

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning Hoofdstraat 91-93

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	6
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	MILIEUASPECTEN	12
4.1.	Inleiding	12
4.2.	Milieueffectrapportage	13
4.3.	Externe veiligheid	13
4.4.	Geluidhinder	16
4.5.	Luchtkwaliteit	17
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	17
4.7.	Bodemkwaliteit	18
4.8.	Klimaat, energie en duurzaamheid	18
5.	SECTORALE ASPECTEN	20
5.1.	Waterhuishouding	20
5.2.	Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen	21
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.4.	Verkeer	22
5.5.	Kabels, leidingen en overige zones	22
6.	HAALBAARHEID	23
6.1.	Economische haalbaarheid	23
7.	PROCEDURE	23
7.1.	Resultaten wettelijk overleg	23
7.2.	Procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	23

BIJLAGEN

- Verbeelding Besluitgebied NL.IMRO.0794.1300OV140115-1000
- Risicobecoordeling Externe veiligheid – Woningbouwontwikkeling Hoofdstraat 91-93 te Helmond, Geofox-Lexmond BV, nr. 20141110/PCOU, d.d. 8 augustus 2014;
- Preadvies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, kenmerk 14.U.05386, d.d. 1 december 2014;
- Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, kenmerk 15.U.03152 d.d. 17 april 2015;
- Quicksan flora en fauna – Hoofdstraat 91-93 te Mierlo-Hout gemeente Helmond – Tritium advies BV, nr. 1405/113/MD-01, d.d. 17 juni 2014;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woningbouwplan Hoofdstraat 91-93 te Mierlo-Hout, DPA Cauberg-Huygen B.V., nr. 20140704-02, 19 juni 2014;
- Akoestisch onderzoek ALDI te Mierlo-Hout in het kader Activiteitenbesluit, DPA Cauberg-Huygen B.V., nr. 20140704-05, 20 januari 2015;
- Actualiserend grondwateronderzoek Hoofdstraat 91-93 te Helmond, Geofox, kenmerk 2012171_a1BRF d.d. 24 januari 2013;
- Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 91-93 te Helmond, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., kenmerk 66852 d.d. 25 juli 2014;
- Verkennend asbestonderzoek in bodem, Hoofdstraat 91-93 te Mierlo-Hout, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., nr. 67114, d.d. 15 januari 2015.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel project

In het verleden was op het perceel Hoofdstraat 91-93 Helicon Opleidingen (MBO) gevestigd. Inmiddels is de bebouwing op het perceel gesloopt en is Bastille BV (verder: initiatiefnemer) voornemens op deze locatie woningbouw te realiseren.

1.2. Situering en planherziening

De projectlocatie is gelegen tussen Hoofdstraat, Windmolenstraat, Sjeff Remmenlaan en Saffierstraat en wordt globaal begrensd door de Hoofdstraat en de perceelgrens met de percelen Windmolenstraat 2 t/m 16, Sjeff Remmenlaan 2 t/m 12, Saffierstraat 2 en 4 en het perceel Hoofdstraat 95-97. 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 'Maatschappelijk'. Er is voorzien in een bouwvlak dat voor 80% mag worden bebouwd. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' 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

2.1.1. Structuur 't Hout

De Hoofdstraat maakt onderdeel uit van het historische lint tussen Mierlo, Stiphout en Helmond. Dit houdt in dat er in de loop van de tijd een geleidelijke, perceelsgewijze (pandsgewijze) ontwikkeling heeft plaatsgevonden.



De historische lijnen geprojecteerd op huidige ondergrond



Wegenstructuur van 't Hout

Om het buurtcentrum en het verblijfsklimaat te versterken is er een langgerekt plein gecreëerd bij de St. Luciakerk. De kern van het buurtcentrum is gelegen tussen dit plein en het plein voor de Rabobank (Hoofdstraat 129-131). Aanvullend is een aantal ontwikkelingen ingezet, waardoor het centrum meer als zodanig beleefd wordt:

- hier is het hart van de detailhandel gelegen, waaronder 2 supermarkten;
- de bebouwing is over het algemeen iets hoger (ca 4 lagen);
- er is een bijzondere inrichting (anno 2000 ingericht).

In de nabijheid van het buurtcentrum ligt het station van 't Hout. Onderhavig projectgebied bevindt zich ten zuiden van voornoemd buurtcentrum. Hier maakt het bebouwingslint onderdeel uit van de dorps lintbebouwing (verwoord in de welstandsnota als H2 historisch bebouwingslint).

Achter de historische (lint)structuur zijn de uitbreidingslocaties gesitueerd. In de jaren '80 en '90 is de wijk ten westen van de Hoofdstraat tot stand gekomen: bakstenen rijwoningen met zadeldaken. In de regel zijn het eenvoudige woningen met kleine voortuinen. De iets verder gelegen witte woningen zijn geïnspireerd op het Witte Dorp in Eindhoven.

2.1.2. Functies

Binnen het projectgebied was voorheen een MBO-college gevestigd, dat is verhuisd naar een andere locatie binnen Helmond. De bebouwing is gesloopt en momenteel vormt het projectgebied een braakliggend terrein, omgeven door hoofdzakelijk woningen. Direct ten noorden van het projectgebied is een supermarkt gelegen, met daarboven een fitnesscentrum.



Luchtfoto en (korrel)structuur rond de Hoofdstraat

2.2. Nieuwe situatie

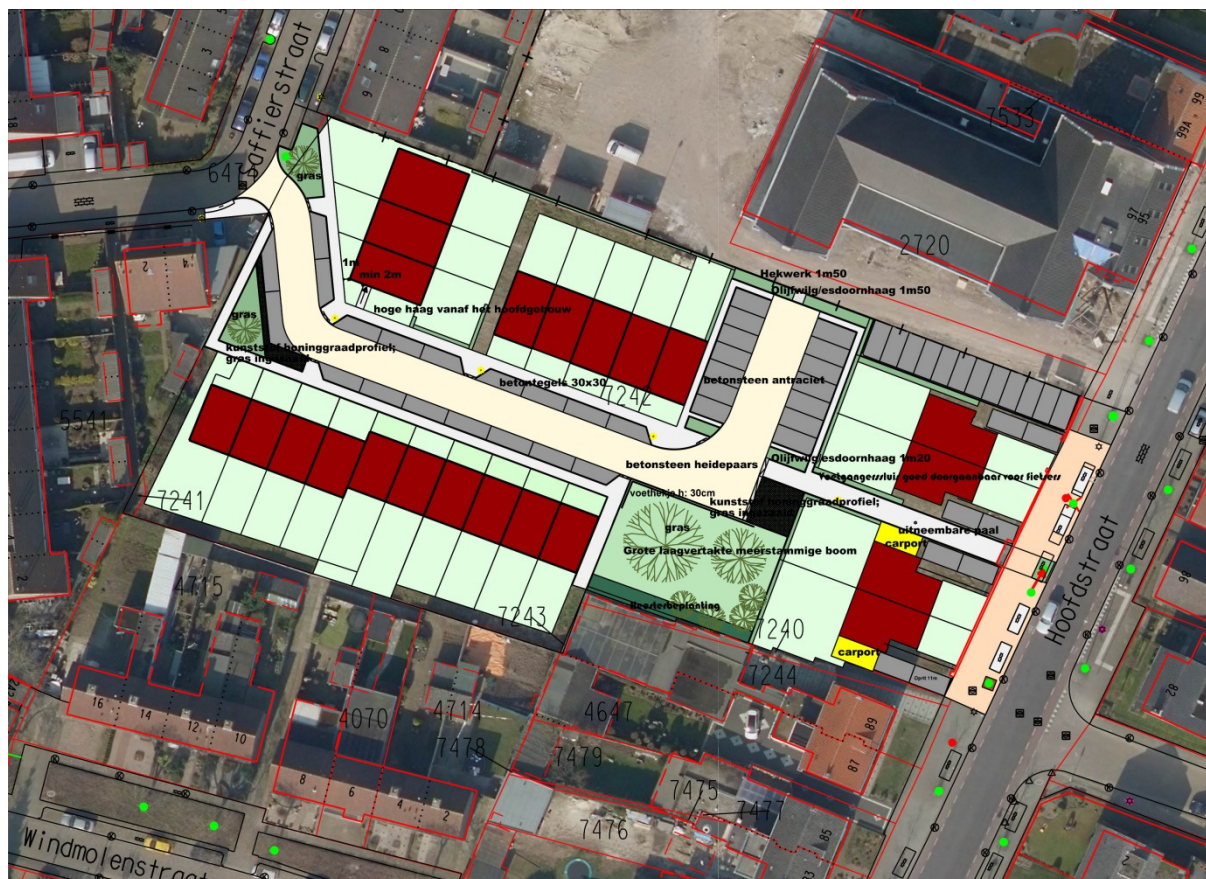
2.2.1. Planopzet en verkaveling

De invulling van de voormalige Helicon-locatie bestaat uit het realiseren van 22 woningen en bestaat uit twee gedeelten: een gedeelte aan de Hoofdstraat, bestaande uit de realisatie van 4 'tweekappers' en een gedeelte aan het diamantenbuurtje (de Saffierstraat), bestaande uit 18 rijwoningen.

De gemêleerde Hoofdstraat bestaat uit diverse 'deelgebieden'. Ter hoogte van het projectgebied is sprake van de geleidelijke afbouw van het centrum van 't Hout naar grondgebonden woningen (tweekappers). Ook dit plan gaat uit van grondgebonden woningen. Aan de Saffierstraat komt een doodlopende weg met aan weerszijden dezelfde type aaneengesloten woningen. T.b.v. de aansluiting met de wijk worden twee ruime langzaamverkeersverbindingen gerealiseerd, die doorlopen naar de Hoofdstraat en het terrein van de voormalige Boerenbond, waar inmiddels een supermarkt is gerealiseerd. Tussen de achterkanten van de percelen aan de Hoofdstraat en het nieuwe straatje komt een tussengebied waar een groot deel van het parkeren wordt opgevangen en waarin zich een speelterreintje bevindt voor kleine kinderen, dat tevens zal dienen als groenvoorziening.

Op de hoek met de Saffierstraat zullen enkele nieuwe woningen de overgang van het bestaande woongebied naar de nieuwe woonstraat begeleiden. Verbindingen worden helder en recht gehouden om het overzicht te behouden en de aansluiting met de omgeving te versterken. Dit is des te meer van belang, aangezien het een aangehaakt straatje betreft, dat voor auto's doodlopend is. Ook de invulling c.q. uitwerking van de woningen op de hoek met de Saffierstraat is heel belangrijk voor de aanhaking van dit straatje op de rest van de wijk.

Aan de Hoofdstraat zijn vier 'twee onder één kap'-woningen voorzien. Deze hebben lange opritten, die uitkomen op de Hoofdstraat, die enigszins ter plaatse heringericht moet gaan worden. Het bredere langzaamverkeerspad loopt tussen deze woningen in naar het binnengebied en vormt als het ware een as van het plan. De architectuur is familie van het binnengebied: voor de Hoofdstraat maakt het onderdeel uit van de gemêleerde structuur, maar tegelijkertijd is het een poort voor de woningen hier achter. Tussen de tweekappers en de rijwoningen ligt een speelterreintje voor jonge kinderen en een kleine parkeerplaats. Bij deze parkeerplaats moeten hulpdiensten en verhuis- en afvalwagens kunnen draaien. Hiervoor wordt een hoek bij het speelterreintje met een kunststof honinggraad gerealiseerd: een begroeid terreintje, maar sterk genoeg voor voertuigen.



Verkavelingsschets

In beeldkwaliteit vormen de woningen in het buurtje een eigen gezicht, maar worden wel geïnspireerd op de nabije straat van eenvoudige bakstenen woningen met verticale openingen. Dit buurtje wordt door welstand getoetst aan het in de welstandsnota beschreven bebouwingstype 'thematische inbreiding'. De woningen aan de Hoofdstraat hebben een vergelijkbare architectuur: vanuit de Hoofdstraat gezien overeenkomend met het bebouwingstype 'historische bebouwingslinten' (H2) en tegelijkertijd onderdeel van het grotere geheel hierachter.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1. Rijksbeleid

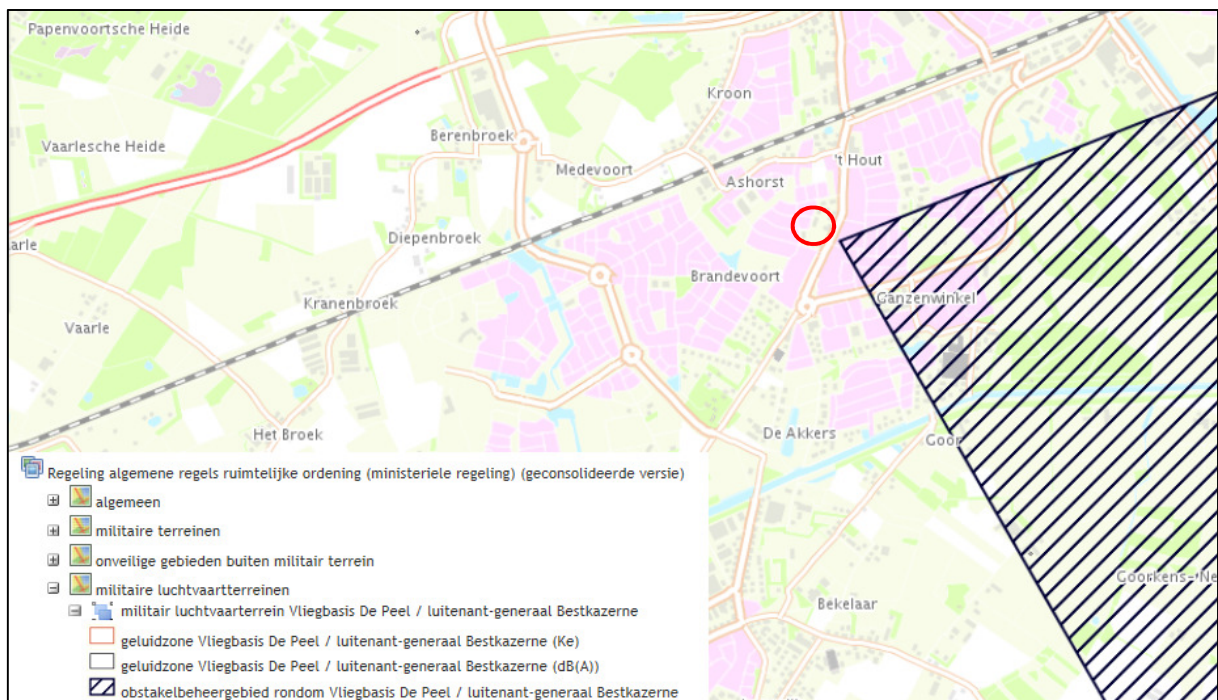
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het ruimtelijke orderingsbeleid van het Rijk is vastgelegd in 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:

- 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). De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout.



Uitsnede kaart Regeling algemene regels ruimtelijke ordening met aanduiding obstakelbeheergebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen de vrijwaringszone van de Zuid-Willemsvaart, het tracé van voornoemde hoogspanningsverbinding of het obstakelbeheergebied als aangeduid op de hiervoor afgebeelde kaartuitsnede. Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, heeft onderhavig project geen betrekking op windturbines met een tiphoogte van meer dan 114 meter boven NAP. Het planvoornemen voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht en de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, als vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een project dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden beschreven:

- dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte (trede 1) en zo ja,
- in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in het bestaand stedelijk gebied van die regio door benutting van de beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en
- indien de behoefte niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op (nieuwe) multimodaal ontsloten locaties (trede 3).

Stedelijke ontwikkeling?

Uit het voorgaande blijkt dat in de eerste plaats sprake moet zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Aangezien het

project betrekking heeft op de realisatie van 22 woningen, is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: Actuele regionale behoefte?

In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken om de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant leidend te laten zijn voor het berekenen van het woningbouwprogramma. De meest recente prognose dateert van oktober 2014. Binnen deze regio 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. In het vigerende nieuwbouwprogramma van Helmond, dat is opgenomen in de Woonvisie 2012-2020, vormt de woningbehoefteprognose van de provincie de netto toevoeging aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn in dit programma aannames gedaan over de te verwachten sloop/vervangende nieuwbouw en over extramuralisering. De som van deze prognose en aannames is de brutotoevoeging, die het nieuwbouwprogramma voor de 2012-2020 voor de gemeente Helmond vormt. In cijfers uitgedrukt: de netto toevoeging bedraagt 3.858 woningen, het bruto programma circa 4.700 woningen. Deze aantallen zijn afgestemd, zowel in regionaal verband (Zuidoost-Brabant), als in subregionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven). Van deze 4.700 woningen zijn in de jaren 2012 en 2013 900 woningen gerealiseerd. Resteert dus een programma van 3.800 woningen.

Voor dit programma van 3.800 woningen is een harde plancapaciteit beschikbaar van 5.100 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 zal worden gerealiseerd. Inmiddels wordt rekening gehouden met voltooiing na 2025. Onderhavig planvoornemen is opgenomen in voornoemde harde plancapaciteit. Als gevolg van de fasering van Brandevoort is deze locatie ook noodzakelijk om het woningbouwprogramma van Helmond (de behoefte) in te kunnen vullen.

Trede 2: Realisatie in bestaand stedelijke gebied?

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijke gebied van Helmond, in de wijk / het stadsdeel 't Hout. De locatie betreft een transformatielocatie. Er was voorheen een school gelegen, die inmiddels reeds enige jaren niet meer in gebruik is, aangezien op die locatie geen behoefte meer bestaat aan een onderwijsfunctie, is herbestemming aan de orde. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen, waarbij de beoogde ontwikkeling ter plaatse goed inpasbaar is en wordt voorzien in een duurzame nieuwe bestemming voor de toekomst.

Trede 3: Multimodaal ontsloten locatie buiten stedelijk gebied?

Aangezien bij trede 2 reeds is aangetoond dat de behoefte kan worden opgevangen door een transformatie binnen bestaand stedelijke gebied, is trede 3 in feite niet meer aan de orde. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie wel goed bereikbaar is voor zowel gemotoriseerd verkeer als voetgangers en fietsers. Voorts ligt het projectgebied op loopafstand van het treinstation Helmond – 't Hout en zijn ter hoogte van het projectgebied aan de Hoofdstraat bushaltes aanwezig.

Conclusie

Gezien het voorgaande is sprake van een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een actuele regionale behoefte, waarin wordt voorzien in bestaand stedelijke gebied. Met het voorgaande wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en Verordening ruimte 2014

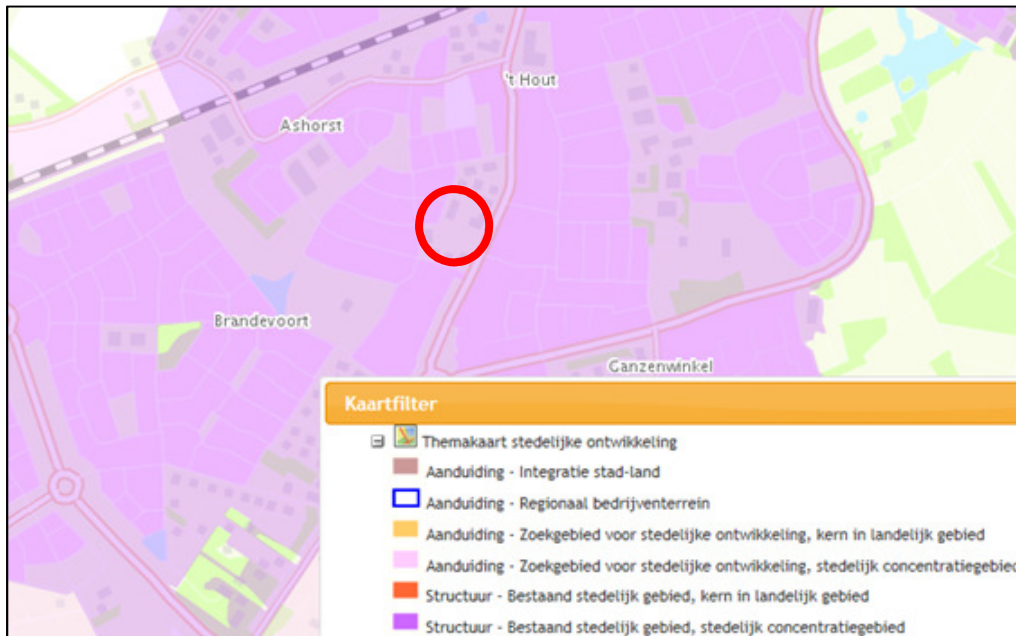
Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Verordening ruimte 2014. De belangrijkste opgave 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 projectgebied kent daarin de volgende aanduiding:

-“Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte 2014

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 worden benut. 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). Door een voormalige onderwijslocatie te herontwikkelen als woningbouwlocatie voor circa 22 woningen, wordt optimaal bijgedragen aan voornoemde beleidslijn om inbreidings- en intensiveringsmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied meer te benutten.

In de Verordening ruimte 2014 is voorgeschreven dat in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing voor plannen die voorzien in nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied een verantwoording dient te worden opgenomen over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als hiervoor bedoeld wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, uitgedrukt in aantallen woningen, zoals opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Aan het voorgaande is reeds invulling gegeven in paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Daaruit volgt dat het plan past binnen de regionale afspraken, is onderbouwd dat het planvoornemen reeds is opgenomen in het actuele woningbouwprogramma, waarbij tevens is ingegaan op de relatie met reeds beschikbare plancapaciteit.

Gezien het voorgaande past het planvoornemen binnen het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Helmond 2030



Uitsnede kaart 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 projectgebied, gelegen binnen de wijk 't Hout, kent in de structuurvisie geen specifieke ontwikkelingsambitie. Ontwikkelingen in de directe omgeving die wel in de structuurvisie voorzien zijn, zijn een aantal grootschalige inbreidingslocaties (o.a. Texdeco en Voorstadhalte). De ontwikkelingsambitie voor de wijk 't Hout als geheel geldt als laagdynamisch. Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt binnen deze structuurvisie. Met de realisatie van 22 woningen op een transformatie-/inbreidingslocatie (voormalige onderwijslocatie) wordt een bijdrage geleverd aan dit uitgangspunt.

Het planvoornemen past gezien het voorgaande binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de wijk 't Hout als omschreven in de Structuurvisie Helmond 2030.

3.3.2. 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.

3.3.3. 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 in 2011 vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op handhaving en de uitgangspunten vastgelegd. Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de provinciale handhavingsstrategie: 'Zó handhaven wij in Brabant'. 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. 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 door latere generaties optimaal kan worden benut".

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het projectgebied. In dit hoofdstuk komen de volgende milieuaspecten aan de orde:

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;

- geluidhinder;
- luchtkwaliteit en geur;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- klimaat, energie en duurzaamheid.

4.2. Milieueffectrapportage

De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) 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.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage 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 bij de uitwerking van de verschillende milieuaspecten onderbouwd.

Conclusie:

Het plangebied ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen significante nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig is.

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

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 onder andere 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 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naar verwachting treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in 2015 in werking. Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegennet. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 "Duurzaam op weg" vastgesteld. Daarin is onder meer het thema externe veiligheid ondergebracht. In de Milieuvisie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen 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. Per risicobron verschillen de voorwaarden die de verantwoording wel of niet verplicht stellen. Voor transportroutes (weg, water en spoor) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor risicovolle bedrijven en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt.

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.

Risico-inventarisatie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee relevante risicobronnen die van invloed zijn op het plan. Dit zijn: het spoor (traject Eindhoven-Venlo) en LPG-tankstation Schoenmakers gelegen aan de Hoofdstraat 66. Omdat er sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, dient in het kader van wet- en regelgeving het aspect externe veiligheid beschouwd te worden.

Spoor

Het plangebied ligt op circa 440 meter van het spoor. Volgens de huidige regelgeving in de cRnvgs is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Bij het inwerking treden van het Bevt, naar verwachting begin 2015, dient bij de verantwoording van het groepsrisico volgens artikel 7 ingegaan te worden op de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Bevt zijn deze onderdelen al in dit bestemmingsplan beschouwd.

LPG-tankstation

In de rapportage: "Risicobeoordeling Externe veiligheid – Woningbouwontwikkeling Hoofdstraat 91-93 te Helmond", van Geofox-Lexmond B.V. (nr. 20141110/PCOU, d.d. 8 augustus 2014), zijn de effecten op het gebied van de externe veiligheid in beeld gebracht. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

- De planlocatie is geheel buiten de plaatsgebonden risicocontouren gelegen.
- Het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation gelegen aan de Hoofdstraat 66 vormt geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.
- De hoogte van het groepsrisico is berekend voor de huidige situatie en de toekomstige situatie (na planrealisatie). In beide situaties blijft het groepsrisico onder de oriënterende waarde. Het groepsrisico neemt door de ontwikkeling af omdat de bestemming wijzigt van maatschappelijk naar wonen.

Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt nogmaals verwezen naar het rapport: "Risicobeoordeling Externe veiligheid – Woningbouwontwikkeling Hoofdstraat 91-93 te Helmond", van Geofox-Lexmond B.V., nr. 20141110/PCOU, d.d. 8 augustus 2014.

Advies veiligheidsregio

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De veiligheidsregio heeft op 1 december 2014 een eerste advies uitgebracht met betrekking tot dit bestemmingsplan (kenmerk 14.U.05386). Het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Burgemeester en wethouders van Helmond zullen rekening houden met het advies en zullen dit advies waar mogelijk vertalen naar concrete maatregelen op de momenten

waarop dit aan de orde is. Het bouwplan voldoet voor wat betreft het advies over de situering van de uitgangen en vluchtwegen.

Samengevat luidt het advies als volgt:

- erop toeziet dat de uitgangen van de woningen en de vluchtwegen zoveel mogelijk gesitueerd zijn van het LPG-vulpunt af;
- erop toeziet dat de bewoners van het plangebied worden geïnformeerd over de risico's en wat ze moeten doen indien een warme Blevé dreigt plaats te vinden.

Op 17 april is in het kader van het wettelijke overleg als bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening nogmaals advies uitgebracht. Dit advies met kenmerk 15.U.03152 komt volledig overeen met het eerder gegeven advies. Het definitieve advies is ook als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden in geval van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is advies ingewonnen bij de veiligheidsregio. In dit advies geven zij aan dat de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid op orde zijn.

Zelfredzaamheid

Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. Door een tijdige waarschuwing kunnen mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot een risicobron te nemen. Tijdige alarmering is van groot belang. Zolang geen sprake is van een lichamelijke of geestelijke beperking is de zelfredzaamheid van personen hoog. Aangenomen wordt dat personen binnen het plangebied voldoende zelfredzaam zijn.

Verantwoording van het groepsrisico

Overeenkomstig het Bevi en Bevt dient verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. In het kader van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico wordt een afweging gemaakt ten aanzien van enerzijds het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en anderzijds het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

Hoogte van het groepsrisico

Het groepsrisico van het LPG-tankstation ligt onder de oriënterende waarde en neemt met de vaststelling van dit bestemmingsplan niet toe. Voor de exacte hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar het rapport van Geofox-Lexmond B.V. van 8 augustus 2014 dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Ongevallen scenario's

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het spoor en het LPG-tankstation gelegen aan de Hoofdstraat 66. Het invloedsgebied van het spoor wordt o.a. veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke (toxische)stoffen, het invloedsgebied van het LPG-tankstation door het lossen van LPG vanuit een LPG-tankwagen.

Toxisch scenario

Bij een calamiteit op het spoor bestaat het gevaar dat een toxische wolk het plangebied bereikt. Afhankelijk van de toxiciteit van vrijkomende (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog slachtoffers vallen. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Bij een ongeval met toxische gassen en/of vloeistoffen kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of met water te verdunnen. Tijdige alarmering in het gebied kan ervoor zorgen dat ramen, deuren en ventilatiesystemen in gebouwen worden gesloten en uitgeschakeld. Hiermee wordt voorkomen dat de toxische stoffen/gassen in de gebouwen kunnen komen. Bij nieuwe gebouwen is sprake van een steeds betere isolatie, die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxische gassen. Gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waarbij het toxisch gas naar binnen wordt gezogen, moeten voorzien worden van een afsluiter. Schuilen in het open veld is meestal niet mogelijk. Bij een tijdige waarschuwing kunnen mobiele personen het gebied verlaten of een schuilplaats zoeken.

BLEVE (boiling liquid expanding vapor explosion) scenario

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gasen zoals LPG is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de warme BLEVE bestreden kunnen worden. Op grond van het convenant LPG-autogas en de afspraken die in de omgevingsvergunning van het LPG tankstation zijn opgenomen, zijn alle tankwagens die LPG lossen voorzien van een hittewerende coating. Deze maatregel voorkomt bij een eventuele calamiteit het optreden van een warme BLEVE gedurende 75 minuten, zodat brandweer en hulpdiensten in staat zijn actie te ondernemen. De veiligheid op en rond LPG-tankstations is hiermee gemaximeerd. Bij een dreigende calamiteit is binnen de 150 meter ontvluchting het gewenste handelingsperspectief. Buiten de 150 meter is, in het geval van een warme BLEVE, schuilen in een gebouw de beste manier om de calamiteit te overleven. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen.

Met goederenvervoerders en -verladers zijn afspraken gemaakt over het veilig samenstellen van treinen. Zo worden wagons met brandbaar gas zoveel mogelijk gescheiden vervoerd van wagons met zeer brandbare vloeistof (warme BLEVE-vrij samenstellen). De afspraken hierover zijn in een convenant vastgelegd.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

Vliegverkeer

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld Eindhoven Airport.

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 en niettegenstaande de te treffen maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning, 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. Dit zal gebeuren bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

4.4. Geluidhinder

Het plangebied valt binnen zones van wegen. Het plangebied valt niet binnen zone van de spoorweg of een industrieterrein. Omdat in dit plan een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, schrijft de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai voor. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Hoofdstraat. 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.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van de Hoofdstraat is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in het plangebied, met een geluidbelasting van maximaal 63 dB ter plaatse van de bouwvlakken gelegen aan de Hoofdstraat, wordt overschreden met maximaal 15 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn onderzocht maar stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Door het treffen van maatregelen zal zeker bij de woningen gelegen aan de Hoofdstraat, de voorkeursgrenswaarde nog worden overschreden. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal ter plaatse van het bouwvlak een hogere waarde van maximaal 63 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Hoofdstraat op basis van de Wet geluidhinder worden vastgesteld.

De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen is in dit kader niet relevant omdat de afstand van die wegen groter is, de intensiteiten veel lager zijn en er sprake is van afschermende bebouwing tussen deze wegen en het plangebied.

In het kader van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen dient te worden nagegaan wat de cumulatieve geluidbelasting is van alle wegen. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient namelijk aandacht te worden besteedt aan de vereiste geluidwering van de gevels van de woning. Het Bouwbesluit geeft ter zake regels.

Conclusie:

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal ter plaatse van het bouwvlak een hogere waarde van maximaal 63 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Hoofdstraat op basis van de Wet geluidhinder worden vastgesteld

4.5. Luchtkwaliteit

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). Het project valt binnen één van de in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project aan de Hoofdstraat 91-93.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

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

Bestaande bedrijven

Direct grenzend aan het plangebied is een supermarkt gevestigd. Deze supermarkt is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels van het besluit die betrekking hebben op de bedrijfsactiviteiten. Deze regels zijn toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

De route van het verkeer ten behoeve van de supermarkt (klanten en leveranciers) loopt vanaf de Hoofdstraat langs de geplande woningen. De afstand tussen het terrein van de supermarkt en de gevel van de woningen is kleiner dan de richtafstand van 10 meter, die in 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangegeven voor het aspect geluid. Om na te gaan of de geluidbelasting als gevolg van de activiteiten bij de supermarkt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat op nagenoeg alle woningen wordt voldaan aan de normen, zowel voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als voor het maximale geluidniveau. Alleen ter plaatse van de meest noordelijk gelegen woning aan de westzijde van het plangebied wordt in de dagperiode een beperkte overschrijding berekend van de norm voor het maximale geluidniveau. Door

het realiseren van een geluidwerende afscheiding kan de berekende overschrijding worden voorkomen.

In dat geval voldoet de supermarkt bij alle te realiseren woningen aan de normen van het Activiteitenbesluit en is binnen het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de Kastanjarahoutstraat, hoek Hoofdstraat is bouwbedrijf Rooijackers gelegen. De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 17 meter. Ook dit bedrijf is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. De invloed van dit bedrijf op de omgeving bestaat vooral uit geluid ten gevolge van laad- en losactiviteiten. Deze vinden plaats op het achterterrein van het bedrijf, gelegen achter de woningen aan de Hoofdstraat, die zodoende voor afscherming van de nieuw te bouwen woningen zorgen.

Aan de Hoofdstraat 66 is een LPG-tankstation gelegen. Een deel van de te realiseren woningen ligt binnen het invloedsgebied van dit tankstation. Zie hiervoor het aspect externe veiligheid.

De overige bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn alle op een zodanige afstand van het plangebied gelegen dat geen overlast voor de woningen is te verwachten.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven.

Conclusie:

Door het realiseren van een (geluidwerende) afscheiding tussen de meest noordelijk gelegen woning aan de westzijde van het plangebied en het terrein van de supermarkt wordt voor het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd.

4.7. Bodemkwaliteit

Situatiebeschrijving:

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklaas wonen;
- bodemkwaliteitsklaas AW 2000.

De omliggende percelen zijn in gebruik als winkels/wonen/parkeren. Aan de oostzijde bevindt zich de Hoofdstraat.

Uitgevoerd bodemonderzoek:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. De actuele onderzoeken zijn:

- Actualiserend grondwateronderzoek Hoofdstraat 91-93 te Helmond, Geofox, kenmerk 2012171_a1BRF d.d. 24 januari 2013;
- Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 91-93 te Helmond, Lankelma, kenmerk 66852 d.d. 25 juli 2014;
- Verkennend asbestonderzoek Hoofdstraat 91-93 te Helmond, Lankelma, kenmerk 67114 d.d. 15 januari 2015.

Uit de bodemonderzoeken en de uitgevoerde sanering (verwijderen ondergrondse tank met ontgraven omliggende met olie verontreinigde grond) blijkt dat op de locatie geen verontreinigingen van betekenis aanwezig zijn. Tijdens eerder onderzoek zijn op de noordelijke terreingrens in het grondwater verontreinigingen aangetroffen die waarschijnlijk afkomstig zijn van het belendend perceel. Tijdens de actualisatie in 2013 zijn deze verontreinigingen niet meer aangetroffen.

Conclusie:

De bodemkwaliteit op de locatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van grondgebonden woningen en de bestemmingsplanwijziging.

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

5.1.1. Oppervlaktewater

In (de omgeving van) het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.1.2. Grondwater en Grondwaterbeschermingsgebied (indien van toepassing)

In de omgeving van het plangebied staat een peilbuis langs de Hoofdstraat. Deze peilbuis laat gemiddeld genomen grondwaterstanden zien tussen 1,0-1,5 m-mv. incidenteel zijn de grondwaterstanden ondieper. Daarmee wordt in het algemeen voldaan aan de ontwateringsrichtlijn, zoals die is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. De initiatiefnemer moet zelf onderzoeken of er aanvullende maatregelen genomen moeten worden als gevolg van de grondwatersituatie.

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 2010-2015'. Uitgangspunt van het gemeentelijk waterbeleid is, dat de grondwaterstand niet permanent verlaagd wordt ten op zichte van de huidige situatie. Daarnaast mag bestaande omliggende bebouwing, waterhuishoudkundig gezien, geen hinder ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.1.3. Voorkeursvolgorde 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 1.000 of meer te bouwen woningen. Ook de 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.

5.1.4. Toepassing

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het plangebied is ca. 5.700 m² groot. Hiervan wordt ca. 5.200m² verhard en ca. 500 m² onverhard, bestaande uit een groenvoorziening. In het kader van dit plan worden er 22 woningen gerealiseerd, met bijbehorende parkeerruimte en infrastructuur. Het terrein was in het verleden volledig verhard. Het afvoerend verhard oppervlak in de toekomstige situatie zal ca. 5.200m² worden. Er is een afname van het verharde oppervlak ten opzichte van de situatie in het verleden van ca. 500m².

In het plangebied zelf is geen openbare riolering aanwezig. Er zal derhalve een plan gemaakt moeten worden voor het aanleggen, in het verkeer -en verblijfsgebied, van een gescheiden rioolstelsel voor het afvoeren van het afvalwater en hemelwater. Rondom het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Regenwater en afvalwater worden gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwater zuivering in Aarle-Rixtel.

Conclusie

Er is een afname van het verhard oppervlak van 500m², het is dan ook niet noodzakelijk om in het kader van de watertoets extra bergingsbehoefte te creëren. De waterbergingsbehoefte zal afnemen met ca. 21 m³ waarmee het plan waterneutraal of zelfs waterpositief is. In de waterboekhouding wordt een bergingsbehoefte opgenomen van +/- 21m³ voor rioleringsgebied Mierlo-Hout (rioleringsgebied 1). Op de eigen huis- en terreinriolering zijn de eisen uit het Bouwbesluit van toepassing, die onder andere uitgaan van de aanleg van een gescheiden stelsel op het eigen erf.

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 initiatiefnemers wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

5.2. Flora en Fauna, Natuur, Groenvoorzieningen

5.2.1. Inleiding

Het projectgebied wordt omsloten door stedelijk gebied en is nu een braakliggend terrein. De bebouwing van de voormalige Helicon-school is gesloopt.

5.2.2. Flora en Fauna

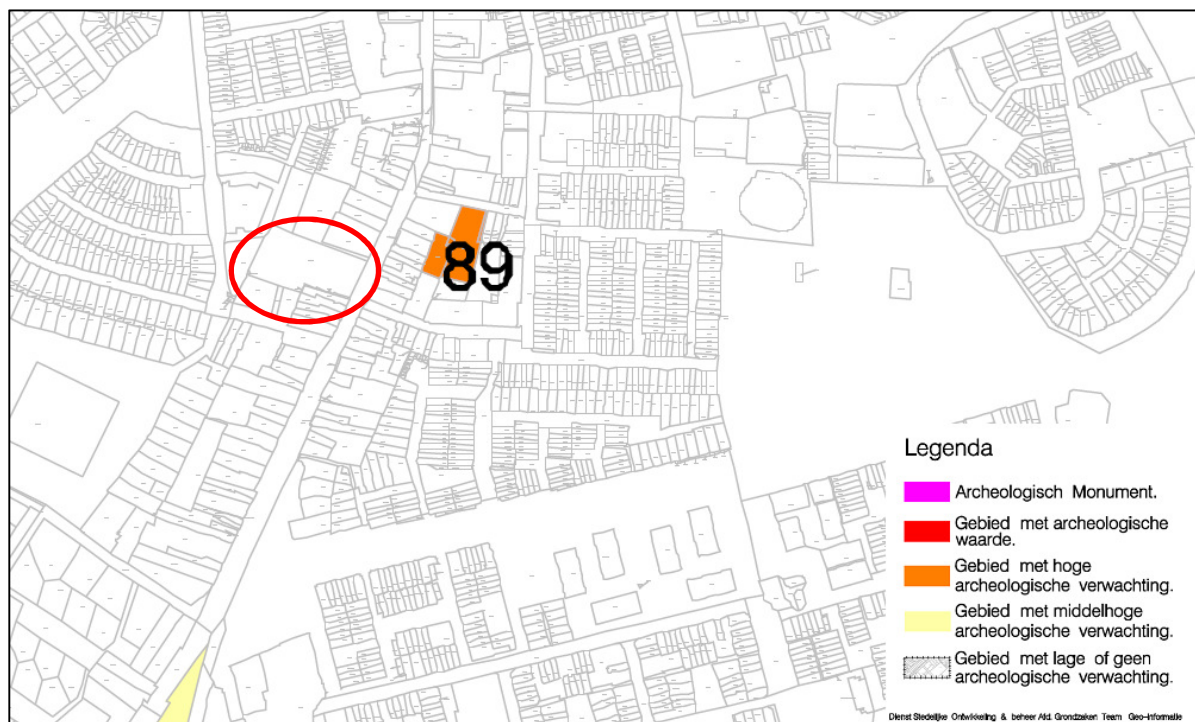
Voor dit plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Tritium Advies (nr 1405/113/MD-01, d.d. 17 juni 2014, zie bijlage). Gezien de resultaten van het onderzoek is geen aanleiding om nader onderzoek te doen of een ontheffing aan te vragen. Binnen het projectgebied zijn geen beschermde soorten te verwachten, anders dan algemene broedvogels. Het voorliggende plan heeft geen negatieve gevolgen voor het leefgebied van bestaande flora en fauna, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Voorts dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

5.2.3. Groenvoorzieningen

Het projectgebied heeft op dit moment geen functie als beeldbepalend groen of gebruiksgroen in de wijk.

Het voorliggende plan voorziet in plantsoen en een speelplek voor de te bouwen woningen.

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.

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

Noch op het perceel, noch in de directe omgeving zijn gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen informatie over aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle bebouwing in deze omgeving.

5.4. Verkeer

5.4.1. Ontsluiting

De ontsluiting van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Saffierstraat. Alleen de tweekappers worden rechtstreeks ontsloten op de Hoofdstraat.

Langzaam verkeer en voetpaden worden ontsloten via zowel de Hoofdstraat als de Saffierstraat. Op de nieuwe weg zal een 30 km/uur regime van kracht worden. Voor wat betreft profiel en materiaalgebruik moet de nieuw te ontwikkelen verbinding aansluiten op de bestaande (omringende) wegen. Dit betekent een wegprofiel van 5.00 meter met een parkeerstrook van 2.00m breed. Ten behoeve van de voetgangers dient een loopstrook van minimaal 1.50m aan beide zijden van de weg aangelegd te worden. De verharding van de wegen moet in klinkers uitgevoerd worden. Gezien de ligging in een 30 km/u gebied behoeven geen afzonderlijke voorzieningen voor fietsers gerealiseerd te worden.

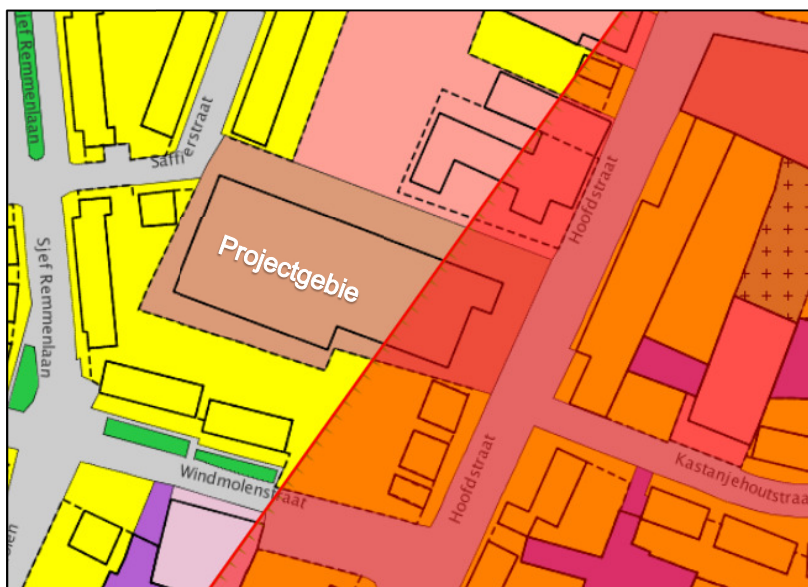
Het projectgebied wordt op loopafstand ontsloten middels openbaar vervoer. De streekbus heeft een halte op de Hoofdstraat 95, tevens is het NS-station Helmond – 't Hout gelegen op loopafstand.

5.4.2. Parkeren

Ten behoeve van onderhavige 18 rijwoningen zullen 32 parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied, waarmee wordt voldaan aan de norm van 1,8 pp per woning. De 4 'tweekappers' krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

5.5. Kabels, leidingen en overige zones

In de directe nabijheid van het projectgebied ligt een straalpad. Het projectgebied zelf ligt grotendeels buiten de begrenzing van het straalpad. De bouwhoogtes in onderhavig plan zijn dermate beperkt dat het plan geen invloed heeft op de werking van het straalpad.



Aanduiding ligging straalpad

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische haalbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer anterior 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

7.1. Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht in samenhang met 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 hadden geen opmerkingen. De opmerkingen van de veiligheidsregio zijn meegenomen in het plan, zie artikel 4.3.

7.2 Procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het betreft hier de procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a 3° en 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het project kan worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor dit project is omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van bouwwerken (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo);
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo), waarbij de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, ten 3° van de Wabo wordt ingezet.

Hiervoor dient de procedure 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Dit houdt in dat, na bekendmaking, de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken, onder meer deze ruimtelijke onderbouwing, zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Hierna neemt het college een besluit omtrent de gevraagde omgevingsvergunning, rekening houdend met ingekomen zienswijzen. Daarna volgt nog de beroepsprocedure.

De vergunning kan pas worden geëffectueerd de dag na het einde van de beroepstermijn, tenzij gedurende die termijn bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.