

Bestemmingsplan

"Helmond West - Mierloseweg 34-46"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing
- Bijlage 2: m.e.r. aanmeldnotitie
- Bijlage 3: Externe veiligheid
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 7: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 8: Stikstofdepositie
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: Waterplan
- Bijlage 11: Verkeerskundige notitie
- Bijlage 12: GPR berekeningen
- Bijlage 13: Resultaten Vervolgonderzoek Flora en Fauna

Regels

Bijlagen

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1500BP180143-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 26 maart 2020

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 18 juni 2020

Ter inzage m.i.v. : 19 juni 2020

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 10 november 2020

Gepubliceerd d.d. : 3 december 2020

Ter inzage m.i.v. : 4 december 2020

Beroepstermijn m.i.v. : 7 december 2020

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Situering en planherziening	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet	7
2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.5 Deltaprogramma ruimtelijke adaptatie	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	16
3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	17
3.2.3 Interim Omgevingsverordening	18
3.2.4 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP 2016-2021)	19
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030	19
3.3.2 Beleid woningbouw	20
4. MILIEUASPECTEN	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.1.1 Algemeen	23
4.1.2 Beoordeling	23
4.2 Externe veiligheid	23
4.2.1 Algemeen	23
4.2.2 Beoordeling	24
4.3 Geluidhinder (wegverkeer)	27
4.3.1 Algemeen	27
4.3.2 Beoordeling	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.4.1 Algemeen	28
4.4.2 Beoordeling	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29

4.5.1 Algemeen	29
4.5.2 Beoordeling	29
4.6 Bodemkwaliteit	30
4.6.1 Algemeen	30
4.6.2 Beoordeling	30
4.7 Duurzaamheid	31
4.7.1 Algemeen	31
4.7.2 Beoordeling	32
 5. SECTORALE ASPECTEN	 33
5.1 Water	33
5.1.1 Algemeen	33
5.1.2 Waterhuishouding huidige situatie	34
5.1.3 Toepassing waterbeleid op het plangebied	34
5.2 Flora en Fauna	37
5.2.1 Algemeen	37
5.2.2 Beoordeling	37
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie	38
5.3.1 Archeologie	38
5.3.2 Cultuurhistorie	40
5.4 Verkeer en parkeren	40
5.4.1 Verkeer	41
5.4.2 Parkeren	42
5.4.3 Resumé	43
 6. HAALBAARHEID	 44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
6.2 Procedure	44
 7. JURIDISCHE ASPECTEN	 45
7.1 Inleiding	45
7.2 Juridische methodiek	45
7.3 Planregels	45
7.3.1 Algemeen	45
7.3.2 Toelichting op de bestemmingen	46
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing	
Bijlage 2: m.e.r. aanmeldnotitie	
Bijlage 3: Externe veiligheid	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5: Bodemonderzoek	
Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek	
Bijlage 7: Quickscan flora en fauna	

Bijlage 8: Stikstofdepositie
Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
Bijlage 10: Waterplan
Bijlage 11: Verkeerskundige notitie
Bijlage 12: GPR berekeningen
Bijlage 13: Resultaten vervolgonderzoek Flora en Fauna

Toelichting

1. INLEIDING

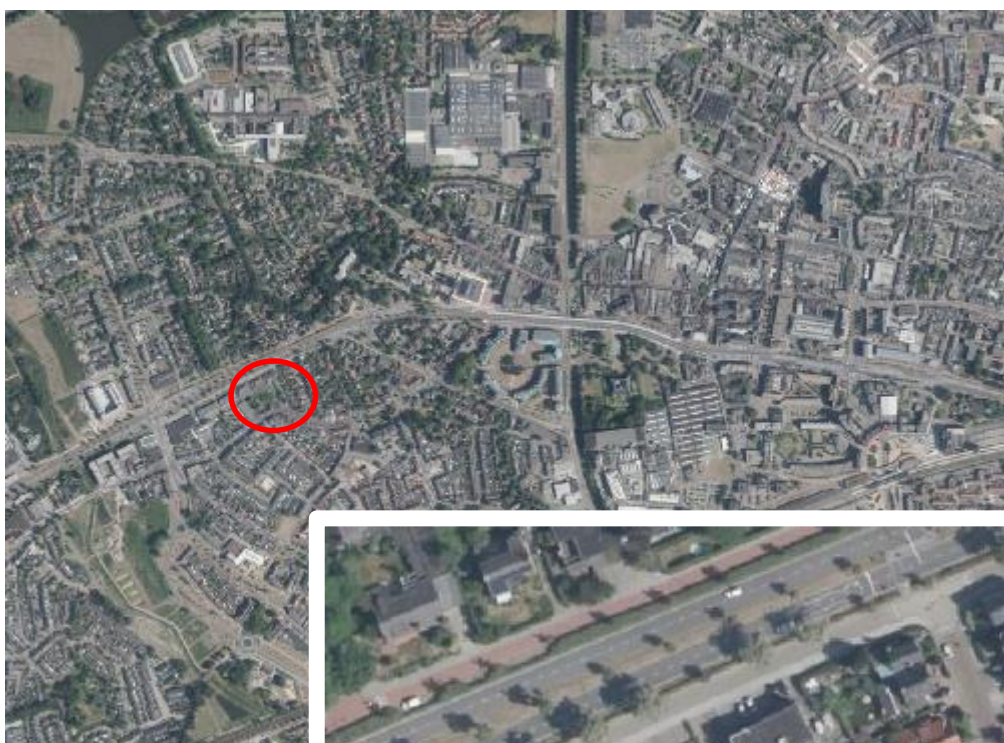
1.1 Aanleiding en doelstelling

Nabij het centrum van Helmond ligt de locatie Mierloseweg 34-46 waar enkele (verouderde) bedrijfsgebouwen alsmede enkele woningen aanwezig zijn. In samenwerking met de gemeente Helmond wil de initiatiefnemer de locatie herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw hoogwaardig appartementencomplex te realiseren. Het programma bestaat uit 34 middeldure appartementen verdeeld over twee gebouwen.

Het beoogde appartementencomplex is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Helmond West - Houtdonk' echter niet geheel mogelijk. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie Mierloseweg 34-46 waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Situering en planherziening

Het plangebied betreft de locatie Mierloseweg 34-46 te Helmond. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Helmond, sectie G, nummers 649, 1365, 1476, 1477, 1871, 1872, 1873, 1874 en 1875. De omgeving betreft een woongebied maar ter plaatse van het plangebied heeft de Mierloseweg een centrumfunctie. In de omgeving van het plangebied zijn dan ook kantoren, detailhandel en andere centrumfuncties aanwezig. In figuur 1 wordt de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk' van de gemeente Helmond het geldende bestemmingsplan voor het onderhavig plangebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 mei 2010. Het plangebied (zie figuur 1.2) heeft hierin de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer-verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Gemengd' gelden specifieke vorm van gemengd '14', '15' en '16' en zijn verschillende bouwvlakken met maatvoeringseisen opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd

De functie wonen is mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 16'. Wonen op de verdieping is mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 15'. Voor het gehele plangebied gelden verschillende bouwhoogtes van respectievelijk 7 en 9 meter. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is de functie wonen alsmede de gewenste bouw mogelijkheden niet mogelijk. Het bouwplan past niet binnen de kaders van de geldende bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied. De ontwikkeling binnen het in figuur 1.2 met de stippellijn omlijnde gebied past binnen de daar geldende gebruiks- en bouwregels. Voor de overzichtelijkheid van het planvoornemen en de eenduidigheid van de bestemmingsregeling wordt ook dit gedeelte meegenomen in de toelichting, regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Opzet

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijk functionele structuur

Het plangebied ligt in de wijk Helmond West. Sinds het eind van de 19^e eeuw is de wijk Helmond West geleidelijk aan gegroeid en verdicht. Mede hierdoor kent de wijk een grote ruimtelijke diversiteit. Het is een smeltkroes van stedenbouwkundige structuren, architectonische stijlen, verschillende inrichtingselementen, bestratingsmateriaal en groen. Alle bouwstijlen van de afgelopen 100 jaar lijken vertegenwoordigd. Naast ruimtelijk diversiteit is er eveneens functionele diversiteit: veel ééngezinswoningen in alle soorten en maten, incidenteel kleine appartementenblokjes en grote appartementencomplexen. Een aantal specifieke, soms opmerkelijke woonvormen. Daarnaast andere functies; van monumentale kantoorvilla's tot aan garageboxen omgebouwd tot bedrijfshalletjes.

Ten noorden van het plangebied ligt de Europaweg die onderdeel is van de Stadsas. Georiënteerd op de Europaweg is tussen de Goorloop en de Oranjelaan overwegend grootschalige kantoor en bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing heeft nauwelijks binding met de achterliggende stadswijk Helmond West en het plangebied. Het is vooral blokachtige bebouwing in 2 bouwlagen met een plat dak.

Het plangebied ligt aan de Mierloseweg. Deze straat is van oudsher een wijkoverstijgende drager en zowel functioneel als ruimtelijk sterk. De Mierloseweg valt te typeren als de ruggengraat van Helmond West. Hierlangs is de wijk vanuit het verre verleden ontstaan. Nog steeds vormt deze weg, ondanks de decentrale ligging, het hart van de wijk. De Mierloseweg heeft voor Helmond West enkele belangrijke functies. Zo vormt deze de (oude) verbinding met het centrum en het overig stedelijk weefsel. Verder heeft de weg een verkeersverdelende functie, een functie voor de ontsluiting voor de rest van de wijk. Gedurende de eeuwen is de lintbebouwing van de Mierloseweg steeds verder verdicht, hierdoor is de bebouwing zeer verschillend. Voor het grootste deel betreft het individuele lintbebouwing, maar ook kleine complexen komen voor. Even wisselend als de fysieke bebouwing zijn de functies aan de Mierloseweg. Er komt wonen voor, in alle mogelijke varianten, maar ook voorzieningen, detailhandel, horeca, kantoren en een enkel bedrijf.

In het verleden was de Mierloseweg dé verbinding van Helmond naar omliggende dorpen en was mede daardoor tot voor kort ontsluitingsweg. Sinds 2005 is hier de categorie 'erftoegangsweg' aan toegekend. De winkels in het Combicentrum en het daarmee samenhangende gebruik als verblijfsgebied, maar ook de in de nabijheid en parallel aanwezige ontsluitingsweg Europaweg, lagen ten grondslag aan deze categoriewisseling. Momenteel wordt de Mierloseweg wel door fietsers als belangrijke route naar het centrum gebruikt.

Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie zijn er meerdere functies in het plangebied aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de panden Mierloseweg 46, 42, 40a, 36 en 36a. De panden hebben zowel winkel- als woonfuncties en zijn gebouwd in verschillende periode (tussen 1901 en 1967) maar zijn door de jaren heen grotendeels gerenoveerd. Daarnaast is het gebouw Mierloseweg 34 en 34a aanwezig. Dit gebouw betreft een oude boerderij uit 1912 maar staat momenteel leeg en is vervallen. Voor dit gebouw zijn parkeerplaatsen aanwezig.

Het plangebied draagt momenteel niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Mierloseweg en de leefomgeving. De panden hebben geen eenduidige uitstraling, de ruimte achter de panden is braakliggend en er staan verouderde en vervallen bedrijfsgebouwen op het terrein.



Figuur 2.1 Impressie huidige situatie van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt en er wordt een nieuw hoogwaardig appartementencomplex met 34 appartementen gerealiseerd. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een nieuw plein dat centraal op het plangebied wordt gerealiseerd en aansluit op de Mierloseweg. Dit plein geeft toegang tot het plangebied en er worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plein wordt appartementsgebouw van twee bouwlagen gebouwd. Per bouwlaag worden daar zes appartementen met een woonoppervlakte van 72 tot 77 m² gerealiseerd. De appartementen op de begane grond worden voorzien van een tuin. Aan de westzijde van het plein wordt het tweede appartementsgebouw gebouwd (in L-vorm). Langs de Mierloseweg wordt dit gebouw voorzien van vier bouwlagen en langs het plein wordt het gebouw voorzien van drie bouwlagen. In totaal worden in dit westelijke gebouw 22 appartementen gerealiseerd. Tevens wordt er een afsluitbare onderdoorgang van het plein naar de achterzijde van dit gebouw gerealiseerd. Verdeeld over het terrein worden in totaal 53 parkeerplaatsen gerealiseerd die via het plein naar de Mierloseweg worden ontsloten. Alle appartementen die in het plangebied worden ontwikkeld zijn geschikt voor 1 a 2 persoonshuishoudens. In figuur 2.2 wordt de plattegrond van de beoogde situatie gegeven. Figuur 2.3 geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Door onderhavige ontwikkeling wordt een locatie met weinig ruimtelijke kwaliteit in een woongebied gesaneerd en getransformeerd naar een hoogwaardige woonlocatie. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een duidelijke en sterke kwaliteitsimpuls van het ruimtelijke beeld van de omgeving.



Figuur 2.2 Plattegrond plangebied in de toekomstige situatie.



Figuur 2.3 Impressie van de toekomstige situatie van het plangebied

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het voorliggende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In de Nota van toelichting wordt ingegaan op de vraag waarom een algemene maatregel van bestuur nodig is, die regels stelt ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen. De ruimtelijke ordening krijgt gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de “kapstok” voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies (voorheen pkb's) Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en 3e Nota Waddenzee als ook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- Het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- Het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- Inspelen op klimaatverandering en
- Het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk dertien nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk pakt de uitwerking van deze nationale belangen voortvarend op, onder andere bij de grootschalige windlocaties op land en zee en de aanpak van de ordening van de ondergrond. In gebieden waar een groot aantal nationale belangen elkaar raken, zal het Rijk de regie nemen, zoals bij de Schaalsprong Almere, de Zuidas, de toekomst van Schiphol en vele andere MIRT-projecten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

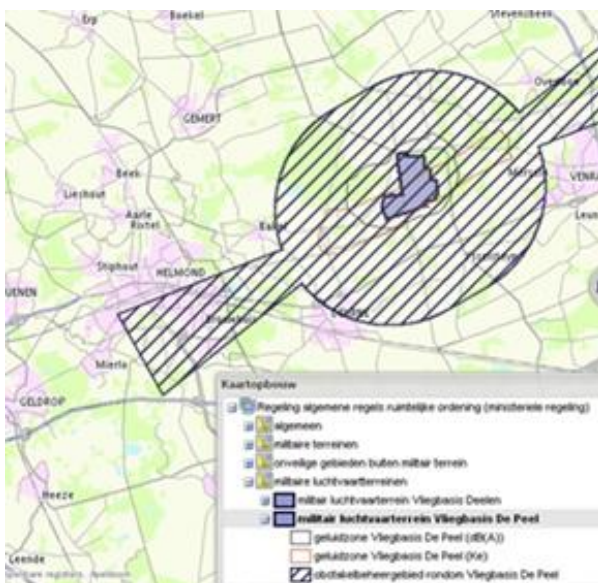
De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden, aangevuld per 1 oktober 2012. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen:

- Vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- Tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- Radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP;
- Obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel. Figuur 3.1 geeft een uitsnede van het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel.



Figuur 3.1: Weergave obstakelbeheergebied vliegbasis De Peel

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op het programma van het initiatief (34 woningen), moet het plan beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een uitgebreide verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarin de behoefte naar de appartementen is onderzocht. Hier volgen enkel de belangrijkste resultaten van de verantwoording en de conclusie. Zie voor een uitgebreide beschrijving van het gemeentelijk woningbouwbeleid paragraaf 3.3.2.

Analyse kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

- Wat betreft de bevolkings- en huishoudensprognose laten de gemeente Helmond en de subregio's het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel een groei zien. Binnen de regio is de groei het sterkst in de grotere plaatsen, waaronder in de gemeente Helmond en de gemeente Eindhoven.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Helmond circa 4.422-5.117 woningen. Ook voor het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel wordt een kwantitatieve woningbehoefte verwacht, van respectievelijk 20.760-25.260 en 3.588-4.738 woningen.
- De netto plancapaciteit in het Stedelijk gebied Eindhoven (inclusief Helmond) bedraagt tot en met 2022 21.975 woningen. Een deel van deze vraag wordt dus al ingevuld met plannen. In totaal hebben 14.910 woningen een harde status, wat inhoudt dat er nog circa 7.065 woningen kunnen worden toegevoegd, omdat op de overige plannen een zachte status rust. Ook in De Peel is nog ruimte voor circa 1.625 woningen tot 2022. In de gemeente Helmond geldt een totale netto plancapaciteit van 4.350 woningen tot 2022, waarvan 3.545 met de status hard. Binnen de gemeente Helmond is zo nog ruimte voor 810 woningen (zachte plancapaciteit). Tot 2027 is er nog ruimte voor 860 woningen.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- In de gemeente Helmond bestaat tot 2027 voldoende plancapaciteit om in de benodigde woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Echter is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar om hierin te kunnen voorzien. Bovendien moet worden vermeld dat de plancapaciteit in nieuwbouwwijk Brandevoort iets meer dan de helft van alle harde plancapaciteit in Helmond vormt. De gemeente ziet zich genoodzaakt deze capaciteit over een langere periode te spreiden (minimaal 15 jaar). Dit kan leiden tot een tekort op de korte termijn, waardoor er eventueel ruimte ontstaat voor het toevoegen van transformatielocaties en het ombouwen van verouderde panden naar woningen. Het initiatief aan de Mierloseweg geeft hier invulling aan. Het planinitiatief kan zo worden ingepast binnen de resterende plancapaciteit van de gemeente en voorziet daarmee in een kwantitatieve en lokale woningbehoefte.
- In de Brabantse Agenda Wonen wordt het accent gelegd op duurzame verstedelijking, meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, inzetten op een vraaggericht en flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen en het versterken van de regionale samenwerking. In lijn hiermee zijn twee belangrijke opgaven binnen de provincie het realiseren van woningen op binnenstedelijke locaties en het dichten van de kloof tussen sociale huur en koop voor de middeninkomens.
- Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat in alle subregio's in Zuidoost-Brabant een tekort bestaat aan appartementen. Voor Helmond specifiek geldt dat er een tekort is aan betaalbare en middeldure koopwoningen en huurwoningen. De vraag en het aanbod in deze segmenten sluiten niet op elkaar aan.

Het initiatief (toevoegen 34 woningen) voorziet in een kwalitatieve behoefte van de gemeente Helmond, door een woningbouwprogramma te realiseren met koop- of huurappartementen gericht op het midden- en hogere segment. Vanuit zowel het beleid van de regio als het beleid van de gemeente Helmond blijkt dat er behoefte is aan middeldure koop- en huurwoningen, in het bijzonder appartementen, zodat er voor de middeninkomens alternatieven ontstaan op de woningmarkt. Dure koopwoningen zijn er daarentegen voldoende, maar in dit geval gaat het om een toevoeging van 22 appartementen die bereikbaar zijn met lift en voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen. Daarnaast zet het initiatief in op het herstructureren van een inbreidingslocatie, wat aansluit bij de woonambities op regionaal en lokaal niveau om te bouwen in binnenstedelijk gebied in plaats van op uitbreidingslocaties. Daarmee vormt het een verduurzaming voor de bestaande voorraad.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Helmond West – Houtsdonk (vigerend, 11 mei 2010) de volgende bestemming: 'gemengd'. Dit betekent dat er op het plangebied een stedelijke functie rust. Tevens wordt het plangebied ingesloten met aan twee zijdes woonbebouwing (bestemming wonen), één zijde kantoren en bedrijfspanden (bestemming kantoor) en aan één zijde een doorgaande weg. De planlocatie is dan ook gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Conclusie

Vanuit het onderzoek dat is uitgevoerd op basis van de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de ruimtelijk-functionele relevante onderdelen. Het wordt daardoor passend geacht binnen de gestelde criteria uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1.5 Deltaprogramma ruimtelijke adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?'

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw!

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt bestaande verouderde (bedrijfs)bebouwing gesaneerd om in het bestaand stedelijk gebied plangebied nieuwe, toekomstbestendige woningen te realiseren. Er is derhalve sprake van transformatie en zorgvuldig ruimtegebruik, het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010. Deze structuurvisie fungeert voorlopig nog naast/onder de Omgevingsvisie 2018.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied ligt in Helmond, wat is aangeduid als 'Hoogstedelijke zone'.

Hoogstedelijke zone

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie beschouwt de verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, als een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is uiteindelijk minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringsvoorzorgingen voorkomen.

Doorwerking plangebied

In de hoogstedelijke zone met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Het plan voorziet in efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik door het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen en het verwerken van de parkeeropgave in het plangebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de structuurvisie.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Voor dit planvoornemen is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit paragraaf 3.1.4 (verantwoording ladder voor duurzame verstedelijking) en 3.3.2 (verantwoording gemeentelijk woningbouw beleid) blijkt dat dit planvoornemen voorziet in een regionale behoefte. Er is sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik en een aangetoonde behoefte. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met artikel 4.42 de Interim Omgevingsverordening.

Daarnaast moeten ontwikkelingen voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeentelijke doorvertaling hiervan (Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015) bevat ook delen van het stedelijk gebied. De kwaliteit van landschap en stedelijke groene ruimte moet ten minste gewaarborgd zijn en liefst beter worden. Met dit bestemmingsplan wordt bestaande verouderde (bedrijfs)bebouwing in de stad gesaneerd en een hoogwaardig appartementencomplex gerealiseerd waarbij de ruimtelijke kwaliteit sterk wordt verbeterd en er nieuwe groenelementen worden aangelegd (zie paragraaf 2.2). Hierdoor wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering in stedelijk gebied voldaan.

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

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

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei. De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

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

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

Doorwerking plangebied

In paragraaf 5.1 van deze toelichting zijn de uitgangspunten van het provinciaal Milieu- en Waterplan verwerkt onderhavig planvoornemen.

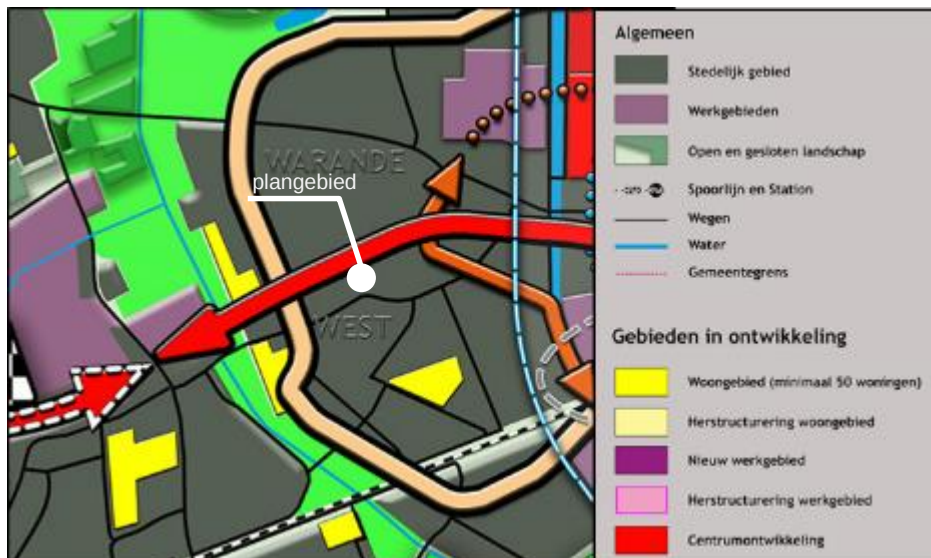
3.3 Gemeentelijk beleid

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.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling ligt binnen stedelijk gebied, waarbinnen de ontwikkeling passend is. De uitgangspunten die zijn beschreven in de Structuurvisie Helmond 2030 zorgen niet voor verdere mogelijkheden of belemmeringen voor de gewenste herontwikkeling van het perceel. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Helmond 2030.



Figuur 3.2: Structuurvisiekaart Helmond, plangebied aangegeven

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 het voorliggende bestemmingsplan en de te doorlopen procedure de voorgenomen ontwikkeling juridisch planologisch geregeld.

3.3.2 Beleid woningbouw

Algemeen

De locatie is gelegen in de wijk Helmond-West. Het betreft de bouw van maximaal 34 appartementen in het middensegment bestemd voor 1- 2 persoonshuishoudens. De locatie kan worden aangemerkt als een transformatielocatie.

Woningbouwprogrammering

In de afgelopen 2 jaar hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe regionale afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke woningmarkt en de economische ontwikkeling van de regio/Brainport.

Hiermee wil het SGE invulling geven aan één van de afspraken in het gesloten Bestuursconvenant Stedelijk Gebied (2013) met betrekking tot het thema "Wonen", namelijk "het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma met daarbij een realistisch aanbod aan plancapaciteit". De afspraken uit het verleden (zgn. BOR-afspraken) worden herzien en meegenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van het SGE.

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Afsprakenkader Wonen 2017. In het 'Afsprakenkader Wonen 2017' maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Een tweetal belangrijke afspraken in dit kader zijn:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

Voorliggende locatie past in deze afspraken. Hieraan kan toegevoegd worden dat het SGE met het ministerie van BZK een nieuwe Woondeal heeft gesloten en de gemeenteraad op 2 juli 2019 heeft ingestemd met de Visie op Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven waarin het Afsprakenkader Wonen 2017 verder is uitgewerkt.

Woonvisie 2016 – 2020

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016 2020 vastgesteld.

De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de provinciale bevolkingsprognose (2014). Deze prognose laat een groei van 90.000 inwoners naar 95.000 inwoners in 2030 zien, waarbij sprake is van verandering in samenstelling van huishoudens (meer 1 persoons-huishoudens) en toenemende vergrijzing. Het woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 2.750 woningen in de periode 2016 – 2020 met een aandeel sociale huur van 35 %. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld en terughoudendheid wordt betracht met de toevoeging van capaciteit binnenstedelijk/kavelsplitsing. Verder wordt aandacht geschonken in de Woonvisie aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en verandering in wijkopbouw/leefbaarheid. Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd.

In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 – 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019). Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 – 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen. In de Woonagenda is onder andere opgenomen:

- een verhoogde woningbouwtaakstelling;
- groei naar ruim 100.000 inwoners in 2040, niet zo zeer door autonome groei maar door een positief migratiesaldo (met name vanuit het buitenland door arbeidsmigratie en asielzoekers).
- de huidige plancapaciteit is voldoende voor de komende periode, er is dus geen noodzaak vanuit het aanbod aan plannen extra woningbouwcapaciteit aan te maken.
- de komende 3 jaar (t/m 2021) wordt ruim baan gegeven aan inbreidingslocaties.
- het aanbod aan meergezinswoningen moet binnen de huidige plancapaciteit niet worden verruimd, wel is sprake van een verschuiving van huur naar koop (er is gelet op het bestaande aanbod en de marktomstandigheden meer ruimte voor midden- en dure koopappartementen).

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen sluit goed aan bij de principes van de Woonvisie. De locatie betreft een inbreidingslocatie en er is een behoefte aan appartementen. Dit is uitgebreid uitgewerkt in paragraaf 3.1.4.

4. MILIEUASPECTEN

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 milieuzo- nering 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, leidin- gen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffect- rapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoor- deeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies lei- den:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzake- lijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrappor- tage worden opgesteld.

4.1.2 Beoordeling

Met dit bestemmingsplan worden 34 nieuwe woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingspro- ject) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage, maar blijft ruim onder de drempel- waarde. Dat wil zeggen dat volgens het gewijzigde Besluit m.e.r. wat 7 juli 2017 in werking is getre- den, een procedure gevolgd moet worden voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Derhalve is voor on- derhavig initiatief een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opge- steld. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat er geen m.e.r.-procedure voor dit plan noodzakelijk.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidin- gen);

- het gebruik van luchthavens.

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

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor kwetsbare objecten geldt deze norm als grenswaarde. Dit betekent dat kwetsbare objecten niet binnen deze contour aanwezig mogen zijn of mogen komen. Deze plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan als daarvoor voldoende motivatie is gegeven.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.2.2 Beoordeling

Voor onderhavig planvoornemen is door Econsultancy een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd³. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier volgen de belangrijkste resultaten.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

³ Onderzoek externe veiligheid Mierloseweg 34-46 te Helmond, Econsultancy, d.d. 28 januari 2019

Transport

Op circa 600 meter ten zuiden van het plan is de spoorlijn Eindhoven – Venlo gelegen. Deze route maakt deel uit van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Omdat het plan is gelegen op meer dan 200 meter afstand is een volledige kwantitatieve risicoanalyse niet noodzakelijk.

Op circa 50 meter noordelijk van het plan is de Europaweg gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Voor het toetsen van de N270 (Europaweg) is o.a. gebruik gemaakt van het onderzoeksrapport: 'EXTERNE VEILIGHEID PROVINCIALE WEGEN, RAPPORT PROVINCIE NOORD-BRABANT', opgesteld door adviesbureau Oranjewoud, d.d. 29 november 2010. Hieruit volgt dat voor de N270 geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} gevonden is in de berekening en dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (berekend is 0,003 maal oriëntatiewaarde). Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en redelijkerwijs kan worden aangenomen dat als gevolg van de ontwikkeling het groepsrisico met niet meer dan tien procent zal toenemen, kan op basis van artikel 8, lid 2, van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zie de passage 'Beperkte verantwoording groepsrisico').

Buisleidingen

De meest nabijgelegen leidingen bevinden zich parallel aan het spoor en het kanaal beide op circa 600 meter afstand. De inventarisatieafstand van beide leidingen is ruim lager dan 600 meter. Nader onderzoek naar of verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Inrichtingen

Op circa 500 meter ten westen van het plan bevindt zich een LPG-tankstation aan de Europaweg. Circa 600 meter ten oosten van het plan is een risicovolle inrichting gelegen. De afstand tot beide inrichtingen is voldoende groot om een kwantitatieve risicoanalyse niet noodzakelijk te achten. In de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt stilgestaan bij relevante scenario's.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval wordt ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

In geval van een incident met gevaarlijke stoffen op de N270 (Europaweg) dient de brandweer de calamiteit zoveel mogelijk te bestrijden. De duur en soort inzet verschilt per scenario. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

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

De brandweerpost Helmond ligt op circa 2,5 kilometer afstand naar het oosten. Hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijtijd ter plaatse zijn. Ook de bereikbaarheid van het plangebied is goed. Het gebied is te bereiken via meerdere toegangswegen. Rondom het plangebied is voldoende dekking met primaire bluswatervoorzieningen.

Zelfredzaamheid

Gemeente Helmond heeft extern veiligheidsbeleid ontwikkeld waarin zij de volgende definitie van zelfredzaamheid hanteren:

'Zelfredzaamheid is de mate waarin een persoon in staat is zichzelf in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen zonder hulp van derden. Het beschouwen van zelfredzaamheid van personen binnen een invloedsgebied is onderdeel van de groepsrisicoverantwoording. Voorbeelden van groepen beperkt zelfredzame personen zijn kinderen, zieken, ouderen en gedetineerden'.

De zelfredzaamheid bij brand wordt bepaald door het waarnemingsvermogen, de dreiging, de acties die mensen uitvoeren nadat een incident is ontdekt en de vluchtmogelijkheden die er zijn. Naast deze elementen wordt de zelfredzaamheid ook bepaald door de mobiliteit van mensen. Rolstoelgebruikers bijvoorbeeld, blijken in noodsituaties prima in staat te zijn om zich in een gebouw te verplaatsen.

Advies Veiligheidsregio

Conform de 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost is voor dit plan het standaardadvies toegepast. Hieronder wordt het advies kort beschreven en hoe deze toegepast kan worden voor dit plan.

- *Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.*

Volgens het beleidsdocument 'Verantwoording groepsrisico Helmond' dient de gebruiker van dit gebied zich wel bewust te zijn van de risico's in dit gebied. Dit betekent dat de gebruiker kennis moet hebben van de juiste handelingsperspectieven om zoveel mogelijk zelfredzaam te opereren. De gemeente Helmond doet dit door al haar burgers te informeren over risico's en mogelijke handelingsperspectieven, o.a. middels de website van de gemeente. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de landelijke informatiesystemen.

- *Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>*

De situatie ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening zal ongewijzigd blijven. Dit houdt in dat er geen nieuwe situaties ontstaan waardoor de hulpdiensten gehinderd kunnen worden. Verder zullen er met dit plan geen nieuwe risicobronnen nabij het plangebied bijkomen, waarbij een behoefte ontstaat aan meer bluswatervoorzieningen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Geluidhinder (wegverkeer)

4.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.3.2 Beoordeling

Met onderhavig planvoornemen wordt de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) in het plangebied mogelijk gemaakt. Aangezien het plangebied in de geluizone van de Europaweg en het gedeelte van de Mierloseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur ligt is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk om de geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï in beeld te brengen. Het plan is tevens gelegen aan een 30 km/uur weg. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze weg geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze weg niet zoneplichtig is. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald. Door Tritium is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. De complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten.

Voor het gedeelte van de Mierloseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 12 dB overschrijdt. Deze weg is echter niet gezoneerd, derhalve is het niet mogelijk een beschikking hogere waarde aan te vragen.

Voor de Europaweg en het gezoneerde deel van de Mierloseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 4 en 1 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor het gedeelte van de Mierloseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien voor zowel de Europaweg als het gedeelte van de Mierloseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur op overwegende bezwaren van

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium advies, kenmerk 1901/225/MD-01, d.d. 14 maart 2019

financiële aard. Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen niet toepasbaar zijn wordt een aanvraag voor het vaststellen van hogere grenswaarden gedaan bij de gemeente Helmond.

In het kader van de procedure hogere waarde is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit onderzoek wordt later uitgevoerd en aangeleverd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van lucht-kwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

4.4.2 Beoordeling

De realisatie van 34 woningen in het plangebied wordt gezien als een NIBM project. Uit het bovenstaande blijkt dat het plan geen negatieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kent.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁵

Richtafstanden

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen nadere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

De richtafstanden kunnen verkleind worden bij het omgevingstype gemengd gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

4.5.2 Beoordeling

Invloed omgeving op de nieuwe functie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is gekeken wat de eigenschappen zijn van verschillende bedrijven in de omgeving. Gelet op grote diversiteit aan functies in de directe omgeving van het projectgebied is in dit geval geen sprake van een 'rustige woonwijk' maar van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden uit lijst 1 van de VNG-publicatie met één afstands-trap verkleind kunnen worden.

⁵ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende inrichtingen aanwezig. De maximale milieucategorie van deze inrichtingen is 2, met een grootste richtafstand van 30 meter. Door de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één stap verlaagd worden tot 10 meter. De afstand van de bestaande inrichtingen in milieucategorie 2 tot de woningen in het plangebied bedraagt meer dan 10 meter. Er is derhalve geen sprake van milieuhinder ten gevolge van de omliggende inrichtingen.

In het plangebied zelf worden geen functies ontwikkeld die tot milieuhinder kunnen leiden bij omliggende milieugevoelige functies.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.6.2 Beoordeling

De locatie is momenteel in gebruik als wonen, winkels en deels voor bedrijfsactiviteiten. De toekomstige bestemming is wonen wat betekent dat de functie gevoeliger wordt. Om deze reden is door Lankelma Geotechniek Zuid BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf volgen de resultaten van dit onderzoek, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In enkele grondmengmonsters zijn analytisch licht verhoogde gehalte met lood, zink, PAK en kwik aangetoond. De concentraties overschrijven de achtergrondwaarden maar niet de interventiewaarden. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn ervan uit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

In het plangebied blijkt wel een asbestverdachte plaat aanwezig te zijn gebruikt als afscheiding/beschoeiing. Ter plaatse zijn meerdere schuren aanwezig met asbestverdachte materialen als dakbedekking. Deze dakbedekking is niet overal in goede staat aangetroffen, op meerdere plaatsen is asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld. Mogelijk bevindt zich in de schuren ook asbestverdacht materiaal op maaiveld. Het aanwezige asbest wordt door een daar toe gecertificeerd bedrijf verwijderd.

Voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is na sloop van de huidige bebouwing een (nieuw) bodemonderzoek (conform NEN-5740) alsmede een asbestonderzoek (conform NEN-5707) op de gehele locatie noodzakelijk. Uit het nog uit te voeren aanvullende bodem- en asbestonderzoek moet een zodanig resultaat komen dat dit het uitvoeren van het bouwplan niet in de weg staat.

4.7 Duurzaamheid

4.7.1 Algemeen

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

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

- Energiebesparing

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

- Duurzame energie:

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

- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

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

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

De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Vanaf 1 januari 2018 heeft het college expliciet bepaald dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van aardgasvrij bouwen. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

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

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

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn minimaal een 7 voor Energie, waarbij gestreefd moet worden naar een 8, een 8,5 voor Gebruikskwaliteit (afhankelijk van het woningtype zoals seniorenwoning een 9) en gemiddeld een 7 voor de overige modules.

4.7.2 Beoordeling

De nieuwe woningen in het plangebied worden gebouwd conform het bouwbesluit met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4. Dit resulteert in woningen met energielabel A. Daarnaast is een GPR-berekening uitgevoerd voor beide nieuw te bouwen complexen. De GPR-berekeningen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Over alle thema's van de GPR-berekening wordt gemiddeld een 7,2 gescoord. De onderdelen scoren minimaal een 7 waardoor aan de gemeentelijke eis wordt voldaan. Bij gebruikswaarde wordt een 7,5 gescoord, hier wordt de beoogde score van 8 niet gehaald maar de score komt wel in de buurt en is daardoor acceptabel.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Algemeen

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

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

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

Waterplan 2012-2015 Helmond

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.

Het waterschap eist geen compensatie voor een ontwikkeling met een toename kleiner dan <2.000 m². De gemeente Helmond heeft het hemelwaterbeleid afgestemd op de vigerende keur van de drie

Brabantse waterschappen (2015). Uitgangspunt hierbij is het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO). Er worden in principe geen additionele eisen gesteld. Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptatieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

5.1.2 Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het huidige plan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023.

Riolering

In de Mierloseweg is een gemengd vrijvervalstelsel aanwezig. De verwachting is dat er lokaal een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, wat weer onder vrijval kan worden aangesloten. Het plangebied vraagt geen extra zorg m.b.t. waterlast of water-op-straat vanuit het rioolstelsel. De nieuwe DWA-rioleringsplan van het appartementencomplex wordt middels een nieuw aan te leggen hoofdriool aangesloten op de bestaande rioleringsplan in de Mierloseweg.

Via het drukrioolstelsel wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Aarle-Rixtel. Op drukrioleringsplan mag geen regenwater worden geloosd in verband met de goede werking van het systeem. Al het regenwater moet dus in het gebied blijven.

5.1.3 Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

Samengevat betekent dit het volgende

- Vuil- en schoonwater moet gescheiden worden;
- Aangezien er in het plangebied niet geïnfilteerd kan worden, wordt voorgesteld om hemelwater via het riool af te voeren;
- Het totaal bijkomend verhard oppervlak is in totaal 700 m²

- Waterbergingsopgave (wordt bepaald met een rekenregel uit de Keur en kaart met gevoeligheidspiekafvoeren): $0.06 \times 700 \text{ m}^2 = 42 \text{ m}^3$.
- Het waterschap heeft geen rol/taak in de beoordeling van het plan. Echter zal het waterschap gekend moeten worden aangezien er in het gebied niet geïnfiltreerd kan worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatiegevoelig. Het lijkt dat het gebied vanuit grondwater niet gevoelig is voor wateroverlast. De GHG is tussen 0,2 en 0,8 m – mv ingeschat. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nastreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden.

Het nieuwbouwplan brengt wel enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee, maar geen sprake is van een geheel andere situatie. Eerder is in de toekomstige situatie sprake van een vergelijkbare met de huidige, waarbij omdat sprake is van nieuwbouw wel rekening kan worden gehouden met de te gebruiken bouwmaterialen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Vanaf 2015 vindt bestrijding op verhardingen alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

Watersysteem

Door Ockhuizen Geo- en Milieutechniek B.V. is een geotechnisch en geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd.⁶ Het geohydrologisch onderzoek heeft tot doel, om meer inzicht te geven in de waterdoorlatendheid en infiltratiegeschiktheid van de bodem en het opstellen van een richtinggevend advies inzake het afkoppelen van hemelwater. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen de resultaten van dit onderzoek.

⁶ Watertoetsadvies nieuwbouw woningen Mierloseweg 34-46, Ockhuizen Geo- en Milieutechniek BV, kernmerk 1803457.001XG, d.d. 8 maart 2019

Uit het geohydrologisch onderzoek kan het volgende worden afgeleid:

- Onder een humushoudende toplaag, bestaat de bodem tot minimaal circa 16 m + NAP (1 à 1,5 m - mv) uit zand. Hieronder is tot circa 8 m - mv) uit een afwisseling van zand en leemlaagjes aanwezig;
- De actuele grondwaterstand is gemeten op 1,5 à 1,8 m - mv (15,7 à 15,9 m + NAP). De gemiddelde hoogste grondwaterstand is ingeschat op 16,8 m + NAP (0,2 à 0,8 m - mv);
- De doorlatendheid van de bovengrond is redelijk goed tot goed, met gemeten k-waarden van 0,4 tot 3,2 m/dag. De doorlatendheid van de ondergrond (dieper dan 1,5 m - mv) is significant lager, met gemeten k-waarden van 0,2 à 0,3 m/dag.

Oppervlaktewater

De locatie is gesitueerd in district Boven Aa van waterschap Aa en Maas. Er zijn geen omvangrijke oppervlaktewateren/ watergangen aanwezig in de directe omgeving van de locatie.

Grondwater

De globale horizontale stroming van het freatisch grondwater is, volgens de grondwaterkaart van Nederland, noordwaarts gericht met een verhang van circa 0,5 meter per kilometer. De verticale stroming van het grondwater is doorgaans neerwaarts gericht (infiltratie).

Aflopen regenwatertrits

Gepland is de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van enkele woningen verdeeld over 2 bouwblokken. Door de ontwikkeling van het terrein zal het verhard oppervlak toenemen met circa 700 m². Voor het totaal bijkomend verhard oppervlak dient in totaal ca. (700 m² x 60 mm=) 42 m³ verwerkt (geïnfiltreerd/ geborgen) te worden. Hierdoor wordt ter plaatse een bui van T=10 verwerkt. Een bodem biedt mogelijkheden voor infiltratie indien de k-waarde van de zandige bodem groter is dan 0,4 m/dag én de gemiddeld hoogte grondwaterstand dieper is dan 0,7 m - mv. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek kan worden gesteld, dat de bodem, zonder aanvullende grondverbeterende maatregelen, niet zonder meer geschikt is voor de infiltratie van regenwater. De bodem biedt wel mogelijkheden voor infiltratie van regenwater indien het terrein wordt opgehoogd tot/afgewerkt op 17,5 m + NAP. Dit niveau is tevens gewenst ten behoeve van de minimale ontwateringsdiepte. Dit is concreter uitgewerkt in een waterplan door Grasveld Civiele Techniek (zie bijlage). Om de wateropgave in te vullen, wordt er binnen het plangebied een ondergrondse waterbergingsvoorziening met leegloop en overstort op het gemeentelijk riool gerealiseerd. De retentievoorziening bestaat uit een ondergrondse voorziening van bergingskratten. Uitgaande van een krat Q-bic van Wavin met een hoogte van 0,60 m is een oppervlakte van ca. 75 m² nodig. De kratten worden ingepakt in een waterdichte folie en hebben een totale capaciteit van ca. 42 m³. Hiermee wordt aan de wateropgave voldaan. Om het regenwater van de terreinverhardingen en het dakoppervlak van het appartementencomplex in de bergingsvoorziening te krijgen, wordt het verhard oppervlak middels een rioolleiding op het krattenveld aangesloten.

De locatie van de leegloop en de overstort van de bergingsvoorziening wordt in de laatste HWA inspectieput op het terrein gerealiseerd. De overstorthoogte en de diameter van de doorlaat wordt in een later stadium uitgewerkt.

Vuilwater

De nieuwe DWA riolering van het appartementencomplex wordt middels een nieuw aan te leggen hoofdriool aangesloten op de bestaande riolering in de Mierloseweg.

5.2 Flora en Fauna

5.2.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd.

5.2.2 Beoordeling

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden⁷. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze paragraaf wordt alleen de conclusie en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is opgenomen als bijlage.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Strabrechtse Heide & Beuven", bevindt zich op circa 6 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de sloop van enkele woningen en bedrijfslocaties en realisatie van 34 appartementen betreft, zal er een netto toename aan verkeersbewegingen ontstaan.

Uitspraak Raad van State inzake het PAS en dit bestemmingsplan

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitgesproken, dat voor het bepalen van de stikstofdepositie, het PAS niet voldoet aan de voorwaarden van de Europese Habitatrichtlijn. Deze kan dan ook niet meer gebruikt worden bij de beoordeling of al dan niet sprake is van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof wordt de Aerius berekening opnieuw bekeken. Dit heeft ertoe geleid dat er een nieuwe stikstofdepositieberekening is gemaakt⁸. Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Een rapportage van de berekeningen is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen het NNB of EVZ. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 350 meter ten westen van het plangebied in de vorm van de EVZ "Goorloop-Zuid". Gezien de afstand en de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

⁷ Quickscan flora en fauna 'Mierloseweg 34-46' te Helmond, BRO, 16 januari 2018, P01077

⁸ Aerius-berekening Mierloseweg 34-36 te Helmond, BRO, 10 december 2019, P01077

Soortbescherming

De bebouwing op het terrein biedt potentiële nestlocaties aan de huismus onder de dakpannen van enkele gebouwen, en op een enkele locatie aan de voorzijde van nr. 34 ook voor de gierzwaluw. In de aanwezige loods zijn geen sporen aangetroffen van soorten als steenuil en kerkuil, als veren, uitwerpselen en braakballen. Een nestlocatie en/of leefgebied van een van deze soorten in de gebouwen is daarmee, in combinatie met de binnenstedelijke ligging, redelijkerwijs uitgesloten. In de opgaande beplanting binnen en rond het plangebied bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als buizerd, sperwer en ransuil. Wel kunnen hier mogelijk “algemene” soorten als merel, roodborst en houtduif tot broeden komen. Ten aanzien van vogelsoorten is een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van de huismus en gierzwaluw noodzakelijk.

Naast vogelsoorten bevatten meerdere van de te slopen gebouwen geschikte rust- en verblijfplaatsen voor een vleermuissoort, zoals open stootvoegen, kierende dakranden en andere openingen naar ruimtes onder het dak of in de spouw. Er is geen sprake van potentieel (essentieel) foerageergebied en/of vliegroutes, gezien het ontbreken van aspecten als grote hoeveelheden opgaand groen, oppervlaktewater en lijnvormige landschapselementen. Een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Eventueel te nemen maatregelen of aan te vragen ontheffing wordt parallel aan dit bestemmingsplan geregeld en verwerkt in de bouwplannen. Dit is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning gereed.

Het plangebied vormt matig geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als egel en huisspitsmuis kunnen in het plangebied incidenteel worden waargenomen. Naast dat het plangebied geen essentieel leefgebied voor dergelijke soorten betreft, geldt daarbij voor deze algemene soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat verder geen (essentieel) leefgebied van reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Algemeen

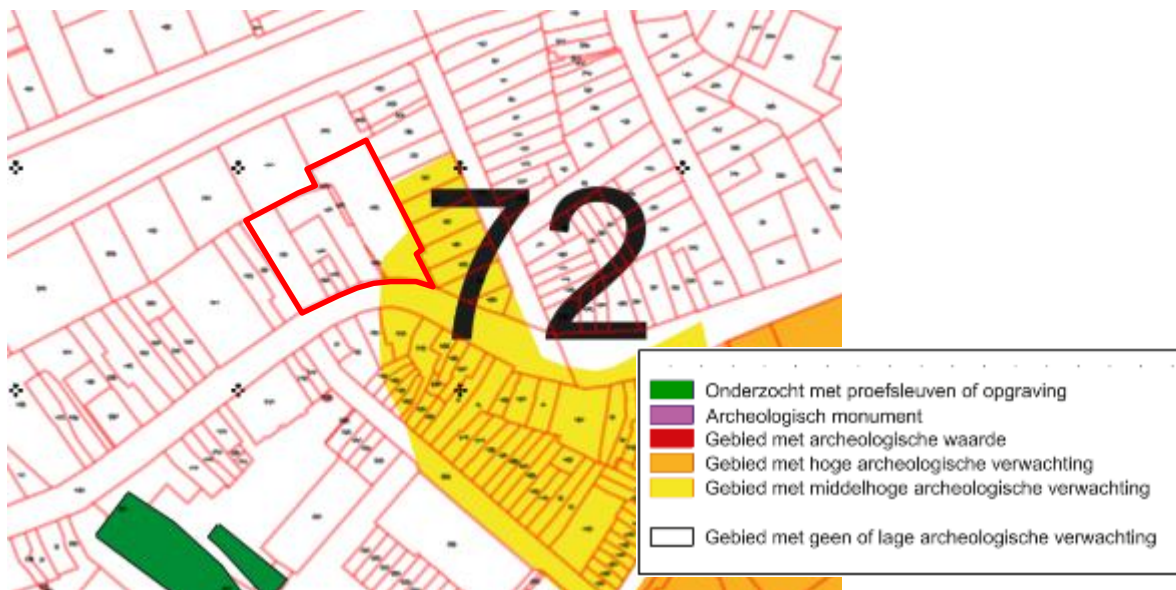
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Beoordeling

De gemeente Helmond heeft een archeologische beleidskaart voor haar gemeente opgesteld. Hierin zijn archeologische (verwachtings)waarden voor bepaalde gebieden vastgelegd. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Helmond ligt een deel van de onderzoekslocatie in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (TAW nummer 72). Zie figuur 5.1.



Figuur 5.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Helmond

Het betreft hier de locatie van een laatmiddeleeuwse hoeve Hulschbosch waarvan funderingen, waterputten e.d. in het plangebied verwacht worden. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij een ruimtelijke ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm - mv er vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te bestaan uit een proefsleuvenonderzoek, hiervoor dient eerst een Programma van Eisen (PVE) te worden opgesteld.

Vanwege de grootte van de voorgenomen ontwikkeling heeft de gemeente Helmond besloten dat voor dit plan een proefsleuvenonderzoek uit moeten worden gevoerd voorafgaand aan en ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw. Wanneer behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen en deze ex situ behouden dienen te blijven zal een archeologische opgraving plaats moeten vinden. Door Econsultancy is een Programma van Eisen inclusief geïntegreerd bureauonderzoek uitgevoerd. Dit PVE is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het vervolgonderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. In dit bestemmingsplan zijn de archeologische waarden juridisch geborgd, het aspect archeologie vormt daardoor geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

5.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

Beoordeling

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. In de Monumentenwet zijn de rechten en plichten van de verschillende monumenten bepaald.

Aanwezige monumenten:

- **Rijks- en gemeentelijke monumenten**
In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is een rijksmonument gelegen, namelijk het voormalig Patronaat gebouwd in 1927. Het hoofdgebouw dient momenteel als wijkcentrum. De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de andere zijde van de supermarkt dan waar het Patronaat gevestigd is. Negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van dit pand is daarom ook niet aannemelijk.
- **Cultuurhistorische vlakken**
Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant maakt het plangebied geen onderdeel uit van een waardevol cultuurhistorisch gebied en bevat het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische waarden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.4 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van het plangebied zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen en de parkeersituatie. Voor deze ontwikkeling is een notitie gemaakt over de verkeerskundige aspecten van de voorgestane ontwikkeling⁹. De notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten van de notitie. Allereerst wordt ingegaan op de effecten

⁹ Verkeerskundige aspecten ontwikkellocatie Mierloseweg 34-46 Helmond, Arthic, kenmerk bro-60c811, d.d. 9 september 2019

van de wijziging van het aantal verkeersbewegingen op de omgeving, vervolgens wordt ingegaan op de vraag in hoeverre wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.4.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

De nieuwe functies zorgen voor extra verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-kengetallen is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functies in beeld gebracht. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van gemiddelde CROW-normen. Dit geeft het meest realistische scenario.

Uit de berekeningen blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied 173,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert. Aan de bestaande gemengde functies zoals deze op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan (zoals wonen, kantoren, detailhandel en werkplaats) zijn 119 motorvoertuigbewegingen toe te kennen. Deze worden in mindering gebracht op de totale verkeersproductie. De toename in verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen) bedraagt dan 44 mvt/etmaal.

Effecten op de omgeving

De wegen rond het plangebied hebben een erftoegangsfunctie met grotendeels een inrichting en maximumsnelheid van 30 km/u. De verkeersveiligheid is hiermee goed gewaarborgd. Immers, de snelheid is laag, waardoor de kans op een aanrijding klein is. Mocht er onverhoopt toch een aanrijding plaatsvinden, dan is vanwege de lage snelheid de kans op letsel minimaal. Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

De herontwikkeling genereert 173,4 mvt/etmaal (motorvoertuigen / etmaal). Dit komt neer op afgerond 87 vertrekkende en 87 aankomende mvt/etmaal. Het plangebied ligt ten westen van het centrum en ten oosten van de agglomeratie Eindhoven. Het aankomende en vertrekkende verkeer zal zich gelijkmatig verdelen in oostelijke richting (Eikendreef / Kasteel-Traverse N270) en westelijke richting (Europaweg N270). De toename van 87 motorvoertuigen per etmaal per richting is relatief verwaarloosbaar in een etmaal. Uitgaande van een spitspercentage van 10%, gaat het om afgerond 22 motorvoertuigen / uur in het drukste (spits)uur. Dit komt neer op circa één motorvoertuig / 2,7 minuut. Deze frequentie vindt alleen plaats in het drukste (spits)uur. Buiten de spits zakt het aantal voertuigen tot enkele motorvoertuigen / uur. De relatief beperkte toename is goed op te vangen en vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past binnen de dynamiek van een stad als Helmond. De omliggende infrastructuur is voldoende robuust om deze lichte toename op te vangen en past binnen de geprognosticeerde verkeersgroei.

Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Wel dient voorafgaand aan de procedure 'Omgevingsvergunning' extra aandacht gegeven te worden aan de vormgeving van de inrit. Met name de herstructurering van de langspaarplaatsen van de Mierloseweg en de inrichting van de planlocatie (zichtbelemmerende elementen zoals groen, hagen en bomen) verdient een zorgvuldig ontwerpproces (dit reikt verder dan het detailniveau van dit bestemmingsplan).

5.4.2 Parkeren

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn op de planlocatie gemengde functies toegestaan (zoals wonen, kantoren, detailhandel en werkplaats). Deze functies genereren ook een parkeerbehoefte. De huidige parkeerbehoefte bedraagt 20 parkeerplaatsen. Dit is op basis van 6 woningen, 184 m² detailhandel, 50m² kantoor en 800 m² bvo loods / opslag (arbeidsextensief / bezoekersextensief. In de huidige situatie is op de planlocatie slechts plaats voor 10 motorvoertuigen. In de huidige situatie is er dus een planologisch tekort van 10 parkeerplaatsen (op eigen terrein). Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen door de aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen van de Mierloseweg.

Nieuwe situatie

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Helmond. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond', d.d. 10 februari 2017. Hierin staat beschreven dat de parkeernorm voor een woning (middenklasse) in de schil van het centrum, 1,6 p.p. bedraagt, waarvan het aandeel voor bezoekers 0,3 p.p./woning bedraagt. De parkeernorm zonder bezoeker komt dus neer op 1,3 p.p./woning (1,6 – 0,3 p.p./woning).

Uit de parkeerberekening blijkt dat voor de toekomstige ontwikkeling in totaal 44,2 parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners (34 appartementen * 1,3 p.p./woning). Voor de bezoekers van de woningen zijn 10,2 parkeerplaatsen nodig. De totale nieuwe parkeerbehoefte bedraagt afgerond 56 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zullen 56 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De totale parkeerbehoefte is daarmee ondervangen. Door initiatiefnemer wordt als extra maatregel nog eens twee parkeerplaatsen langs de Mierloseweg gerealiseerd. De solitaire boom die ten zuiden van het plangebied naast de Mierloseweg staat wordt daarvoor verplaatst naar het plangebied. Op deze plek worden daarvoor in de plaats twee nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. De boom blijft gehandhaafd in het straatbeeld van de Mierloseweg en de realisatie van de extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied is geborgd. De totale parkeerbehoefte wordt in zijn geheel opgevangen. In vergelijking met het huidige parkeertekort van 10 parkeerplaatsen verbetert de parkeersituatie aanzienlijk en zal de parkeerdruk in de Mierloseweg fors afnemen.



Figuur 5.2: Links: impressie huidige situatie van de solitaire boom tussen het plangebied en de Mierloseweg. Onder: ontwerptekening verplaatsen boom naar het plangebied en realiseren parkeerplaatsen langs de Mierloseweg.



De gemeente Helmond heeft in haar parkeerbeleid ook een tabel opgenomen met aanwezigheidspercentages per functie. De aanwezigheidspercentages van de nieuwe appartementen laten vooral zien dat de parkeerbehoefte overdag van bewoners slechts 50% bedraagt. Dat wil zeggen dat overdag slechts behoefte is aan 21,1 parkeerplaatsen voor bewoners en 5,1 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze kunnen allen op dat tijdstip op eigen terrein opgevangen worden.

Mocht in de toekomst blijken dat in de directe omgeving van de locatie parkeerregulering wordt ingesteld, dan is het terrein aan te duiden als privé parkeerterrein.

5.4.3 Resumé

De nieuwe functie genereert 173,4 mvt/etmaal. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is dat een toename van 54,4 verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen). Het toevoegen van deze nieuwe functies leidt niet tot negatieve gevolgen voor de omgeving. De te realiseren 56 parkeerplaatsen en de forse afname van de parkeerdruk op het openbare gebied zorgen voor meer restcapaciteit voor de bestaande functies in het gebied.

6. HAALBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is ook geen sprake van een wettelijk kostenverhaal. Wel zijn er flankerende afspraken gemaakt tussen de ontwikkelende partij en de gemeente onder andere vanwege grondtransacties.

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een uitbreiding van en bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is de reguliere procedure van toepassing, waartegen bezwaar en beroep open staat.

6.2 Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Op 26 maart 2020 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.

Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor vooroverleg verzonden naar het Waterschap Aa en Maas, de Provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio.

Vanuit de wettelijke vooroverlegpartners zijn geen reacties gekomen.

Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn samengevat in bijlage 13 van onderhavige toelichting.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan is sprake van een ontwikkeling. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

7.2 Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

7.3 Planregels

7.3.1 Algemeen

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.

In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, zijn de bestemmingen opgenomen, waarbij de volgende opbouw wordt gehanteerd:

- *Bestemmingsomschrijving*: Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s).
- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.
- *Afwijken gebruiksregels*: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.

In hoofdstuk 3, algemene regels, staan de volgende bepalingen en regels:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waar aan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene afwijkingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen;

- *Algemene wijzigingsregels:* geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

- *Het overgangsrecht:* geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *De slotregel:* is het laatste artikel met de titel van het plan.

De bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

7.3.2 Toelichting op de bestemmingen

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Wonen

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied waarbinnen wonen is toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aangegeven bouwhoogte.

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

Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn de wegen en straten, pleinen, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het bestemmingsverkeer opgenomen. Tevens toegestaan zijn parkeren, groen en speelvoorzieningen. Kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

