex ten behoeve van maximaal 79 appartementen op een locatie waar in de huidige situatie leegstaande (school)gebouwen staan. In hoofdstuk 2 is met deze gegevens de verkeersaantrekkende werking en de benodigde parkeervoorzieningen berekend.

Conclusie

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

In de huidige normering wordt een bandbreedte aangehouden voor het parkeren. Er is een maximale en een minimale bandbreedte. De projectgroep kan gemotiveerd bepalen of binnen de bandbreedte een lagere parkeernorm dan de maximale norm kan worden toegepast. Men moet te allen tijde voldoen aan de lage norm.

Wanneer de maximale parkeernorm wordt aangehouden, dient te worden voorzien 149,2 parkeerplaatsen, met de minimale parkeernorm 122,7 parkeerplaatsen. Deze aantallen zijn gebaseerd op het nu beoogde woningtype.

Aantal app.	type	Norm	Aantal pp
22	Goedkope koop	1,3-1,6	28,6-35,2
28	Huur overig	1,6-2,0	44,8-56
29	Dure koop	1,7-2,0	49,3-58
		totaal	122,7-149,2

Met de aanleg van 123 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de norm.
Het is de ambitie om nabij de entrees van de appartementengebouwen mindervalide parkeerplaatsen aan te leggen.

Motivatie afwijking van maximale parkeernorm

Zoals de mobiliteitsvisie Helmond 2040 voorschrijft wordt het autogebruik in de toekomst alleen maar minder. Dat is een tendens die zich nu al laat zien. De huidige parkeernorm is achterhaald en wordt in de nabije toekomst naar beneden bijgesteld.

Fietsgebruik dient waar mogelijk te worden gestimuleerd. Met voorzieningen (winkelcentrum de Bus), halte openbaar vervoer (Nachtegaallaan) en het fietsroutenetwerk (via het park) in de buurt kunnen we aannemen dat het toekomstig fietsgebruik van de bewoners van deze ontwikkeling hoog is.

Om daarop in te spelen worden, buiten de mogelijkheid om fietsen in de eigen berging op te slaan, ook ruime gemeenschappelijke fietsenbergingen opgenomen in het plan.

Door de extra hoge ruimtes is het ook mogelijk om met dubbelhoge fietsenstallingen te werken.

Deze gemeenschappelijke fietsenstallingen zijn eenvoudig bereikbaar en dragen bij aan de onderlinge ontmoetingsfrequentie van bewoners.

In de gemeenschappelijke fietsstallingen worden ook laadvoorzieningen getroffen.

Afwijkende vormen van fietsen, scooters, scootmobielen en dergelijke krijgen ook een plaats in de gemeenschappelijke bergingen.

Voor bezoekers zijn er bij ieder gebouw voorzieningen ter hoogte van de entrees opgenomen voor fietsparkeren.

3.5.8 Waterplan Helmond 2012 - 2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018 en wordt momenteel nog steeds gebruikt. Herziening vindt hoogstwaarschijnlijk in 2023 plaats, in verband met de komst van de omgevingswet.

Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

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

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

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

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

Er wordt in hoofdstuk 5 uitgebreid ingegaan op het aspect water.

Conclusie

Het plan sluit aan bij het Waterplan Helmond 2012-2015/2018.

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Inleiding

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

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

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

- Milieueffectrapportage;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder;
- Luchtkwaliteit;
- Geurhinder veehouderijen;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Volksgezondheid.

4.2. Milieueffectrapportage

4.2.1 Inleiding

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

4.2.2 Analyse

De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Het voornemen omvat de nieuwbouw van drie appartementengebouwen met maximaal 79 appartementen. Dat wil zeggen dat er een motivering moet worden gegeven, gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij een m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Deze m.e.r.-aanmeldnotitie is bijgevoegd in bijlage 4.

Relevante natuurbeschermingsregimes

De bescherming van de natuur is in Nederland geregeld via specifieke groene wet- en regelgeving en via het bestemmingsplan. De groene wetten omvatten de Wet natuurbescherming (soortbescherming, gebiedsbescherming en bescherming houtopstanden) en de Gemeentelijk verordening (kap van bomen). In een bestemmingsplan zijn de bestaande en nieuwe natuurbestemmingen en gebruiksbependingen ruimtelijk vastgelegd (Natuur Netwerk Nederland, specifieke landschappelijke en natuurwaarden). Dit betreft de planologische doorwerking van de provinciale Interim Omgevingsverordening, waarin ook aspecten met betrekking tot de landschappelijke kwaliteit en de natuurcompensatie zijn neergelegd.

Toets Natura 2000

In het kader van de gebiedsbescherming dient volgens de Wet natuurbescherming te worden getoetst of er effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

Hierbij dient de effectbepaling plaats te vinden middels een stikstofdepositieberekening met Aeries Calculator. Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

Uit de stikstofdepositieberekening volgt dat een passende beoordeling niet aan de orde is (en dus ook geen plan-MER). Ook is er geen vergunning Wet natuurbescherming voor het onderdeel N2000 nodig.

4.2.3 Conclusie

Het plan is wat betreft de relevante natuurbeschermingsregimes uitvoerbaar.

4.3. Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

4.3.2 Analyse

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

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

Bij de inventarisatie van voornoemde risicovolle activiteiten is gebruik gemaakt van o.a. de provinciale risicokaart en diverse gemeentelijke informatiebronnen. Uit de inventarisatie volgt dat nabij het plangebied geen risicobronnen zijn geïdentificeerd die mogelijk van invloed kunnen zijn op het plan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.4. Geluidhinder

4.4.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

Er moet een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd en de resultaten moeten worden getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder.

4.4.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. Door K+ is een akoestisch onderzoek naar de optredende gevelbelastingen uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 5 toegevoegd. Het plan is gelegen binnen de onderzoekszone van Nieuwveld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Ruusbroeclaan, Tesselschadelaan en Brederodelaan eveneens opgenomen in het akoestisch onderzoek.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de weg Nieuwveld is maximaal 46 dB. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Ook de berekende geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Ruusbroeclaan, Tesselschadelaan en Brederodelaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Spoorwegverkeerslawaaï en industrielawaai zijn voor het plangebied niet aan de orde.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan. Er is geen sprake van een procedure hogere waarden.

4.5. Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

De realisatie van de drie appartementengebouwen met maximaal 79 appartementen wordt gezien als een NIBM project. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Hoofdstraat, Helmond; 43061'.

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	24,0	20,8	12,7
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	20,5	18,9	15,3
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	12,8	11,4	8,5
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	8,2	6,8	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.6. Geurhinder agrarische bedrijven

4.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

4.6.2 Analyse

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Helmond zijn er in de directe nabijheid geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij is op circa 1,5 km afstand gelegen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

4.7.2 Analyse

Omgeving

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen gelegen op een afstand van meer dan 50 meter. Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Op een afstand van 300 meter is een bedrijf (benzinepomp) aanwezig en planologisch toegestaan. Hiermee valt het plangebied ruimschoots buiten de voor dit bedrijf aan te houden richtafstand.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. De woningen zijn niet van invloed op de gebruiksmogelijkheden op omliggende percelen.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

De in de omgeving van het plangebied aanwezige maatschappelijke bestemmingen vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.8. Bodemkwaliteit

4.8.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

4.8.2 Analyse

Door Milon is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 20192123 van 25 oktober 2019 is als bijlage 6 toegevoegd. Tijdens het onderzoek zijn in de grond resten baksteen, koolas, puin en roest waargenomen. In het zuiden van het plangebied is in de grond een sterke verontreiniging met metalen (zink, koper en nikkel) aangetoond. Buiten deze verontreiniging zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. De gemeten gehalten PFAS in de grond zijn lager dan de lokale achtergrondwaarden. De spot met zware metalen verontreinigde grond is voldoende ingekaderd; de omvang ervan bedraagt circa 22,5 m³ (45 m x 0,5 m). Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Voor het verwijderen van de verontreiniging met zware metalen is een plan ingediend bij het bevoegde gezag Wet bodembescherming (Wbb). Na goedkeuring is de verontreinigde grond volgens plan op 3 en 4 oktober 2023 ontgraven en afgevoerd naar een erkend gronddepot. Na de saneringswerkzaamheden is op 24 oktober 2023 een evaluatieverslag van de verwijdering van de sterk verontreinigde grond ingediend bij het bevoegde gezag Wbb. Het verslag is beoordeeld door het bevoegde gezag Wbb (kenmerk beoordeling 34544893 / CV, d.d. 17 november 2023). Er wordt ingestemd met de uitgevoerde graafwerkzaamheden zoals opgenomen in het verslag. Hiermee is de locatie geschikt gemaakt voor het toekomstige gebruik.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek en het evaluatieverslag van de uitgevoerde bodemsanering blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging. De bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Wel moet na sloop nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning. Onder de bestaande bebouwing is tijdens het bodemonderzoek namelijk geen onderzoek verricht. Er wordt echter niet verwacht dat de bodem onder de bebouwing een mindere kwaliteit heeft dan de bodem buiten de bebouwing.

Ten zuidwesten van de locatie is sprake van een geval van ernstige grondwaterverontreiniging met VOCl afkomstig van de locatie die bij bekend staat als Vondellaan 80 met locatiecode AA079402655. Wanneer grondwater wordt onttrokken en/of geloosd in het kader van de nieuwbouw en/of aanleg van een bodemenergiesysteem zijn mogelijk meldingen nodig bij de bevoegde gezagen Wet bodembescherming en/of Waterwet.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.9 Volksgezondheid

4.9.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

4.9.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Analyse

Er bevinden zich geen intensieve veehouderijen binnen een straal van 600 meter binnen het plangebied.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Er bevinden zich geen geitenhouderijen binnen een straal van 2 km binnen het plangebied.

4.9.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van maximaal 79 appartementen woningen waar kinderen gedurende langere tijd kunnen verblijven. Het plangebied bevindt zich op een veilige afstand van de hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 700 meter, terwijl het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Water

5.1.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Het nieuwbouwplan brengt wel enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee, maar geen sprake is van een geheel andere situatie. Eerder is in de toekomstige situatie sprake van een vergelijkbare met de huidige, waarbij omdat sprake is van nieuwbouw wel rekening kan worden gehouden met de te gebruiken bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

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

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen

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

5.1.2 Waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig.

Grondwater

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

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

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemengde stelsel.

5.1.3 Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

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

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

Voorkomen vervuiling

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

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

Bouwmaterialen:

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

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

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

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

Waterplan

Door Grasveld civiele techniek is in december 2023 de bestaande situatie en de omgang van het vuil- en regenwater in beeld gebracht. Het waterplan is opgenomen als bijlage 7.

Vuilwater (DWA)

Het vuilwater van de appartementencomplexen wordt middels een aantal huisaansluitingen aangesloten op een nieuw te leggen hoofdriool in de rijbaan van de parkeerkoffer. Dit nieuwe hoofdriool wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering in de Tesselschadelaan en/of de Ruusbroeclaan.

Regenwater (HWA)

Het plan voorziet in de realisatie een appartementencomplex ten behoeve van maximaal 79 appartementen op een locatie die in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. De waterbergingsseis vanuit de gemeente bedraagt 60 mm per m² verharde oppervlak.

Verhard oppervlak	Toekomstige situatie (m2)
Gebouwen	2.245
Verharding voetpaden	765
Wegen en parkeerplaatsen	1.795
Totaal	4.805

Op basis van het toekomstige verhard oppervlak (zie bovenvermelde tabel) bedraagt de wateropgave 4.805 m² (verhard oppervlak) x 0,06 m (waterbergingsseis) = 288 m³. Om deze wateropgave in te vullen, wordt een combinatie van diverse maatregelen voorgesteld:

- Het regenwater van het noordelijk gelegen appartementengebouw wordt aangesloten op een wadi met een capaciteit van circa 25 m³.
- Het regenwater van het zuidelijk gelegen appartementengebouw wordt aangesloten op een krattenveld onder de parkeerplaatsen. Het krattenveld krijgt een oppervlakte van 275 m² en heeft daarmee een capaciteit van circa 110 m³ waarmee het aangesloten dakoppervlak van 1.823 m² kan worden opgevangen.
- In de buitenruimte is een waterbergende fundering voorzien. Om het regenwater van de terreinverhardingen in de waterbergende fundering te krijgen, worden infiltratieboxen toegepast. De waterbergende fundering is voorzien onder de parkeervakken, heeft een oppervlakte van circa 925 m² en een capaciteit circa 165 m³.

Conclusie

De drie maatregelen resulteren in een waterbergingscapaciteit van tezamen 290 m³. Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Een NNB-toets met compensatieplicht is daarmee niet aan de orde.

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is door Agron in november 2023 een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 8 bijgevoegd.

De afstand van het plangebied tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven' is circa 8,0 km. Bij Natura 2000 dient, vanwege een mogelijke externe werking, een 20-tal storingsfactoren (stikstofdepositie, geluid, licht, etc.) te worden getoetst op relevantie en effect, in de aanleg- en gebruiksfase. Specifiek voor de storingsfactor stikstofdepositie dient dit te gebeuren

middels een kwantitatieve berekening met Aerius Calculator. Op basis van aard en omvang van het voornemen, het effectbereik van de ingreep en de afstand tot Natura 2000-gebied, is in dit geval aannemelijk dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door 19 storingsfactoren op voorhand zijn uit te sluiten. Een mogelijk significant negatief effect door stikstofdepositie is vanwege de overbelaste situatie in Nederland en het effectbereik echter niet op voorhand uit te sluiten. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat geen sprake is van een stikstofdepositie op Natura2000-gebieden die hoger is dan de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Aangezien de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/jaar niet wordt overschreden, geldt in onderhavige situatie geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Op 25 oktober 2020 is een Quickscan natuur uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 9 toegevoegd. Het onderzoek toont aan dat de aanwezige vegetatie binnen het plangebied enige dekking biedt aan dieren. Tussen het struikgewas zijn oude uitwerpselen gevonden, maar het is niet duidelijk van welke soort zij afkomstig zijn. In de bomen zijn geen holten of nesten aangetroffen. Aan de achterzijde van de voorheen dienstdoende gymzalen zijn op 3 plekken op de muren krijtsporen van uitwerpselen aangetroffen. Niet duidelijk is of dit oude sporen zijn. Er kon niet met zekerheid worden bepaald van welke soort de uitwerpselen waren, maar mogelijk is/was het een verblijfplaats van de gierzwaluw. Aan de voorzijde van het gebouw zijn in een holte uitwerpselen van een vleermuis gevonden. Het gebouw bevat verder een groot aantal open stootvoegen. Een aantal daarvan bieden toegang tot de spouw, waardoor deze als vleermuisverblijf kan worden gebruikt. Tijdens het locatiebezoek zelf is alleen een merel waargenomen.

Aanvullend onderzoek

Om vast te stellen of er binnen het plangebied sprake is van gebruik door beschermde soorten en om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, is door de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een gierzwaluw- en vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het rapportage daarvan is als bijlage 10 toegevoegd.

Het nader soortonderzoek is gericht op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen voor gierzwaluwen en vleermuizen in de te slopen bebouwing. Tijdens het onderzoek is een enkele keer een laag vliegende gierzwaluw boven het plangebied waargenomen. Echter, er zijn geen in/uitvliegers bij de potentiële verblijfplaatsen geconstateerd. De verwachting is dat bij de woningen aan de Tesselschadelaan mogelijk ergens een verblijfplaats aanwezig is.

Tijdens de inventarisatierondes zijn geen in/uitvliegende vleermuizen waargenomen. De groenstructuren binnen het plangebied worden wel als foerageergebied gebruikt, maar zijn gezien het beperkt aantal vleermuizen niet als essentieel aan te merken. De groenstructuren buiten het plangebied zijn als verbindende schakel wel als essentieel foerageergebied en geleiding voor de vliegroute van vleermuizen aan te merken. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen beplanting buiten het plangebied verwijderd.

Conclusie

De sloop van de bebouwing zorgt niet voor negatieve effecten op beschermde soorten. Er is geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming en een ontheffing is niet aan de orde.

Het plangebied vormt ook leefgebied van algemene broedvogels en grondgebonden dieren. Dit betekent dat de kap- en sloopwerkzaamheden buiten de broedperiode dienen te worden uitgevoerd. Als broedperiode wordt de periode half maart t/m half augustus aangehouden, maar bepalend is de aanwezigheid van een broedgeval. Maar ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen kunnen dieren het plangebied als overwinteringsbied gebruiken (bijvoorbeeld de aangetroffen egel die zijn winterslaap houdt onder het strooisel in de bestaande beplanting. Daarom geldt voor alle flora en fauna (ook die niet strikt zijn beschermd) dat de algemene zorgplicht in acht moet worden genomen. Dit betekent dat als tijdens de werkzaamheden dieren worden aangetroffen, de werkzaamheden dienen te worden gestaakt, zodat het dier op eigen gelegenheid kan weggelopen. Lukt dit laatste niet dan dient het dier door een ecologisch deskundige te worden weggevangen en in een vergelijkbaar biotoop in de nabijheid weer te worden losgelaten.

Bescherming van houtopstanden

In het kader van de beoogde ontwikkeling is geen kap van bomen voorzien. Aangezien er geen bomen gekapt worden, is artikel 4.2 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

5.2.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt wel / geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Analyse

De op 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgestelde 'Archeologische beleidskaart Helmond' (versie april 2017) geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht mogen worden.

Volgens de 'archeologische beleidskaart Helmond' is het plangebied gewaardeerd met 'Geen of lage archeologische verwachting'. In geval van voorgenomen bodemingrepen is hier geen voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3.2 Cultuurhistorie

Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Analyse

Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke of van rijksweg beschermde monumenten. De 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van de provincie Noord-Brabant geeft geen aanvullende cultuurhistorische informatie over het plangebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6 HAALBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

Het plangebied is eigendom van de gemeente Helmond en maakt deel uit van de te openen gemeentelijke grondexploitatie Ruusbroeclaan. Met het beoogde planvoornemen wordt binnen deze nieuwe grondexploitatie rekening gehouden. De gronden worden verkocht conform het grondprijzenbeleid van de gemeente Helmond. Mocht er sprake zijn van een negatief resultaat van de te openen gemeentelijke grondexploitatie, wordt voor de contante waarde van het verwacht verlies bij de jaarrekening 2024 een voorziening getroffen ten laste van de reserve grondbedrijf.”

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Helmond Noord I – Ruusbroeclaan’ is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

7 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1 Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

7.2 Planregels

7.2.1 Algemeen

In hoofdstuk 1, inleidende regels, worden in artikel 1 de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier o.a. de inhoud, oppervlakten en hoogten te bepalen.

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

- *Bestemmingsomschrijving*: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.

In hoofdstuk 3, algemene regels, staan de volgende bepalingen en regels:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene afwijkingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

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

7.2.2 Toelichting op de bestemmingen

Ten behoeve van het appartementencomplex is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen in de vorm van appartementen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is binnen de bestemming 'Wonen' een ondergrondse parkeergarage c.q. parkeerkelder toegestaan.

Aan het groen tussen en rondom de appartementengebouwen is de bestemming 'Groen' toegekend.

Voor het parkeerterrein op maaiveld is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen.

In de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen toegestaan.

8 PROCEDURE

8.1 Vooraankondiging

Op 19 oktober 2023 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.2 Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar enkele vooroverleginstanties.:

De provincie heeft geen opmerkingen.

Het waterschap heeft opgemerkt dat in de toelichting staat aangegeven: “Op grond van het bestaande bestemmingsplan is er geen toename van verhard oppervlak”. Vanuit de Keur is het daadwerkelijk aanwezig verhard oppervlak van belang. Zij verzoeken dan ook aan te geven hoe groot het huidig verhard oppervlak is en of er door de ontwikkeling van het appartementencomplex het verhard oppervlak toeneemt.

In de huidige situatie is 2.477 m² aan bebouwing aanwezig en circa 3.550 m² aan verharding (totaal ruim 6.000 m²). In de nieuwe situatie komt er ruim 4.800 m² aan verharding (daken, wegen, parkeerplaatsen en voetpaden; zie waterplan in bijlage 7).

8.3 Omgevingsdialoog

Op 13 juli 2022 heeft er een eerste omwonendenavond plaatsgevonden. Op 6 februari 2023 heeft er een tweede bijeenkomst plaatsgevonden. Op deze avond is toegelicht wat met de eerdere suggesties is gedaan. In het overzicht van de omgevingsdialoog zoals opgenomen in bijlage 11 is een schema opgenomen van de gestelde vragen en antwoorden daarop.

8.4 Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend. Deze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is sprake van een aantal ambtshalve aanpassingen in de toelichting. Voor de inhoud van deze aanpassingen wordt verwezen naar het raadsbesluit.

Het bestemmingsplan Helmond Noord I – Ruusbroeclaan is op 23 mei 2024 ongewijzigd vastgesteld.