

Ruimtelijke onderbouwing “Professor Rommelaan te Helmond”

Gemeente Helmond



Ruimtelijke onderbouwing “Professor Rommelaan te Helmond”

Gemeente Helmond

Rapportnummer BRO:	211x08958
Datum:	10 juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. D. Swinkels, Burgtbouw Projectontwikkeling BV
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van 7 woningen aan de Prof. Rommelaan in Helmond.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	6
2.1 Gebiedsprofiel	6
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	9
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	11
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030	13
3.3.2 Waterplan Helmond 2012-2015	14
3.3.3 Woningbouwbeleid	14
3.3.4 Welstandsnota gemeente Helmond	15
3.4 Afweging beleidskader	15
4. UITVOERINGSASPECTEN	16
4.1 Economische uitvoerbaarheid	16
4.2 Milieu-aspecten	17
4.2.1 Bodem	17
4.2.2 Geluidhinder	18
4.2.3 Luchtkwaliteit	18
4.2.4 Externe veiligheid	20
4.2.5 Milieuzonering	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3.1 Archeologie	23
4.3.2 Cultuurhistorie	24
4.4 Leidingen en infrastructuur	24
4.5 Natuur en landschap	24
4.6 Flora en fauna	24
4.7 Verkeer en parkeren	25
4.8 Waterhuishouding	26

5. AFWEGING BELANGEN	28
-----------------------------	-----------

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	29
---	-----------

BIJLAGE

1. Begrenzing besluitgebied.
2. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, *hercontrole Burgemeester Krolllaan 83, i30223, kenmerk Z.32263 / D.137478*, 17 maart 2016.

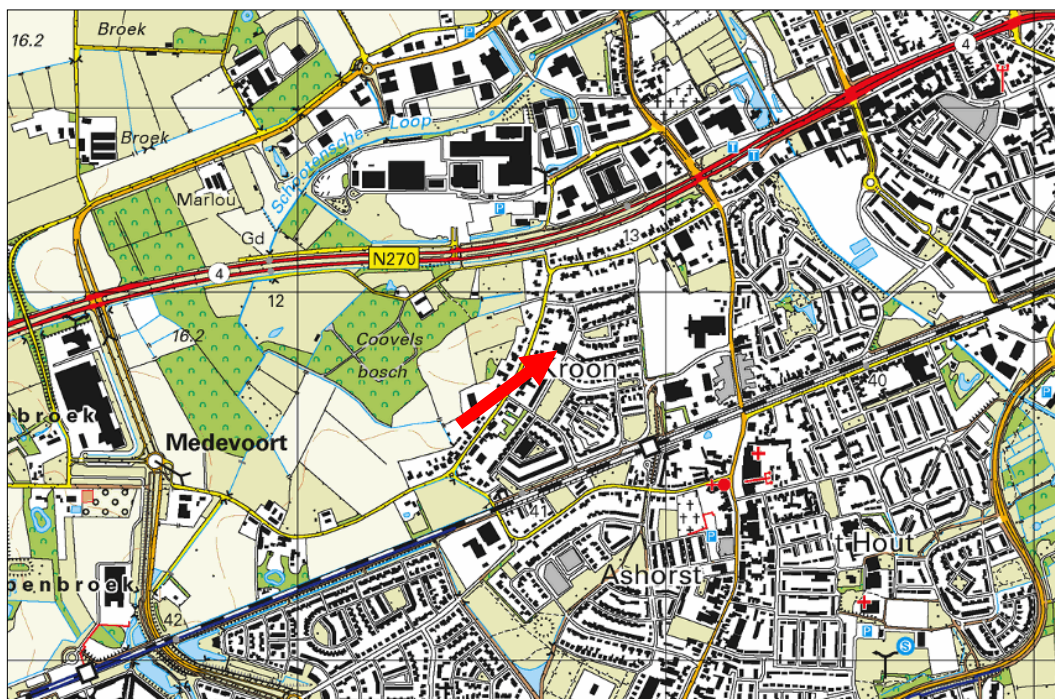
ONDERZOEKSRAPPORTEN

- BRO, *Quickscan flora en fauna ruimtelijke onderbouwing Prof. Rommelaan te Helmond*, 20 januari 2017.
- Econsultancy, *Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Nieuwbouw 7 woningen te Helmond*, rapportnummer 4633.001, 3 juli 2017
- Stichting Adviescentrum Metaal, *Eindsituatie bodemonderzoek Burgemeester Krolllaan 83 te Helmond, voormalige bedrijfslocatie Helmond Precisie BV*, 16 juli 2015.

1. INLEIDING

Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de westzijde van Professor Rommelaan in Helmond 7 nieuwbouwwoningen te realiseren, ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing, (geadresseerd aan de Burgemeester Krollaan 83a) en het direct ten noorden hiervan gelegen perceel met een groenbestemming.



Topografische kaart met aanduiding ligging besluitgebied (rode pijl).

Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 't Hout zoals door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 3 april 2012. De gemeente Helmond heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied ligt binnen de percelen kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie T, nr. 4932 (gedeeltelijk), nr. 4933 en 9694 (gedeeltelijk) en wordt aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door woonpercelen en aan de oostzijde door de Professor Rommelaan.

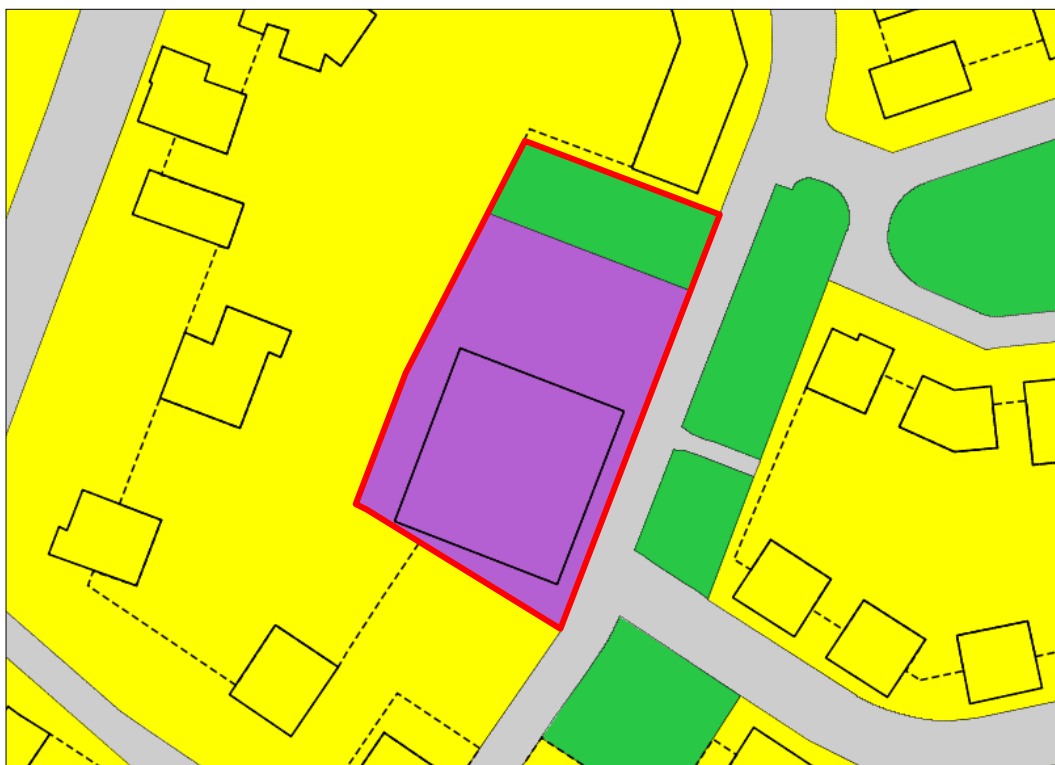


Kadastrale kaart met blauw omlijnd de begrenzing van het besluitgebied.

Vigerend bestemmingsplan 't Hout

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 't Hout. Dit bestemmingsplan is op 3 april 2012 door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld.

Voor de locatie geldt ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing de bestemming 'Bedrijf' en voor het meest noordelijke deel van het besluitgebied de bestemming 'Groen'. Binnen zowel de bestemming 'Bedrijf' als de bestemming 'Groen' is de realisatie van woningen niet toegestaan. De ontwikkeling is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 't Hout, met het besluitgebied rood omlijnd.

Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige uitvoeringsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, ligt aan Professor Rommelaan aan de westzijde van de kern Helmond. In de huidige situatie is het besluitgebied voor een groot deel verhard en aan de zuidkant deels bebouwd. De noordzijde van het besluitgebied bestaat uit een perceel met een groenbestemming. In de omgeving liggen voornamelijk woningen, wegen en enkele groenvoorzieningen.

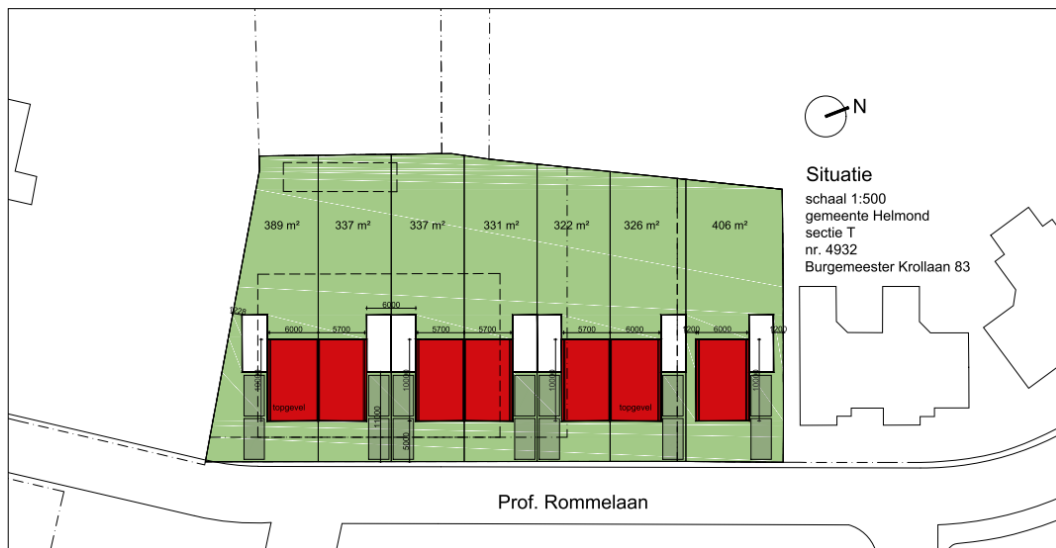


Luchtfoto besluitgebied en directe omgeving, met het besluitgebied rood omlijnd.

2.2 Besluitprofiel

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied 7 koopwoningen te realiseren, waarvan 6 halfvrijstaand en 1 vrijstaand, op percelen met een omvang variërend van 322 m² tot en met 406 m². De woningen bestaan uit twee bouwlagen, afgedekt met een kap.

De maximale hoogte bedraagt 11,265 meter, gemeten vanaf het peil. Voor de hoogte van het maaiveld wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de omliggende percelen.
Bij iedere woning wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Situatieschets toekomstige situatie.



Gevelaanzicht toekomstige woningen

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegelaten. Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen echter goed op de locatie, aangezien het besluitgebied midden in een woonwijk ligt. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht wordt met de sloop van de bedrijfsbebouwing en de beoogde nieuwbouw van woningen beter aangesloten bij het karakter van een woongebied. Er is bij de bepaling van de vormgeving, hoogte en situering van de gebouwen verder rekening gehouden met de bestaande woningen in de omgeving. In de directe omgeving staan met name woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een kap. Verderop aan de Professor Rommelaan staan ook woningen bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak. In het voorliggende geval is sprake van woningen bestaande uit twee bouwlagen afgedekt met een kap, waarmee qua bouwhoogte wordt aangesloten bij bijvoorbeeld de woningen aan de Dr. Klompelaan aan de overzijde van de Professor Rommelaan. Zeker gezien de brede groenstrook aan de overzijde van de Professor Rommelaan, zijn woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap, ondanks het feit dat de naastgelegen woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap, prima inpasbaar binnen het besluitgebied.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving. Sterker nog, door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie en de daarvoor in de plaats komende woningbouw, vindt vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt juist een verbetering plaats.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige, lokale ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geen belemmeringen. Wel is op basis van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening sprake van ligging binnen een radarverstoringsgebied met een hoogtebeperking van 114 meter boven NAP. Deze hoogtebeperking vormt echter geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Bij woningbouw gaat het om een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Een nieuw plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt echter niet altijd onder de Ladder. In casu is sprake van het toevoegen van 7 woningen aan de woningvoorraad. Het toevoegen van maximaal 11 woningen is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weergegeven. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Helmond maakt verder deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het besluitgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik en herstructurering. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie

Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014'.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

In artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan (en zoals in dit geval, de ruimtelijke onderbouwing) een verantwoording dient te bevatten dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient een verantwoording te worden opgenomen waaruit blijkt dat:

- rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

In de hoofdstukken 2 en 4 is deze nadere verantwoording van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit weergegeven, waaruit blijkt dat er op basis van de bovengenoemde aspecten geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
5. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in de verordening is toegelaten.

Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is invulling gegeven aangezien sprake is van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen (en zoals in dit geval, een ruimtelijke onderbouwing voor een uitgebreide omgevingsvergunning-procedures) die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien het besluitgebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.3.3). Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'.

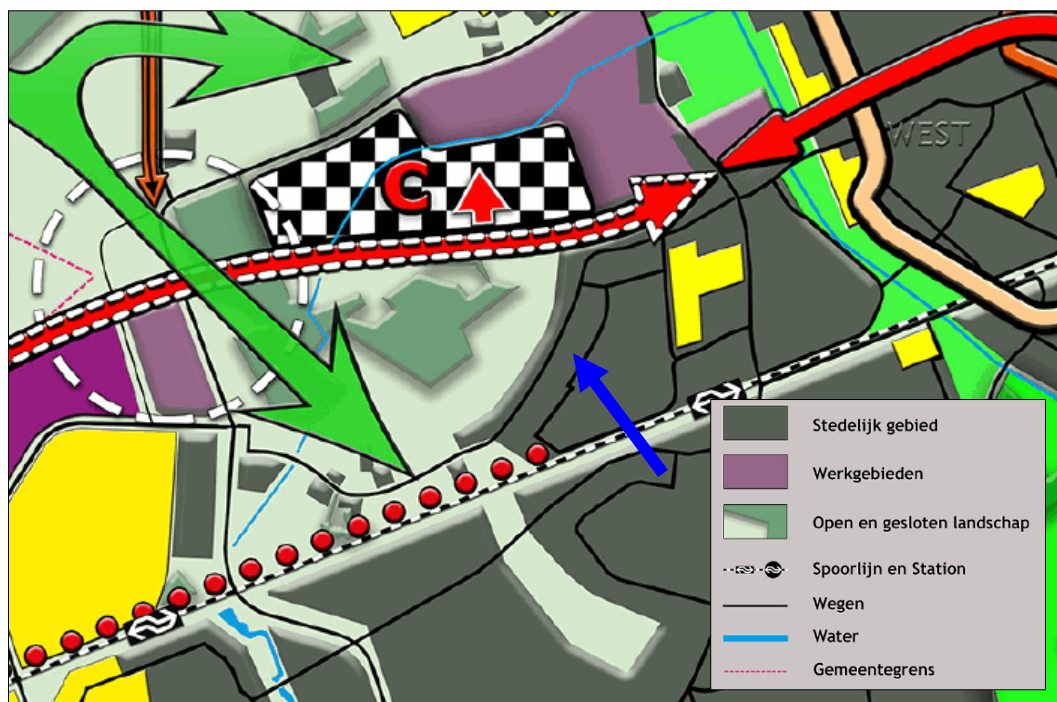
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid. Er wordt namelijk voorzien in woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, passend binnen de regionale en lokale woningbouwkaders.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

In de op 4 februari 2014 vastgestelde 'Structuurvisie Helmond 2030' is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode tot 2030 vastgelegd. De structuurvisie is een flexibel meebewegend beleidskader waarmee ingespeeld kan worden op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie is opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.



Uitsnede structuurvisiekaart, met aanduiding ligging besluitgebied (blauwe pijl)

Het besluitgebied ligt binnen bestaand 'stedelijk gebied' waarbinnen woningbouw te midden van reeds bestaande woningen passend is. De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw aan de Professor Rommelaan past kortom binnen het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Helmond 2030.

3.3.2 Waterplan Helmond 2012-2015

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015, dat is verlengd tot en met 2018. Het waterplan geeft kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en het waterschap Aa en Maas en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het waterplan zijn:

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

In de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de wijze waarop met de voorgenomen ontwikkeling op wateraspecten wordt omgegaan.

3.3.3 Woningbouwbeleid

De provincie Noord-Brabant heeft haar grondgebied voor wat betreft het woningbouwbeleid onderverdeeld in deelgebieden. Helmond maakt deel uit van de regio Zuidoost-Brabant en vormt daarbinnen een onderdeel van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In deze regio zijn nadere afspraken gemaakt over het realiseren van een deel van de woningbehoefte van Eindhoven door de randgemeenten. Helmond heeft daarin geen extra taakstelling gekregen.

Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant haar nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses 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 2030 komt de provincie voor Helmond tot een bevolkingstoename van 6.150 personen (van 89.255 in 2014 tot 95.405 in 2030).

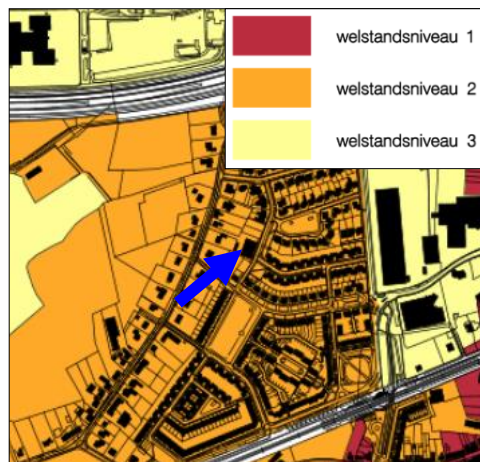
Voor de woningbouwbehoefte komt de provincie tot een netto toename van het aantal woningen van 38.980 in 2014 tot 45.105 in 2030. Een toename van 6.125 woningen. De voorgenomen realisatie van de woningen binnen het besluitgebied, past binnen de genoemde woningbouwbehoefte.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Helmond

Op 5 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Helmond de 'Welstandsnota gemeente Helmond' vastgesteld. Het doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria. Het welstandsbeleid vormt daarbij de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever.

Op basis van de Welstandsnota van de gemeente Helmond, geldt voor het besluitgebied welstandsniveau 2. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Niveau 2 is van toepassing op de meeste coherente woon-, werk- en leefomgevingen.

Het voorliggende bouwplan is reeds voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandcommissie heeft op ... 2017 een positief welstandsadvies afgegeven.



Uitsnede kaart welstandsnota, met het besluitgebied aangeduid middels een blauwe pijl.

3.4 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit beleidsmatig oogpunt enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en de te doorlopen procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de realisatie van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu-)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van één of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente sluit hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

De gemeente sluit daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Stichting Adviescentrum Metaal een verkennend bodemonderzoek¹ conform NEN 5740 uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Ter plaatse van deellocaties C (productiehal, riolering) en E (olieafscheider) is de bodemkwaliteit niet gewijzigd ten opzichte van de nulsituatie uit 1998. Ten gevolge van de bedrijfsmatige bodembedreigende activiteiten heeft hier geen bodemverontreiniging plaatsgevonden.
- Ter plaatse van deellocatie D (opslag olie en koelvloeistof) is de bodemkwaliteit niet gewijzigd ten opzichte van de nulsituatie uit 1998. Ten gevolge van de bedrijfsmatige bodembedreigende activiteiten heeft hier geen bodemverontreiniging plaatsgevonden.
- Ter plaatse van deellocatie F (opslag afgewerkte olie, koelvloeistof) is de bodemkwaliteit veranderd ten opzichte van de nulsituatie uit 1998. Op deze locatie is in de bovengrond een spot met sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig (circa 25 m²). Aangezien de verontreiniging valt te relateren aan opslagactiviteiten van Helmond Precisie ter plaatse, moet de verontreiniging worden opgeruimd (verplichting Activiteitenbesluit).

Sanering

Naar aanleiding van de verontreiniging zoals beschreven in het bovengenoemde verkennend bodemonderzoek, is een sanering uitgevoerd waarvan vervolgens een evaluatieverslag is opgesteld. Op 17 maart 2016 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant per brief met kenmerk Z.32263 / D.137478 aangegeven dat de locatie in voldoende mate is gesaneerd, waarmee wordt voldaan aan artikel 2.11 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De betreffende brief is als bijlage opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. Hiermee bestaan er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Op basis van de resultaten van de verrichte bodemonderzoeken wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit een belemmering is voor de voorgenomen afwijking. Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden, en na de sloop, moet op het voormalig bedrijfsterrein van Helmond Precisie nog bodemonderzoek worden verricht conform de NEN 5740 en indien nodig een asbestonderzoek conform de NEN 5707.

¹ Stichting Adviescentrum Metaal, *Eindsituatie bodemonderzoek Burgemeester Krollaan 83 te Helmond, voormalige bedrijfslocatie Helmond Precisie BV*, 16 juli 2015.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

In het voorliggende geval geldt voor de direct omliggende wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur, waarvoor geen wettelijke geluidzone geldt. Het besluitgebied ligt echter wel binnen de geluidzone van de Europaweg. Dit betekent dat formeel het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De geluidzone van de spoorweg Helmond-Eindhoven ligt net buiten het besluitgebied. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het wegverkeerslawaaï van de omliggende 30 km/uur-wegen Professor Rommelaan en Burgemeester Krollaan meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Econsultancy heeft in juni/juli 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï als gevolg van de bovengenoemde wegen. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport².

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 48 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden voor de realisatie van het plan vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen.

En hoeven geen maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren of hogere waarden te worden vastgesteld. Om aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van een binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen, is een minimum gevelwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit, afdoende. Binnen de woningen zal kortom sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee bestaan er vanuit het aspect geluidhinder geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal

² Econsultancy, *Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouw 7 woningen te Helmond*, rapportnummer 4633.001, 3 juli 2017

één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 7 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie $PM_{2,5}$ in 2015 ter plaatse tussen de 10 en 14 $\mu g/m^3$, de concentratie PM_{10} tussen de 18 en 22 $\mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 in tussen de 15 en 25 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal slechts een beperkte extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico

geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest nabij gelegen risicovolle inrichting betreft het LPG-tankstation aan de Mierloseweg 206, op meer dan 350 meter ten noordoosten van het besluitgebied. Aangezien voor dergelijke inrichtingen een invloedsgebied geldt van 150 meter, valt het besluitgebied buiten het invloedsgebied. Vanuit risicovolle bedrijvigheid bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het besluitgebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen, water of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel vindt over het spoortraject Eindhoven-Venlo op meer dan 300 meter ten zuiden van het besluitgebied transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt echter niet tot buiten het spoor en de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} , waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, bedraagt 112 meter. Gezien de afstand van meer dan 300 meter tot het spoor, ligt het besluitgebied dus ook ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} en wordt dus geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen belemmeringen.

Langs het bovengenoemde spoor loopt verder een ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie. Gezien de tussenliggende afstand van circa 300 meter, ligt het besluitgebied buiten het invloedsgebied van de leiding en vormt dus ook de ligging ten opzichte van de leiding geen belemmering.

Conclusie

Risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het besluitgebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn over het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In de directe omgeving van het besluitgebied liggen geen milieubelastende functies. Het besluitgebied ligt te midden van woningen. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden er geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering gefrustreerd.

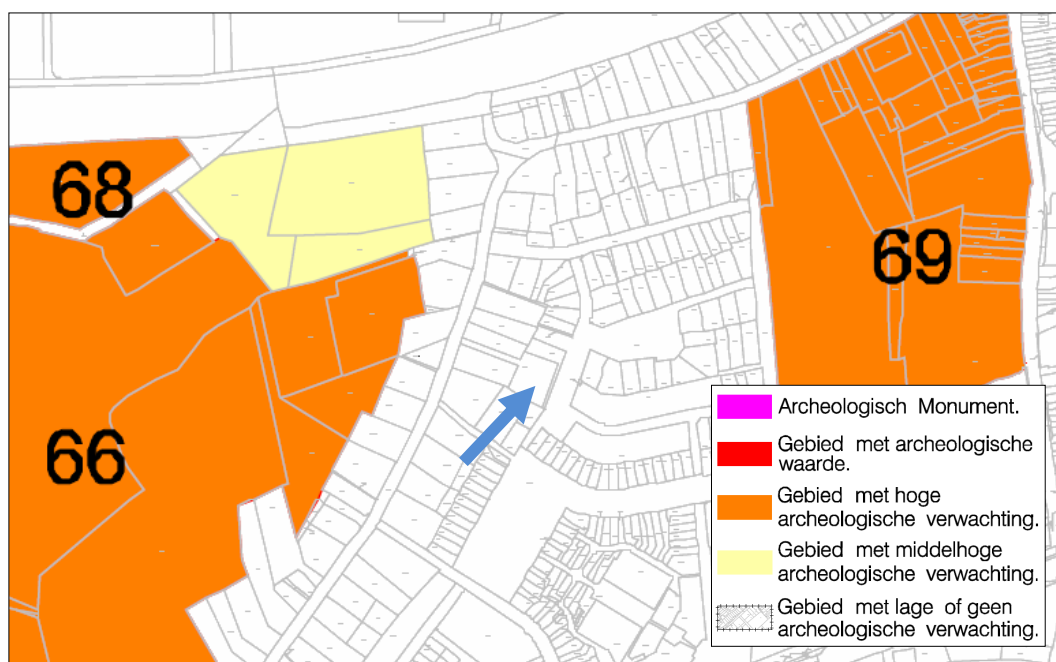
Gezien het bovenstaande, zijn er op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Op basis van de 'Archeologische Waardenkaart Helmond' ligt het besluitgebied binnen een gebied met een lage of geen archeologische verwachting. Binnen dergelijke gebieden hoeft voor de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Indien tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.



Uitsnede 'Archeologische Waardenkaart Helmond', met de ligging van het besluitgebied aangeduid met een blauwe pijl.

4.3.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich in of in de directe omgeving van het besluitgebied geen cultuurhistorische waarden waarop de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben. Er zijn daarmee geen belemmeringen op het gebied van cultuurhistorie.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er liggen in het besluitgebied of in de directe omgeving geen leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

In het besluitgebied en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen natuurgebieden gelegen of gebieden met specifieke landschappelijke waarden, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Op het gebied van natuur en landschap zijn er daarom geen belemmeringen.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

- Het besluitgebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals egel, verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb Bijlage A, provinciale vrijstelling Noord-Brabant). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- De bebouwing is geschikt voor vleermuizen. Vaste rust- of verblijfplaatsen kunnen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar vaste rust- of verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk.
- Binnen het besluitgebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de bomen en beplanting. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en houtige beplanting kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten,

³ BRO, *Quickscan flora en fauna ruimtelijke onderbouwing Prof. Rommelaan te Helmond*, 20 januari 2017.

broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.

- Binnen het besluitgebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het besluitgebied wordt in de toekomstige situatie vanaf de Professor Rommelaan ontsloten. De voorgenomen ontwikkeling brengt op basis van de 'rekentool verkeersgeneratie & parkeren' een verkeersaantrekkende werking met zich mee van circa 57 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Professor Rommelaan en de omliggende wegen kunnen deze extra verkeersbewegingen naar verwachting zonder problemen verwerken.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de verkeersbewegingen van de bedrijfsmatige functie, die was ontsloten op de Burgemeester Krollaan, komen te vervallen. Dit met inbegrip van het voor de omgeving en de wegenstructuur meer belastende vrachtverkeer. De daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen op de wegenstructuur ligt daarmee lager dan de genoemde 57 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

Op basis van de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond' dient per woning (categorie koopwoningen in het duurdere segment >250.000 euro) voorzien te worden in 2 parkeerplaatsen. Alle woningen binnen het besluitgebied zullen worden voorzien van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, welke volgens de gemeentelijke beleidsregels meetellen als 1,6 parkeerplaatsen omdat sprake is van een lange oprit met garage. Dit betekent binnen het besluitgebied zelf een normatief tekort van 2,8 plaatsen (0,4 * 7 woningen). Aangezien op straat nog voldoende parkeerruimte beschikbaar is, kan deze ruimte worden ingezet voor het bezoekersparkeren. Op deze wijze wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.8 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de Keur van drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta is aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak en het afkoppelen van hemelwater, het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het besluitgebied en de directe omgeving liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Water voor natuur

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het besluitgebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Hemelwater

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor plannen met een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m², dat deze zijn vrijgesteld van compensatie.

Het besluitgebied is 2.448 m² groot, bestaande uit het bedrijfsperceel met een oppervlakte van 2.005 m² en de groenstrook met een oppervlakte van 443 m². Het bedrijfsperceel is voor circa 50% bebouwd en voor het overige volledig verhard.

In de toekomstige situatie zal 555 m² bebouwd worden met woningen en daarnaast circa 350 m² worden verhard ten behoeve van opritten en terrassen (circa 50 m² per woning). De overige circa 1.543 m² zal bestaan uit tuin, waar hemelwater ter plaatse zal kunnen infiltreren.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een forse afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Vanuit het waterschap geldt er kortom geen compensatieverplichting. Het regenwater van de toekomstige verharde oppervlakken zal overeenkomstig de huidige situatie worden afgevoerd naar het aanwezige rioolstelsel, waarbij dient te worden opgemerkt dat op basis van het bovenstaande sprake zal zijn van een forse afname van de hoeveel hemelwater die wordt geloosd op het riool. Bij de geplande nieuwbouw zullen verder alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

Conclusie

Bij de realisatie van de woningen bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 't Hout omdat binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' geen woningbouw is toegestaan. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt de voorgenomen woningbouw juridisch-planologisch geregeld. Buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan bestaan er vanuit vigerend beleid geen belemmeringen. Het initiatief sluit juist volledig aan bij het beleidsmatige streven naar herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed op de locatie, aangezien het besluitgebied midden in een woonwijk ligt en ter plaatse ongewenste bedrijfsbebouwing wordt vervangen door passende woningbouw. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt een beter woon- en leefklimaat voor de directe omgeving bewerkstelligd.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. De woningen worden goed ontsloten en er zal geen schade worden toegebracht aan cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurwaarden.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Professor Rommelaan in Helmond vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

Procedure

Voor deze ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere ge-

meenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Omdat er vanwege de ligging en de aard van het initiatief geen rijks- en provinciale belangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Rijk en de provincie niet noodzakelijk. Omdat verder sprake is van een ontwikkeling waarbij de toename van verharding minder bedraagt dan 2.000 m², kan ook van vooroverleg met het waterschap Aa en Maas worden afgezien.

Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt.

Bijlage 1
Begrenzing besluitgebied



Bijlage 2

**Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, *hercontrole*
Burgemeester Krolllaan 83, i30223, kenmerk
*Z.32263 / D.137478, 17 maart 2016***



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Helmond Precisie BV
Mevrouw Heessels
Grasbeemd 7
5705 DE Helmond

Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088-369 03 69
I: www.odzob.nl

VERZONDEN

22 MAART 2016

uw kenmerk	uw bericht van	ons kenmerk	datum
		Z.32263 / D.137478	17-3-2016
onderwerp		contactgegevens	
Hercontrole Burgemeester Krollaan 83, i30223		e-mail: m.vandenBroek@odzob.nl	
		tel: 088 369 04 91	

Geachte mevrouw Heessels,

De Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant ziet in de Gemeente Helmond erop toe dat de milieuwetgeving correct wordt nageleefd.

Evaluatieverslag bodemsanering

Op 29 februari 2016 ontvingen wij het evaluatieverslag van de bodemsanering bij uw voormalige bedrijfslocatie aan de Burgemeester Krollaan 83 (Grondslag Bodemkwaliteitsbureau te Kamerik, nummer 23230, d.d. 29 februari 2016). Een medewerker van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant heeft dit verslag beoordeeld. Uit het verslag blijkt dat ter plaatse van de saneringslocatie een vak van 4 maal 5 meter tot een diepte van 0,9 – 1,0 meter min maaiveld is ontgraven. Organoleptisch is geen olie in de ontgraving aangetoond. De voor een standaardbodem gecorrigeerde analyseresultaten van de wanden laten nog lichte verhogingen aan minerale olie met een niet gevalsgebonden oliesoort zien. De nieuwe verontreiniging is in voldoende mate gesaneerd.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.11 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Einde inrichting

De bedrijfsactiviteiten op de locatie Burgemeester Krollaan 83 zijn beëindigd. Verder heeft u de aantasting van de bodem als gevolg van het drijven van de inrichting hersteld. De inrichting wordt in ons inrichtingenbestand gesloten.

**Informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer M. van den Broek, telefoonnummer 088 369 04 91 of e-mail M.vandenBroek@odzob.nl. Als u schriftelijk reageert op deze brief vragen wij u, ons bovengenoemd kenmerk te vermelden.

Burgemeester en wethouders van Helmond
namens deze,

T.M.M.J. Baltussen
Afdelingsmanager, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

