

Vastgesteld bestemmingsplan

"Brouwhuis - Deltaweg 2"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

1. Ruimtelijk-functionele analyse
2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
3. Onderzoek externe veiligheid
4. Beoordeling luchtkwaliteit
5. Digitale watertoets
6. Quick scan flora en fauna
7. Memo AERIUS-berekening

Regels

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1400BP170234-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25-07-2018

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 19-09-2018

Ter inzage d.d. : 20-09-2018

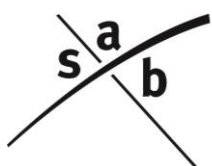
Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 08-01-2019

Gepubliceerd d.d. : 16-01-2019

Ter inzage d.d. : 17-01-2019

Beroepstermijn m.i.v. : 18-01-2019



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

projectnummer: 170372.02
datum: 8 januari 2019

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijke beschrijving plangebied	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Planologische hoofdlijnen van beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieuaspecten	18
4.1	Milieu-effectrapportage	18
4.2	Externe veiligheid	19
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Bodem	25
5	Sectorale aspecten	28
5.1	Water	28
5.2	Natuur	31
5.3	Archeologie	32
5.4	Cultuurhistorie	33
5.5	Verkeer en parkeren	34
6	Haalbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
7	Juridische aspecten	37
7.1	Inleiding	37
7.2	Juridische methodiek	37
7.3	Planregels	37

8	Procedure	40
8.1	Vooraankondiging	40
8.2	Wettelijk overleg	40
8.3	Zienswijzen	40

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele analyse
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 4: Beoordeling luchtkwaliteit
- Bijlage 5: Digitale watertoets
- Bijlage 6: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 7: Memo AERIUS-berekening

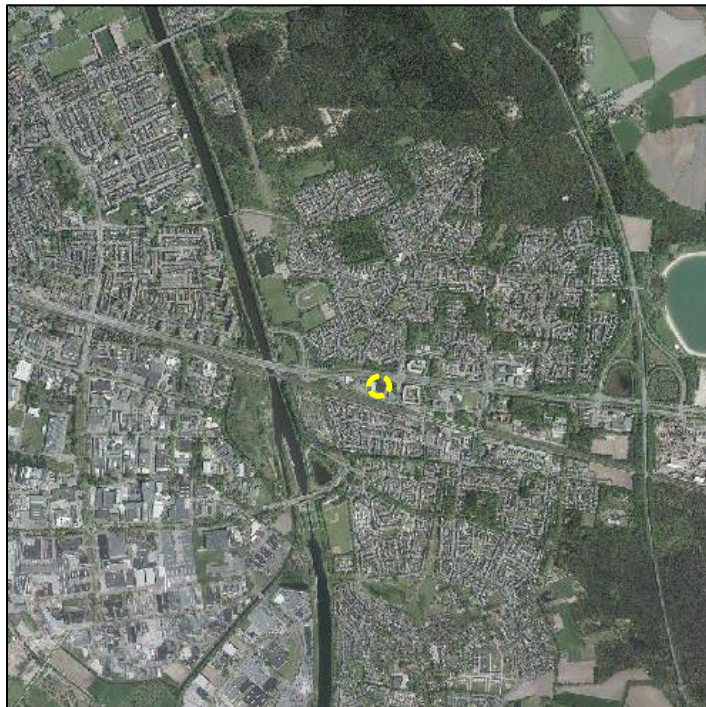
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Deltaweg 2 te Helmond is een Boerenbond gevestigd. Het betreft een winkel-pand met een kasgedeelte. Het voornemen bestaat om dit kasgedeelte te slopen en het pand van de Boerenbond een 'facelift' te geven. Met de sloop van het kasgedeelte ontstaat er op de bestaande kavel ruimte voor een nieuwe invulling. Fastfoodketen KFC is voornemens om zich op deze locatie te vestigen, waarmee het horeca-aanbod in de gemeente Helmond wordt aangevuld en ter plaatse een kwalitatief hoogstaand bedrijfspand wordt gerealiseerd. Deze horecafunctie is echter niet toegestaan binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente Helmond heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Voorliggend document voorziet in de benodigde bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de omgeving van station 'Helmond Brouwhuis' in het oostelijk deel van Helmond. Het plangebied bevindt zich aan de Deltaweg 2 en ligt als het ware ingeklemd tussen de Deurneseweg (N270) en de spoorlijn. Dit stationsgebied vormt als het ware een tussengebied tussen de wijken Rijpelberg en Brouwhuis. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



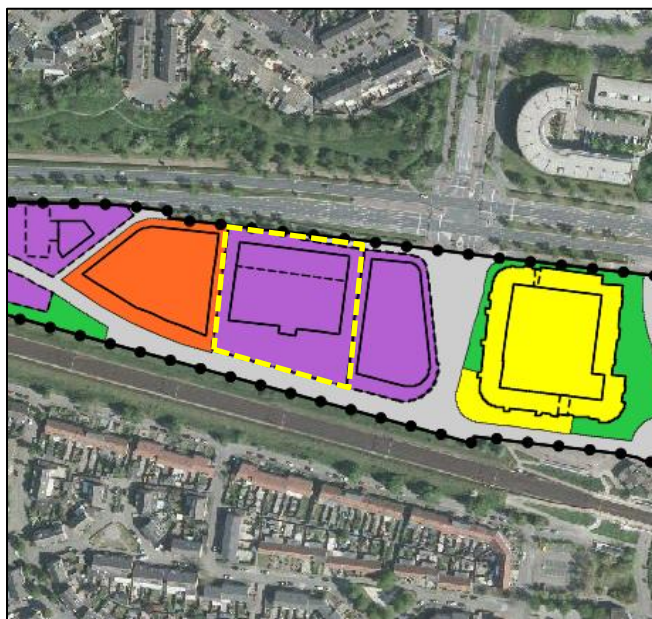
Globale ligging plangebied (gele cirkel) in relatie tot de omgeving (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Brouwhuis - Stationskwartier'. Dit plan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Helmond vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemming 'Bedrijf'. Tevens kent het plangebied de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'specifieke vorm van bedrijf - 1'.



Uitsnede juridisch-planologische situatie met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' regelt ter plaatse dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij deze bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren, zijn toegestaan. Als gevolg van de aanduiding 'detailhandel' zijn daarnaast de gronden van het plangebied bestemd voor een bouwmarkt, detailhandel in keukens, sanitair, tegels, diervoeder en dierbenodigdheden alsmede daarbij behorende accessoires en een tuincentrum.

Bedrijfsgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden opgericht en te voldoen aan de ter plaatse geldende maxima ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. Horeca, met uitzondering van een kantine, wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' gezien als strijdig gebruik en is dan ook ter plaatse niet toegestaan. Daarom is voorliggende bestemmingsplanherziening opgesteld. De 'facelift' van de Boerenbond past binnen de bestaande kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wel zal het bouwvlak als gevolg van de sloop van het kasgedeelte in dit plan worden verkleind.

Tenslotte is het nog vermeldingswaardig dat voor de gehele gemeente een paraplubestemmingsplan parkeren in voorbereiding is. In dit bestemmingsplan wordt geregeld dat bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw tenminste dient te worden voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in het beleidsdocument 'Beleidsregels parkeernormen Helmond 2017' dat is vastgesteld op 10 februari 2017. In paragraaf 5.5 zal nader ingegaan worden op het aspect verkeer en parkeren.

1.4 Leeswijzer

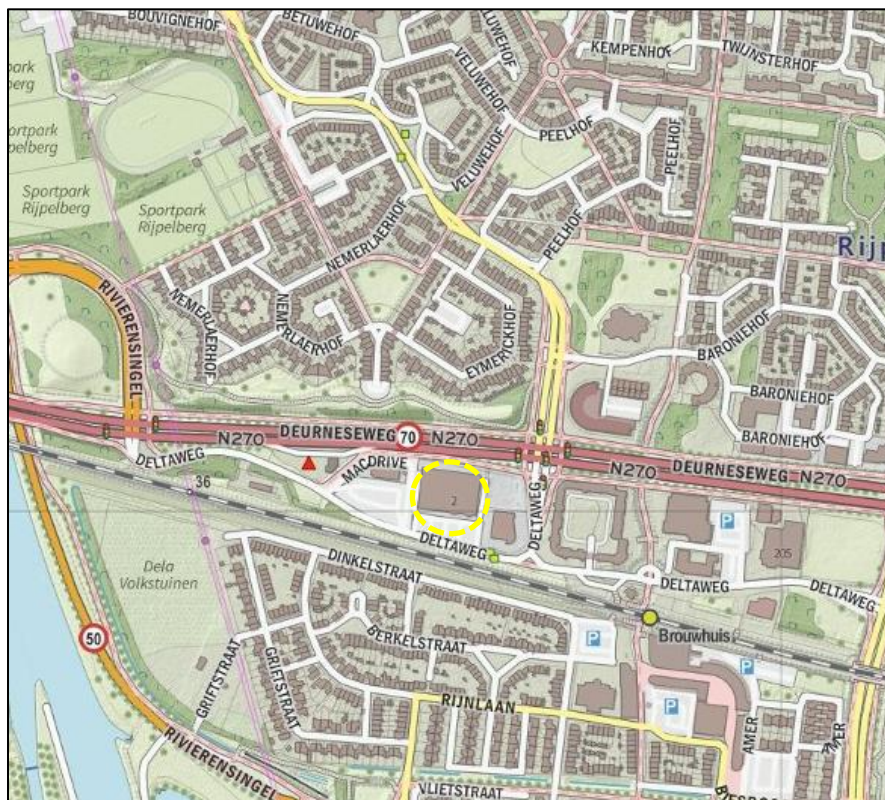
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieuaspecten. De sectorale aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet en het laatste hoofdstuk behandelt de procedure.

2 Ruimtelijke beschrijving plangebied

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich op het adres Deltaweg 2 te Helmond en ligt in de nabijheid van station 'Helmond Brouwhuis'. Dit is een gemengd stedelijk gebied dat zich kenmerkt door een clustering van diverse stedelijke functies. Het gaat onder andere om een tankstation, perifere detailhandel, een fastfoodrestaurant, bedrijvigheid, een appartementencomplex en enkele maatschappelijke voorzieningen. Ten noorden van het stationsgebied bevindt zich woongebied 'Rijpelberg' en ten zuiden ligt woongebied 'Brouwhuis'. De stationsomgeving ligt als het ware ingeklemd tussen de Deurneseweg (N270) en de spoorlijn. Deze weg en spoorlijn kunnen worden gezien als een fysieke barrière en omzomen van het gebied als het ware. Zowel de Deurneseweg als de spoorlijn vormen belangrijke routes die bijdragen aan een goede bereikbaarheid van de stationsomgeving.

De verschillende gebouwen in het stationsgebied kennen een vrij grote korrelgrootte en een op zichzelf staand karakter. De oriëntatie vindt veelal plaats op de Deurneseweg, terwijl de percelen voornamelijk worden ontsloten op de Deltaweg. Het parkeren gebeurt op maaiveld rondom de bebouwing, waardoor de omgeving vrijwel geheel verhard is. De overgang tussen de verschillende gebouwen wordt veelal vormgegeven met beplanting in de vorm van hagen, struiken en enkele bomen. Deze beplanting zorgt voor een soepele overgang tussen de verschillende gebouwen. Navolgende afbeelding geeft een impressie weer van de ruimtelijke situatie rondom het plangebied.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal geel omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied wordt momenteel gebruikt door een vestiging van winkelketen 'Boerenbond'. Het pand bestaat grofweg uit 2 delen, namelijk een winkelpand (rechterzijde) en een kassengedeelte (linkerzijde). Het pand heeft haar oriëntatie op de Deurneseweg en wordt ontsloten op de Deltaweg. Het perceel kent aan de Deltaweg een tweetal in- c.q. uitritten. Het parkeren vindt voornamelijk tussen deze in-/uitritten plaats, aan de zuidzijde van het perceel, en is met beplanting en enkele bomen omzoomd. Tevens zorgt deze beplanting voor een scheiding tussen het perceel en de Deltaweg. Aan de westzijde van de Boerenbond bevindt zich een vestiging van fast-foodrestaurant 'McDonald's' en aan de oostzijde is een autowasstraat gesitueerd.



Bovenaanzicht omgeving plangebied met duiding functies (Bron: PDOK viewer).



Huidige situatie plangebied gezien vanaf de Deltaweg (Bron: Google Maps).

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Boerenbond is voornemens haar pand een 'facelift' te geven door het kassengedeelte te slopen, haar entree te verleggen en de uitstraling van het pand te vergroten. Daarmee ontstaat een eigentijds pand dat aansluit op de huidige wensen en eisen. Met de sloop van het kasgedeelte ontstaat er op de kavel ruimte voor een nieuwe invulling. Fastfoodketen KFC is voornemens om zich op deze locatie te vestigen.

De KFC zal zich situeren tussen de McDonald's en de Boerenbond. Daarbij wordt de rooilijn aangehouden vanuit de Deurneseweg en ontstaat een logische, trapsgewijze overgang in rooilijnen. Het pand krijgt een oppervlakte van circa 410 m², hetgeen aanzienlijk minder is ten opzichte van het huidige kassengedeelte van de Boerenbond. Bij de herontwikkeling zoeken Boerenbond en KFC naar samenhang in de architectuur, door een vergelijkbaar gebruik van houtaccenten, luifels en glaspartijen. Zo ontstaat er een homogeen samenhangend beeld op het perceel. Zo zal het pand ook niet hoger dan 7 meter worden, passend bij de bouwhoogten in de omgeving.

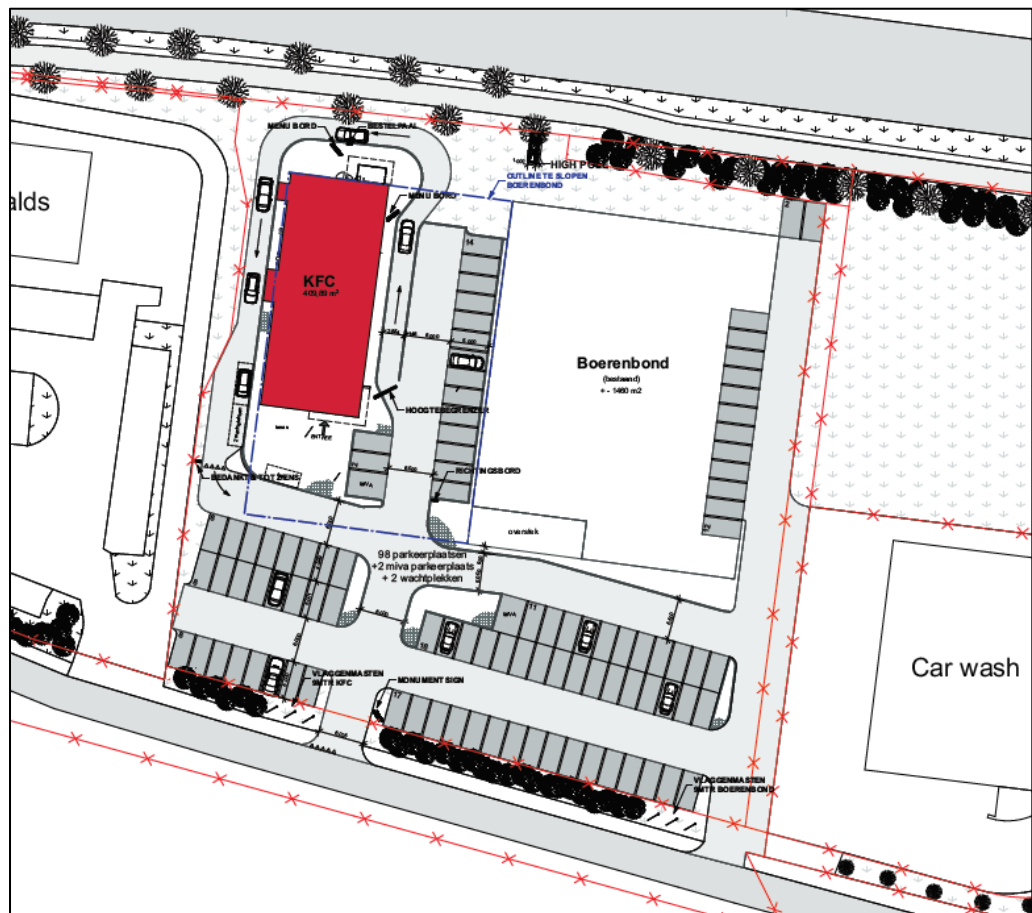
Het voornemen van KFC is om op deze locatie een 'driverestaurant' te exploiteren. De ervaring leert dat men de consument met een dergelijk concept het beste kan bedienen. Daarbij komt dat de gastenstromen verspreid worden over het restaurant zelf en de 'drive-lane'. Cruciaal voor een driverestaurant is de vestigingslocatie. KFC preferert locaties nabij de afrit van een snelweg of, zoals in voorliggende situatie het geval is, aan hoofdinvalswegen van het marktgebied. Belangrijk daarbij zijn een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid. Het plangebied 'scoort' zeer positief op deze belangrijke vestigingsfactoren voor KFC. De Deurneseweg is immers een van de belangrijkste verkeersaders en toegangswegen van Helmond waardoor de bereikbaarheid van de locatie positief is. Ook de zichtbaarheid van het plangebied van de Deurneseweg is groot. Om de zichtbaarheid van de vestiging te versterken wil KFC een verwijsmast met een hoogte van 16 meter plaatsen op dezelfde positie waar momenteel een maast staat. Hiermee sluit het plangebied goed aan bij de vestigingswensen en – eisen van KFC. Voor de drive-lane is een route rondom het pand beoogd die met behulp van bewegwijzering en de ruimtelijke inrichting vorm wordt gegeven. Het parkeren zal op eigen terrein in combinatie met de Boerenbond opnieuw worden vormgegeven. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de nieuwe situatie in en rondom het plangebied.



Impressie nieuwe situatie Boerenbond (Bron: XS architecten Coöperatie U.A.).



Impressies beoogde situatie KFC (Bron: XS architecten Coöperatie U.A.).



Nieuwe situatie plangebied (Bron: XS architecten Coöperatie U.A.).

3 Planologische hoofdlijnen van beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voor de verschillende militaire vliegvelden in Nederland geldt dat er rondom de vliegbasis geen hoge bebouwing gerealiseerd mag worden om geen belemmering te vormen voor de radar- en communicatieapparatuur. Het plangebied ligt binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Voor Helmond geldt dat enkel bij het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel mogelijk sprake is van verstoring van de radar. Daarnaast ligt het plangebied binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel. Binnen dit gebied geldt een maximaal toelaatbare hoogte van 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel. Aangezien voorliggend plan enkel voorziet in de realisatie van een vestiging van een KFC met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een reclamemast van maximaal 16 meter vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Verder raakt het plan geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte

programming en het voorkomen van overprogramming. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Voor de beoogde vestiging van de KFC binnen het plangebied is een ruimtelijk-functionele effectanalyse¹ uitgevoerd. Binnen dit onderzoek is de behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling inclusief haar effecten op kwalitatieve en kwantitatieve gronden behoord met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit het onderzoek volgt dat de vestiging van de KFC voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied. Deze vestiging zal slechts tot een beperkt omzeteffect leiden waardoor geen leegstandseffecten worden verwacht in het verzorgingsgebied. Tenslotte geldt dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Dit tezamen maakt dat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 geeft ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geledingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

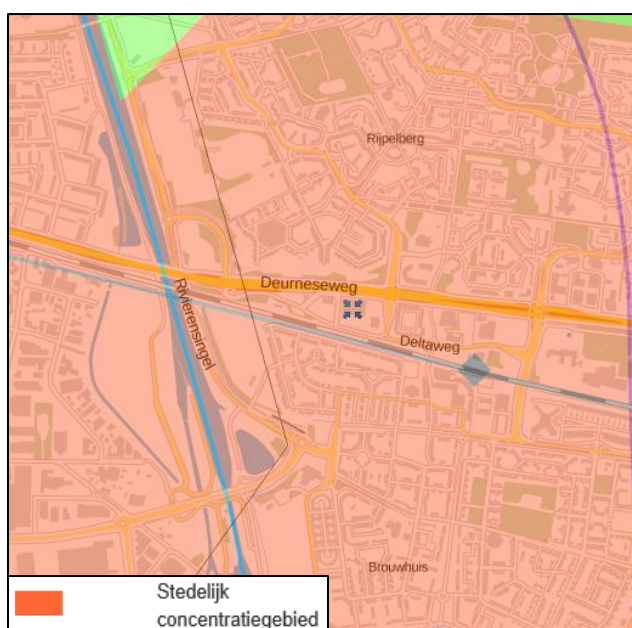
¹ BRO (2018). Helmond, Ruimtelijk-functionele analyse mogelijkheden en effecten vestiging KFC. Rapportnummer: P00208_1. 6 april 2018.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Toetsing

De Structuurvisie heeft het plangebied op haar structurenkaart aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. Binnen het stedelijk concentratiegebied zijn ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen mogelijk. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De navolgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisiekaart met daarop de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede van de structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 met aanduiding plangebied (pijltes) (Bron: Provincie Noord-Brabant).

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een fastfoodrestaurant binnen bestaand stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling sluit aan bij de verstedelijkingsopgave die het stedelijk concentratiegebied kent. Bij de toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.2 is reeds aangetoond dat onderhavig plan voorziet in een behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale ambities en staat de ontwikkeling de doelstellingen van de structuurvisie niet in de weg.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

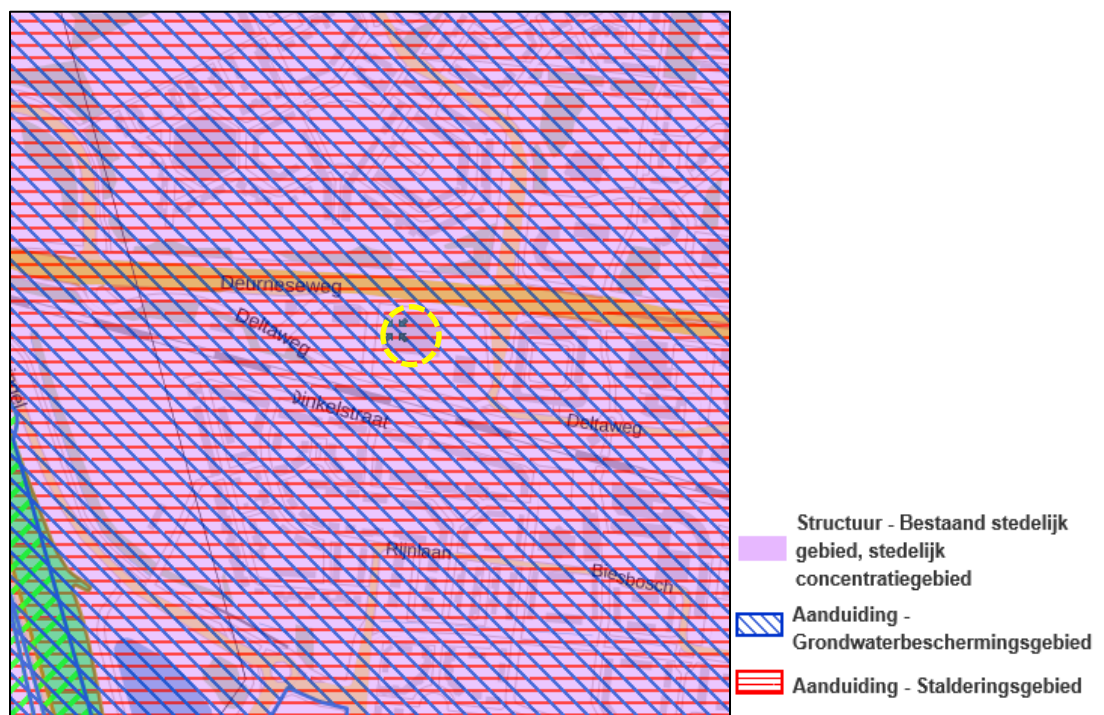
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Toetsing

Op de integrale plankaart van de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plangebied als 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied' wordt getypeerd. Daarnaast gelden de algemene regels ten aanzien van 'bevordering ruimtelijke kwaliteit' en gelden ter plaatse de aanduidingen:

- Grondwaterbeschermingsgebied.
- Stalderingsgebied.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven binnen de integrale plankaart van de Verordening ruimte.



Uitsnede integrale plankaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (geel)
(Bron: Provincie Noord-Brabant).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen. Plannen moeten bijdragen aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en past qua aard, schaal en functie bij de omgeving. Bij de ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is gekozen om de ontwikkeling op de bestaande kavel in te passen ter vervanging van de sloop van het kassengedeelte. Daarbij blijven de bestaande structuren overeind, vormt het pand qua rooilijn en grootte een overgang tussen de omliggende bebouwing en zal ook de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgen. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in lijn met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Bestaand stedelijk gebied (artikel 4)

Het bestaand stedelijk gebied binnen de stedelijke structuur bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Het plangebied behoort tot de eerste categorie. Binnen het bestaand stedelijk gebied geldt dat stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De provincie streeft er naar om bij deze ontwikkelingen het accent te leggen op inbreiden en herstructureren. Bij de toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.2 is reeds aangetoond dat onderhavig plan voorziet in een behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale ambities en regels ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 16)

Gronden met de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Deze gronden liggen rondom waterwingebieden en bij nieuwe ontwikkelingen moet worden geborgd dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van een KFC mogelijk maakt, worden er geen activiteiten toegestaan die negatieve effecten kunnen veroorzaken op de kwaliteit van het grondwater. Juridisch-planologisch wordt de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied met een gebiedsaanduiding in de regels en op de verbeelding van dit plan gewaarborgd.

Stalderingsgebied (artikel 26)

Ook kent het plangebied de aanduiding 'stalderingsgebied'. De regeling omtrent deze aanduiding is opgenomen in artikel 26 van de verordening. Uit dit artikel volgt dat de regeling zich richt op hokdierhouderijen. Uit de begrippenlijst van de verordening volgt dat de volgende definitie voor een hokdierhouderij: *"veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij"*. Aangezien voorliggende ontwikkeling voorziet in de vestiging van een horecabedrijf, is de regeling van het stalderingsgebied in voorliggende situatie niet van toepassing.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

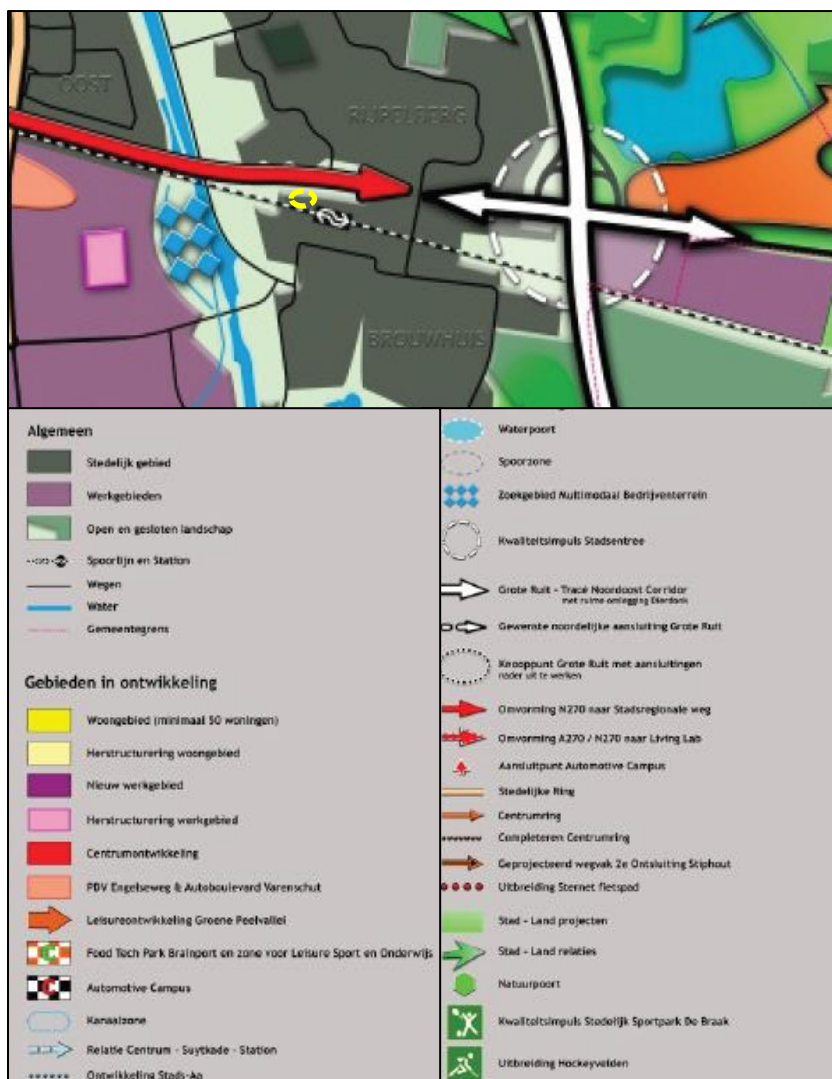
De gemeenteraad van Helmond heeft bij raadbesluit van 4 februari 2014 voor haar hele grondgebied een structuurvisie vastgesteld met als titel “een stad in balans”. De structuurvisie speelt in op de verschuiving van een sterk (eind)doelgerichte en kwantitatieve programmering met een duidelijk omschreven toekomstbeeld (blauwdruk) naar een meer ‘adaptieve houding’ ten aanzien van de mogelijkheden en kansen die zich in de toekomst voor zullen doen. De gemeente zet dan ook in op meer samenwerking in de omgeving (regio ZO-Brabant en BrabantStad) en op co-creatie met initiatiefnemers, het bedrijfsleven, maatschappelijke instellingen, onderwijsinstellingen en individuele burgers.

De structuurvisie is opgezet aan de hand van een aantal verschillende thema's:

- Ruimtelijk-fysieke dimensies van veranderende leef- en gedragspatronen.
- Duurzaamheid.
- Economische positionering.
- Stad en Land.
- Bereikbaarheid.
- Afstemming Vraag - Aanbod.
- Cultuur en Vrijtijdseconomie.
- Integrale Gebiedsontwikkelingen.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied van Helmond. De gemeente geeft in haar structuurvisie aan ontwikkelingen te bevorderen die een impuls geven aan het algehele vestigingsklimaat van Helmond. De gemeente hanteert daarbij niet langer een blauwdruk, maar gaat uit van kansen, initiatieven en vragen vanuit de markt waarvoor flexibiliteit en ruimte dienen te worden gecreëerd. Ook ontwikkelingen ten aanzien van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, zorg, detailhandel, leisure en overheid, vormen samen een belangrijk onderdeel van de stedelijke en regionale economie. Dergelijke functies zijn van belang voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige stedelijke milieus. De gemeente Helmond zet dan ook in op een optimalisatie van de balans tussen wonen, werken en recreëren binnen ontwikkelgebieden en ziet een goed vestigings- en leefklimaat daarbinnen als een essentiële voorwaarde. Gelet op het feit dat het plangebied onderdeel uit maakt van een gemengd stedelijk gebied en met voorliggende vraaggerichte ontwikkeling een passende functie ter plaatse van het plangebied mogelijk wordt gemaakt, sluit voorliggend plan aan op de genoemde doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie.



Uitsnede kaart ruimtelijk perspectief met daarop het plangebied globaal geel aangeduid (Bron: gemeente Helmond).

3.3.2 Horecabeleidsplan Helmond 2011-2015

De gemeente Helmond heeft met haar Horecabeleidsplan een integrale benadering van haar horecabeleid opgesteld. Daarbij geldt de gedachte: wat goed gaat behouden. Tevens biedt het horecabeleidsplan een helder en bondig kader. Met dit beleidsplan wil de gemeente nieuwe horeca-ontwikkelingen stimuleren (ontwikkelingskader) en kan men horeca-initiatieven globaal toetsen (richtinggevend kader). Hoofdbeleidsdoel is het bijdragen aan de (vooral kwalitatieve) versterking van de horecasector van Helmond waardoor deze bijdraagt aan:

- 1 (nog) Betere vervulling van horecabehoeften van Helmonders en bezoekers van de stad (zowel toeristisch-recreatieve als zakelijke bezoekers) van alle leeftijden, met zo mogelijk ook meer externe horekakwaliteitserkenningen;
- 2 De versterking van de economische structuur en met name de groei van de werkgelegenheid van Helmond als tweede centrumstad in de regio Zuidoost Brabant;
- 3 Verhogen van aantrekkelijkheid van overige vrijetijdsvoorzieningen in de stad, binnen en buiten het centrum;

- 4 Een nog gezelliger, drukker, aantrekkelijker, herkenbaar veiliger en leefbaarder centrum als visitekaartje van Helmond, overdag, 's avonds en 's nachts maar daarnaast ook
- 5 (nog) Leefbaarder en aantrekkelijker woonwijken.

Toetsing

Ten aanzien van het horeca-aanbod in de gemeente bevat het horecabeleidsplan de volgende beleidslijn: *“Ruimte geven aan nieuwe horeca-initiatieven (horeca als hoofd-functie of als ondersteuning van andere functies en voorzieningen) en aan initiatieven van bestaande horeca die de kwaliteit van het aanbod verhogen in met name het centrum, maar ook daarbuiten, voor alle doelgroepen, op kansen inspelen, met waarborgen voor een goed woon-, werk- en leefmilieu.”* De gemeente kent een positieve grondhouding ten opzichte van nieuwe horeca-initiatieven, voornamelijk wanneer dit een verrijking is van het bestaande aanbod. Het gaat dan zowel om een kwalitatieve verdieping van het aanbod als om een kwalitatieve verbreding van het aanbod. De voorkeur gaat er naar uit om dergelijke initiatieven in het centrum een plek te geven. In overige gebieden, zoals aan de randen van woonwijken en langs grote (spoor)wegen, wil de gemeente flexibel omgaan met horeca-initiatieven die niet in het centrum passen, een verrijking zijn van het aanbod en als deze initiatieven voor wat betreft overige wet- en regelgeving mogelijk zijn. De ontwikkeling van KFC in het plangebied kan worden gezien als een horeca-initiatief in een 'overig gebied'. Het plangebied ligt immers aan de rand van woonwijken langs grote (spoor)wegen. KFC is als formule nog niet in Helmond aanwezig en vormt daarmee een aanvulling op het horeca-aanbod. Zoals eerder gesteld heeft KFC als bedrijf bepaalde vestigingseisen die niet aansluiten bij de kenmerken van het centrum van Helmond. Voorliggend plan-gebied doet dat vanwege haar goede bereikbaarheid en zichtbaarheid wel. Bovendien sluit de horecaformule goed aan in de wensen om voornamelijk de jongerendoelgroep te voorzien in hun behoefte. Daarmee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk horecabeleidsplan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de vestiging van een horecabedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 410 m² en kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de omvang van het project (circa 410 m²) blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richt-

lijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

² SAB (2018). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Brouwhuis - Deltaweg 2 te Helmond. Kenmerk: 170372.02. 12 juni 2018.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggend plan is een onderzoek externe veiligheid³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat in de directe nabijheid van het plangebied drie risicovolle bronnen aanwezig zijn, namelijk:

- LPG tankstation Deurneseweg;
- spoorlijn Venlo-Eindhoven;
- provinciale weg N270, Deurneseweg.

LPG-tankstation

De veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar van dit tankstation reiken niet tot in het plangebied en leggen derhalve geen beperkingen op aan het plangebied. Ten behoeve van het LPG-tankstation is een groepsrisicoberekening gemaakt met de LPG-tool. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt. De normwaarde bedraagt zowel in de huidige situatie 0,423 maal de oriënterende waarde en in de toekomstige situatie 0,432 maal de oriënterende waarde. De toename is minder dan 10%. Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} contouren van het LPG-tankstation.

Spoorlijn

Ten behoeve van de spoorlijn Venlo-Eindhoven is een groepsberekening gemaakt met het programma RBM II. Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige en toekomstige situatie het maximum aantal slachtoffers 1.199 personen bedraagt. De normwaarde bedraagt 0,4 maal de oriënterende waarde. Er vindt geen toename plaats.

In bijlage II van de Regeling basisnet is voor de baanvakken ter hoogte van het plangebied een veiligheidszone van 0 meter vastgesteld, gemeten vanaf het midden van de spoorbaan. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar geachte basisveiligheid.

Provinciale weg

Door RWS en de provincies zijn in het kader van de vaststelling van de wet Basisnet de vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen over de autosnelwegen en provinciale wegen geïnventariseerd. Uit het onderzoek blijkt dat op de N270 gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op het wegvak ter hoogte van het plangebied worden geen (of zeer beperkt) gevaarlijke stoffen vervoerd (wegvak B121). In dit kader is geen nader onderzoek nodig.

Verantwoording groepsrisico

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor zowel een permanent als tijdelijk planologisch strijdig gebruik dient het groepsrisico, conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) te worden verantwoord. Hierbij is de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico en het beleidsdocument Verantwoording groepsrisico Helmond (2 april 2014) als uitgangspunt gebruikt.

³ Econsultancy(2018). Onderzoek externe veiligheid Deltaweg 2 te Helmond. Rapportnummer: 5411.001. 24 mei 2018.

Ongeval scenario's

Door een incident met gevaarlijke stoffen zijn de volgende ongeval scenario's te onderscheiden: een plasbrand, het vrijkomen van toxisch gas en een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend.

Plasbrand

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Ontsteking leidt tot een korte hevige brand. Het effect van een plasbrand is hittestraling en rook. In het plangebied zullen aan het gebouw ten gevolge van de hittestraling secundaire branden ontstaan. Ten gevolge van de hittestraling zullen aanwezige personen in de buitenlucht het niet overleven. Inpandig bestaat de mogelijkheid om te schuilen. De inzet van de brandweer is gericht op het blussen en afdekken van de plasbrand en het blussen van secundaire branden in de omgeving of het redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen lek raakt en toxische stoffen ontsnappen en het vrijkomen van toxische verbrandingsproducten bij een brand. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving kan waaien. Bij een toxisch scenario zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. De duur van de blootstelling is van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario van belang. De zelfredzaamheid kan verbeterd worden door mechanisch afschakelbare ventilatie te realiseren. Hierdoor kan de concentratie toxische stoffen waaraan mensen in gebouwen worden blootgesteld worden beperkt.

Explosie

In geval van een explosie volgens het principe van een warme of koude BLEVE zal de drukgolf ter plaatse van het plan ten minste leiden tot ruitbreuk. Het glasoppervlak van het pand aan de spoorzijde moet zo veel mogelijk worden beperkt en uitgevoerd als splintervrij glas. In geval van een warme BLEVE kan het gebouw bij tijdige alarmering worden ontvlucht. Bij een BLEVE op korte afstand zullen vanwege de hittestraling alle brandbare materialen vlam vatten. In combinatie met ruitbreuk kan in het gebouw niet langer veilig worden geschild. Bij een BLEVE op grotere afstand kan wel worden geschild, mits de toepassing van brandbare en ontvlambare materialen tot een minimum wordt beperkt.

Zelfredzaamheid

Bij een eventuele calamiteit bij het LPG-tankstation kan direct in oostelijke richting (van het plan af) worden ontvlucht. Vervolgens kan verder in noordelijk, oostelijk en zuidelijke richting worden ontvlucht. In dit kader dient het personeel van de bedrijven goed worden geïnstrueerd. Hierop moet gedacht worden aanvullende instructies bij de

BHV-trainingen. Bij een calamiteit op het spoor kan in oostelijke en westelijke richting worden gevluht. Al snel kan vervolgens in noordelijke of oostelijke richting verder worden ontvlucht. Ook hier zijn de instructies van het personeel belangrijk. Conform het Bouwbesluit dienen de primaire voorzieningen langs het spoor op orde te zijn. De initiatiefnemer is niet verantwoordelijk voor deze voorzieningen. De brandweerpost Helmond Hoofdpост ligt op minder dan 2 kilometer afstand naar het westen. Hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijtijd ter plaatse zijn. Door het treffen van aanvullende maatregelen kunnen de risico's verder worden beperkt.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De veiligheidsregio heeft op 11 juli 2018 (kenmerk P111185) een advies uitgebracht met betrekking tot dit bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om:

- 1 centraal afsluitbare mechanische ventilatie in de gebouwen toe te passen en dit te borgen in het bestemmingsplan of een anterieure overeenkomst;
- 2 het personeel van de Boerenbond en KFC te informeren over de scenario's en die beschreven worden in het rapport van Econsultancy.

Ad 1. Op grond van artikel 3.31 van het Bouwbesluit wordt vastgesteld dat een voorziening voor mechanische toevoer van lucht afsluitbaar moet kunnen zijn. Dit zal in acht genomen worden.

Ad 2. Gerichte risicocommunicatie kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hier invulling aan kan worden gegeven. De gemeente Helmond hanteert een brede aanpak ten aanzien van risicocommunicatie o.a. via de gemeentelijke website.

Aanvaarding restrisico

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Het plan voorziet in de vestiging van een horecaonderneming. Een dergelijke functie is geen geluidsgevoelige functie. Toetsing aan de Wgh is daarom niet van toepassing. Een horecaonderneming kan echter wel (geluids)hinder veroorzaken op omliggende geluidgevoelige objecten. In paragraaf 4.5 (bedrijven en milieuzonering) wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de

luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voor voorliggend plan is een beoordeling luchtkwaliteit⁴ uitgevoerd. Aan de hand van de beoogde verkeersbewegingen (circa 1.300 per dag) en gemiddeld 3 vrachtwagens (0,5%) is met behulp van de NIBM-tool bepaald dat het plan Niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaantvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

⁴ Econsultancy(2018). Beoordeling luchtkwaliteit Deltaweg 2 te Helmond. Rapportnummer: 5411.001. 24 april 2018.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Het betreft namelijk de stationsomgeving van Helmond Brouwhuis waar sprake is van de aanwezigheid van verschillende functies, zoals een tankstation, perifere detailhandel, een fastfoodrestaurant, bedrijvigheid, een appartementencomplex en enkele maatschappelijke voorzieningen. Aangezien voorliggende plan voorziet in de realisatie van een fastfoodrestaurant wordt ter plaatse een milieuhinderveroorzakende functie toegestaan. Een dergelijke functie kan op grond van VNG-brochure worden getypeerd als: *"Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d."*. Uitgaande van een gemengd gebied geldt dat dit functietype een richtafstand van 0 meter kent. Aangezien de dichtstbijzijnde milieugevoelige functies op circa 60 meter van het plangebied aanwezig zijn, zal de vestiging van KFC in het plangebied niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies. Met de beoogde 'facelift' van de reeds gevestigde Boerenbond zal enkel het pand worden opgeknapt en blijven de bedrijfsactiviteiten ter plaatse ongewijzigd. Dit tezamen maakt dat het goed woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies gewaarborgd blijft als gevolg van dit plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een horecafunctie waarbinnen mensen langdurig en frequent verblijven. Daarom dient aangetoond te worden dat de bodem ter plaatse milieu-hygiënisch geschikt is voor deze functie. De locatie is momenteel in

gebruik als industrieterrein (vestiging Boerenbond). De toekomstige bestemming is horeca (vestiging KFC). De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctieklassering Industrie;
- bodemkwaliteitsklasse AW2000.

Binnen het plangebied is in 1996 bodemonderzoek⁵ uitgevoerd in verband met de verkoop van het terrein door de gemeente Helmond. In het bodemonderzoek is opgenomen dat het terrein circa 90 cm is opgehoogd met grond afkomstig van diverse locaties binnen Helmond; de puinhoudende grond is voor toepassing gezeefd. In de grond is deels lichte verontreiniging met zink aangetroffen. Daarnaast was het gehalte EOX relatief hoog in alle grondmonsters (0,78 - 1 mg/kg d.s.). In het grondwater is een sterk verhoogde concentratie nikkel en een matig verhoogde concentratie cadmium en zink aangetroffen. Omdat de locatie zich binnen de 25-jaarszone van pompstation Helmond bevindt, kan in theorie hinder (zoals bedoeld in de Circulaire bodemsanering) ontstaan door de aangetoonde bodemverontreiniging. Daarom is in juni en juli 2013 door het college van B&W (bevoegd gezag Wet bodembescherming) een nader onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van het ondiepe grondwater (4 à 7 m-mv) stroomafwaarts van de locatie, in de richting van de drinkwaterwinning. Bij de terreingrens zijn toen nog licht tot matig verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater aangetroffen. Op grond van de bodemonderzoekresultaten is de locatie toen afgevoerd van de zogenaamde werkvoorraad bodemsanering van de gemeente.

Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Op het terrein ten oosten van de locatie is in 1998⁶ en 2005⁷ bodemonderzoek uitgevoerd. In 1998 is geen verontreiniging in het grondwater aangetroffen. In 2005 zijn twee peilbuizen geplaatst. In beide grondwatermonsters zijn verhoogde concentraties zware metalen aangetroffen. In een peilbuis overschreed de concentratie zink de tussenwaarde. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op het terrein ten westen van de locatie is in 1990⁸ bodemonderzoek uitgevoerd. De aangetroffen concentraties koper, lood en zink in het grondwater overschreden de tussenwaarde. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op het emplacement ten zuiden van de locatie is in 2008⁹ bodemonderzoek uitgevoerd. Op meerdere plaatsen blijkt sprake te zijn van matig tot sterk verhoogde concentraties nikkel in het grondwater. Dit wordt gerelateerd aan een spoorloot.

De oorzaak van de verhoogde concentraties in het grondwater binnen het plangebied is niet duidelijk. Omdat ook in de omgeving verhoogde concentraties zijn aangetroffen, zou de verontreiniging bijvoorbeeld het gevolg kunnen zijn van verzuring waardoor metalen in de grond in het grondwater terechtgekomen zijn. Het is echter ook mogelijk

⁵ Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein (308) "Deurneseweg" gemeente Helmond, verkennend onderzoek, MDRE, rapportnummer 4.68.48905, d.d. mei 1996.

⁶ Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein (468) "Deurneseweg/Deltaweg" Gemeente Helmond, verkennend onderzoek, SRE, kenmerk 77109, d.d. juli 1998.

⁷ Milieutechnisch nulsituatie bodemonderzoek aan de Deltaweg 4 te Helmond, Mos Grondmechanica, kenmerk R536505-RH_1, d.d. 3 augustus 2005.

⁸ Analysecertificaten, tekening, gemeente Helmond, d.d. maart 1990.

⁹ Project 12619, SBNS 437003, nader bodemonderzoek emplacement Helmond Brouwhuis, Grondslag, projectnummer 12619, d.d. 7 maart 2008.

dat de verontreiniging is ontstaan door het toepassen van (gezeefde) grond op de locatie. De verontreinigingen in de grond en het grondwater in het plangebied vormen naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de geplande nieuwbouw. Binnen het plangebied moet, voorafgaand aan de nieuwbouw, nog worden gesloopt. Na de sloop moet nog bodemonderzoek worden verricht voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Conclusie

Er is weliswaar sprake van bodemverontreiniging (grond en grondwater) op het terrein, maar op basis van de resultaten van bodemonderzoek op de locatie en de directe omgeving ervan wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de geplande nieuwbouw. Binnen het plangebied moet voorafgaand aan de nieuwbouw nog worden gesloopt. Na de sloop moet nog bodemonderzoek worden verricht voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Sectorale aspecten

5.1 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

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

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

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Recent is er vanuit het provinciale beleid steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Beleid Waterschap Aa en Maas – Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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

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

Beleid gemeente Helmond – Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;

- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water.

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

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen¹⁰. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Navolgend worden een aantal waterhuishoudkundige aspecten doorlopen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinningslocatie. Vanwege de drinkwaterwinning dienen vervuilingen van het grond- en oppervlaktewater te worden voorkomen en gecontroleerd. Met het opnemen van een gebiedsaanduiding in de regels en op de verbeelding van dit plan wordt de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied juridisch-planologisch gewaarborgd.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Ook in de nabije omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Raadpleging van de leggerkaart voor oppervlaktewateren bevestigt dit. Ook laat de leggerkaart voor waterkeringen zien dat er in en rondom het plangebied geen waterkeringen aanwezig zijn.

Hemelwater

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

De wateropgave (in m³) kan met de regels uit de Keur van het waterschap worden berekend en deze waterhoeveelheid dient te worden verwerkt. Gelet op het feit dat het plangebied momenteel geheel verhard is en dat in de toekomstige situatie ook het geval is, kent de ontwikkeling geen specifieke wateropgave conform de regels uit de Keur van het waterschap.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

¹⁰ Waterschap Aa en Maas (2018). Uitgangspuntennotitie Digitale Watertoets. Dossiercode: 20170208-38-17025. 8 februari 2018.

5.2 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een quick scan flora en fauna¹¹ uitgevoerd. Navolgend wordt kort ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of Ecologische Verbindingszone (EVZ). Daarbij komt dat het plangebied zich binnen stedelijk gebied bevindt en op circa 7 kilometer ligt van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied worden daarom niet verwacht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door SAB een memo AERIUS-berekening¹² opgesteld om mogelijke effecten van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden te onderzoeken. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in geen van de Natura 2000-gebieden stikstofdepositie is te verwachten als gevolg van stikstofemissie van dit plan. Doordat stikstofdeposities met waarden lager dan de grenswaarde te verwachten zijn, zal voor de uitvoering van het plan geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig zijn. Tenslotte geldt dat het dichtstbijzijnde NNN- of EVZ-gebied ligt op circa 400 meter. Gezien de aard van het plan zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van dit gebied niet worden aangetast. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom waardoor een verder toetsing aan het onderdeel houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, in voorliggende situatie niet aan de orde is.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming geldt dat vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen niet zijn uit te sluiten. Negatieve effecten op vleermuizen zijn mede door de sloop niet op voorhand uitgesloten en protocollair veldonderzoek naar de aanwezigheid van verblijfsfuncties wordt noodzakelijk geacht om te kunnen beoordelen of bij de uitvoering van de plannen sprake is van een overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming met als gevolg het aanvragen van een ontheffing bij de

¹¹ BRO (2018). Quickscan flora en fauna. Boerenbond - Pet's Place te Helmond. Projectnummer: 210x00329. 9 maart 2018.

¹² SAB (2018). Memo AERIUS-berekening. Brouwhuis - Deltaweg 2. Projectnummer: 170372.02. 6 juni 2018.

provincie Noord-Brabant en het tijdig treffen van maatregelen. Voor overige beschermde soorten is dit niet het geval.

Voorafgaand aan de sloop van het gebouw in het plangebied moet een gebouwininspectie op vleermuizen plaatsvinden. Indien uit deze gebouwininspectie blijkt dat er sporen van vleermuizen zijn aangetroffen en verblijfplaatsen mogelijk zijn (met andere woorden: de aanwezigheid van vleermuizen niet kan worden uitgesloten), moet een vleermuizenonderzoek conform het Vleermuisprotocol 2017 plaatsvinden. Indien de aanwezigheid van vleermuizen kan worden uitgesloten mag het gebouw worden gesloopt. In verband met de doorlooptijd van een eventueel vleermuisonderzoek (half mei t/m half oktober), dient de gebouwininspectie uiterlijk in april te zijn uitgevoerd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De op 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgestelde "Archeologische beleidskaart Helmond" (versie april 2017) geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht mogen worden. Daaruit volgt dat het plangebied grotendeels geen of een lage archeologische verwachtingswaarde kent. Daarbij komt dat het plangebied momenteel reeds bebouwd is, waardoor de kans groot is dat de bodem als gevolg van de bouwactiviteiten reeds geroerd is. Dit tezamen maakt dat de kans op archeologische waarden in het plangebied gering is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Helmond.



Uitsnede archeologische beleidskaart Helmond met daarop het plangebied globaal rood omcirkeld (Bron: Gemeente Helmond).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt het plangebied niet aangewezen te zijn als cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook bevinden er zich in en rondom het plangebied geen monumentale aspecten. Daarbij komt dat met voorliggend plan stedenbouwkundig (maatvoering, massa, rooilijn en dergelijke) wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving en blijven de aanwezige ruimtelijke structuren rondom het plangebied ongewijzigd. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹³ kencijfers voor wat betreft de verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een stationsomgeving binnen de bebouwde kom van Helmond ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Helmond wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk' gebied.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers, waarbij voor het kassengedeelte de categorie 'tuincentrum' is aangehouden. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'fastfoodrestaurant'. Voor een fastfoodrestaurant is slechts één enkel kencijfer voor verkeersgeneratie. De CROW meldt dat bij het toepassen van deze cijfers een forse marge in acht genomen moet worden. Daarom heeft de initiatiefnemer aangegeven welke verkeersgeneratie zij verwachten.

Bezoekers:

- Gemiddeld tussen 08:30 en 18:30 betreden 67 gasten per uur het restaurant. Als ze gemiddeld 20 minuten aanwezig zijn, zou dit betekenen dat er zo'n 22 gasten gemiddeld aanwezig zijn.
- Gemiddeld tussen 18:30 en sluitingstijd betreden 49 gasten per uur het restaurant. Als ze gemiddeld 20 minuten aanwezig zijn, zou dit betekenen dat er zo'n 16 gasten gemiddeld aanwezig zijn.

Personeel:

- op een werkdag zijn er gemiddeld zo'n 15-20 man personeel aanwezig in het restaurant in het weekend kan dit oplopen tot 35 man personeel, e.e.a. is sterk afhankelijk van de omzet.

Indien uitgegaan wordt dat er bij de bezoekers gemiddeld 1,5 personen in een auto zullen komen en bij het personeel gemiddeld 1,2 persoon levert dat een verkeersgeneratie op van 1.300 (naar boven afgerond) verkeersbewegingen per dag. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar de beoordeling luchtkwaliteit die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

	Huidige verkeersgeneratie (± 1.000 m ² kassen)	Toekomstige verkeersgeneratie (1 KFC)	Vershil
Gemiddeld	14,75 x 10 = 147,5	1.300	+ 1.152,5

per etmaal

¹³ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op de aanwezige verkeersstructuur is de verwachting gerechtvaardigd dat de omliggende wegen dit extra verkeer in het heersende verkeersbeeld op kunnen nemen. Het verkeer van het plangebied blijft immers ontsloten worden op de verkeersluwe Deltaweg, die vervolgens aantakt op de provinciale Deurneseweg. Daarbij komt dat het plangebied in de toekomstige situatie haar huidige 2 in- c.q. uitritten blijft behouden. Op het perceel zelf is voldoende expeditieruimte ten behoeve van de 'drive-inmogelijkheden' van het fast-foodrestaurant.

Parkeren

Met de realisatie van het nieuwe fastfoodrestaurant en de sloop van het kassendeelte van de Boerenbond ontstaat er ter plaatse van het plangebied een nieuwe parkeerbehoefte. De gemeente Helmond heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Beleidsregel Parkeernormen 2017'. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Het plangebied ligt volgens de parkeernota in het gebied 'rest'.

Dit betekent dat er per 100 m² bvo restaurant een parkeernorm van 14 geldt. Voor een bouwmarkt/tuincentra geldt een norm van 2,7 per 100 m² bvo. Dit levert een parkeerbehoefte op van 97 parkeerplaatsen.

	Omvang functie	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
KFC	± 410 m ²	14	4,1 x 14 = 57,4
Boerenbond	± 1.460 m ²	2,7	14,6 x 2,7 = 39,42
Totaal			96,82

Aangezien de piekmomenten voor deze twee functies tegelijkertijd vallen is dubbelgebruik niet mogelijk. Voor het plangebied zullen dan ook 97 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig, zo blijkt ook uit de indicatieve inrichtingsschets van het plangebied. Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt ook in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Daarbij komt dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.2 Juridische methodiek

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruikersregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

7.3 Planregels

7.3.1 *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

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

7.3.2 *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

Het plan bevat bestemmingen voor de gronden in het plangebied. Voor dit bestemmingsplan zijn dat de bestemmingen Bedrijf en Horeca.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3: Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan de gronden van de Boerenbond. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' regelt dat inrichtingen die vallen onder de categorie 1, of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, zoals opgenomen als bijlage bij de regels van dit plan. Via een afwijking omgevingsvergunning kan bedrijvigheid welke niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt worden toegestaan, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid in categorie 1 en 2 is gelijk te stellen. De aanduiding 'detailhandel' zorgt ervoor dat een bouwmarkt, detailhandel in keukens, sanitair, tegels, diervoeder en dierbenodigdheden alsmede daarbij behorende accessoires en een tuincentrum ter plaatse is toegestaan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De gebouwen dienen te voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen. Tevens zijn een aantal activiteiten als strijdig gebruik genoemd. Tenslotte geldt dat hier ook een regeling is opgenomen om de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied te waarborgen.

Artikel 4: Horeca

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden van het fastfoodrestaurant KFC. Geregeld is dat hier enkel 'horeca I' is toegestaan. Horeca I betreft in ieder geval een automatiek/afhaal-service alsmede een restaurant, cafetaria, lunchroom en snackbar inbegrepen een daarbij behorende en daaraan ondergeschikte afhaal-service. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd met de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte. Vastgelegd is dat het totaal oppervlak aan gebouwen maximaal 410 m² mag bedragen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen. Noemenswaardig is nog dat een reclamemast enkel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – mast' en dat voor een dergelijke reclamemast een maximum bouwhoogte van 16 meter geldt. Tenslotte is een tweetal activiteiten als strijdig gebruik getypeerd.

7.3.3 Hoofdstuk 3: algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

Artikel 6: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende maten en voor ondergronds bouwen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10%. Ook het overschrijden van de bouwgrenzen is onder bepaalde omstandigheden toegestaan. Evenals het toestaan van hogere bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te wijzigen.

Artikel 10: Overige regels

Deze bepaling voorziet in een parkeerregeling voor het plangebied. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de gemeentelijke beleidsregel.

7.3.4 Hoofdstuk 4: algemene regels

Ten slotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 11: Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 12: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

8 Procedure

8.1 Vooraankondiging

Op 25 juli 2018 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.2 Wettelijk overleg

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 14 mei 2018) een positieve reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft per mail (d.d. 8 juni 2018) laten weten geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft het plan beoordeeld en per brief (d.d. 11 juli 2018) een advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in de paragraaf externe veiligheid.

8.3 Zienswijzen

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.