

# Ruimtelijke onderbouwing **Europaweg 97, Helmond**

---

**Gemeente  
Helmond**

---



---

## Colofon

---

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Europaweg 97, Helmond

Auteur(s): NvdH  
Versie: C1.0  
Kenmerk: LNL/2022/EUNH/C1.0  
Datum: Februari 2023

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch  
Tel 073 744 0182 | [info@ditisdeessentie.nl](mailto:info@ditisdeessentie.nl) | [www.ditisdeessentie.nl](http://www.ditisdeessentie.nl)



---

# Inhoudsopgave

---

|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                         | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                                                               | 5         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing projectlocatie .....                                     | 5         |
| 1.3      | Geldend bestemmingplan .....                                                   | 5         |
| 1.4      | Doel van deze ruimtelijke onderbouwing .....                                   | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer .....                                                               | 6         |
| <b>2</b> | <b>Projectbeschrijving .....</b>                                               | <b>7</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie .....                                                         | 7         |
| 2.2      | Het initiatief .....                                                           | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                                                              | 9         |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                          | 9         |
| 3.1.2    | Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro & RARRO) ..... | 9         |
| 3.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                     | 10        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                                       | 12        |
| 3.2.1    | omgevingsvisie Noord-Brabant .....                                             | 12        |
| 3.2.2    | Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant .....                               | 13        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....                                                      | 14        |
| 3.3.1    | Structuurvisie helmond 2030 .....                                              | 14        |
| 3.3.2    | Woonvisie 2016-2020 & Woonagenda 2019-2021 .....                               | 16        |
| 3.3.3    | Klimaatbeleid helmond .....                                                    | 16        |
| <b>4</b> | <b>Planologische en milieuhygiënische aspecten .....</b>                       | <b>17</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling .....                   | 17        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering .....                                              | 17        |
| 4.3      | Verkeer en parkeren .....                                                      | 18        |
| 4.4      | Geluid .....                                                                   | 19        |
| 4.5      | Externe veiligheid .....                                                       | 20        |
| 4.6      | Bodem .....                                                                    | 23        |
| 4.7      | Archeologie & cultuurhistorie .....                                            | 23        |
| 4.8      | Kabels en leidingen .....                                                      | 24        |
| 4.9      | Flora en fauna .....                                                           | 24        |
| 4.10     | Waterparagraaf .....                                                           | 25        |
| 4.11     | Luchtkwaliteit .....                                                           | 26        |
| 4.12     | Volksgesondheid .....                                                          | 27        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid en procedure .....</b>                                      | <b>29</b> |



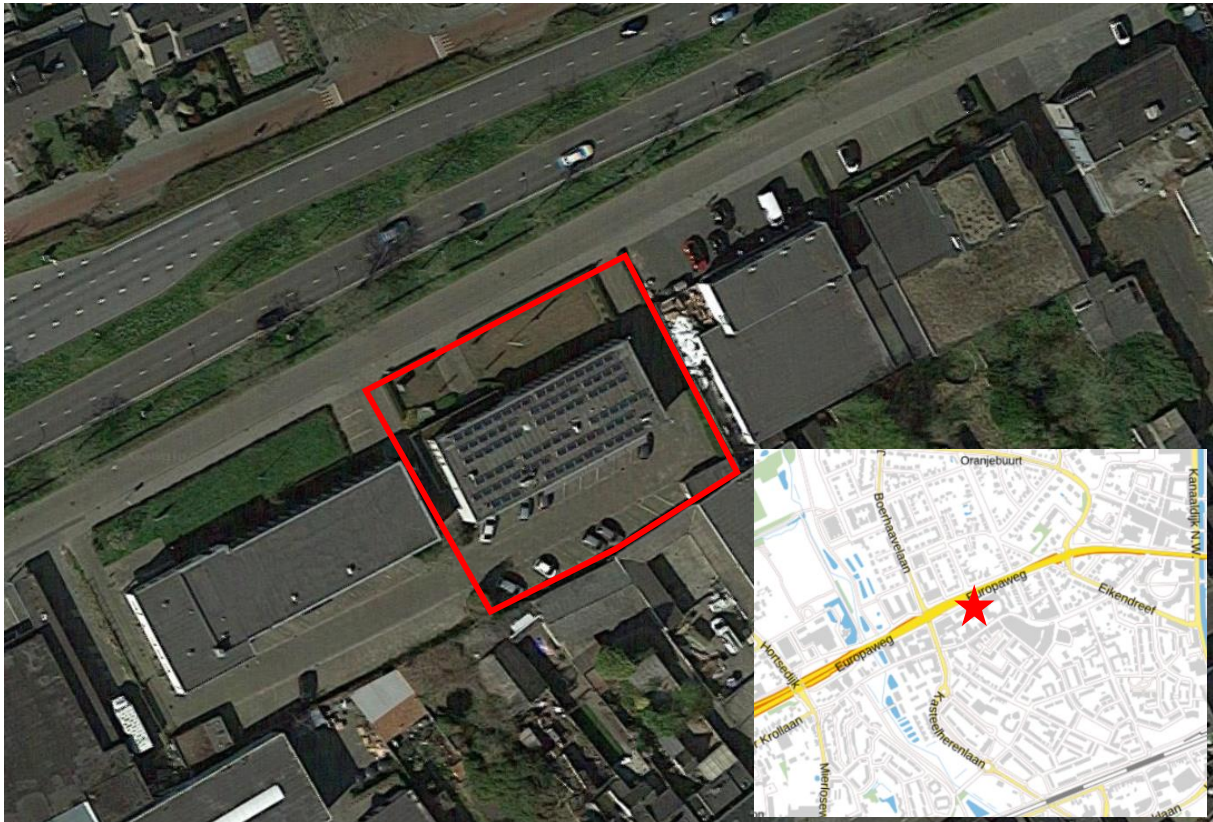
|                 |                                   |    |
|-----------------|-----------------------------------|----|
| 5.1             | Economische uitvoerbaarheid ..... | 29 |
| 5.2             | Procedure .....                   | 29 |
| <b>Bijlages</b> | <b>30</b>                         |    |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar geworden van het voormalige RAC (Regionaal Autisme Centrum) aan de Europaweg 97 in Helmond. Het gebouw heeft gediend als kantoor gespecialiseerd in maatschappelijke begeleiding voor mensen met autisme. Initiatiefnemer is voornemens het gebouw te transformeren naar 18 woningen (appartementen). Het gebouw blijft hiervoor intact maar wordt verbouwd en er worden twee ondergeschikte volumes aan toegevoegd.



*Figuur 1.1 Projectlocatie (rood omkaderd). In de inzet de ligging van de projectlocatie binnen Helmond.*

## 1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie G, nummers 1948 en 2806. De locatie ligt in Helmond West aan de ontsluitingsweg Europaweg.

## 1.3 Geldend bestemmingplan

Op de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 11 mei 2010. Op 13 augustus 2010 is het plan onherroepelijk geworden. Op de projectlocatie geldt enkelbestemming 'Kantoor' met bouwvlak met de maatvoeringseis 'maximum bouwhoogte 8 m'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



*Figuur 1.2 Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omkaderd.*

De bestemming 'Kantoor' is enkel bedoeld voor kantoren met bijbehorende voorzieningen. De beoogde woningen zijn niet passend binnen de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling dus niet toegestaan.

## 1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

De beoogde appartementen zijn niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor binnenplanse afwijking is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, ook kan geen gebruik worden gemaakt van de 'kruimelgevallenregeling'. Derhalve wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken.

## 1.5 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als verkeer, bodem, archeologie, etc. Vervolgens komen in het vijfde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure aan de orde. Hoofdstuk 6 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



# 2 Projectbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

De projectlocatie bevindt zich aan het meest oostelijke stuk van de Europaweg binnen de stedelijke ring van Helmond. De Europaweg (N270) is de verbindende N-weg tussen Eindhoven en Deurne. In de directe omgeving van de projectlocatie is een aaneengesloten rij verouderde kantoorgebouwen aanwezig. De projectlocatie ligt in de wijk Helmond-West maar de panden aan de Europaweg kennen hun eigen stedelijke dynamiek qua functie en volume.

In de huidige situatie is in het kantoorgebouw het Regionaal Autisme Centrum gevestigd. Het gebouw dient momenteel als kantoor gespecialiseerd in maatschappelijke begeleiding voor mensen met autisme en bestaat uit twee bouwlagen. Aan de achterzijde van het gebouw zijn parkeerplaatsen aanwezig. De voorzijde van het gebouw is groen ingericht. Het kantoorgebouw is gedateerd. Figuur 2.1 geeft een weergave van de huidige situatie van de projectlocatie.



*Figuur 2.1 Impressie van de huidige situatie van de projectlocatie.*

Recent worden de verouderde kantoorgebouwen en winkelcentra aan de Europaweg getransformeerd naar een woonlint met appartementencomplexen. Zo is op 10 mei 2022 voor de locatie Europaweg 99 het bestemmingsplan 'Helmond West – Houtsdonk Binnendongenstraat Oost' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 78 appartementen naast de projectlocatie mogelijk. Direct naast de projectlocatie wordt een vierlaags gebouw gerealiseerd, zie figuur 2.2.



*Figuur 2.2 Impressie van de nieuwbouw in de Europaweg met de projectlocatie rood omlijnd.*



## 2.2 Het initiatief

Initiatiefnemer is voornemens het kantoorgebouw te transformeren naar appartementencomplex met 18 appartementen. De appartementen worden gerealiseerd als driekamerappartementen van ca. 74-78 m<sup>2</sup> BVO en zijn geschikt voor een brede doelgroep. Het bestaande gebouw wordt verbouwd en tevens worden er drie volumes aan toegevoegd, een dakopbouw met extra laag, een lobby/gallerij ontsluitend en een vluchtrappenhuis, zie figuur 2.1. Aan de voorzijde van het gebouw wordt een voorzetgevel gerealiseerd waar de ontsluiting en buitenruimte van de appartementen wordt opgelost.

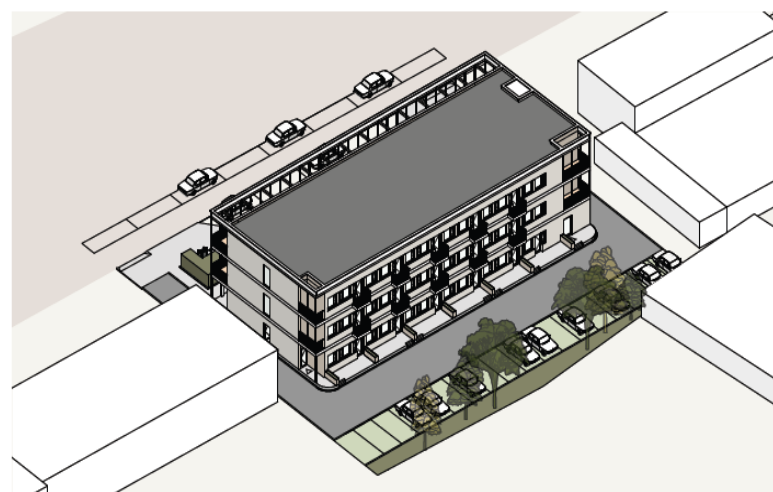
Het plan omvat de realisatie van 18 appartementen deels binnen bestaande bouw en deels in de 1-laags optopping. Door het toevoegen van een voorzetgevel worden ontsluiting en buitenruimtes opgelost. Het gebouw sluit met drie bouwlagen goed aan bij het niet te ontwikkelen appartementencomplex Europaweg 99.

De woningen op de begane grond worden aan de achterzijde voorzien van een tuin. Verder worden er aan de achterzijde van het gebouw parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de voor- en achterzijde van het gebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Navolgende figuren geven een impressie van de toekomstige situatie van de projectlocatie.



*Figuur 2.3 Impressie van voorzijde van de ontwikkeling.*



*Figuur 2.3 Impressie van achterzijde van de ontwikkeling.*





# 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de aan van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

5. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
6. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
7. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

Dit planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 18 appartementen in stedelijk gebied. De appartementen worden klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van een sterke, aantrekkelijke en gezonde stad en is in lijn met de NOVI.

### 3.1.2 BESLUIT EN REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO & RARRO)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

De projectlocatie ligt binnen het radarverstoringsgebied van Volkel en Herwijnen. Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn.



De projectlocatie ligt op meer dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel en het radarstation 'Herwijnen'. Ter plaatse van de projectlocatie bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel 114 meter ten opzichte van NAP. Het maaiveld van het plangebied is op 16 à 17 meter + NAP gelegen. Met onderhavig planvoornemen wordt bebouwing van circa 12 meter mogelijk gemaakt. Hiermee wordt de werking van de radarstations niet beperkt. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

### 3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) de verplichting opgenomen een beschrijving op te nemen van de behoefte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling: "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".

Bij besluit d.d. 21 april 2017 is enerzijds een vereenvoudiging van de ladder doorgevoerd en anderzijds knelpunten uit de praktijk aangepast. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden van de Ladder van duurzame verstedelijking en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'.

Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

#### **Doorwerking projectlocatie**

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 18 wooneenheden op de locatie waar deze in het vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Het planvoornemen valt daarmee onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling'.

#### *Behoefte*

De behoefte kan worden afgeleid van de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven en Metropool Regio Eindhoven) en de provincie Noord-Brabant bestaat consensus over het hanteren van de provinciale prognose ten behoeve van de regionale afstemming.

In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provincie Noord-Brabant doet dit om de 3 à 4 jaar. In vergelijking tot de vorige prognose uit 2014 is sprake van een hogere bevolkingsgroei, met name ten gevolge van de hogere buitenlandse migratie en de sterkere natuurlijke aanwas. De gemeente telt op 1 januari 2019 91.595 inwoners en 40.065 huishoudens. De bevolkingssamenstelling verandert de komende decennia door:

- a. de groei van het aantal inwoners naar ruim 100.000 inwoners in 2040;



- b. dat deze groei gemiddeld 450 tot 500 personen per jaar bedraagt, waarbij 55% door natuurlijke aanwas en 45% door een positief migratiesaldo;
- c. vergrijzing en een stijging van de levensverwachting (het aantal 65 plussers neemt toe van 16,4% naar 23,8%);
- d. de groei van het aantal huishoudens naar ruim 47.000, welke voor 70% wordt veroorzaakt door de toename van het aantal éénpersoonhuishoudens (de gemiddelde huishoudgrootte daalt van 2,26 naar 2,12 in 2040).

Afhankelijk van het gekozen scenario zal de bevolking in de periode 2017 – 2029 toenemen met 10.685 personen danwel met 7.235 personen. De woningvoorraad stijgt met respectievelijk 5.380 of 4.685 woningen. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een bruto toename van 5.095 woningen (inclusief 820 woningen vervangende nieuwbouw). Om deze woningen te realiseren beschikt de gemeente Helmond in 2018 over een plancapaciteit van 5.805 woningen (114%), waarvan 4.495 woningen als harde capaciteit kan worden aangemerkt. Van de totale beschikbare plancapaciteit is 62% gelegen op inbreidingslocaties en 52% op uitbreidingslocaties. De gemeente Helmond kent een woningbouwplanning, die gebaseerd is op de provinciale bevolkingsprognose. Indien de kwantitatieve behoefte wordt afgezet tegen de in de grondexploitatie opgenomen plancapaciteit, dan blijkt dat de harde capaciteit nagenoeg overeenkomt met de behoefte voor de korte termijn. Er ontstaat echter een tekort indien er gekeken wordt naar de periode tot 2030.

Voor wat betreft de kwalitatieve onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar het in 2017 uitgevoerde Woon Wensen Onderzoek van de Metropool Regio Eindhoven. Het onderzoek geeft een beeld van de huidige situatie op de lokale woningmarkt, de verhuisbewegingen van de afgelopen vijf jaar en de verwachte ontwikkelingen in de komende vijf jaar. Er vindt een confrontatie plaats tussen verwachte vraag en aanbod. Dat geeft inzicht in mogelijke knelpunten; waar ontstaan mogelijke tekorten of overschotten, van welk type woningen en in welke doelgroepen. In het woonwensenonderzoek worden modelmatig vraag en aanbod van verhuiscapaciteit huishoudens tegenover elkaar gezet. Er wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw. Het onderzoek berekend een theoretisch tekort van 2.110 woningen voor de komende 5 jaar. Het tekort doet zich met name voor in de meergezinswoningen (zowel koop als huur).

#### *Regionale afstemming*

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken al jaren samen. Deze samenwerking is vastgelegd in de Samenwerkingsagenda 2018 – 2025. In deze agenda is vastgelegd welke thema's en onderwerpen de gemeenten binnen de samenwerking oppakken, waaronder het thema Wonen.

De samenwerking tussen de negen SGE gemeenten op het terrein van wonen heeft in oktober 2017 geresulteerd in het 'Afsprakenkader Wonen 2017, Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven'. Deze notitie heeft de gemeenteraad van Helmond eind 2017 vastgesteld. Hierin is onder andere afgesproken samen toe te werken naar een regionale visie op wonen.

Deze visie is inmiddels opgesteld. De visie heeft tot doel voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen, instromers aan te trekken en starters en doorstromers vast te houden aan de regio. In de visie is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de unieke kwaliteiten van de regio, het gaat daarbij om:

- City of villages, unieke mix van stedelijkheid en dorpscultuur.
- Roltrap regio, vele verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in de regio afhankelijk van de levensfasen van een huishouden.
- Kwadrantenbenadering, welke nog nader uitgewerkt moet worden, benadrukt de unieke eigenschappen van ieder dorp en stad.
- Brainport principes, kwaliteitscriteria waar ieder woningbouwproject aan moet voldoen.

De Visie op Wonen gaat uit van een inclusieve en gezonde verstedelijking. Voor de gemeente Helmond is een functie weggelegd als "city of arrival" (inwoners starten vaak als 1-persoonhuishouden, naar enkele jaren verhuist men al of niet binnen de gemeente).

In de kwadrantenbenadering wordt de gemeente Helmond getypeerd door de kwaliteiten centrum, shop & culture, bedrijvigheid en eigenheid. Het Stedelijk Gebied Eindhoven zal in de periode tot 2040 met 50.000 inwoners groeien naar 550.000 inwoners. De groei van de gemeente Helmond bedraagt in deze periode 10.000 inwoners. De ontwikkeling van de woningbouwcapaciteit in het centrumplan van Helmond past in de regionale afspraken. In het voorjaar van 2019 heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK een woondeal gesloten. Hierin is een versnelling van de woningbouwproductie afgesproken (27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023), daarbij is het volgende afgesproken:



- Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties.
- Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ca. 3.000 gemiddeld per jaar.
- De minister, provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden.

Voor de gemeente Helmond betekent de versnelling dat de jaarlijks woningbouwproductie voor de komende periode moet worden verhoogd naar ca. 800 woningen per jaar. De realisatie van onderhavig planvoornemen maakt onderdeel uit van deze woningbouwproductie.

#### *Verantwoording*

De toevoeging van extra woningen sluit aan bij de toenemende vraag naar woningen in de regio. Voor de gemeente Helmond ligt een actuele vraag naar in totaal 5.900 woningen tot 2030. Met de toevoeging van 18 extra wooneenheden en de vergroting van de diversiteit van de woningen voldoet het plan aan de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.5.2). Daarnaast zijn in de woningbouwplanning van de gemeente Helmond ruim 1.000 nieuwe woningen in het Centrum of nabij het Centrum opgenomen. Voorts voorziet de ontwikkeling in een intensivering van (delen van) de bestaande bebouwing, waardoor het realiseren van extra woningen mogelijk wordt. De binnen de projectlocatie opgenomen nieuwbouw van woningen kan worden aangemerkt als transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt. 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?'

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.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

Met onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van een locatie in het bestaand stedelijk gebied om nieuwe woningen toe te voegen. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

### **3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT**

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

De Interim omgevingsverordening heeft de projectlocatie aangewezen als concentratiegebied 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.*

De projectlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden, zie daarvoor paragraaf 3.1. De ontwikkeling leidt tot herstructurering van bestaand gedateerd vastgoed en draagt bij aan de maatschappelijke leefbaarheid van Helmond door een nieuw toekomstbestendig gebouw te ontwikkelen. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Daarnaast zijn in de omgevingsverordening basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen (artikel 3.1.2).

#### *Artikel 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies*

*Lid 1 Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.*



*Lid 2 Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:*

- 1. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- 2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- 3. meerwaardecreatie.*

De in lid 2 genoemde aspecten worden in artikel 3.6, 3.7 en 3.8 van de omgevingsverordening Noord-Brabant nader uitgewerkt. In artikel 3.9 van de omgevingsverordening omvat de regels over kwaliteitsverbetering van het landschap.

*Lid 1 Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### *Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit*

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de transformatie naar appartementencomplex wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Helmond. Dit is een logische opvulling van de inbreidingslocatie waarbij leegstand en verloederen wordt tegengegaan.

De situering van het appartementencomplex sluit aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt hierin aansluiting gezocht bij de omliggende percelen.

Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van 18 extra woning binnen de kern Helmond, waarbij de woning aansluit bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie. Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

#### *Kwaliteitsverbetering landschap*

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015. De projectlocatie valt buiten het werkingsgebied van deze beleidsregel en is daarmee dan ook niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Het plan is in lijn met de Omgevingsverordening.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 STRUCTUURVISIE HELMOND 2030**

Door de gemeente Helmond is op 4 februari 2014 de Structuurvisie 'Structuurvisie Helmond 2030' vastgesteld. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust is op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.



*Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisie Helmond 2030 (projectlocatie met ster aangeduid)*

Na een analyse van de bevolkingsprognose, veranderingen in de woningmarkt, het woningbouwprogramma en de woningbouwcapaciteit, is de conclusie dat de aanwezige plancapaciteit in Helmond voldoende is en dat deze, rekening houdend met een aan de stand van de huidige woningmarkt aangepaste flexibiliteitsmarge van 10%, weinig aanpassing vergt. Ten aanzien van de bestaande restcapaciteit zal zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin bezien moeten worden of deze capaciteit voldoende aansluit bij de toekomstige vraag. De betaalbaarheid van het wonen speelt daarbij een zeer belangrijke rol.

Voor de middeninkomens dient een alternatief te worden geboden in de vrije huursector en de koopsector. Daarnaast gaat het om kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en een verdere positionering van wijken in het kader van de veranderende woningbehoefte. De woningvoorraad kan worden aangepast door sloop, onttrekkingen, het samenvoegen van woningen, het splitsen van woningen en het aanpassen aan de gewijzigde kwalitatieve vraag.

De belangrijkste opgave in de woningvoorraad is gelegen in de transformatie van de huidige woningvoorraad naar de vraag en naar de specifieke eisen die de woonconsument van morgen aan de woning stelt. Dit betekent meer flexibiliteit en het bieden van meer verantwoordelijkheid aan de koper of huurder voor de realisatie van woonwensen. Daarvoor is het nodig dat mensen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Uitgangspunt moet niet alleen zijn "kwaliteit gaat voor kwantiteit" maar ook "voeg niet toe wat in de bestaande woningvoorraad al voldoende beschikbaar is".

#### ***Doorwerking projectlocatie***

De projectlocatie ligt in de zone 'stedelijk gebied' van Helmond is onderdeel van een netwerk van grotere en kleinere woongebieden, werkgebieden, natuur-, landbouw- en recreatiegebieden en infrastructuur. De Europaweg (N270) is daarnaast aangeduid als 'Omvorming N270 naar Stadsregionale weg'. Binnen deze zones zijn stedelijke ontwikkelingen passend en draagt de transformatie van een kantoorgebouw naar woongebouw bij aan het principe van een stadsregionale weg. Onderhavig plan omvat de transformatie van een kantoorgebouw naar een appartementencomplex ten behoeve van 18 appartementen. Dit sluit aan bij het gegeven dat de gemeente inzet op de sloop/onttrekking van een verouderde omgeving en zorgt voor het invullen van de kwalitatieve vraag. Onderhavig planvoornemen zorgt hierin dat de middeninkomens een huur/koopwoning kunnen huren/aankopen en dat ouderen langer op een plek kunnen blijven wonen middels het gelijkvloers bouwen. Het plan sluit aan bij de Structuurvisie Helmond 2030.



### 3.3.2 WOONVISIE 2016-2020 & WOONAGENDA 2019-2021

In de vigerende Woonvisie 2016-2020 en de Woonagenda 2019-2021 die als addendum op de woonvisie geldt, heeft de gemeente Helmond haar woonbeleid neergelegd. Dit woonbeleid staat ten dienste van een aantal speerpunten, zoals vastgelegd in de strategische agenda 2016 -2020 (maart 2016):

1. Een ontwikkeling van de woningvoorraad gericht op bevolkingsgroei, door het benutten van de centrumfunctie van de stad, waarbij antwoord wordt gegeven op de veranderende woningbehoefte en de regionale woningvraag;
2. Een versterking van de sociaal-economische positie door het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten Helmond;
3. De ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad;
4. Behoud van een betaalbare woningvoorraad met ruimte voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen;
5. Het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten en het ruimte bieden aan individuele wensen van woonconsumenten;
6. Het bieden van gedifferentieerde woonmilieus met een veilige woonomgeving

#### ***Doorwerking projectlocatie***

De ontwikkeling sluit in beginsel aan bij de doelstellingen, genoemd onder 2, 3, 5 en 6. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de woonvisie en -agenda.

### 3.3.3 KLIMAATBELEID HELMOND

Bij nieuwbouw worden de regels van GPR-Gebouw en het Klimaatbeleid van de gemeente Helmond toegepast. Op 1 januari 2015 is het programma GPR gebouw ingevoerd binnen de gemeente Helmond. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en dient als hulpmiddel bij het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van vastgoed. Daarbij spelen 5 modules een rol:

1. Energie;
2. Milieu;
3. Gezondheid;
4. Toekomstwaarde;
5. Gebruikskwaliteit.

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij wordt een 7 behaald wanneer wordt gebouwd volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. GPR-gebouw bevat een breed scala aan eisen vanuit verschillende terreinen zodat een woning met een hoge score een woning met veel kwaliteit is.

Per raadsbesluit is vastgelegd dat voor wat betreft de module energie deze op een score van 7,5 moet uitkomen, de module gebruikskwaliteit is vastgelegd op een 8,5. Terwijl overall op de 3 overgebleven modules altijd gestreefd moet worden naar een gemiddelde van 7. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

Met de uitwerking van het bouwplan is hier nadere invulling aan gegeven. Het appartementencomplex gaat voldoen aan de door de gemeente vastgestelde scores.



## 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

### 4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

#### *Doorwerking projectlocatie*

Met dit plan wordt een kantoorgebouw getransformeerd naar een appartementencomplex met 18 wooneenheden. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling van 18 woningen in een bestaand gebouw is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Daarnaast is, gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor de ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.



In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Zo kan er sprake zijn van 'gemengd gebied' waarbij de richtafstanden één categorie verlaagd mogen worden. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "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. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

#### **Doorwerking projectlocatie**

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals detailhandelsvoorzieningen. De richtafstand wordt derhalve met één stap te verlaagd.

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het bouwvlak van het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen de projectlocatie.

| Bedrijf                                   | Categorie | Richtafstand gemengd gebied | Werkelijke afstand |
|-------------------------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------|
| Mierloseweg 52: HUBO                      | 2         | 10 m                        | 15 m               |
| Mierloseweg 86: Driessen de Verffabriek   | 2         | 10 m                        | 30 m               |
| Mierloseweg 88: Gruyters woninginrichting | 2         | 10 m                        | 77 m               |
| Europaweg 95: Huisdierenvoordeelshop      | 2         | 10 m                        | 10 m               |
| Europaweg 93: Kantoor                     | 1         | 10 m                        | 40 m               |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de omliggende bedrijven buiten de richtafstanden gelegen zijn en er geen hinder van deze bedrijven is te verwachten. Daarnaast worden in de projectlocatie zelf worden géén activiteiten ontplooid die milieuhinder veroorzaken. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.3 Verkeer en parkeren**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden afgewogen of het plan niet leidt tot onaanvaardbare effecten op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie.

#### **Doorwerking projectlocatie**

##### *Verkeer*

De realisatie van een appartementencomplex ten behoeve van 18 appartementen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Helmond wordt aangeduid als sterk stedelijk gebied, waarin de locatie van de projectlocatie binnen de gemeente Helmond tot de schil van het centrum behoort.

Koop appartementen midden kennen een verkeersgeneratie van 4,7 – 5,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat betekent een totale verkeersgeneratie van 84,6 – 99 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De projectlocatie is ontsloten op de ventweg van de Europaweg. Alle verkeersbewegingen zullen plaatsvinden via deze ventweg. Omdat de nieuwe situatie woningbouw betreft ten opzichte van eerder kantoor is de verwachting dat de verkeersbewegingen (deels) op andere tijdstippen plaatsvinden zullen dan de naastgelegen bedrijven en daarmee de



verkeersbewegingen op de ventweg zich meer zullen verdelen over de gehele dag. De verwachting is dan ook dat de ventweg deze toename van het aantal verkeersbewegingen kan verwerken en geen hinder zal ontstaan

#### *Parkeren*

Op grond van de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020' (datum inwerkingtreding: 23 januari 2020) geldt voor koopwoningen in de middenklasse een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, waarvan 0,3 voor bezoekerparkeren, met als eis dat tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Voor 18 woningen bedraagt de totale genormeerde parkeerbehoefte daarmee 28,8 parkeerplaatsen, waarvan 5,4 voor bezoekers.

Op de projectlocatie worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is een ontwerp-tekening opgesteld van het parkeerterrein en de aansluiting daarvan op de openbare weg. De definitieve ontwerp-tekening is getoetst (bijlage 1). De uitgevoerde verkeersstudie toont aan dat de aangepaste ontwerp-tekening van het terrein en de parkeersituatie voldoet aan de eisen die de gemeente stelt. Daarmee heeft iedere woning tenminste één parkeerplaats en is het initiatief in lijn met het gemeentelijke beleid.

## 4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelige bestemming en dient de geluidbelasting ten gevolge van zoneringplichtige bronnen ter plaatse van het project inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de van toepassing zijnde eisen. Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen ( $\geq 50$  km per uur), geluidgezoneerde industrieterreinen, luchthavens en railverkeer indien de vergunning mogelijkheden biedt voor de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom (binnenstedelijk). In het kader van de Wet geluidhinder is de planlocatie gelegen binnen de geluidzone van de Europaweg, Cortenbachstraat, Mierloseweg, Binnedongestraat en Boerhaavelaan. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De overige wegen rondom de planlocatie zijn 30 km/uur wegen. Volgens de huidige wetgeving geldt geen zone voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit betekent dat formeel voor deze wegen geen wettelijk toetsingskader geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de bouwvergunning) is in het onderzoek de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt. Hierbij gaat het met name om van Oranjelaan, Aletta Jacobsplein en Eijkmanstraat.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Europaweg wordt niet overal voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 25 dB. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van deze wegen gezamenlijk inzichtelijk gemaakt.

Het aanleggen van een geluidswal of geluidsscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeurgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie in het bestemmingsplan.

Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden waardoor gesteld kan worden dat deze geluidreducerende maatregel derhalve eveneens niet doeltreffend is. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Bij 18 woningen bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Europaweg 59 dB of



hoger. Conform het hogere waarden beleid dienen deze woningen aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk beleid te voldoen: In voorliggend akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï" d.d. 10 februari 1998 van de Provincie Noord Brabant, welke is overgenomen door gemeente Helmond. Door de toepassing van de tweezijdig georiënteerde woningen, hebben de woningen naast de hoog geluidbelaste voorgevel eveneens de beschikking over een geluidluwe gevel met te openen deel en een hieraan grenzende buitenruimte. Er kan gesteld worden dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Op de voorgevel van woningen is er sprake van een geluidbelasting van meer dan 60 dB. Aan de geluidluwe achter gevel is tenminste één verblijfsruimte gesitueerd. Er hiermee dus voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

In een aanvullend akoestisch onderzoek geluidwering gevels, tevens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, is onderzocht en onderbouwd dat sprake is van een acceptabel binnenniveau.

Het onderdeel wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.5 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

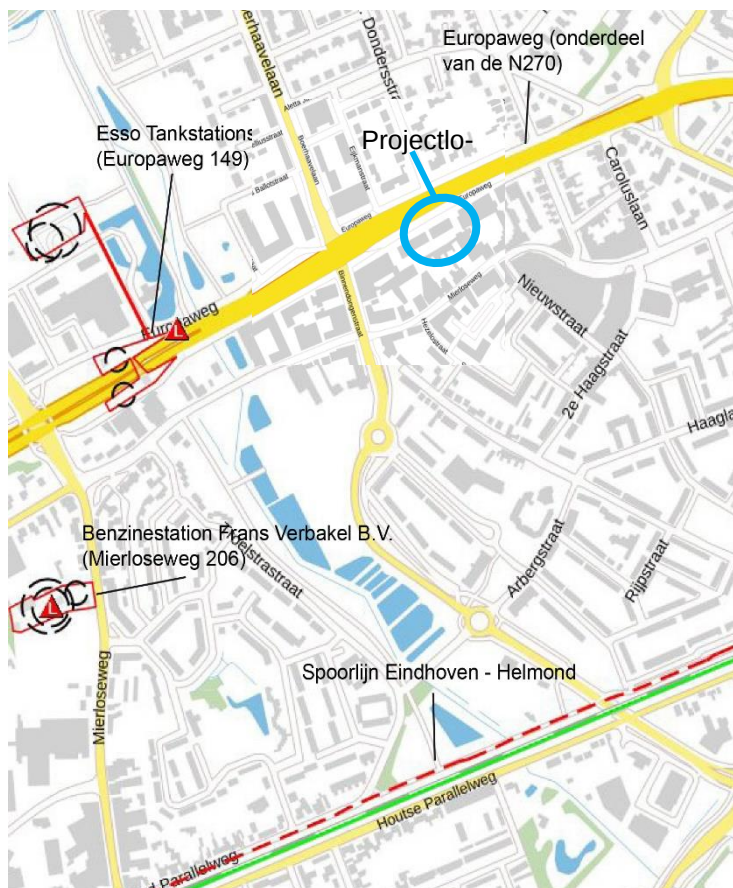
Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

### **Doorwerking projectlocatie**

Bij de inventarisatie van voornoemde risicovolle activiteiten is gebruik gemaakt van o.a. de provinciale risicokaart en diverse gemeentelijke informatiebronnen. Uit de inventarisatie volgt dat nabij de projectlocatie aan de Europaweg vier relevante risicobronnen geïdentificeerd zijn die mogelijk van invloed kunnen zijn op het plan. Weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart, projectlocatie blauw omkaderd.

#### Inrichtingen

Op circa 350 meter ten noordoosten van de projectlocatie ligt twee Esso Tankstations (Europaweg 149). De afstand voor het plaatsgebonden risico ( $PR10^{-6}/\text{jaar}$ ) bedraagt maximaal 35 meter. Het invloedsgebied in het kader van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Het plan ligt ruim buiten de relevante afstand voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Op circa 320 meter ten zuidwesten van de projectlocatie bevindt zich het benzinestation Frans Verbakel B.V. (Mierloseweg 206). De afstand voor het plaatsgebonden risico ( $PR10^{-6}/\text{jaar}$ ) bedraagt maximaal 35 meter. Het invloedsgebied in het kader van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Het plan ligt ruim buiten de relevante afstand voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

#### Transportroutes

##### **Spoorlijn fven - Helmond**

De spoorlijn Eindhoven - Helmond loopt ten zuiden van de projectlocatie. Deze spoorlijn is opgenomen in de Regeling basisnet en daarmee onder het Besluit externe veiligheid transportroutes valt. Conform de Regeling bedraagt de PR-contour ( $10^{-6}/\text{jr}$ ) maximaal 0 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 4.000 meter. De werkelijke afstand van de projectlocatie tot de transportroute bedraagt circa 660 meter. de projectlocatie ligt daarmee binnen het GR-invloedsgebied, maar buiten de meest relevante zone (200 meter) en ook buiten de PR-contour.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen de projectlocatie.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). De projectlocatie ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 355 meter vanaf de spoorlijn. Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een eenvoudige verantwoording volstaat:



- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval  
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij de projectlocatie. De duur en soort inzet verschilt per incidentscenario. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:
  1. op tijd ter plaatse te zijn;
  2. voldoende opstelplaatsen te hebben;
  3. 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 de projectlocatie is goed. Het gebied is te bereiken via meerdere toegangswegen. Rondom de projectlocatie is voldoende dekking met primaire bluswatervoorzieningen.
- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid  
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in de projectlocatie worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuwe woningen voldoen aan deze voorwaarden.

### **Europaweg (onderdeel van de N270)**

Langs de noordkant van de projectlocatie bevindt zich de Europaweg. De Risicokaart, waarop risicosituaties worden getoond die kunnen leiden rampen en crises, duidt deze doorgaande weg niet als een transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook maakt de Europaweg geen onderdeel uit van het Basisnet. Voor de transportroutes die niet tot het Basisnet behoren en waarover aanzienlijke hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd worden, moet ook naar externe veiligheid gekeken worden. Dit is o.a. opgenomen in de Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. In de toelichting van deze beleidsregels verzoekt het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat de provincies en gemeenten dit beleid ook op de transportroutes in hun beheer toe te passen.

Uit onderzoek naar provinciale wegen in Brabant door advies- en ingenieursonderneming Arcadis (Externe veiligheid provinciale wegen Provincie Noord-Brabant d.d. 29 november 2010, nr. 074838002:B), volgt dat voor de N270 geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  per jaar gevonden is in de berekening en dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (berekende groepsrisico voor het westelijke deel van de N270 bedraagt 0,024). 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 van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. De Veiligheidsregio heeft het volgende geadviseerd:

- Communiceer actief met de omwonenden in de projectlocatie over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties;
- De veiligheidsregio moet voor de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsvergunning worden geïnformeerd worden over de voorgenomen ontwikkeling;
- 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.vrbzo.nl/standaardadvies-ruimtelijke-ontwikkelingen/>;
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.



## 4.6 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit.

### ***Doorwerking projectlocatie***

Aangezien de functie van de projectlocatie wijzigt van 'Kantoor' naar 'Wonen' is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Hier volgen de resultaten van het onderzoek.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zintuigelijk bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen, heterogeen verdeeld over de locatie. Om deze reden is aanvullend een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij is zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen in de bodem. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond een lichte verontreiniging is aangetoond met PCB. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag geconcludeerd worden dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In de grond wordt voor één parameter (PFDA) de lokale achtergrondwaarde voor PFAS overschreden. De lokale achtergrondwaarden voor het grondwater worden niet overschreden. De onderzochte grond voldoet volgens de landelijke normen aan klasse "landbouw/natuur".

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging en bouwactiviteiten. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

## 4.7 Archeologie & cultuurhistorie

### **Archeologie**

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. Al sinds 1961 kent Nederland een monumentenwet. In 1988 werd deze wet vervangen door de Monumentenwet 1988, die op zijn beurt per 1 juli 2016 is komen te vervallen en deels is opgegaan in de Erfgoedwet. Een ander gedeelte zal per 1 januari 2022 opgaan in de Omgevingswet. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed in de fysieke leefomgeving.

### ***Doorwerking projectlocatie***

De op 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgestelde 'Archeologische beleidskaart Helmond' (versie april 2017) geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht mogen worden. De projectlocatie betreft een gebied waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige resten uiterst klein wordt geacht. In geval van voorgenomen bodemingrepen is hier geen voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding online via ARCHIS of het vondstmeldingsformulier).

### **Cultuurhistorie**



In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Hier-voor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geo-grafische waarden in een gebied.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

Binnen de projectlocatie bevinden zich geen gemeentelijke of van rijksweg beschermde monumenten. De lokale en regionale cultuurhistorische waarden zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant. Op deze kaart zijn voor de projectlocatie geen cultuurhistorische waarden opgenomen. Dit plan-voornemen heeft dan ook geen negatief effect

## **4.8 Kabels en leidingen**

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidin-gen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich mee-brengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

#### ***Projectlocatie***

In of nabij de projectlocatie lopen geen kabels en leidingen die planologisch beschermd zijn en waar rekening mee moet worden gehouden in de plannen.

## **4.9 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Na-tuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermings-wet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet Natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdra-gen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

#### ***Doorwerking projectlocatie***

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Derhalve is een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

#### ***Gebiedsbescherming***

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Strabrechtse Heide & Beuven'. De afstand vanaf het plangebied be-draagt ongeveer 6 kilometer. Verder weg liggen de gebieden 'Deurnsche Peel & Mariapeel', 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en de 'Groote Peel'. Al deze gebieden zijn aangewezen als zowel Habitatrichtlijngebied (HR) als Vogelrichtlijngebied (VR). Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde Natura 2000-gebieden kan alleen redelijkerwijs een mogelijk negatief effect worden verwacht door de uitstoot van stik-stof.

Externe effecten op Natura-2000 gebieden als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard van de ingreep en transformatie van het gebouw, op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is er een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is tevens als bij deze ruimtelijke onderbouwing



toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is derhalve geen sprake van een negatief extern effect op het Natura 2000 gebied.

De projectlocatie valt niet binnen het NNN, waardoor het hiervoor genoemde toetsingskader niet van toepassing is. Wel is 'externe werking' van toepassing in de Provincie Noord-Brabant. Er dient dus te worden beoordeeld of er sprake is van een directe of indirecte aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden door de ingreep. Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot het NNN is hier geen sprake van en worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht.

Verder is er volgens de definitie van een houtopstand geen houtopstand aanwezig binnen de projectlocatie.

#### *Soortenbescherming Vogelrichtlijn*

Het is zeer aannemelijk dat een aantal algemeen voorkomende vogels broedt binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen activiteiten tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Volgens art. 3.1 Wnb is het namelijk verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Activiteiten die er toe leiden dat nesten worden vernietigd of verlaten, of waarbij het aannemelijk is dat de activiteit gevolgen heeft voor het broedsucces, moeten daarom achterwege worden gelaten. Een overtreding kan worden voorkomen door de uitvoering van het initiatief te starten buiten de periode dat vogels broeden of jongen grootbrengen. De Wet natuurbescherming kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli, maar er zijn soorten die buiten deze periode broeden. Voorbeelden zijn een aantal soorten uilen die al heel vroeg in het jaar beginnen met broeden en een aantal soorten duiven die tot eind oktober kan broeden en bij gunstige omstandigheden nog langer.

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van art. 3.1 Wnb. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig voor werkzaamheden buiten het broedseizoen. Evenmin is een ontheffing nodig als maatregelen worden getroffen die voorkomen dat deze soorten zich op of rond het werkgebied vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mogen nesten worden verplaatst of verwijderd, maar daar zijn uitzonderingen op. Bepaalde nesten zijn jaarrond beschermd.

Negatieve effecten op overige beschermde soorten zijn verder niet aan de orde. Met inachtneming van de algemene zorgplicht vindt geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaats.

## 4.10 Waterparagraaf

De projectlocatie ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

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

#### *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.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatie gevoelig
- Het gebied is vanuit grondwater niet gevoelig voor wateroverlast

#### *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 nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

#### **Doorwerking projectlocatie**

De digitale watertoets is uitgevoerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze toets (zie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing) is de verwachting dat het waterschap Aa en Maas ten aanzien van dit plan weinig of geen opmerkingen zal hebben. Het waterschap wenst het plan wel te ontvangen in het kader van het vooroverleg.

#### *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 perceel-eigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015/2018'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

De gemeente streeft verder naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

#### *Vuilwater:*

Lokaal is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De projectlocatie vraagt geen extra zorg met betrekking tot waterlast of water-op-straat vanuit het rioolstelsel. In dat kader zal de bebouwing worden voorzien van een gescheiden stelsel. Derhalve vindt er op grond van deze ruimtelijke onderbouwing geen wijziging plaats in de bestaande waterhuishouding of het bestaande rioolstelsel, maar is de (nieuwe) bebouwing daarmee voor de toekomst voorbereid als er een gescheiden stelsel wordt aangelegd ter plaatse van de bestaande infrastructuur.

#### *Hemelwater*

Het verhard oppervlak bedroeg in de 'oude' situatie circa 1.240 m<sup>2</sup>. Het verhard oppervlakte in de toekomstige situatie bedraagt circa 1.250 m<sup>2</sup>. Het verhard oppervlakte blijft dus nagenoeg gelijk en de toename is daarmee verwaarloosbaar. Het plan wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld, het is niet noodzakelijk een waterberging te realiseren.

## **4.11 Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Met betrekking tot ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties getoetst te worden:

- Toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
- Toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van het plan.



De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> van meer dan 3% grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

#### **Doorwerking plangebied**

Het planvoornemen ziet op de realisatie van maximaal 18 wooneenheden. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## **4.12 Volksgezondheid**

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

#### **Veehouderijen**

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

##### *Endotoxinen*

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m<sup>3</sup>) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.

Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

##### *Analyse*

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 600 meter rondom de projectlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.



### *Geitenhouderijen*

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

### *Analyse*

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom de projectlocatie zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geitenhouderijen.

### **Boom- en fruitteelt**

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

### *Analyse*

Het plan leidt tot het toevoegen van 18 woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Binnen 50 meter rondom de projectlocatie zijn geen kwekerijen aanwezig of kunnen kwekerijen worden ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

### **Hoogspanningsverbindingen**

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

### *Analyse*

Het plan leidt tot het toevoegen van 18 woningen waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 2.500 meter, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

### **Conclusie**

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.



# 5 Uitvoerbaarheid en procedure

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De kosten die de gemeente daarvoor moet maken worden verhaald op basis van de bepalingen in de legesverordening. Aan het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt daarmee voldaan.

## 5.2 Procedure

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is volgens de procedure te raadplegen.

# Bijlages

**Bijlage 1: Verkeersstudie**

**Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek geluidwering gevels**

**Bijlage 4: Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

**Bijlage 5: QuickScan natuurbescherming**

**Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek**

**Bijlage 7: Digitale watertoets**