

ONTWERP

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning Houtse Parallelweg 100 –
Pastoor Wichmansstraat

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doel project	4
1.2.	Situering en planherziening	4
1.3.	Geldend(e) plan(nen)	4
1.4.	Opzet ruimtelijke onderbouwing	4
2.	RUIMTELIJKE FUNCTIONEEL KADER	5
2.1.	Gebiedsbeschrijving	5
2.2.	Nieuwe situatie	7
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	MILIEUASPECTEN	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Milieueffectrapportage	16
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Geluidhinder	19
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Bedrijven en milieuzonering	20
4.7	Bodemkwaliteit	20
4.8	Klimaat, energie en duurzaamheid	23
5	SECTORALE ASPECTEN	24
5.1	Waterhuishouding	24
5.2	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	25
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.4	Wonen	26
6	HAALBAARHEID	27
7	PROCEDURE	28

Bijlagen:

- Verbeelding besluitgebied NL.IMRO.0794.1300OV14011100-0500
- Quick scan flora en fauna, IJzerman advies, 13-11-2014
- Akoestisch onderzoek omgevingsvergunning Houtse Parallelweg 100-Pastoor Wichmansstraat, 29-06-2015
- Externe veiligheid ontwikkelgebied 'Houtse Parallelweg-Pastoor Wichmansstraat', Save, december 2012



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel project

In het verleden was op het perceel Houtse Parallelweg 100 'Munsters Staalbouw BV' gevestigd. Inmiddels is dit bedrijf gevestigd aan de Haagse Beemdweg 27. De projectontwikkeling (door Munsters Staalbouw BV zelf ter hand genomen) dient om de betreffende locatie te transformeren van bedrijvigheid naar woningbouw.

1.2. Situering en planherziening

De projectlocatie is gelegen tussen Houtse Parallelweg, Pastoor van de Spijkerstraat en de Pastoor Wichmansstraat met direct aangrenzend de Goorloopzone. De begrenzing is weergegeven op de hiervoor afgebeelde luchtfoto.

1.3. Geldend(e) plan(nen)

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 't Hout van toepassing, als vastgesteld door de gemeenteraad op 3 april 2012. Daarin heeft het projectgebied de bestemming 'Bedrijf'. Er is voorzien in een bouwvlak dat voor 80% mag worden bebouwd. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is realisatie van het planvoornemen niet mogelijk. Om die reden wordt met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) omgevingvergunning verleend als bedoeld in artikel 2.1 onder a en onder c Wabo.

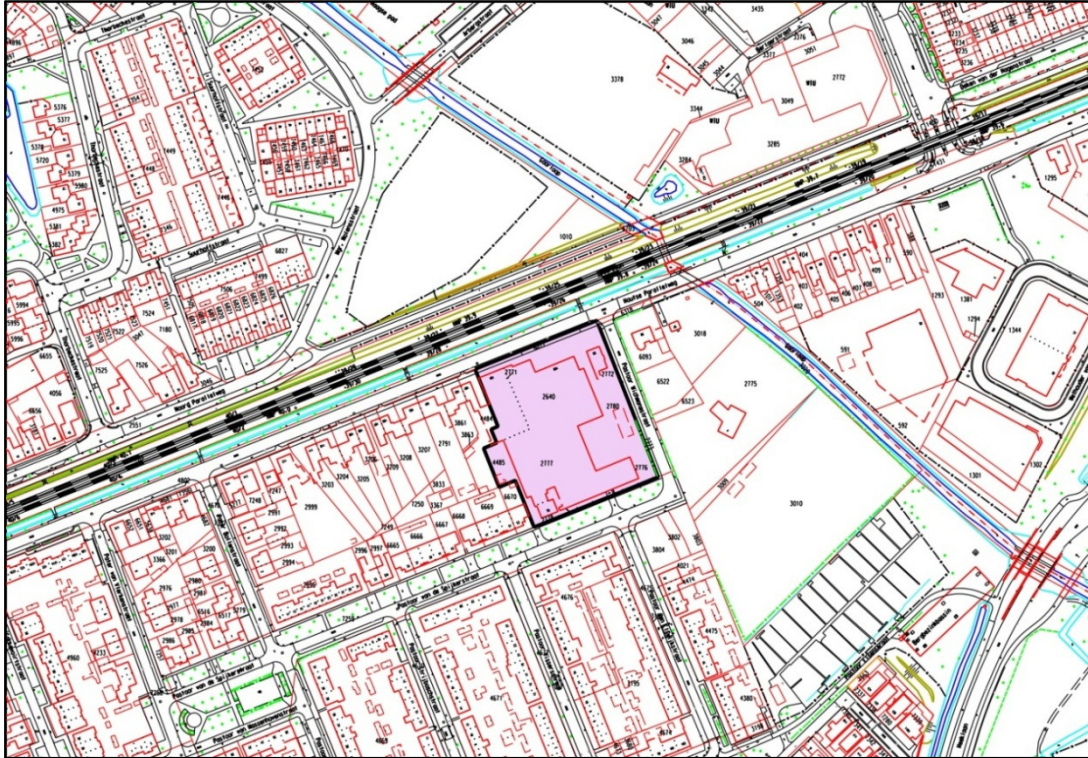
1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke en functionele beschrijving van het projectgebied. In hoofdstuk 3 komt het planologisch beleidskader aan bod, waarin aandacht uitgaat naar ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 en 5 komen achtereenvolgens de milieuaspecten en sectorale aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het project. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de procedure van het vergunningstraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

2. RUIMTELIJKE FUNCTIONEEL KADER

2.1. Gebiedsbeschrijving

De locatie bevindt zich aan de noordoostkant van 't Hout en wordt begrensd door de Houtse Parallelweg, de zone rondom de Goorloop en de Pastoorsbuurt (Pastoor van de Spijkerstraat). Het perceel betreft een voormalige bedrijfslocatie van Munsters Staalbouw en heeft een breedte van ca. 69m en een diepte van 85m.



Betreffende situering van de locatie hoek Houtse Parallelweg, Pastoor Wichmanxstraat, Pastoor van de Spijkerstraat

De belangrijkste ontsluitingswegen van 't Hout zijn de Hoofdstraat en de Hecklaan. Terwijl de Hecklaan in de jaren '80 van de vorige eeuw is gerealiseerd, is de Hoofdstraat een in de loop van de eeuwen historisch gegroeid lint tussen Mierlo, Stiphout en Helmond. Hier heeft een geleidelijke, perceelsgewijze (pandsgewijze) ontwikkeling plaatsgevonden.



Kaart van 't Hout in 1963

De ontsluitingswegen en de diverse aansluitingspunten vanuit de buurten.

De Houtse Parallelweg ligt evenwijdig aan de spoorlijn Eindhoven-Helmond-Venlo en heeft zich sinds begin 20e eeuw ontwikkeld als een historisch lint met eveneens perceelsgewijze ontwikkelingen en woningen gericht op de spoorlijn. Hierdoor is een unieke situatie ontstaan. De bebouwing is gemêleerd en het meest karakteristiek zijn de zogenaamde Oostenrijkse forse 2-onder-1-kap-villa's met een breedte van 11/12m en 18m en een goothoogte van ca. 7m.



De historische lijnen geprojecteerd op huidige ondergrond

Er is niet altijd even zorgvuldig met de karakteristiek van de Houtse Parallelweg omgesprongen. Met name de bedrijfsbebouwing en de woningen die zich niet naar de Parallelweg richten vallen uit de toon. De Pastoorsbuurt maakt deel uit van de eerste grote uitbreiding van 't Hout in de jaren '60 om het toenmalige nijpende woningtekort op te vangen. Deze traditionele strokenbebouwing kent een eenvoudig patroon van lange, rechte wegen met rijwoningen en hierdoor ontstaat een grote rust en overzichtelijkheid van het straatbeeld.

De Goorloop is een kleine waterloop die ontspringt ten zuidoosten van Mierlo en bij Beek en Donk samenkomt met het riviertje de 'Heieindse loop'. De Goorloop verbindt diverse natuurgebieden met elkaar, bijv. het Groot Goor en de Warande. Bij het stedelijk gebied (m.n. Helmond West) is door de bebouwingsdruk het profiel van de Goorloop smaller geworden en er zijn plannen om dit gebied groener te maken en (deels) een recreatieve verbinding te realiseren (bijv. een fiets-voetpad).



De zogenaamde 'Oostenrijkse' karakteristieke villa's aan de Houtse Parallelweg

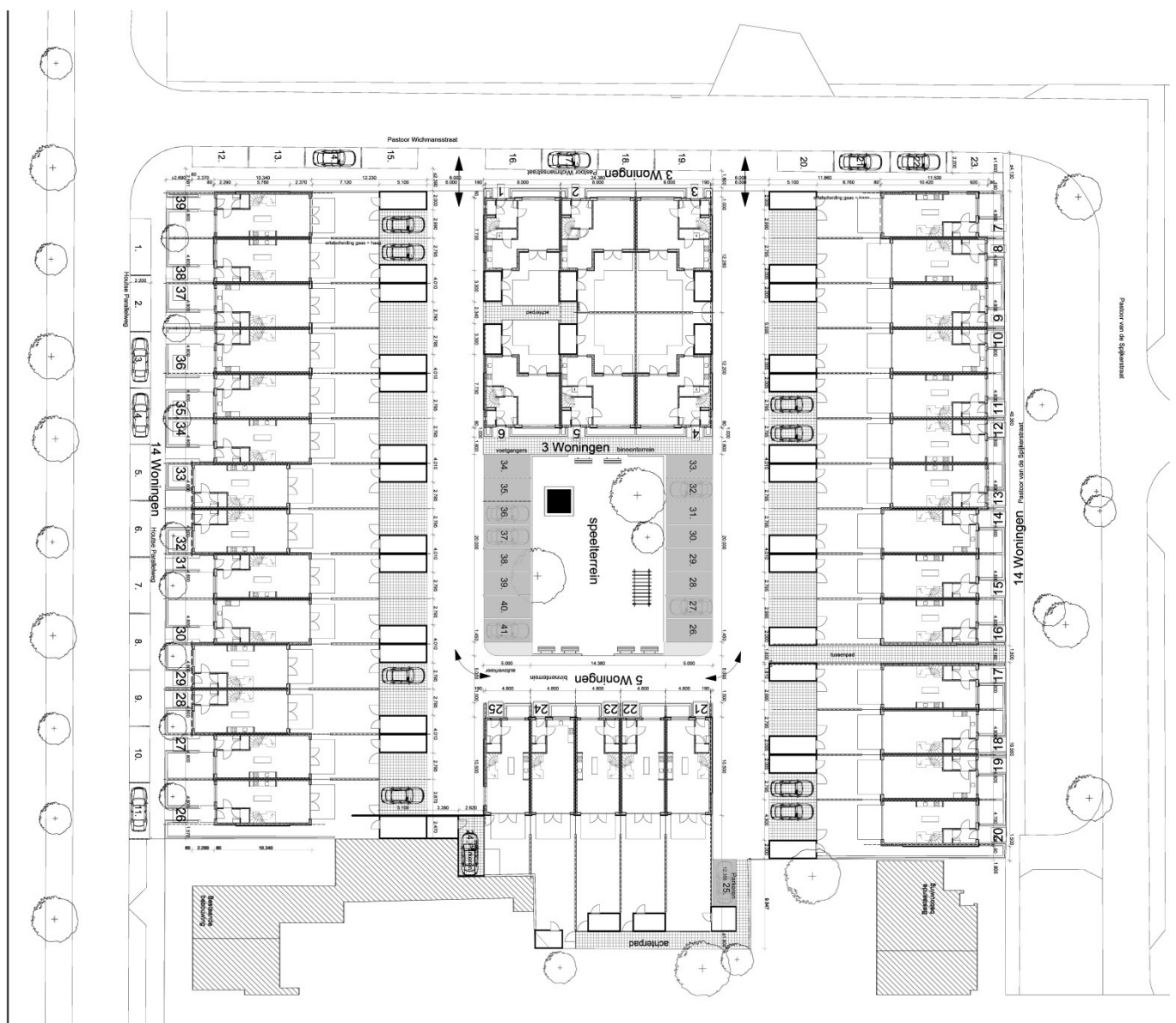
2.1.1. Functies

Binnen het projectgebied was voorheen het bedrijf Munsters Staalbouw BV gevestigd, dat is verhuisd naar de Haagse Beemdweg, eveneens in 't Hout. De bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig en de bodem is nog niet gesaneerd. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van woningbouw op deze locatie in de vorm van grondgebonden (starters)woningen.

2.2. Nieuwe situatie

2.2.1. Planopzet en verkaveling

De Houtse Parallelweg onderscheidt zich duidelijk van de achtergelegen straten en is van een hogere orde. De bebouwing richt zich daarom in eerste instantie op de Houtse Parallelweg. De breedte en de hoogte van de karakteristieke villa's worden als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van de bebouwing aan de Houtse Parallelweg. Afwisselend worden over een breedte van ca 70 meter enkele bouwvolumes met een goothoogte van ca 6 meter gerealiseerd, deels ruim twee meter terugliggend. Met de diverse bouwvolumes wordt gerefereerd naar de goothoogte van de karakteristieke villa's (ca. 8m) en de ritmering (18m/11-12m).



Situatietekening



Impressie bouwplan vanaf hoek Past. Wichmanstraat – Past. Van de Spijkerstraat

Het spel van twee en drie bouwlagen wordt doorgezet naar de andere straten. Zodoende wordt er meer eenheid gecreëerd. Aan de Pastoor Wichmansstraat en Pastoor van de Spijkerstraat wordt echter meer aangesloten bij het principe van de Pastoorsbuurt: lange straten met rijwoningen. Belangrijk is voldoende variatie op architectonisch vlak te creëren om de lengte een aantal keren te breken en een aangenaam straatbeeld te verkrijgen. Dit wordt onder meer bereikt door een sprong te maken van ca. 1 meter.

Het binnenterrein wordt groen ingericht met een speelplaats voor jonge kinderen. Tevens dient dit binnenterrein voor de ontsluiting voor op eigen terrein gesitueerde carports en achtertuinen. Een achttal woningen zijn rondom het groene gelegen. De inzet is aldus een voorkantsituatie te realiseren: levendigheid op c.q. aan het groene binnenterrein, met veel kwaliteit gebouwde carports en bergingen, contractuele verplichtingen voor behoud van deze carports en bergingen om een toekomstige verzameling van verschillende bouwsels en garages te voorkomen. Behalve de beeldkwaliteit is dit tevens onwenselijk, omdat de auto's dan op de straten komen te staan.

De woningen aan het binnenterrein vormen samen met de carports en bergingen een sterk geheel met elkaar: samen gaan zij de kwaliteit en eigenheid van het groene binnenterrein bepalen.

De woningen aan de Pastoor Wichmansstraat zijn logischerwijs familie van met name de woningen aan de Pastoor van de Spijkerstraat. De woningen aan de Houtse Parallelweg zijn wat meer afwijkend hiervan (bijv. gestuct ipv baksteen).

2.2.2. Ontsluiting

Wanneer ter hoogte van de voormalige locatie van Munsters Staalbouw (Houtse Parallelweg 101) wordt gebouwd, kan het volgende worden gemeld over de ontsluiting van het gebied en de percelen:

- De Pastoor van de Spijkerstraat en de Pastoor Wichmanstraat zijn benoemd tot erftoegangswegen. Volgens de gemeentelijke beleidsrichtlijnen kunnen en mogen uitritten zich bevinden aan dit type wegen;
- De Houtse Parallelweg is benoemd tot gebiedsontsluitingsweg B. Deze wegen kennen een optimale doorstroming en bij voorkeur geen snelheidsremmende voorzieningen of uitritten;
- Op de erftoegangswegen kan het langzaam verkeer gemengd worden afgewikkeld met het gemotoriseerd verkeer. Op de Houtse Parallelweg zijn suggestiestroken gerealiseerd waarover het langzaam verkeer zich kan verplaatsen;
- Het plangebied wordt ontsloten door openbaar vervoer. In de Gemeente Helmond is het momenteel voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van de Taxibus. Dit is een vorm van collectief

vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen van deur tot deur kunnen reizen.

Bereikbaarheid- en mobiliteitsprofiel

In de ruimtelijke ordening wordt sinds enkele jaren door de overheid (Rijk, Provincie en Gemeente) een beleid ontwikkeld dat gericht is op het terugdringen van de (vermijdbare) automobilititeit. Dit zogenaamde locatiebeleid wordt gekenmerkt door een zorgvuldige afstemming tussen de situering van activiteiten (functies) en het verkeers- en vervoerssysteem.

Indien er in het betreffende gebied woningbouw plaatsvindt, zijn er geen problemen te verwachten voor de bereikbaarheid van het gebied. De verkeerstoename zal niet zo groot zijn, dat de bereikbaarheid zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.3. Parkeren

Wat betreft parkeren zijn de volgende normen van toepassing:

- Woningen (goedkoop: < € 180.000,-): 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Indien mogelijk dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Woningen (middenklasse: € 180.000,- tot € 250.000,-): 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid);
- Woningen (duur: > € 250.000,-): 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Hierbij dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (conform parkeerbeleid).

De indeling van de prijscategorieën is geïndexeerd voor 2015. De indeling is vastgesteld op basis van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-2) van het Ministerie van VROM (prijsspeil januari 2009) en wordt jaarlijks geïndexeerd.

In het plan zijn 11 woningen in de goedkope prijsklasse gepland waarvoor 17,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarnaast zijn nog 28 middenklasse woningen gepland waarvoor 50,4 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In totaal dienen voor dit plan dan ook 68 parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd.

Van deze 68 plekken worden er 30 op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerplekken worden aangebracht in de openbare ruimte.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

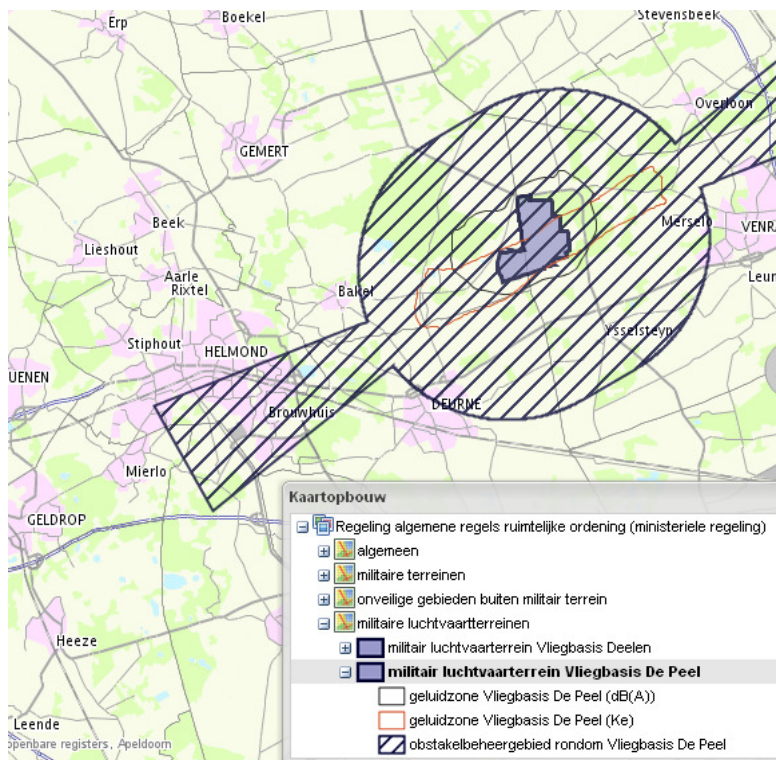
3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het ruimtelijke orderingsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Het motto van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit krijgt vorm in een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit streven kracht bij te zetten gaat het roer om. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR 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 rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- 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.



Uitsnede kaart Rarro

Het projectgebied is niet gelegen binnen een vrijwaringszone van de Zuid-Willemsvaart, een tracé van hoogspanningsleidingen of het obstakelbeheergebied van De Peel. Hoewel het projectgebied wel is

gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel, worden de toelaatbare hoogtes in deze ruimtelijke onderbouwing niet overschreden. De ruimtelijke onderbouwing voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: Behoeftes en regionale afstemming

Kwantitatief:

In de regio Zuidoost-Brabant maakt Helmond deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In deze regio zijn nog 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 2023 komt de provincie voor Helmond tot een netto-toevoeging van 4.145 woningen. Hier kunnen nog woningen aan toegevoegd worden in verband met sloop/vervangende nieuwbouw en woningen ten behoeve van extramuralisatie. De totale bruto opgave bedraagt circa 4.900 woningen. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven).

Voor dit programma van 4.900 woningen is een harde plancapaciteit beschikbaar van circa 5.300 woningen. Een belangrijk deel van deze capaciteit, circa 3.000 woningen, is gelegen in de nieuwbouwwijk Brandevoort, die als gevolg van de marktomstandigheden sterk gefaseerd moet worden gerealiseerd. Inmiddels wordt rekening gehouden met voltooiing na 2025.

Het voorliggende plan maakt deel uit van deze harde plancapaciteit.

Kwalitatief:

De Woonvisie Helmond 2012-2020 vraagt daarnaast aandacht voor huisvesting van jongeren/starters, ouderen en een- en twee persoonshuishoudens. Juist deze twee doelgroepen komen in het voorliggende plan bij uitstek aan bod. Het bouwplan betreft in totaal 39 woningen.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

De locatie betreft een transformatielocatie binnen de bestaande bebouwing van de wijk Mierlo-Hout. Zoals bij trede 1 is aangegeven, maakt deze locatie deel uit van de harde plancapaciteit binnen de gemeente Helmond. Binnen deze harde plancapaciteit zijn naast deze locatie ook diverse andere inbreidingslocaties opgenomen.

Trede 3: Bereikbaarheid

De locatie kan goed ontsloten worden via de reeds aanwezige wegenstructuur in Mierlo-Hout.. Bovendien is de locatie gelegen op korte afstand van de doorgaande weg van Helmond naar Eindhoven de N270/A270.

Conclusie:

Gezien het voorgaande is er sprake van een ontwikkeling die zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin voorziet in de lokale en regionale behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

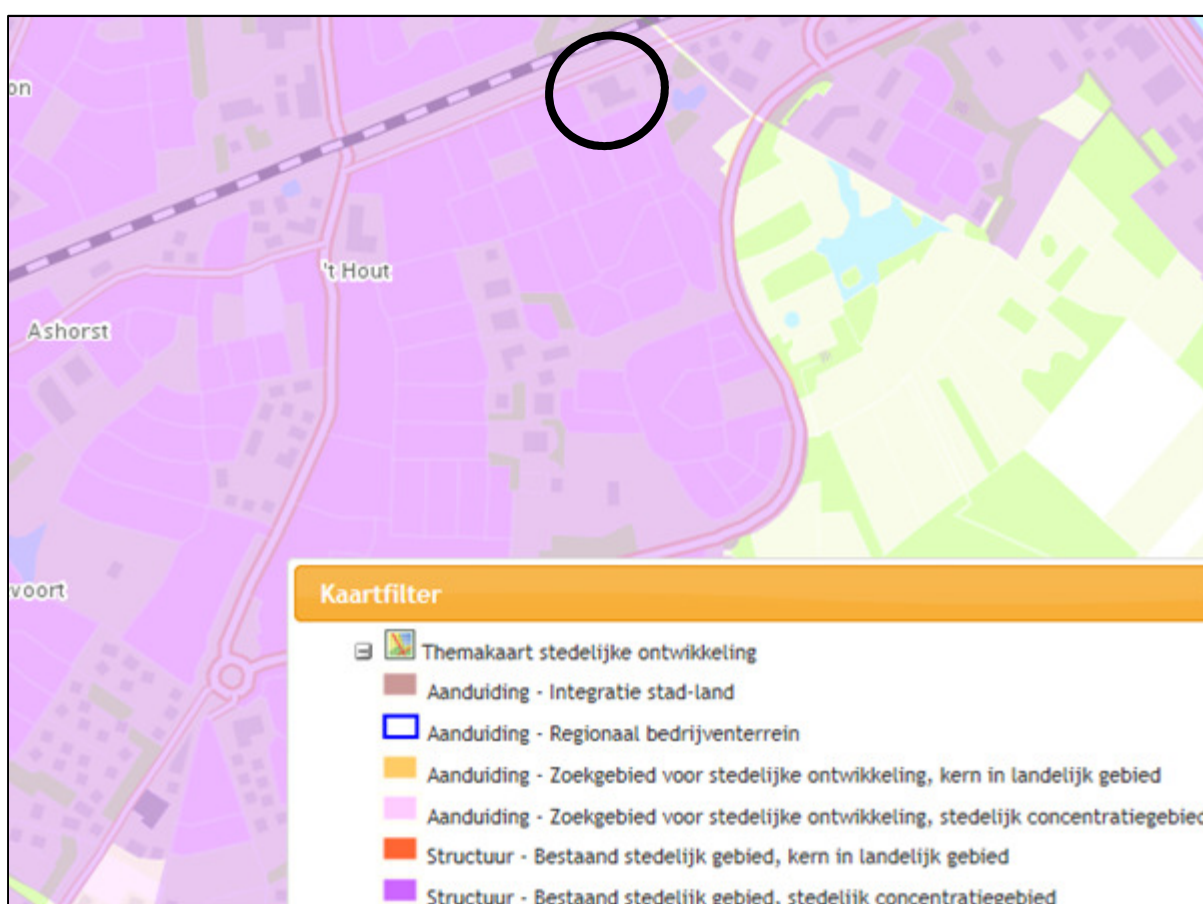
Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Verordening ruimte 2014. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden 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. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

In de Verordening ruimte 2014 zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduiding:
- "Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied".

Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functies combineren op één locatie). Onderliggend plan voorziet hierin, middels de realisatie van (grondgebonden) starterswoningen als invulling (transformatie) van een voormalig fabrieksterrein.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.

3.3 Gemeentelijk beleid

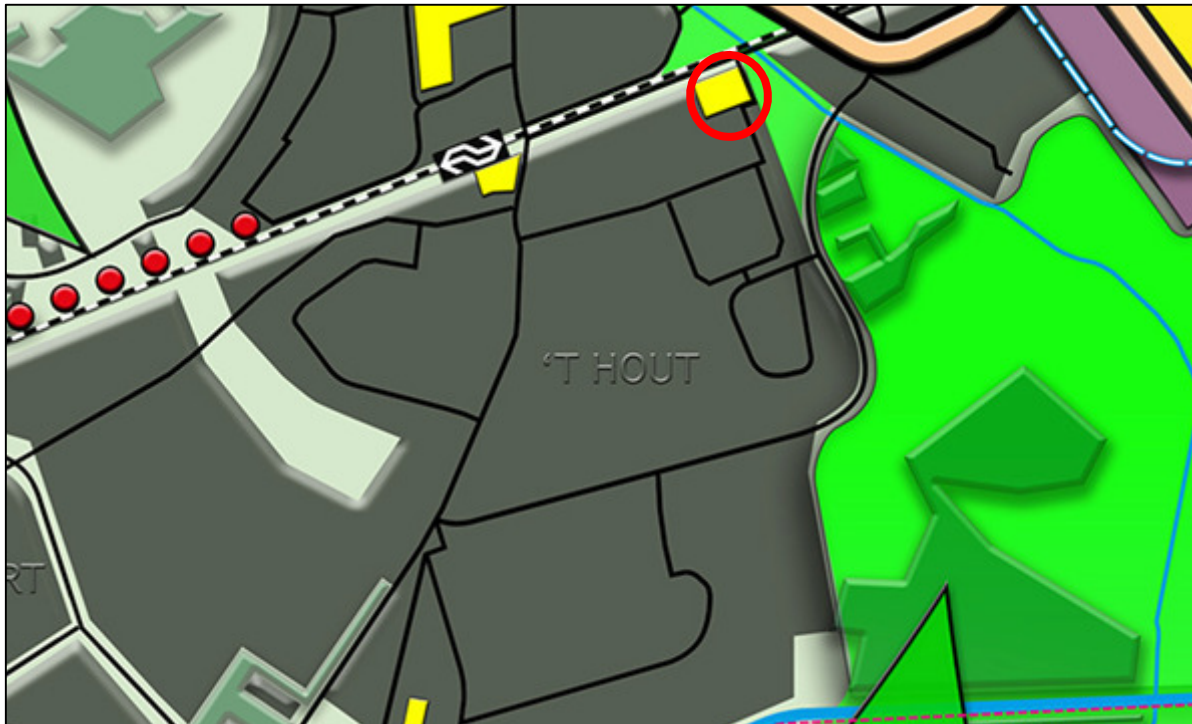
3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

In de begin 2014 vastgestelde Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op

de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als te ontwikkelen woongebied. Met de in deze ruimtelijke onderbouwing voorziene ontwikkeling, waarbij een voormalig bedrijventerrein getransformeerd wordt in een nieuw woongebied, bestaande uit (grondgebonden) starterwoningen binnen een groene setting, wordt invulling gegeven aan deze beleidsambitie.

Geconstateerd kan worden dat de ruimtelijke onderbouwing past binnen het ruimtelijk beleid voor de projectlocatie als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.



Uitsnede kaart Structuurvisie Helmond 2030

3.3.2 Beleidsplan stedelijk Groen (2008)

Het beleidsplan stedelijk groen (BSG) dient ter realisatie van doelstellingen t.a.v. groen als een component van integrale ontwikkelingsdoelen. Het beleid legt relaties met andere beleidsvelden en is mede bedoeld om de samenhang tussen de verschillende projecten en initiatieven te bewaken in relatie tot overkoepelend beleid.

Het BSG gaat in op groen i.r.t. infrastructuur. Diverse groenstructuren en -gebieden zijn ontstaan in samenhang met infrastructuur van kanalen, spoor, autowegen en langzaamverkeersroutes. Dergelijke groenstructuren worden beschouwd als een afgeleide functie, maar dat neemt niet weg dat de groenstructuren ook, los van de infrastructuur, belangrijk kunnen zijn. Ze kunnen namelijk beeldbepalend zijn en/of groengebieden verbinden.

Het onderhavige plan wordt aan de noordzijde geraakt door met groen begeleide 'zware' infrastructuur op regionaal niveau: de spoorlijn. Deze begeleidende groenstructuur (buiten het plangebied) dient behouden en verder ontwikkeld te worden.

In het BSG zijn voor 't Hout de sterktes en zwaktes in beeld gebracht. De beoogde bedrijfsverplaatsingen worden als kansen gezien. Zwakke punten van 't Hout zijn de vele barrières in de wijk, zoals de spoorlijn. Er ontbreekt veelal groen op niveau van de wijk en er zijn nauwelijks sterke boomstructuren aanwezig. Als bedreigingen worden gezien de verkeersdruk op de hoofdwegen en de parkeerdruk in de openbare ruimte. Hierdoor komt het groen in de wijk toenemend onder druk te staan.

3.3.3 Speelruimtebeleidsplan

De Gemeente Helmond stelt zich ten doel een gespreid patroon van kwalitatief goede speelvoorzieningen tot stand te brengen dat op de speelbehoefte van kinderen en jongeren is afgestemd en evenwichtig is verdeeld over de gemeente. Daarbij gaat zij uit van de ruimte waar de verschillende leeftijdsgroepen gebruik van maken (actieradius) en hun belangrijkste spelpatronen.

Volgens een analyse van de speelplekken in Helmond in 2003/2004 is de speelruimte in de wijk 't Hout over het algemeen voldoende, maar het onderhavige plangebied valt buiten de theoretische reikwijdte van bestaande speelplekken. Op termijn zijn nieuwe speelplekken in de Goorloopzone in het wijkpark Helmond west/ Apostelhuis gepland. Voor jonge kinderen liggen deze speelplekken op een te grote afstand. Tegen deze achtergrond is met de ontwikkelaar afgesproken om binnen het project bespeelbare openbare ruimte voor kinderen tussen 0 en 6 (-12) jaar te realiseren. Deze speelplek kan dan de vraag die voortkomt uit het project zelf voor een deel opvangen. Het door de bouwblokken opgesloten binnenterrein is verkeersluw en zou de afmeting moeten hebben (0-6 jaar: netto 100 á 500 m²) om hier speelmogelijkheden in een groene setting aan te bieden.

3.3.4 Waterplan

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 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 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 keuzen voor het water aan te geven.

In de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

3.3.5 Handhavingsbeleid

Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

De handhavingsstrategie van de gemeente Helmond is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op en de uitgangspunten voor handhaving vastgelegd. Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de provinciale handhavings-strategie: 'Zó handhaven wij in Brabant' (2011). De strategie wordt jaarlijks uitgewerkt in een handhavings(uitvoerings)programma, waarin wordt aangegeven welke handhavingsactiviteiten het komende jaar worden uitgevoerd op het gebied van bouwen en gebruik, openbare orde en horeca, openbare ruimte, natuur en landschap, milieu en samenleving. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd.

In het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven.

De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

Niettemin blijkt het elk jaar ondoenlijk om gegeven de capaciteit alle handhavingstaken op te pakken. Daarom heeft voor de uitvoeringspraktijk een nadere selectie van prioriteiten in de handhaving van particuliere bouwwerken plaatsgevonden. Een en ander is vastgelegd in de Beleidsregel handhaving particuliere bouwwerken Helmond 2013.

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 derhalve 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 voor 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 Houtse Parallelweg – Pastoor Wichmansstraat te Helmond. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen binnen het plan:

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder agrarische bedrijvigheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- duurzaamheid.

4.2 Milieueffectrapportage

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 alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Het plangebied is gelegen aan de Houtse Parallelweg te Helmond. Het betreft een buiten gebruik zijnde metaalfabriek met twee aanliggende woningen met tuinen. Momenteel zijn de hallen in gebruik als opslag en hobby-ruimte. De bebouwing op de planlocatie wordt gesloopt om de nieuwbouw te realiseren.

De planlocatie ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Een vergunning Natuurbeschermingswet is derhalve niet aan de orde. De planlocatie is eveneens niet gelegen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Zie ter onderbouwing het rapport ‘Quickscan flora en fauna locatie House Parallelweg 100, Helmond’ van 13 november 2014, uitgevoerd door IJzerman Advies.

M.e.r.-toetsing

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. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie:

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een

goede ruimtelijke ordening. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en onderzoeken.

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. Deze is op 1 april 2015 in werking treden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. 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.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Voor 'kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als grenswaarde. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van een risicovolle activiteit zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor 'beperkt kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als richtwaarde. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

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

De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen. Bij transportroutes en buisleidingen kan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, mits het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

Risico-inventarisatie

In het rapport: Externe veiligheid ontwikkelgebied "Houtse Parallelweg – Pastoor Wichmansstraat", beschouwing van aanwezige risicobronnen en verantwoording groepsrisico, van Antea Group Nederland, zijn de effecten van de planontwikkeling op het gebied van de externe veiligheid in beeld gebracht. In het rapport wordt nog uitgegaan van de realisatie van 53 woningen. Dit aantal is in het voorliggende plan teruggebracht tot 39 woningen, waardoor de situatie voor het groepsrisico verbetert. Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

In het plangebied zijn geen knelpunten geconstateerd ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen is relatief laag. Ten aanzien van het spoor is sprake van een (kleine) toename. Ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleiding niet of nauwelijks. Het groepsrisico van Vlisco neemt niet toe. Groepsrisicoverantwoording ten aanzien van alle risicobronnen is verplicht. De elementen van de verantwoordingsplicht zijn beschouwd. Hierbij zijn de volgende conclusies getrokken:

- Bronmaatregelen zijn door de gemeente niet of nauwelijks te treffen in het kader van deze procedure.
- Vluchtmogelijkheden en zelfredzaamheid zijn voldoende.
- Aanvullende veiligheidsmaatregelen zijn gezien het relatief lage risico van de aanwezige bronnen niet realistisch.
- Ten aanzien van bestrijdbaarheid wint de gemeente Helmond advies in bij de veiligheidsregio.

Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt nogmaals verwezen naar het rapport Externe veiligheid ontwikkelgebied "Houtse Parallelweg – Pastoor Wichmansstraat", beschouwing van aanwezige risicobronnen en verantwoording groepsrisico (december 2012, projectnummer 248048).

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevb verplicht. Dit houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, ook enkele kwalitatieve elementen beschouwd dienen te worden zoals bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en veiligheid verhogende maatregelen. Deze onderdelen zijn in het rapport 'Externe Veiligheid ontwikkelgebied Houtse Parallelweg – Pastoor Wichmanstraat' (december 2012 door Save/Antea-Groep) beoordeeld.

Bestrijdbaarheid

In geval van een incident met gevaarlijke stoffen dient de brandweer de calamiteit zoveel mogelijk te bestrijden. De duur en soort inzet verschilt per scenario. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Uit overleg met de lokale brandweer blijkt dat de bereikbaarheid van het plangebied goed is. Het gebied is te bereiken via meerdere toegangswegen. Ook de geprojecteerde objecten zijn voldoende bereikbaar.

De bluswatervoorziening is in de regel op orde. Er is rondom het plangebied voldoende dekking met primaire bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkranen). Afgaande op de beoogde ontwikkeling wordt in het pre-advies van de Veiligheidsregio geadviseerd om één extra brandkraan aan te leggen op de hoek Pastoor Wichmannstraat - Pastoor van de Spijkerstraat of één midden in het plangebied. De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van de verschillende risicobronnen is eveneens voldoende.

Naast het optimaliseren van de bluswatervoorziening in het plangebied adviseert de Veiligheidsregio om de projectontwikkelaar te informeren over het nut van een noodschakelaar waarmee de mechanische ventilatie in de woningen kan worden stilgelegd. Afgezet tegen het maatgevende ongevalsscenario bij Vlisco Helmond BV (toxische wolk) is dat een goede insteek.

Zelfredzaamheid

Met zelfredzaamheid wordt bedoeld de mate waarin personen zich in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De zelfredzaamheid in het plangebied mag als voldoende beschouwd worden.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Er is een pre-advies uitgebracht dat hierboven is verwoord. Vervolgens is de ruimtelijke onderbouwing in het kader van vooroverleg toegezonden. Deze reactie is in hoofdstuk 7 opgenomen.

Aanvaarding restrisico

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan heeft het college van B&W dit restrisico aanvaard.

4.4 Geluidhinder

Het plangebied valt binnen de 200 meter brede zone van een weg (de Houtse Parallelweg) en de 400 meter brede zone van de spoorweg Eindhoven-Venlo. Het plangebied valt niet binnen de zone van een industrieterrein. Omdat in dit plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, schrijft de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai voor.

Voor de overige wegen om het plangebied geldt een 30 km/uur-limiet, waardoor deze wegen op basis van de Weg geluidhinder geen zone hebben en niet getoetst hoeven te worden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van de Houtse Parallelweg is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai ter plaatse van noordgevel van het bouwblok aan de Houtse Parallelweg met 12 dB overschreden wordt. De geluidbelasting op die gevel is 60 dB. De maximaal mogelijk vast te stellen hogere waarde voor wegverkeerslawaai van 63 dB wordt niet overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn onderzocht maar stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal een hogere waarde op basis van de Wet geluidhinder worden vastgesteld.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg Eindhoven-Venlo is gebleken dat met een geluidbelasting van maximaal 68 dB, de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden met maximaal 13 dB. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 dB voor woningen wordt niet overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg te reduceren zijn reeds getroffen aan de bron in de vorm van raildempers en in de overdracht door geluidschermen langs de spoorweg te plaatsen. Deze maatregelen hebben voldoende reducerende werking om aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 dB te voldoen. Bij de woningen waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai overschrijdt, wordt een hogere waarde vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

In het kader van het realiseren van dit bouwplan dient verder nagegaan te worden wat de gecumuleerde geluidbelasting is van het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Bij wegverkeerslawaai dient hierbij ook rekening te worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van de niet gezoneerde wegen zoals de Pastoor Wichmansstraat en de Pastoor v.d. Spijkerstraat. In het kader van de omgevingsvergunning dient namelijk aandacht te worden besteedt aan de geluidwering van de gevels van de woningen. Het Bouwbesluit geeft ter zake regels.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is opgenomen dat vanaf 11 juni 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarde voor PM10. Op dit moment voldoet de gemeente Helmond hieraan. Aan de grenswaarde voor NO2 moet vanaf 2015 worden voldaan. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn de maatregelen opgenomen die uitgevoerd dienen te worden om de luchtkwaliteit op lokaal niveau te verbeteren. Uit de NO2 waarden blijkt dat de gemeente Helmond in het jaar 2015 voldoet aan de grenswaarde voor NO2.

AMvB 'niet in betekenende mate'

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM). In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m3 (µg/m3) voor zowel PM10 als NO2.

Het plan is getoetst aan het Besluit. Hieruit kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de uitoefening van het plan de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie:

de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.

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

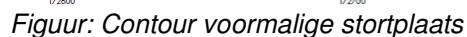
De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen kan door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen worden tegengegaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven. Een milieuzonering is daarom niet van toepassing.

4.7 Bodemkwaliteit

Stortplaats NAVOS Houtse Parallelweg

Het voormalige bedrijfsterrein van Munsters Staalbouw ligt bovenop een voormalige vuilstortplaats (zie onderstaande figuur). Dit was ooit een leemkuil die waarschijnlijk vanaf begin jaren '30 (aanleg Houtse Parallelweg) tot aan de bouw en uitbreiding van Munsters Staalbouw (circa 1950) is gebruikt als stortplaats voor huishoudelijk afval, bouw- en sloofafval en bedrijfsafval.



Gezien de ligging op een voormalige stortplaats, dient bij de planontwikkeling rekening gehouden te worden met het beleid dat is opgenomen in de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde Nota "Hergebruik van stortplaatsen".

Stortmateriaal mag in beginsel niet (meer) worden verplaatst dus saneren van stortplaatsen in de 'klassieke' zin (ontgraven en storten op een operationele stortplaats) is in principe niet toegestaan. Als onderdeel van het hergebruikplan kunnen grond en stortmateriaal wel herschikt worden binnen het plangebied, indien dit leidt tot een duurzaam eindresultaat. Restrictie hierbij is wel dat herschikken van

stortmateriaal alleen plaatsvindt binnen het stortlichaam zelf, bijvoorbeeld 'uitvlakken' van de bovenkant van het stortlichaam en/of (her)profilen van de taluds van het stortlichaam, en het van ondergeschikte betekenis is.

De kwaliteit van de deklaag na uitvoering van het plan moet minimaal voldoen aan de bodemgebruikswaarde die geldt voor de beoogde functie. De dikte van de deklaag moet afgestemd worden op het beoogde gebruik (voor wonen met tuin minimaal 1 meter dik).

Het vestigen van een recht van opstal op de aangebrachte nazorgvoorzieningen kan handig zijn. Bij schade aan nazorgvoorzieningen door een derde partij, kan de schade dan direct door de opstalhouder verhaald worden op de veroorzaker. Als dit recht van opstal niet gevestigd is, dan zal schadeverhaal via de nieuwe eigenaar van het betreffende perceel moeten lopen.

Bij het afgeven van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, zal de provincie om advies gevraagd moeten worden vanwege de aanwezigheid van de stort (verlening van de vergunningsprocedure). De geplande activiteiten moeten op grond van de provinciale milieuverordening ook door het bevoegde gezag voor de omgevingsvergunning nog worden getoetst aan het beleid uit de Nota "Hergebruik van stortplaatsen".

Bij het ontwikkelen van een bouwplan op een voormalig stort, dient men zich te realiseren dat de nieuwe eigenaren geconfronteerd zullen worden met belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en met nazorgmaatregelen. In het hergebruiksplan zal goed geregeld moeten worden wie die nazorg op zich neemt. Dit moet vervolgens ook in koopcontracten worden vastgelegd. Het verdient aanbeveling (het gebruik en beheer van) de ondergrond ook mee te nemen in overeenkomsten en/of (wijzigingen van het) bestemmingsplan indien zich die voordoen.

Bodemkwaliteit

In het kader van de nazorg van de voormalige stortplaats is de kwaliteit en dikte bepaald van een deel van de grond die als afdeklaag op het stortmateriaal is aangebracht. Verder is het grondwater buiten het stort onderzocht. Op basis van die onderzoeken kan het volgende geconcludeerd worden: 90% van de stortplaats is verhard, en daar is dan mogelijk niet meer dan 10 cm deklaag aanwezig. Op het onverharde deel van de stortplaats heeft de deklaag een gemiddelde dikte van 86 cm (minimaal 60 cm). Bij het beoogde gebruik is een deklaag van minimaal 100 cm noodzakelijk. De lokale stromingsrichting van het ondiepe grondwater kon niet worden bepaald. Voor het middeldiepe grondwater is de lokale stromingsrichting globaal zuidoostelijk. Uit de stijghoogteverschillen blijkt dat sprake is van kwel.

Het onderzochte deel van de deklaag is licht verontreinigd met minerale olie, koper, zink en PAK. Er is bovendien een verhoogd gehalte EOX aangetoond.

De milieuhygiënische kwaliteit van het stortmateriaal is niet bepaald, maar er zijn blauwe en gele vloeibare substanties, vaten, metaal, hout, glas, puin en andere afvalstoffen aangetroffen.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, zink, xylenen en benzeen. Er is op één plaats een sterke verontreiniging met arseen aangetoond. Een mogelijke relatie tussen de grondwaterkwaliteit en de stort is niet uit te sluiten.

Bij gebruik als bedrijfsterrein levert de stort geen risico's op voor de volksgezondheid of het milieu.

Geadviseerd werd de verontreiniging met arseen te monitoren zodat tijdig ingegrepen kan worden als er een relatie zou zijn met het stort en daardoor ernstige verontreiniging dreigt te ontstaan.

Er is ook bodemonderzoek verricht in verband met de bedrijfsactiviteiten (Besluit verplicht bodemonderzoek bedrijfsterreinen en Wet milieubeheer) en vanwege de herontwikkeling. De grond op het terrein (deklaag) bleek daarbij sterk verontreinigd te zijn met zware metalen, minerale olie en PAK. De grondwaterspiegel bevindt zich van circa 1,1 m-mv tot 1,5 m-mv (meting oktober 2011). In het grondwater zijn lichte tot matige verontreinigingen met barium en VOCI aangetoond. De aangetoonde bodemverontreiniging hangt deels samen met het voormalige gebruik als stortplaats en deels met de bedrijfsactiviteiten van Munsters Staalbouw. Er is ook asbest in de grond aangetoond.

Voor de verontreinigingen die samenhangen met de bedrijfsactiviteiten van Munsters, geldt de zogenaamde zorgplicht; die verontreinigingen moeten geheel verwijderd worden. Ook de verontreinigingen in de grond die niet door Munsters zijn veroorzaakt moeten bij de geplande herontwikkeling gesaneerd worden. Volledige verwijdering is vanuit milieuoogpunt niet verplicht (een functiegerichte sanering volstaat), maar kan bijvoorbeeld vanwege civieltechnische of maatschappelijke redenen wenselijk zijn.

Voordat een bodemsanering kan worden uitgevoerd, is nog nader en saneringsonderzoek noodzakelijk en moet een saneringsplan worden opgesteld. Indien de sanering niet de gehele locatie betreft, is na sloop nog aanvullend bodemonderzoek nodig in verband met de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Het saneringsplan moet worden goedgekeurd door het college van B&W van Helmond en de bouwvergunning treedt pas daarna in werking. Na de sanering moet een nazorgplan worden opgesteld dat de goedkeuring behoeft van het college van B&W van Helmond.

Indien het bodemsaneringsplan de gehele stortlocatie omvat, is een ontheffing van de provincie van het bouwverbod op voormalige storten niet nodig.

4.8 Klimaat, energie en duurzaamheid

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

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

- Energiebesparing

Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.

- Duurzame energie

De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.

- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

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

De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd.

Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Bij realisatie dienen in het kader van de toepassing van GPR gebouw hierover nadere afspraken te worden gemaakt. Per 1 januari 2009 is het gebruik van het programma GPR-gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

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

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

5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In de nabijheid, maar niet direct grenzend aan het plangebied, is oppervlakte aanwezig. Dit is de Goorloop. De Goorloop is een belangrijke watergang en om die reden opgenomen in de Legger van waterschap Aa en Maas. Tevens heeft de Goorloop een belangrijke ecologische functie, door aanwijzing in het provinciaal natuurbeleid als ecologische verbindingszone, en een beekherstelfunctie die is opgenomen in het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas.

Grondwater:

In de nabijheid liggen geen peilbuizen. De dichtstbijzijnde peilbuizen staan aan de Heeklaan nabij de Goorloop. Deze peilbuis laat grondwaterstanden zien tussen de 1,3 meter en 2,0 meter -mv. De reguliere ontwateringsdiepte (0,8 m -mv) wordt ruimschoots gehaald. Hoewel deze gegevens niet helemaal betrouwbaar geëxtrapoleerd kunnen worden naar dit plangebied, is de verwachting dat de grondwaterstand ook in het plangebied voldoende laag is. De initiatiefnemer zal dit zelf moeten onderzoeken.

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 perceelseigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015'.

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

Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

In de huidige situatie is het terrein vrijwel volledig verhard. Hiervan was 4400 m² bebouwd en 1600 m² verhard, totaal ca. 6000 m² verhard oppervlak. In het kader van de herontwikkeling worden er in het plan nieuwbouw woningen en een binnenterrein gerealiseerd met bij behorende parkeerruimte en infrastructuur. Het plangebied is 6000 m² groot. Hiervan wordt ca. 2500 m² bebouwd en ca. 1500 m² verhard, totaal ca. 4000 m² verhard oppervlak.

Het terrein was in het verleden volledig verhard. Het afvoerend verhard oppervlak in de toekomstige situatie zal ca. 4000 m² worden. Er is een afname van het verharde oppervlak ten opzichte van de situatie in het verleden van ca. 2000 m².

In de huidige situatie worden regenwater en afvalwater geloosd op het openbare gemengde riool in de omliggende straten.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Bij de herontwikkeling van deze locatie zal de waterbergingsbehoefte afnemen omdat er sprake is van afname van het verhard oppervlak met ca. 2000 m². Derhalve wordt er voor deze waterparagraaf geen bergingsbehoefte opgenomen in de waterboekhouding.

Het regenwater en afvalwater zal bij de herontwikkeling van het plangebied eveneens aangesloten worden op het openbaar riool in de omliggend straten. Hemelwater- en afvalwaterafvoeren moeten tot buiten de gevel van de bebouwing gescheiden worden gehouden, cf. de eisen van het Bouwbesluit. Er zal in het nieuw te ontwikkelen plan een gescheiden rioolstelsel ontworpen en aangelegd moeten worden. Dit gebeurt in overleg met de gemeente.

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.

5.2 Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

De natuurwaarden in het plangebied zijn in een quickscan flora en fauna (IJzermans advies, rapportnummer 2014403, datum 13-11-2014) geïnventariseerd waarbij de gebouwen en de tuin zijn geïnspecteerd. De quickscan is een momentopname, anders dan een volledig ecologisch onderzoek.

Het advies voor de voorbereidende werken en de bouw is:

De Flora- en faunawet bevat een onderdeel zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze zorgplicht is altijd geldig en geldt voor alle planten en dieren, ook als er een ontheffing is verleend. Onnodig lijden dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Algemeen voorkomende soorten, zoals de gewone pad, de egel of spitsmuizen kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke (zoals de mogelijkheid om te kunnen vluchten) dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de (hiervoor gunstige) maanden september en oktober.

Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden grondwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

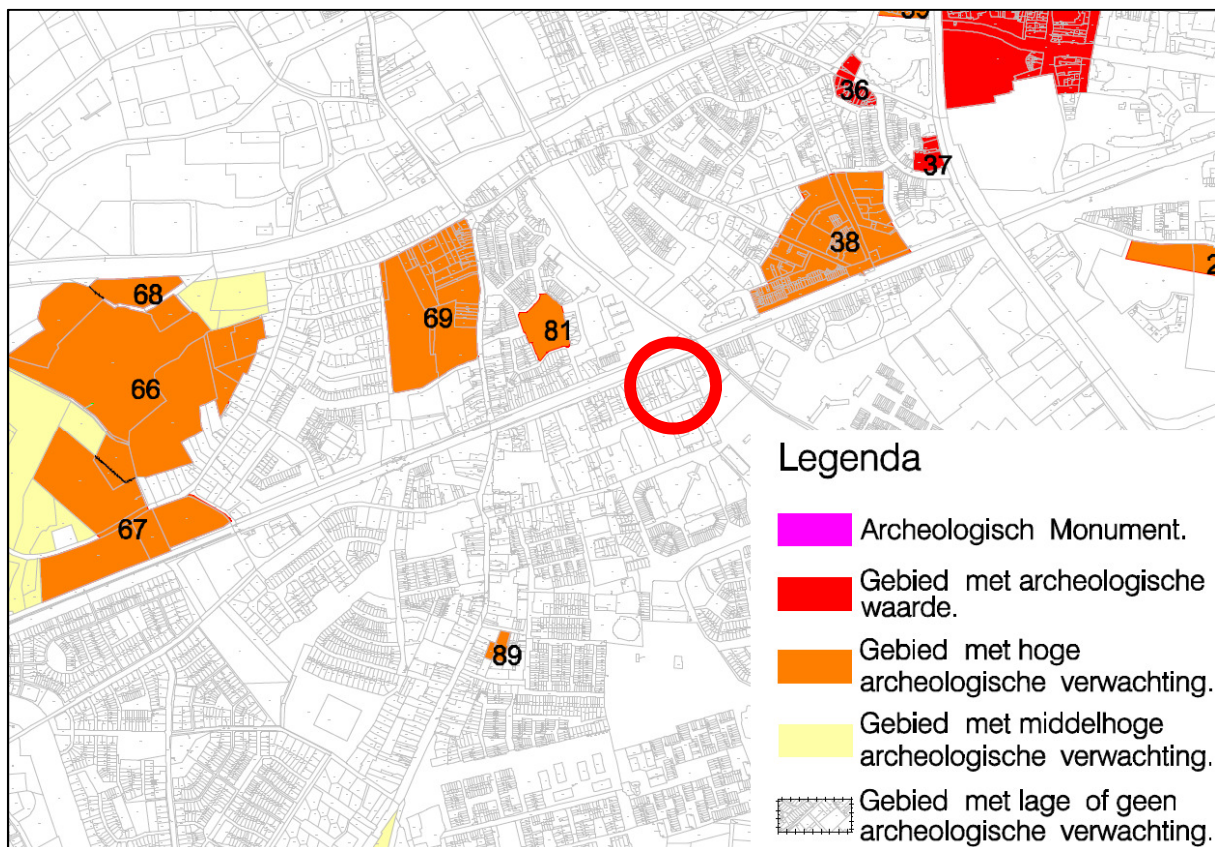
Door de aanleg van groen op het binnenterrein van het complex kan een deel van het te rooien groen worden gecompenseerd. Het is wenselijk om hier enkele bomen te planten die de kans hebben om uit te groeien tot volwassen exemplaren. Het verdient aanbeveling om de groenplek door een ter zake kundige te laten ontwerpen en aanleggen.

Daarnaast is het project een kans voor de stadsnatuur. Er kan overwogen worden om prefab-nestelmogelijkheden voor vogels of vleermuizen in de nieuwbouw te integreren.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Op 13 januari 2009 zijn het “Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012” en de “Archeologische Waardenkaart Helmond” (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de “Archeologische Waardenkaart Helmond” het provinciale belang niet in het geding komt.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart

De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. Het plangebied ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek aan de orde is.

5.3.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de gemeentelijke monumenten Houtse Parallelweg 101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111. In deze Duitse huizen werden de vaklieden van de Helmondsche Machine- en Textielfabriek (Helmat) ondergebracht, welke firma door de uit het Duitse Barmen afkomstige Walter Kürstner na de Eerste Wereldoorlog werd gevestigd in de voormalige weverij Bogaers. Een bouwer van textielproductiemachines was ook in Helmond zeer welkom, gezien de bloeiende textielindustrie aldaar. Onderhavig bouwplan heeft geen negatieve invloed op deze monumentale omgeving. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor het initiatief.

5.4 Wonen

De gemeente Helmond maakt onderdeel uit van de woningmarkt Zuid Oost Brabant. Met de 21 samenwerkende gemeenten zijn afspraken gemaakt over de woningbehoefte. Deze woningbehoefte is gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose- en woningbehoefteprognose. De vigerende prognose uit 2011 geeft voor Helmond voor het jaar 2030 een bevolkingsaantal van 96.875 inwoners en een woningvoorraad van 45.970. De nieuwste conceptprognose, die naar verwachting in oktober van dit jaar door GS zal worden vastgesteld geeft voor Helmond in 2030 een inwonertal van 95.405 en een woningvoorraad van 45.105

Voorliggend bouwinitiatief is opgenomen in de woningbouwplanning.

Geconstateerd wordt dat enerzijds sprake is van een locatie die zich richt op de behoefte van de wijk en anderzijds, vanwege de concurrentie, een deel ingevuld zal moeten worden met behoefte van buiten de wijk 't Hout.

Voor wat betreft de behoefte gericht op de wijk is invulling ten behoeve van de doelgroep jongeren/starters 25 – 30 jaar wenselijk.
Met dit plan kan invulling gegeven worden aan de vraag naar goedkope huisvesting (zowel vanuit de wijk als vanuit elders uit Helmond).

Bevolkingsopbouw/Woningen Mierlo-Hout

De huidige bevolking bestaat voor 29 % uit de leeftijdscategorie 0-24 jaar, voor 42 % uit 25-54 jaar, voor 22% uit 55-74 jaar en voor 7 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 59 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2 persoonshuishoudens.

De woningvoorraad bestaat per 1-1-2014 uit 4.612 woningen, waarvan 62 % koop- en 37 % huurwoningen. Terwijl 1 % onbenoemd is. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 89 % versus 11 %. 45 % van de woningen in de wijk is gebouwd in de periode vóór 1980.

In de periode 1980 t/m 1989 zijn ruim 25 % van de woningen in de wijk gebouwd.

6 HAALBAARHEID

Voor onderliggende planologische maatregel, die een bouwplan mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro en daarmee de juridische basis legt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, is met de initiatiefnemer anterieur een exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 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.

7 PROCEDURE

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 het Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio Zuidoost Brabant en de provincie Noord-Brabant:

Het Waterschap en de provincie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

De Veiligheidsregio Zuidoost Brabant adviseert om de primaire bluswatervoorziening te optimaliseren door één extra brandkraan aan te leggen op de hoek Pastoor Wichmannstraat – Pastoor van De Spijkerstraat of middenin het plangebied.

In het ontwerp van de inrichting van het plangebied wordt één extra brandkraan opgenomen en deze zal vervolgens worden aangelegd.