

Bestemmingsplan

"'t Hout - hoek Hoofdstraat-St. Antoniusweg"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
2. Akoestisch onderzoek industrielawaaï;
3. Actualiserend bodemonderzoek;
4. Quicksan flora & fauna.

Regels

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1300BP200009-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 4 juni 2020

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25 juni 2020

Ter inzage d.d. : 26 juni 2020

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 22 september 2020

Gepubliceerd d.d. : 8 oktober 2020

Ter visie d.d. : 9 oktober 2020

Beroepstermijn d.d. : 12 oktober 2020

Bestemmingsplan ‘t Hout - hoek Hoofdstraat-St. Antoniusweg’

Toelichting

Gemeente Helmond

Vastgesteld

Versiedatum 15-09-2020



Inhoudsopgave Toelichting

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2.	Situering	5
1.3.	Geldende plannen	6
1.4.	Opzet plantoelichting	7
Hoofdstuk 2.	Ruimtelijke beschrijving plangebied	8
2.1.	Ligging in groter verband	8
2.2.	Ruimtelijke structuur	8
Hoofdstuk 3.	Planologische hoofdlijnen van beleid.....	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4.	Milieuaspecten	22
4.1.	Inleiding	22
4.2.	Milieueffectrapportage	22
4.3.	Externe veiligheid	24
4.4.	Geluidhinder	25
4.5.	Luchtkwaliteit	26
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7.	Bodemkwaliteit	29
Hoofdstuk 5.	Sectorale aspecten.....	31
5.1.	Water.....	31
5.2.	Flora en Fauna, Natuur.....	33
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie.....	37
5.4.	Wonen	38
5.5.	Verkeer en parkeren	39
5.6.	Kabels en leidingen.....	39

Hoofdstuk 6.	Haalbaarheid	40
6.1.	Economische haalbaarheid	40
Hoofdstuk 7.	Juridische opzet van het plan	41
7.1.	Inleiding	41
7.2.	Juridische methodiek	41
7.3.	Planregels	41
Hoofdstuk 8.	Procedure	43
8.1.	Vooraankondiging	43
8.2.	Resultaten wettelijk overleg	43
8.3.	Procedure ontwerpplan	43
Bijlagen bij de toelichting		44

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het initiatief betreft de realisatie van twee nieuwe woningen, alsmede de transformatie van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de St. Antoniusweg en Hoofdstraat in Helmond.

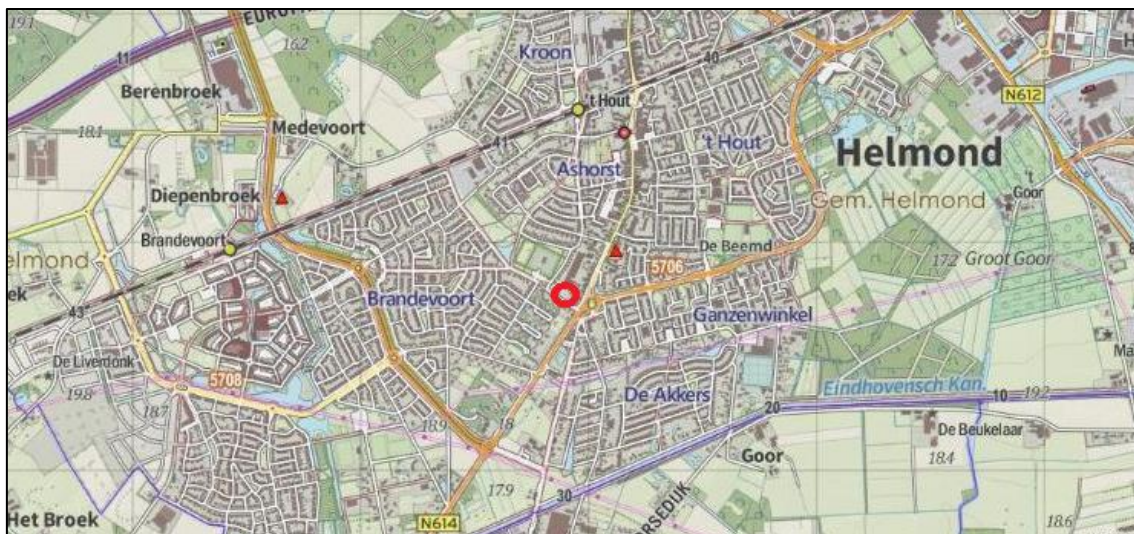
Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “t Hout’ en heeft de bestemming ‘Bedrijf’. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Om het gewenste initiatief mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

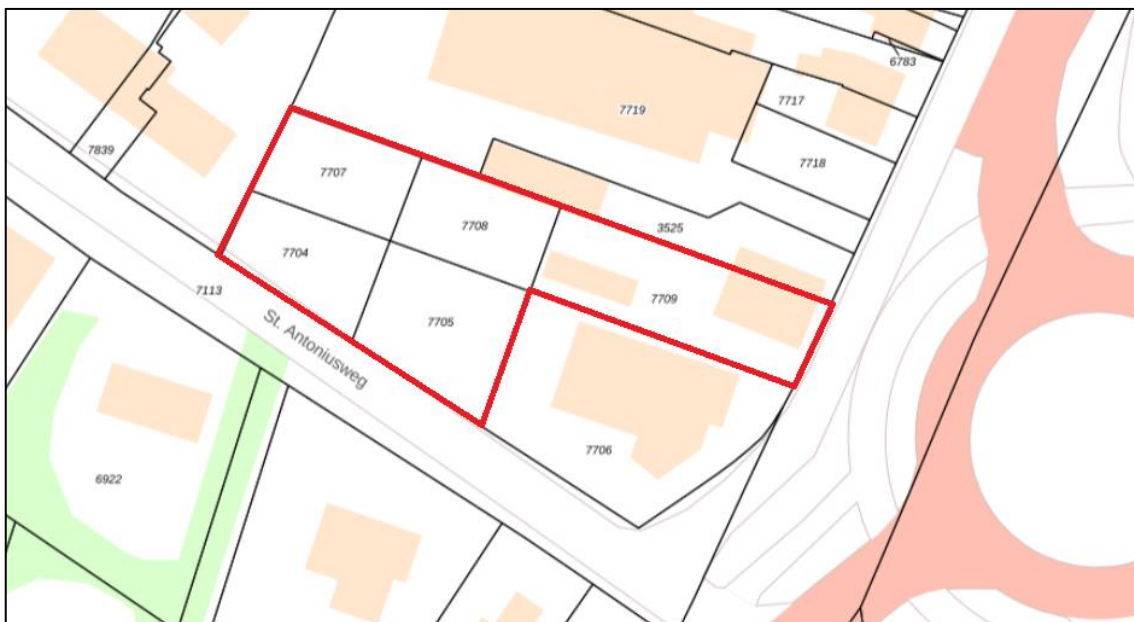
1.2. Situering

Het plangebied is gelegen in Helmond in de wijk ‘t Hout en in de buurt Ashorst. Het plangebied bestaat uit vijf percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Helmond, sectie T, nummers 7704, 7705, 7707, 7708 en 7709. In totaliteit heeft het plangebied een oppervlakte van ruim 2.100 m².

De twee nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd aan de St. Antoniusweg die in oostelijke richting op circa 50 meter afstand met een rotonde kruist. De naar reguliere woning te transformeren bedrijfswoning is gelegen aan de Hoofdstraat bij dezelfde rotonde. Op deze rotonde komen de St. Antoniusweg, Hoofdstraat, Heeklaan, Houtsestraat en Geldropseweg samen.



Locatie plangebied rood omcirkeld



Uitsnede topografische kaart (plangebied rood omlijnd)

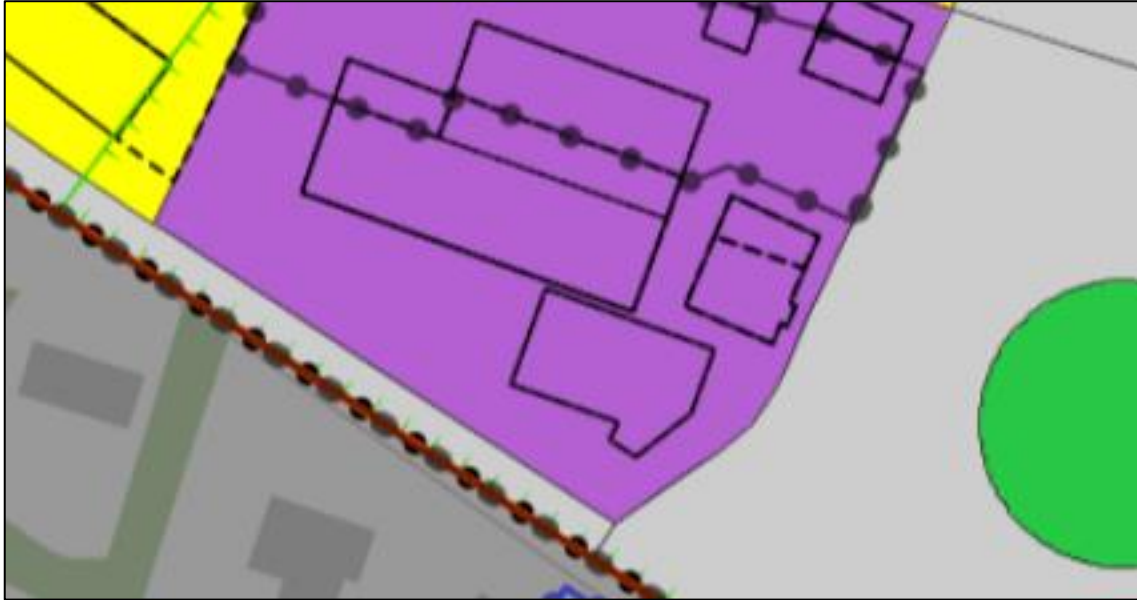


Luchtfoto (plangebied rood omlijnd)

1.3. Geldende plannen

Volgens het vigerend bestemmingsplan “’t Hout” heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren met bijbehorende (bedrijfs)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, wegen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'. De gronden zijn hierdoor mede bestemd voor een straalverbinding, waardoor niet hoger dan 64 meter + NAP mag worden gebouwd.



Uitsnede bestemmingsplan 't Hout

De bestemming 'Bedrijf' staat de realisatie van twee woningen en de transformatie van de bedrijfswoning naar een burgerwoning niet toe. Het gebruiken van de gronden voor wonen is namelijk niet toegestaan binnen de bestemming. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om dit gebruik alsnog toe te staan.

Om het planvoornemen mogelijk te maken dit nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan "'t Hout - hoek Hoofdstraat-St. Antoniusweg" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er ook een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

1.4. Opzet plantoelichting

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de projectontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van de overheid voor het realiseren van onderhavig projectvoornemen. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komen de sectorale aspecten aan bod, zoals water en archeologie. In hoofdstuk 6 wordt uitleg gegeven over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 7 geeft toelichting tot de regels van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 bevat een beschrijving over de te volgen procedure en de resultaten hieruit.

Hoofdstuk 2. Ruimtelijke beschrijving plangebied

2.1. Ligging in groter verband

Het plangebied is gelegen in de wijk 't Hout en in de buurt Ashorst. Van oudsher is 't Hout een klein kerkdorp dat gelegen is tussen Helmond, Stiphout en Mierlo. 't Hout lag aan de straatweg Houtsche straat (nu: Mierloseweg, Hoofdstraat en Houtsestraat). Sinds 1968 is 't Hout een stadsdeel van Helmond.

Ashorst ligt direct aan de westzijde van de Hoofdstraat. De eerste bouwphase van deze buurt was aan de zuidkant, met lange straten van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen. Het overige deel kent een helder wegenpatroon, met een gevarieerde woningbouw van patiowoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ten noordoosten van het plangebied is een karakteristiek buurtje gelegen met witte woningen.

2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het zuiden van Ashorst aan de St. Antoniusweg, respectievelijk aan de Hoofdstraat. Ten noordwesten van het plangebied is een langgevelboerderij (met reguliere woonbestemming) gelegen met daarachter openbaar groen en tennisvelden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Dit betreffen o.a. een autobedrijf, een evenementenbedrijf, een metaaltechniekbedrijf en een langwerpige bedrijfsverzamelgebouw met daarin meerdere kleine bedrijven. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de St. Antoniusweg, is een woonbuurt gelegen met vrijstaande woningen op ruime kavels. De St. Antoniusweg komt in het oosten uit op een rotonde waarop de Hoofdstraat, Heeklaan, Houtsestraat en Geldropsestraat eveneens uitkomen.



Foto plangebied Vanaf St. Antoniusweg (Bron: Google, augustus 2017)

De locatie van de twee nieuw te bouwen woningen is braakliggend en deels dichtbegroeid met bomen en heesters. De locatie is met een hek, respectievelijk een heg afgeschermd van zowel de St. Antoniusweg als de ten westen van het plangebied gelegen langgevelboerderij.



Aanzicht te transformeren bedrijfswoning

De huidige bedrijfswoning (Hoofdstraat 9) is op bovenstaande afbeelding weergegeven. Het betreft een vrijstaande woning met twee bouwlagen en een kap. Beoogd wordt de bedrijfswoning te transformeren naar burgerwoning. Dit betreft een hoofdzakelijk juridisch-planologische wijziging, aangezien dit geen fysieke wijzigingen tot gevolg heeft.

Het plangebied bestaat verder uit vier percelen waarop twee bouwkvelds zijn beoogd, zoals op navolgende afbeelding is weergegeven. Kavel 1 - bestaande uit percelen 7704 en 7707 - heeft een kadastrale oppervlakte van 673 m². Kavel 2 - bestaande uit percelen 7705 en 7708 - heeft een kadastrale oppervlakte van 818 m². Op de kvelds zijn twee vrijstaande woningen beoogd.

Concluserend betreft dit planinitiatief de realisatie van twee bouwkvelds voor de mogelijkheid tot bouw van twee vrijstaande woningen, en om de transformatie van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning.



Plangebied met weergave van de twee kavels op kadastrale BGT-ondergrond



Schets footprint nieuwe woningen (plangebied rood omrand)

Hoofdstuk 3. Planologische hoofdlijnen van beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden - kort puntsgewijs samengevat - als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;

- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het voldoet aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Ingevolge de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende: *“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen en de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Dit alles binnen bestaand stedelijk gebied. Uit voornoemde rechtspraak volgt dat dergelijke kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt en dat daarmee bij deze een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

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

Het plangebied

Van bovenstaande beperkingen zijn geen regels van toepassing op het plangebied. Het realiseren van woningen past derhalve binnen de SVIR, Barro en Rarro.

3.1.4. Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van

de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

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

Deel A

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

Deel B

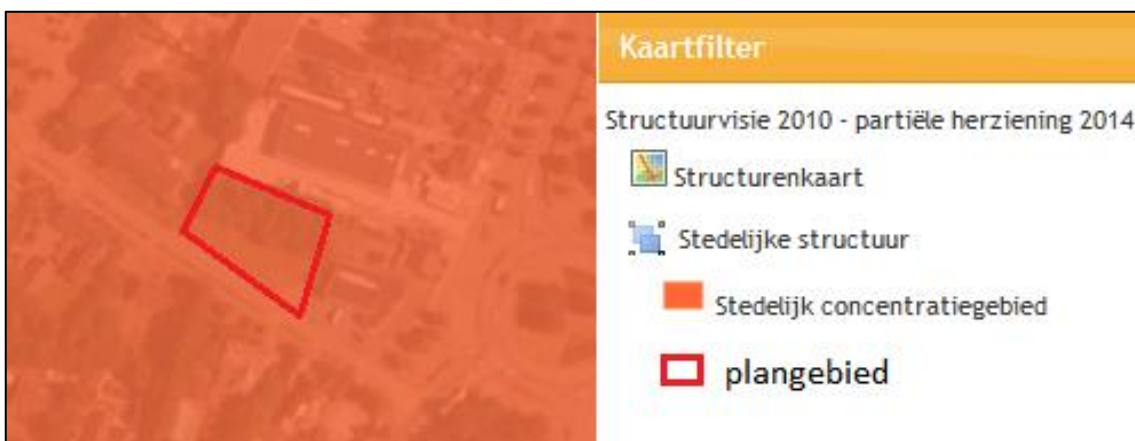
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. de groenblauwe structuur
2. het landelijk gebied
3. de stedelijke structuur
4. de infrastructuur

In dit geval is het plangebied volledig gelegen binnen de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee

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

Helmond vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Toepassing plangebied

Het plangebied bevindt zich in binnen het 'Stedelijke concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Dit plan maakt de realisatie van 2 wooneenheden mogelijk en een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik als de ruimtelijke kwaliteit. In de SVRO zijn deze twee aspecten aangemerkt als aandachtspunten voor het stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2. Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

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

3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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

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

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het

bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

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



Uitsnede kaart 3 stedelijke ontwikkeling (plangebied blauw omlijnd)

Toepassing plangebied

Het plangebied is geheel gelegen in het 'Stedelijk gebied' volgens kaart 3 van de Interim omgevingsverordening. Hiervoor gelden de regels zoals vervat in artikel 3.42 (duurzame stedelijke ontwikkeling).

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie en verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Van belang in dit kader is dat sprake is van een binnenstedelijke inbreidingslocatie met veel oog voor ruimtelijke kwaliteit. Dit is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hiermee is dus geen bebouwingstoevoeging voorzien buiten bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het gestelde in artikel 3.6, lid 1 Interim omgevingsverordening.

In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het overige is in deze toelichting gemotiveerd dat sprake is van een ontwikkeling die voldoet aan de voorwaarden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling.

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

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen. De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

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

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

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

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

3.2.5. Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.
- Zorgen voor schoonwater: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

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

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

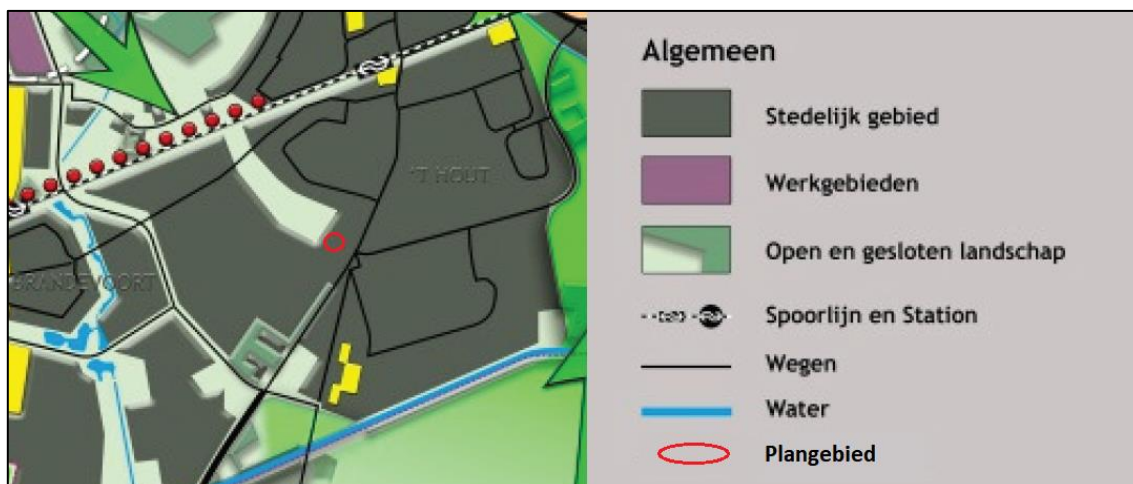
Plannen met een verhardingstoename tot 2.000 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor de watertoets in dit bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Helmond 2030

Algemeen

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



Uitsnede ruimtelijk perspectief Structuurvisie Helmond 2030

Beoordeling plan

Het plangebied heeft in de structuurvisie de aanduiding 'Stedelijk gebied'. De beoogde ontwikkeling voor de realisatie van twee vrijstaande woningen en de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning past binnen deze aanduiding omdat er wordt uitgegaan van vraag- en consumentgerichte ontwikkelingen voor nieuwbouw die tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls zijn voor de bestaande voorraad. Daarnaast gaat men in de visie uit van het versterken van het DNA van wijken en buurten. Ook daaraan voldoet het planvoornemen omdat er in dit geval sprake is van versterking van de ruimtelijke structuur in dit deel van de buurt Akkers door het inpassen van vrijstaande woningen die eveneens passen bij de buurt. Dit project past daarmee binnen het ruimtelijk beleid voor het plangebied als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

3.3.2. Woonvisie 2016-2020

De gemeente Helmond voert een terughoudend beleid ten aanzien van het realiseren van nieuwe bebouwingmogelijkheden, zowel voor grote plannen als voor particuliere plannen. Dit beleid is vastgelegd in de op 10 mei 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie 2016-2020'.

In de Woonvisie zijn enkele uitgangspunten uitgezet:

- 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 hier op basis van economische-, stedenbouwkundige-, sociaal-maatschappelijke- en/of volkshuisvestelijke gronden, door het college gemotiveerd, een uitzondering op worden gemaakt;
- binnen 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.

Beoordeling plan

Overwegingen ten aanzien van de Woonvisie in relatie tot het plangebied:

- het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Helmond. Er is dus geen sprake van een nieuwe toevoeging van bebouwing in een 'uitleggebied';
- het plangebied krijgt kavels die een aanbod vormen in het midden en dure koopsegment, aan dit soort woningen is momenteel een tekort;
- de kavels (na de toevoeging van de bouwmogelijkheden) zullen invulling geven aan het gemeentelijk streven om de woonconsument optimaal te bedienen en zal bijdragen aan een gedifferentieerder woningaanbod;
- het planologisch juridisch mogelijk maken van bouwmogelijkheden op de kavel past volledig binnen de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 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 het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het onderhavige bestemmingsplan:

- milieueffectrapportage
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit.

4.2. Milieueffectrapportage

4.2.1. Wettelijk kader

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

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

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

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

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

In dit kader is 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

4.2.2. Geen stedelijk ontwikkelingsproject

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Beoordeling plan

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen en de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu.

Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet worden opgeschaald. Het toekomstige verkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld. Het plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt grotendeels op eigen terrein opgelost.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde milieuonderzoeken (bodem, flora & fauna, stikstofdepositie, geluid) aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van negatieve milieueffecten. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daardoor niet van toepassing. Ter aanvulling van het voorgaande volgt in dit hoofdstuk de toetsing van het planvoornemen aan de wettelijke normen wat betreft ruimtelijk relevante milieuaspecten.

4.3. Externe veiligheid

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

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

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

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

Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Conclusie

Er zijn in en direct nabij het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie in het plangebied conform voornoemde wetgeving.

Het plan zelf maakt de vestiging van risicovolle bedrijven – of overige bedrijven waarvoor veiligheidsafstanden gelden – niet mogelijk.

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen of risico's voor dit plan.

4.4. Geluidhinder

4.4.1. Wettelijk kader

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

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

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

4.4.2. Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Geldropseweg, Houtsestraat, Heeklaan en Hoofdstraat. Omdat sprake is van realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone van een weg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

In het akoestisch onderzoek is tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur weg Sint Antoniusweg inzichtelijk gemaakt. Voor de 30 km/uur weg Sint Antoniusweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde niet overschrijdt.

Voor de gezoneerde wegen Geldropseweg, Houtsestraat, Heeklaan en Hoofdstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

4.4.3. Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op ongeveer 700 meter van de spoorlijn. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de zone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde bij dit bestemmingsplan.

4.4.4. Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde bij dit bestemmingsplan.

4.4.5. Conclusie

Wat betreft geluid in het kader van de Wet geluidhinder is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.5. Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor deze stoffen worden in Helmond nergens overschreden.

Tegelijk met het stellen van eisen in de Wet Milieubeheer is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing op nieuwbouwplannen. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor-en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Met betrekking tot woningbouw geldt de normering van maximaal 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling of 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

Conclusie

De grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen worden ter hoogte van het plangebied niet overschreden. De invulling van het plangebied valt onder de regeling NIBM, en draagt niet in betekenende mate bij. Het bestemmingsplan kent geen beperkingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit

4.6. Bedrijven en milieuzonering

4.6.1. Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie

‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen ‘Rustige woonwijk / rustig buitengebied’ en ‘Gemengd gebied’. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een ‘gemengd gebied’, de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

4.6.2. Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen en transformatie van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties. Dit betreffen meerdere direct aangrenzende bedrijven (o.a. een autobedrijf en een bedrijfsverzamelgebouw), en een tennisvereniging. Daarnaast is het plangebied gelegen nabij/aan de Hoofdstraat, meer specifiek de rotonde waar voornoemde straat, de Geldropseweg, de Houtsestraat en de Heeklaan samenkomen. Gelet hierop is sprake van een ‘gemengd gebied’ als bedoeld in de VNG-publicatie. Hierdoor mogen de oorspronkelijke richtafstanden met één afstandsstap worden teruggebracht, met uitzondering van het aspect gevaar.

Hierna worden de omliggende niet-woonfuncties getoetst aan de richtafstanden, met inachtneming van de vermindering van één afstandsstap.

Autobedrijf Hoofdstraat 7

Direct aangrenzend aan het plangebied, te weten aan de Hoofdstraat 7, is een autogaragebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is een bedrijf met SBI2008-code 451, 452 454 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) in de zin van de VNG-publicatie uit 2009. Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid, 10 meter ten aanzien van geur en gevaar en 0 meter ten aanzien van stof. Vanwege het omgevingstype ‘gemengd gebied’ mag de richtafstand met één stap worden verminderd. Dit betekent dat voor geur, stof en gevaar een richtafstand van 0 meter geldt en voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter. Gemeten vanuit de grens van de bestemming Bedrijf van deze inrichting tot aan het bouwvlak van de dichtstbij gelegen nieuw te bouwen woning, wordt niet voldaan aan deze richtafstand. Om deze reden is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

- Uit tussenresultaten is gebleken dat niet zondermeer aan de gestelde geluideisen voor het maximale geluidniveau conform het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. De

overschrijding betreft het dichtschuiven van een portier op het westelijk deel van het autogaragebedrijf. Daarom wordt als maatregel een geluidafschermdende voorziening voorgesteld op de perceelgrens tussen het autobedrijf en de meest oostelijke nieuwe woning.

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT-principe daar, naast voornoemde geluidafschermdende voorziening, er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat met de geluidafschermdende voorziening het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($LA_{r,LT}$) op de gevels van de drie woningen ruimschoots voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat, na het plaatsen van voornoemde geluidafschermdende voorziening, het maximale geluidniveau (LA_{max}) op de gevels van de drie woningen voldoet aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan.
- Aangezien de rekenresultaten voldoen aan de geluideisen van stap 2 uit de VNG-uitgave wordt er automatisch ook voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en is er derhalve akoestisch gezien geen sprake van inperking.

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen is de geluidsafschermdende voorziening opgenomen in regels en verbeelding. Op de verbeelding is met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aangegeven waar de geluidsafschermdende voorziening moet worden gerealiseerd. In de regels geregeld dat deze voorziening minimaal 1,8 meter hoog moet zijn met een massa van 10 kg/m.

Bedrijfsverzamelgebouw Hoofdstraat 13

Het adres Hoofdstraat 13 bevat een bedrijfsverzamelgebouw met bijbehorend parkeerterrein. Het bedrijfsverzamelgebouw is een inrichting tot en met milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Het gebouw is op meer dan 10 meter gelegen van het plangebied. Dit geldt ook voor het parkeerterrein, aangezien de richtafstand 0 meter is voor een parkeerterrein. Aan de richtafstanden kan worden voldaan.

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoningen (Hoofdstraat 11, 15, 17 en 19) die op een kortere afstand zijn gelegen tot de voornoemde bedrijvigheid, in vergelijking met de nieuw te bouwen woningen, alsmede de te transformeren bedrijfswoning. Deze bestaande bedrijfswoningen zijn daardoor het maatgevend toetsingskader. Op de bedrijvigheid is de regelgeving van de Wet milieubeheer en het daarop gebaseerde Activiteitenbesluit van toepassing. De regels die op de betreffende bedrijvigheid van toepassing zijn, verzekeren een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Omgekeerde werking

Daarnaast is het van belang dat dit planvoornemen geen negatief effect zal hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Gelet op het feit dat de bedrijvigheid reeds grensde aan een aantal bedrijfswoningen, betekent dat dit plan de bedrijvigheid niet verder zal belemmeren in de ontwikkelingsmogelijkheden. De bestaande bedrijfswoningen zijn namelijk maatgevend.

Onderhavig plan zorgt niet voor een onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.

4.6.3. Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig plan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.7. Bodemkwaliteit

4.7.1. Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Door Tritium Advies is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In 2010 heeft reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden. Met dit onderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) opnieuw vastgesteld. Daarnaast zijn de bekende verontreinigingen geactualiseerd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

4.7.2. Actualiserend bodemonderzoek

De onderzoeksresultaten leveren, met uitzondering van het aangetroffen puin, geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met minerale olie, aromatische koolwaterstoffen en vluchtige chloorkoolwaterstoffen binnen de onderzoekslocatie afdoende zijn geactualiseerd. De verontreinigingssituatie is niet significant gewijzigd ten opzichte van de situatie in 2010.

Op basis van de resultaten van voorgaand onderzoek was reeds een standaard risicobeoordeling uitgevoerd. Hieruit was gebleken dat bij het huidige gebruik geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Op basis van deze conclusie is door de gemeente Helmond vastgelegd bij beschikking dat in de huidige situatie geen sprake is van humane, ecologische of verspreidingsrisico's.

Het voornemen bestaat om het gebruik te wijzigen naar wonen met tuin. Aanvullend is op basis van de recente onderzoeksresultaten een risicobeoordeling uitgevoerd voor dit geplande gebruik. Uit de standaard risicobeoordeling blijkt dat de aanwezige grondwaterverontreiniging uitgaande van de uitgangspunten, geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

De gemeente Helmond heeft toestemming verleend voor het bouwen op en gebruiken van de gronden voor de functie wonen en tuin.

4.7.3. Verkennend asbest- en PFAS onderzoek

Uit verkennend asbest- en PFAS-onderzoek is gebleken dat er geen beperkingen voor de voorgenomen bestemmingswijziging zijn.

4.7.4. Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor dit plan. Wat betreft bodem is dit bestemmingsplan uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5. Sectorale aspecten

5.1. Water

5.1.1. Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.1.2. Beleid

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan. 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 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 om het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzes voor het water aan te geven.

5.1.3. Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het gebied is geen oppervlaktewater 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

In de st Antoniusweg is een gescheiden stelsel aanwezig.

5.1.4. 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.

5.1.5. Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer.

Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater.

Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

- Vuil- en schoonwater moet gescheiden worden
- Het totaal onverhard oppervlak: 1491 m²
- Het plangebied wordt bebouwd met woningen en tuin. De bouwvlakken zijn circa 160 m² per stuk. Per perceel is een maximum van 100 m² bijgebouwen mogelijk. Ervan uitgaande dat tuinen voor 20% verhard zullen worden uitgevoerd bedraagt het toekomstige verharde oppervlak (worst-case) 818 m².
- Berekening waterbergingsopgave m.b.t. rekenregel uit Keur en kaart met gevoeligheid piekafvoeren (bergingsopgave in m³ = m² toename x gevoeligheidsfactor x 0,06) = 49 m³
- Deze hoeveelheid dient in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd te worden.
- Het waterschap heeft geen rol/taak in de beoordeling aangezien het om minder dan 2000m² verhard oppervlak gaat

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatie gevoelig
- Het gebied is niet gevoelig voor grondwateroverlast

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.

5.2. Flora en Fauna, Natuur

5.2.1. Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. In deze paragraaf wordt hier specifiek op ingegaan.

Om te bepalen of sprake is van de (mogelijke) overtreding van natuur wet- en regelgeving is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, welke als bijlage aan onderhavige toelichting is gehecht.

5.2.2. Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van woningen, de tennisvelden en het aangrenzende park ten noordwesten van het plangebied. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de

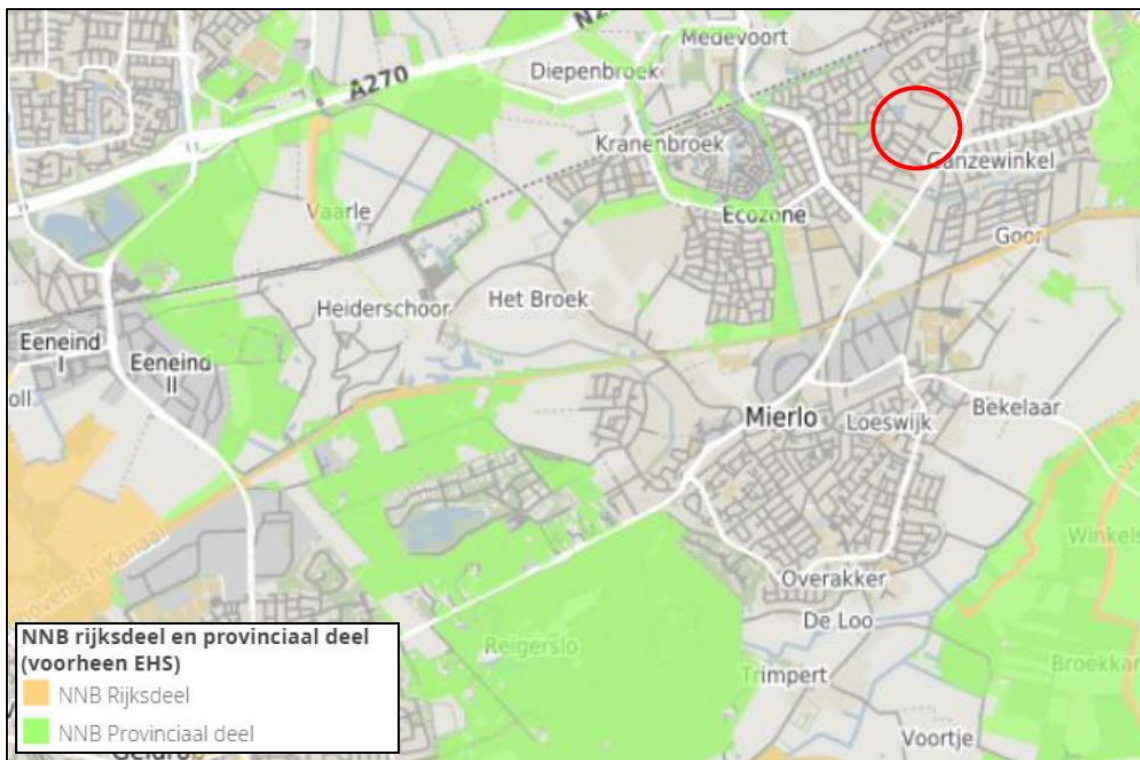
verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

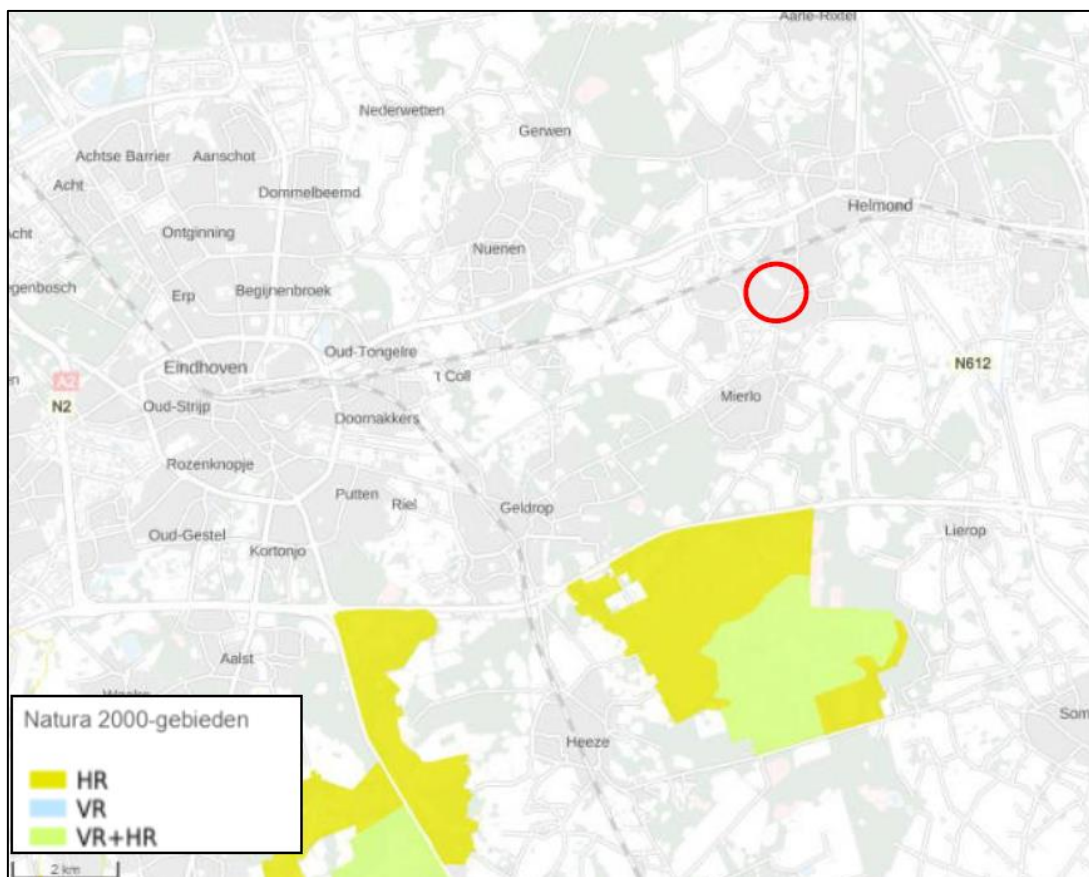
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5.2.3. Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant is op een afstand van circa 450 meter ten westen van het plangebied gelegen. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een grote afstand gelegen en zijn er zowel wegen als woningen tussen het plangebied en NNB aanwezig, waardoor er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake kan zijn.



Natuur Netwerk Brabant: uitsnede kaart kaartbank.brabant.nl (plangebied in rode cirkel)



Natura 2000: uitsnede kaart www.atlasleefomgeving.nl (plangebied in rode cirkel)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is voorts op een afstand van circa 4,3 kilometer ten zuiden van het plangebied gelegen en betreft de “Strabrechtse Heide”. Binnen het betreffende Natura 2000-gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor stikstofdepositie via water en lucht, zoals (zeer) zwakgebufferde vennen, zure vennen, vochtige heiden en droge heiden. Ook soorten zoals de drijvende waterweegbree, roerdomp en woudaapje, die binnen het natuurgebied voorkomen zijn gevoelig.

De Rijksoverheid heeft in januari 2020 een handreiking gepubliceerd waarin indicaties zijn opgenomen voor AERIUS-berekeningen om de mogelijke stikstofdepositie van woningbouw in kaart te brengen. Hieruit volgt dat bij de bouw van 50 woningen (gas- en haardloos op zandgronden) bij een afstand van 4 kilometer van stikstofgevoelig Natura 2000-gebied er 0,00 mol/ha/jaar depositie te verwachten is in de gebruiksfase en 0,01 mol/ha/jaar in de aanlegfase. Omdat het in dit geval gaat om de bouw van slechts 2 woningen kan worden aangenomen dat er geen sprake zal zijn van stikstofdepositie op het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

De gemeente Helmond het archeologisch beleid vervat op de Archeologische beleidskaart Helmond april 2017.



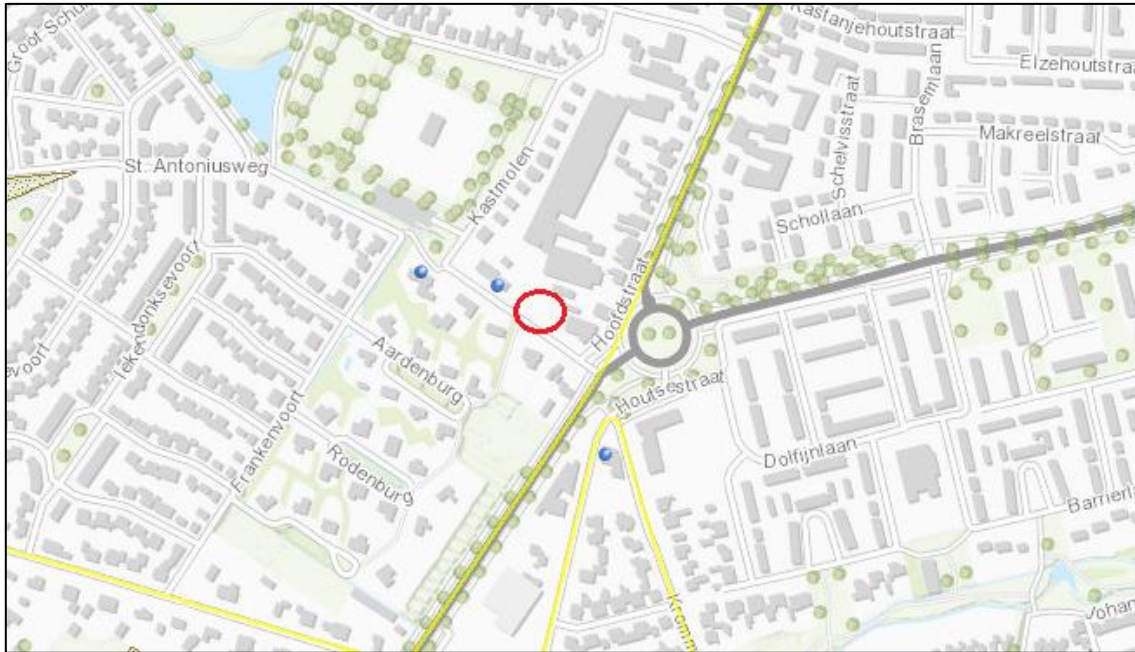
Uitsnede Archeologische beleidskaart Helmond (plangebied gelegen in rode cirkel)

Het plangebied is gelegen in een gebied met geen of lage archeologische verwachting. Dit betekent dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woningen geen archeologisch rapportage benodigd is. Een archeologisch onderzoek is voor dit plan niet benodigd en vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.3.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van oude topografische kaarten en provinciaal kaartmateriaal is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

Beoordeling plan

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten of andere als cultuurhistorisch waardevolle aangewezen objecten gelegen. De langgevelboerderij (St. Antoniusweg 6) is opgericht in 1920 en is een cultuurhistorisch waardevol. De Hoofdstraat-Geldropseweg is van oudsher aanwezig als een verbindingsweg tussen Helmond en Mierlo (via het gehucht 't Hout). Deze weg is dan ook gewaardeerd als 'redelijk hoge waarde' (gele lijn). Het project heeft geen invloed op de aanwezigheid van deze aanwezige waarden.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor dit project.

5.4. Wonen

5.4.1. Behoefte en regionale afstemming

In de regio Zuidoost-Brabant maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In deze regio zijn nadere afspraken gemaakt over het realiseren van een deel van de woningbehoefte van Eindhoven door de randgemeenten. Helmond heeft daarin geen extra taakstelling gekregen. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant haar nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose vastgesteld. In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat deze prognoses de basis vormen voor de lokale woningbouwprogramma's. Voor de periode 2014 t/m 2024 komt de provincie voor Helmond tot een indicatie toename woningvoorraad van 4.545 woningen. Deze netto toename is een indicatie, waar het daadwerkelijke aantal kan afwijken door onzekerheidsmarges of sloop/vervangende nieuwbouw. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven) en worden jaarlijks geactualiseerd.

Aangezien in onderhavig geval sprake is van een kleinschalig initiatief van minder dan 6 woningen en tevens sprake is van een inbreiding, is positief ingestemd met de ontwikkeling ervan.

5.5. Verkeer en parkeren

5.5.1. Ontsluiting

De toekomstige woningen worden ontsloten op de bestaande St. Antoniusweg, gelegen in een 30km/u gebied welke is gekenmerkt als een buurtontsluitingsweg. Deze weg sluit in oostelijke richting aan op de Hoofdstraat. Deze geldt als wijkontsluitingsweg. De toename van het aantal vervoersbewegingen door de realisatie van dit plan zal niet tot congestieve problemen leiden op de bestaande wegen, omdat sprake is van een geringe toename.

5.5.2. Openbaar vervoer

Het is in de Gemeente Helmond voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van Bravoflex. Dit is een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen kunnen reizen.

5.5.3. Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeernormen 2017 van de gemeente Helmond. Er moet op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar zijn om het benodigde aantal parkeerplaatsen per woning te kunnen realiseren. Hier kan gezien de grootte van het percelen ruimschoots aan voldaan worden. Bij de woningen worden namelijk inritten gerealiseerd met een capaciteit van 2 autovoertuigen.

Via de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat aan deze Beleidsregel Parkeernormen 2017 zal moeten worden voldaan.

5.6. Kabels en leidingen

Alle ondergrondse infrastructuur zoals kabels en leidingen zijn gesitueerd in de openbare ruimte. In het plangebied is dus geen sprake van ruimtelijk relevante kabels en/of leidingen. Het plangebied is gelegen binnen de vrijwaringszone van een straalpad. Dit betekent dat niet hoger mag worden gebouwd dan 64 meter ten opzichte van NAP. Hieraan wordt voldaan.

Hoofdstuk 6. Haalbaarheid

6.1. Economische haalbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (of zoals in dit geval een bestemmingsplan) waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Voor dit planvoornemen is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro), afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd. Omdat naast de overeengekomen voorwaarden in de overeenkomst, het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

Hoofdstuk 7. Juridische opzet van het plan

7.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen, alsmede de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk.

7.2. 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 bij de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

7.3. Planregels

7.3.1. Hoofdstuk 1 inleidende regels

In artikel 1 worden 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 onder andere de inhoud, oppervlakten, hoogten te bepalen.

7.3.2. Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

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 (hoofdmassa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Parkeren: borging van de (van de aard en omvang van de bebouwing afhankelijke mate van) parkeervoorzieningen.
- Nadere eisen: Hier worden nadere eisen genoemd voor de plaats en de afmetingen van de toegestane bebouwing, voortvloeiend uit de bebouwingskarakteristiek in de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- Afwijken van de bouwregels: Hier is geregeld dat het bevoegde gezag onder voorwaarden omgevingsvergunning kan verlenen voor afwijking van de bouwregels.
- 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.

De hoofdbestemming binnen het plangebied is Wonen, waar deze gronden bestemd zijn voor woningen met bijbehorende objecten. De bouw van woningen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de daarbij aangeduide bouw- en goothoogten.

Een aan huis gebonden bedrijf in de milieu categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk.

7.3.3. Hoofdstuk 3 algemene regels

-De anti-dubbeltelbepaling is bedoeld om te voorkomen 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.

-De algemene bouwregels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene regels over ondergronds bouwen.

-De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welk niet.

-In de algemene aanduidingsregels is de vrijwaringszone voor het straalpad opgenomen.

-De algemene afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

- In de overige regels is de parkeernorm opgenomen.

-Het overgangsrecht geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

-De slotregel is het laatste artikel en bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 8. Procedure

8.1. Vooraankondiging

Er is geen kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd, waarin kan worden 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:

- Waterschap Aa en Maas.
- Provincie Noord-Brabant

Resultaten: zowel provincie Noord-Brabant als waterschap Aa en Maas hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan gemaakt.

8.3. 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 met ingang van 26 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek industrielawaai**
- Bijlage 3. Actualiserend bodemonderzoek**
- Bijlage 4. Quicksan flora & fauna**