



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Kasteelherenlaan

Gemeente Helmond

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgevers:
Stichting WoCom
Rapportnummer:
20HEL-RUOBKAST-02

Datum vrijgave
19 april 2021

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
R.J.J. (Rutger) de Jong BSc

1 Inhoud

2	INLEIDING.....	3
2.1	Aanleiding.....	3
2.2	Ligging plangebied.....	3
2.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2.4	Leeswijzer	5
3	HET PROJECT.....	6
3.1	Huidige situatie	6
3.2	Beschrijving plangebied en omgeving.....	7
3.3	Gewenste situatie	8
4	BELEIDSKADER.....	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.1.3	<i>Wet natuurbescherming</i>	11
4.1.4	<i>Duurzame ladder verstedelijking</i>	12
4.1.5	<i>Conclusie</i>	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	<i>Omgevingsvisie Noord- Brabant</i>	17
4.2.2	<i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	18
4.2.3	<i>Conclusie</i>	20
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	<i>Structuurvisie Helmond 2030</i>	21
4.3.2	<i>Duurzaamheid</i>	22
4.3.3	<i>Woonvisie Helmond 2016- 2020</i>	23
4.3.4	<i>Conclusie</i>	24
5	OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	Geur.....	25
5.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	25
5.3	Watertoets	26
5.4	Geluid	33
5.5	Flora en Fauna.....	35
5.6	Externe veiligheid	36
5.7	Luchtkwaliteit.....	39
5.8	Bedrijven- en milieuzonering	41
5.9	Klimaat, energie en duurzaamheid	44
5.10	Verkeer en Parkeren	45
5.11	M.e.r.-plicht.....	46
5.12	Bodem	46
5.13	Groen.....	47
6	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	48
6.2	Nut en noodzaak	48
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.4	Procedure.....	49
7	Bijlagen.....	52

2 INLEIDING

2.1 Aanleiding

Initiatiefnemer WoCom wenst om aan de Kasteelherenlaan in Helmond in 2 bouwlagen 13 studio's en een gemeenschappelijke ruimte/kantoor te realiseren voor mensen met autisme. De planlocatie betreft een stuk grasland bij de rotonde tussen de Arbergstraat en de Kasteelherenlaan. Het perceel maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie G, nummer 3922. Het plangebied beslaat een oppervlak van ca. 1.350 m².

Het vigerende bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk' staat de realisatie van het plan van een wooncomplex niet toe. Het bouwen van woningen is alleen toegestaan binnen de aanduiding bouwvlak. Deze aanduiding is niet op het perceel aanwezig.

De projectlocatie ligt in de wijk Helmond West, gelegen ten westen van het centrum van de stad Helmond.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger om af te wijken van het bestemmingsplan. Het realiseren van de studio's wordt op die manier juridisch-planologisch geregeld.

2.2 Ligging plangebied

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie in groter verband weergegeven. Ten oosten van het plangebied ligt Helmond stad terwijl ten westen Stiphout en Brandevoort liggen.



Afbeelding: Ligging van plangebied in groter verband

De projectlocatie is gelegen aan de Kasteelherenlaan nabij de rotonde met de Arbergstraat. In navolgende afbeelding is weergegeven hoe de situatie er van bovenaf uitziet. In het blauw omcirkeld is te zien om welk gebied het gaat. Dit betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Helmond, sectie G met nummer 3922. Er wordt maar een deel van het kadastrale perceel benodigd bij onderhavig plan.

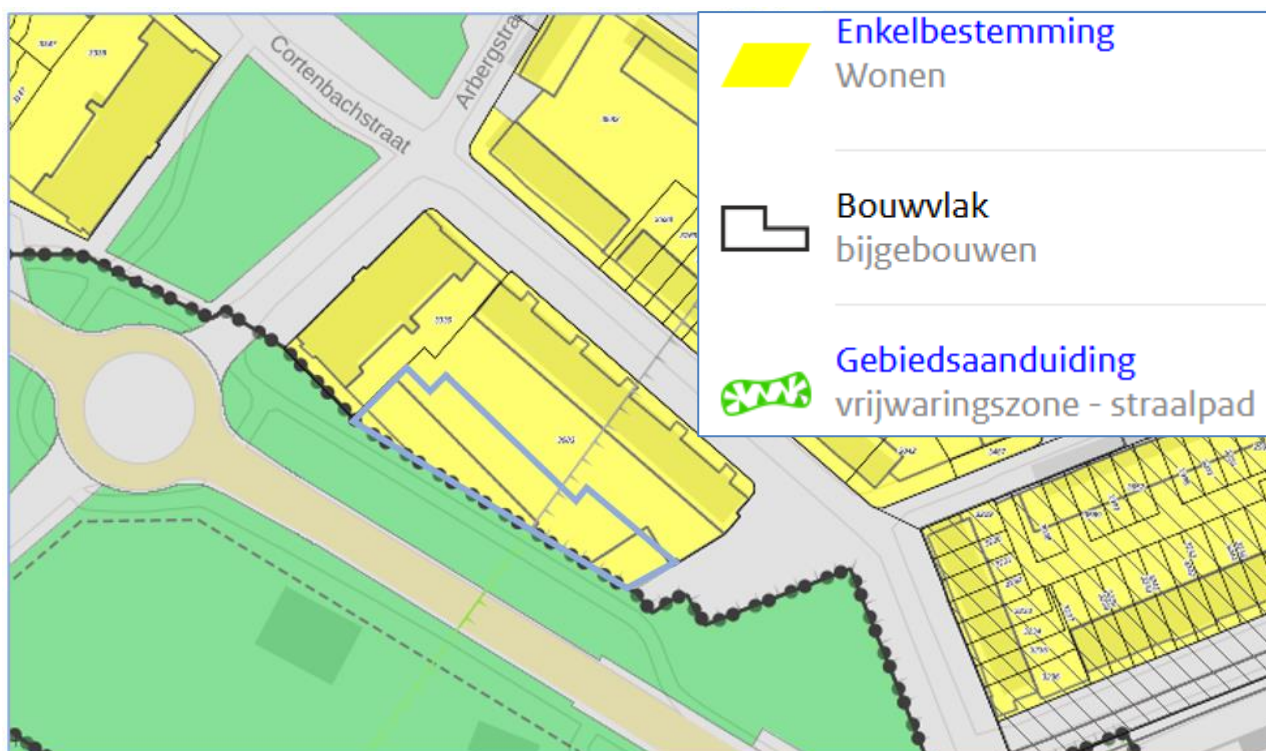


Afbeelding: Ligging projectlocatie bovenaanzicht vanuit noorden gezien (Bron: StreetSmart)

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk', dat werd vastgesteld op 11 mei 2010 en onherroepelijk is. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan te zien. Daarop is de projectlocatie in het blauw omlijnd. Hierin heeft het plangebied een woonbestemming. De locatie kent bouwvlakken maar de voorziene ontwikkeling voorziet in de realisatie van studio's buiten dit bouwvlak. Bovendien dient het aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd te blijven. Derhalve is het niet toegestaan om de gewenste gebouwen op te richten.

Wat de bouw- en goothoogte betreft is er een maximale goothoogte bepaald als bestaand. Momenteel is er geen bestaande bebouwing. Het plan wijkt hier dus van af.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan Helmond West - Houtsdonk

Het voorgenomen project komt niet overeen met vigerende bestemmingsplan. Om het onderhavig project toch te realiseren, dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

2.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

3 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en van het plan, met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit.

3.1 Huidige situatie

Op navolgende afbeelding is het plangebied van bovenaf te zien. Momenteel is het perceel als een hondenuitlaatveld in gebruik.



Afbeelding: Bovenaanzicht huidige situatie

Op navolgende afbeelding is het zicht op de projectlocatie vanaf de straat te zien.



Afbeelding: Zicht vanaf de Kasteelherenlaan

3.2 Beschrijving plangebied en omgeving

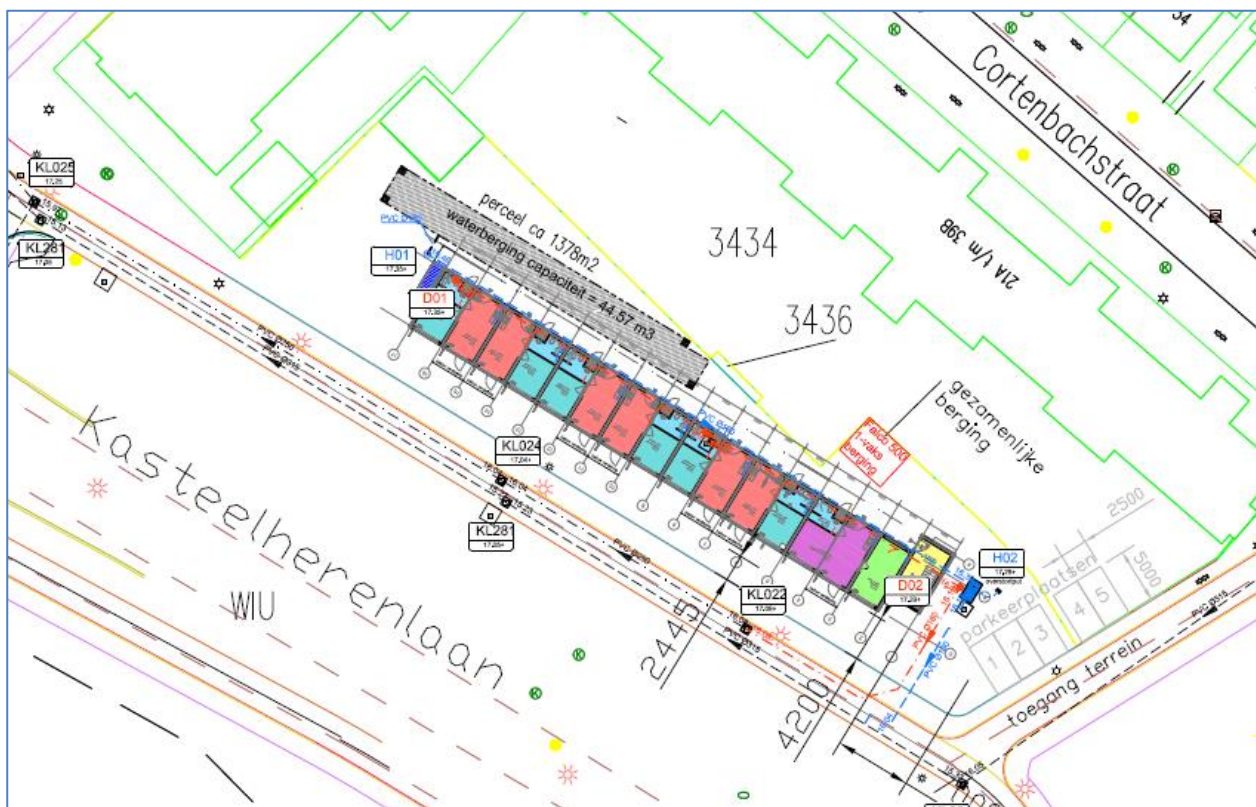
De projectlocatie ligt in de wijk Helmondest. De wijk ligt op een gunstige locatie ten westen van het centrum van Helmond. Bovendien ligt de N270 ten noorden van de wijk, dit is de verbindingsweg tussen Helmond en Eindhoven. Helmond-west is gunstig gesitueerd voor woon-werkverkeer voor zowel Helmond als Eindhoven. De dichtstbijzijnde doorgaande weg is de Kasteelherenlaan waaraan het perceel ligt.

De wijk bestaat uit de woonbuurt Houtsdonk, sportpark Houtsdonk, het bedrijventerrein tussen de Heeklaan en de spoorlijn, het bedrijventerrein langs de Kanaaldijk ZW en een stukje van het natuurgebied Groot Goor. Daarnaast behoort het complex Boscorotonde en omgeving tot de wijk. De wijk kan grofweg verdeeld worden in het gebied ten noorden van de spoorlijn en het gebied ten zuiden van de spoorlijn. Het gebied ten noorden van de spoorlijn is een organisch gegroeide stadswijk die de komende jaren volop in het teken van herstructurering zal staan. Het plangebied maakt hier deel van uit.

This aerial map displays a residential neighborhood with property boundaries and addresses. A blue line highlights a specific lot, and a white crosshair marks a central point. The date '21-02-2018' is overlaid on several areas, indicating a specific time or date for the data. The map shows a mix of residential buildings, streets, and green spaces.

3.3 Gewenste situatie

Het is gewenst om op het perceel een permanent wooncomplex van studio's in 2 bouwlagen te realiseren. Bouwlaag 1 zal uit 6 studio's en een ontmoetingsruimte/kantoor bestaan en bouwlaag 2 zal uit 7 studio's bestaan. Het totaal aantal studio's bedraagt dus 13. In de navolgende afbeelding is een opzet weergegeven van het bovenaanzicht van de projectlocatie.



Afbeelding: Bovenaanzicht schets (Bron: De Meeuw Oirschot B.V.)

In navolgende afbeelding is een impressie weergegeven van hoe de woningen eruit komen te zien. De bebouwing vindt een goede aansluiting bij de overige bebouwing in de omgeving.



Afbeelding: Impressie studio's (Bron: Stichting WoCom)

4 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Hierin wijst het kabinet gebieden aan die behoren tot de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur', en stelt de voor deze gebieden te realiseren doelen op.

Voor de projectlocatie geldt dat deze is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in de SVIR. Er zijn geen speciale eisen waaraan het plan dient te voldoen met betrekking tot de SVIR.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van ander overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

Artikel 2.4 Bouwbeperkingen radarverstoringgebieden: militaire vliegbasis Volkel

De planlocatie ligt in het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. Dit is een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Dit houdt in dat er geen windturbines mogen worden gebouwd. In onderhavig plan is dat niet aan de orde.

Tevens ligt de locatie in het radarverstoringgebied Herwijnen (75 km zone). Ook hier is het bouwen van windturbines niet mogelijk, dat is in onderhavig plan niet aan de orde.

4.1.3 Wet natuurbescherming

In de wet natuurbescherming zijn zowel de verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden als de bescherming van planten en dieren opgenomen. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning. Een vergunning wordt verleend indien de kwaliteit van de natuurlijke omgeving wordt gewaarborgd en er geen soorten worden verstoord. Indien dit wel het geval is wordt een vergunning alleen verleend als er compensatie plaats vindt.

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatsrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatsrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatsrichtlijn.

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Strabrechtse heide & Beuven. Deze gebieden liggen op meer dan 5,5 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of habitatsrichtlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Toestemming mag verleend worden nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen getroffen worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Ten aanzien van de stikstof is door AROM B.V. een AERIUS-berekening opgesteld (Bijlage 6: Stikstofberekening Van der Weidenstraat, AROM B.V., rapportnummer: 20HELM-STIKSTOFKAST, d.d. 9 oktober 2020) waaruit blijkt dat een initiatief van deze schaal geen meetbare depositie van stikstof tot gevolg heeft op een dergelijk grote afstand tot het Natura 2000-gebied.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Strabrechtse Heide & Beuven. Deze gebieden liggen op meer dan 5,5 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. Hierdoor valt er geen negatief effect te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000 gebieden

4.1.4 Duurzame ladder verstedelijking

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.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Locatie

Het Centrum van Helmond telt momenteel circa 1.700 woningen, waarvan 75% eengezinswoningen en 25% meergezinswoningen. Ruim de helft is een koopwoning. In het centrum wonen circa 2.500 personen, waarvan ruim 36% met een leeftijd boven de 65 jaar (in vergelijking met Helmond totaal ruim 17%). De relatief oude bevolking is merendeels te wijten aan de aanwezigheid van een meerdere verpleeg- en verzorgingstehuizen in het gebied.

In de woningbouwplanning van de gemeente Helmond is voor 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 het plangebied opgenomen nieuwbouw van woningen kan worde aangemerkt als transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

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 a 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 scenario¹ 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 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.

1. ¹ Economisch hoog of laag scenario

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 de woning in het Centrumplan maakt onderdeel uit van deze woningbouwproductie.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 13 studio's en een gemeenschappelijke ruimte/kantoor. Gelet hierop is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is noodzakelijk. Het plan is tevens gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Binnen de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat alle gemeenten de provinciale bevolkingsprognose als basis gebruiken voor het kwantitatieve woningbouwprogramma. Uit de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Helmond is door middel van de provinciale prognose berekend dat een toename van 2.250 woningen tussen 2020 en 2025 nodig is waarvan 250 woningen door sloop/nieuwbouw gerealiseerd worden. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 13 studio's wat een positieve bijdrage levert aan de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Helmond.

Verder heeft de Provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose berekend dat de gemeente Helmond voor de periode 2012 – 2024 een additionele behoefte van 1.775 woningen heeft voor ouderen en per saldo 175 woningen met zorg of beschutte woningen, totaal dus 1.950 ofwel 160 woningen per jaar. Dit kan in de nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad gerealiseerd worden. Van de 175 woningen met zorg zijn er inmiddels 70 gerealiseerd. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 13 studio's en draagt daarmee bij aan behalen van de realisatie van 175 woningen met zorg. Dit is een positieve bijdrage aan de doelstellingen Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Helmond.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

De eigen Helmondse behoefte is aanzienlijk meer gericht op de huursector en op de goedkopere huur- en koopwoningen. Onderhavige ontwikkeling voorziet daarin. Tevens voorziet onderhavige ontwikkeling in de realisatie van woningen voor een bijzondere doelgroep, namelijk mensen met autisme. Om bovenstaande redenen wordt voldaan aan de kwalitatieve behoefte.

Duurzaamheid

In de Woonvisie 2016 -2020 is aangegeven dat de gemeente Helmond de energietransitieprogramma's van het Rijk volgt, waarbij een bescheiden ambitie is geformuleerd ten aanzien van de realisatie van nul op de meter Woningen (totaal 250 woningen in 2020) en het streven naar een klimaat neutrale stad in 2035. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een duurzame ontwikkeling aangezien de woningen gasloos worden gebouwd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte van de gemeente Helmond, waardoor er wordt voldaan aan de ladder.

4.1.5 Conclusie

Zoals uit de sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid en rijksregels. Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor het afwijken van het bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

De Brabantse Omgevingsvisie, is momenteel van kracht. Daarnaast zijn er de Provinciale Structuurvisie 2014 en de interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

In de Brabantse Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De interim omgevingsverordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord- Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal dienen te zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar dient te zijn om op koers te blijven voor 2050.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. Deze wordt in paragraaf 3.2.2 uitgewerkt.

In de Brainport regio wordt waarde gehecht aan een hightech leef- en werkomgeving. Deze wisselen de 'brainporters' graag af met een bezoekje aan het dorpenlandschap in de omgeving. Ook wordt waarde gehecht aan de uitgestrekte natuurgebieden in de omgeving. De hightech campussen bepalen het aanzien van Eindhoven en omgeving. Hier zien grote vernieuwingen en innovaties het daglicht.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plan

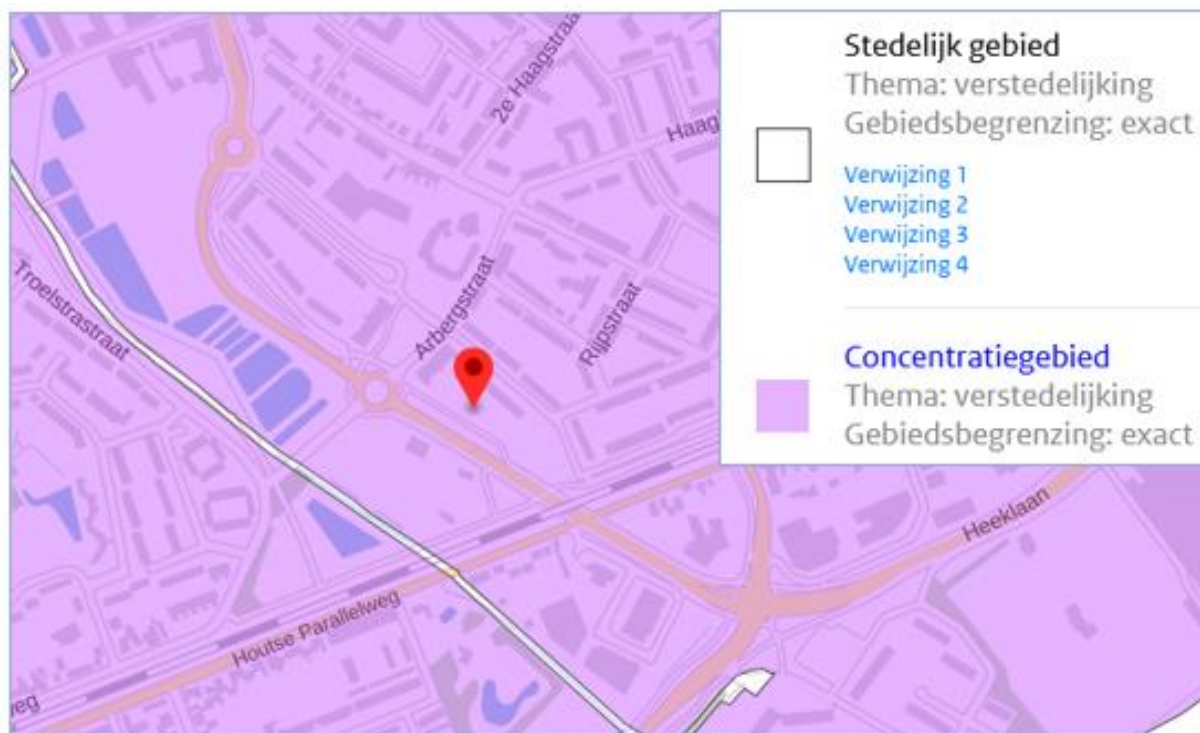
Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze ontwikkeling niet verslechterd.

4.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

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. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet biedt hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van de Interim omgevingsverordening met de planlocatie weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede Interim omgevingsverordening

Te zien is dat het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als ‘stedelijk concentratiegebied’. Hier gelden algemene regels voor de zorgplicht van de omgevingskwaliteit. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
 - Hieraan wordt voldaan. Het plangebied is gelegen waar al bebouwing plaatsvindt. Doormiddel van gestapelde bouw van studio's wordt zorgvuldig met het ruimtegebruik omgegaan. De gebouwen worden geconcentreerd in het bouwperceel.
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 - Hieraan wordt voldaan. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten nader onderbouwd. Hiermee wordt rekening gehouden met de waarden in het plangebied.
3. meerwaardecreatie
 - Hieraan wordt voldaan. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte door de extra woningen. Daarnaast voorziet het in woningen van een bijzonder karakter, namelijk voor mensen met autisme.

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en betreft een duurzame ontwikkeling. In het ontwerp van de woningen kunnen zonnepanelen, warmteboilers of andere energiebesparende maatregelen worden verwerkt.

Regionaal samenwerken

In de regionale omgevingsagenda 'Stedelijk Gebied!' stellen vier doelen op het gebied van wonen voor 2020:

- Versnellen woningbouwopgave om bij te dragen aan 27.000 nieuwe woningen
- Betaalbaarheid en sociaal middensegment borgen en vergroten
- De gezamenlijke programmering aanscherpen
- Financiering van het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad

Onderhavig plan voorziet in de bouw van woningen voor mensen met autisme. Daarmee draagt het bij aan de versnelling van de woningbouwopgave van 27.000 nieuwe woningen. Onderhavige ontwikkeling past dus binnen de regionale afspraken van de Omgevingsverordening.

Kwaliteitsverbetering landschap

De verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, dit is financieel, juridisch en feitelijk geborgd door middel van deze onderbouwing. De verharding in het gebied neemt toe. Uit de beleidsregel 'kwaliteitsverbetering Landschap 2015' komt naar voren dat het in stedelijk gebied de kwaliteit van groen gewaarborgd dient te blijven. Het plangebied is echter niet aangemerkt als binnenstedelijk groen waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap niet nodig is.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Onderhavig plan bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving alsmede zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Daarnaast geeft het optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. Ook houdt onderhavig plan rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water en draagt het bij aan een duurzame concurrerende economie.

De ontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 Conclusie

Zoals uit de sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen gevonden voor het afwijken van het bestemmingsplan.

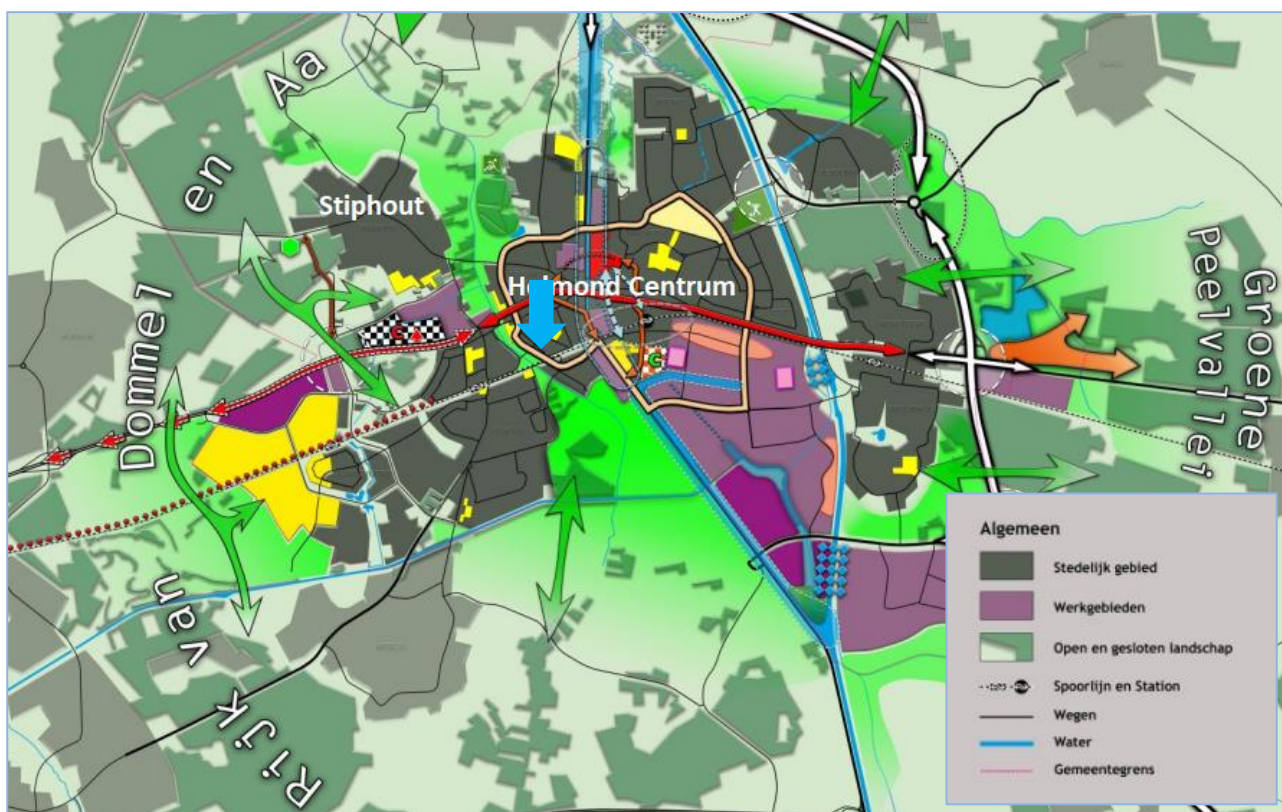
4.3 Gemeentelijk beleid

Naast het Rijk en de provincie stelt ook de gemeente ruimtelijk beleid op. Zij doen dit door middel van onder andere bestemmingsplannen en structuurvisies. Op basis van de kansen en uitdagingen die Helmond de komende jaren te wachten staan is de 'Structuurvisie Helmond 2030' vastgesteld. De uitwerking en onderbouwing van deze agenda in een rechtsgeldig planologisch instrument voor het totale grondgebied van de gemeente is noodzakelijk om voldoende basis te bieden voor afwegingen op het niveau van

bestemmingsplannen, verordeningen, vergunningen, en het overleg met andere overheden. Voor de Kasteelherenlaan geldt het bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk', daarin is het in het plan begrensde gebied voorzien van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Onderhavige ontwikkeling is echter niet passend in het huidige bestemmingsplan.

4.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

In de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Het is geen blauwdrukplan met vastomlijnde koers maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op de snel veranderende behoeften en opgaven van deze tijd. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding in de structuurvisie opgenomen, de planlocatie ligt in de wijk Helmond West, nabij de blauwe pijl.



Afbeelding: Structuurvisie Helmond 2030

De structuurvisie is aan de hand van verschillende thema's uitgewerkt, deze thema's zijn:

- Ruimtelijke- fysieke dimensies van veranderende leef- en gedragspatronen;
- Duurzaamheid;
- Economische positionering;
- Stad en Land;
- Bereikbaarheid;

- Afstemming Vraag – Aanbod;
- Cultuur en Vrijtijdseconomie;
- Integrale Gebiedsontwikkelingen.

‘Ruimtelijke – fysieke dimensies van veranderende leef- en gedragspatronen’ en ‘duurzaamheid’ vormen de rode draad in de structuurvisie. Zij beperken zich tot het benoemen van een aantal relevante ontwikkelingen en het vastleggen van consequenties en principes. De uitwerking van deze thema’s zal in de overige thema’s aan bod komen. Het thema ‘afstemming Vraag- Aanbod’ is uitwerkt in vijf deelonderwerpen, namelijk ‘bedrijventerreinen’, ‘kantoren, detailhandel’, ‘wonen’ en ‘zorg’. Voor het thema ‘integrale gebiedsontwikkeling’ geldt dat de aanzet of opzet van de planvorming vaak al enige jaren geleden is opgesteld. In onderhavig plan zijn geen grote ruimtelijke opgaven voorzien. De ontwikkeling past binnen het ‘laagdynamisch’ karakter

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling is passend binnen de structuurvisie Helmond 2030 aangezien het om de bouw van woningen gaat en dus het woningtekort tegen gaat. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ruimtelijke opzet van de omgeving omdat het reeds een stedelijke omgeving is.

4.3.2 Duurzaamheid

Gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meer-jaren 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 van burgemeester en wethouders 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).

Ten aanzien van het plan

Bij de bouw van de woningen wordt voldaan aan het Bouwbesluit. In het ontwerp van de woningen kunnen zonnepanelen, warmteboilers of andere energiebesparende maatregelen worden verwerkt. Daarnaast zijn de studio's modulair waardoor hergebruik op een andere locatie mogelijk is.

4.3.3 Woonvisie Helmond 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 persoonshuishoudens) 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 %.

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. Het aantal inwoners van 65 jaar of ouder zal naar 20.5% van de totale bevolking stijgen. Het merendeel blijft zelfstandig wonen en heeft een woningvoorziening nodig, die geschikt is voor de bewoning van ouderen.

Woonagenda

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. De Woonagenda is geen volledige actualisatie van de Woonvisie, maar een aanpassing op onderdelen. 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).

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling van dit project past binnen de 'Woonvisie Helmond 2016 – 2020' omdat het plan voorziet in woningbouw voor 1 of 2 persoonshuishoudens door middel van realisatie van 13 studio's.

4.3.4 Conclusie

De nieuwbouw van de woningen past niet binnen het bestemmingsplan, aangezien de ontwikkeling buiten het bouwvlak valt en gestapelde woningbouw niet is toegestaan. Wel past het binnen de structuurvisie aangezien het bijdraagt aan de oplossing voor het woningtekort en de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ruimtelijke opzet van de omgeving. Ook past het binnen de 'Woonvisie 2016- 2020' omdat het bijdraagt aan woningbouw voor 1 of 2 persoonshuishoudens.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

5.1 Geur

Het plangebied is gesitueerd aan de Kasteelherenlaan en de locatie ligt op het aspect geur niet binnen de invloedssfeer van (agrarische en/of industriële) bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is meer dan 100 meter verwijderd van het plangebied. Het plan levert dus geen nieuwe belemmeringen op voor agrarische bedrijven omdat het op een afstand verder dan 100 meter gesitueerd is. Andersom geldt er tevens dat het bedrijf geen belemmering vormt in de realisatie van het plan. Het plangebied heeft in de huidige situatie een woonbestemming en dit zal in het nieuwe plan zo blijven. Er wordt dus geen geurgevoelige bestemming gerealiseerd.

Ten aanzien van het plan

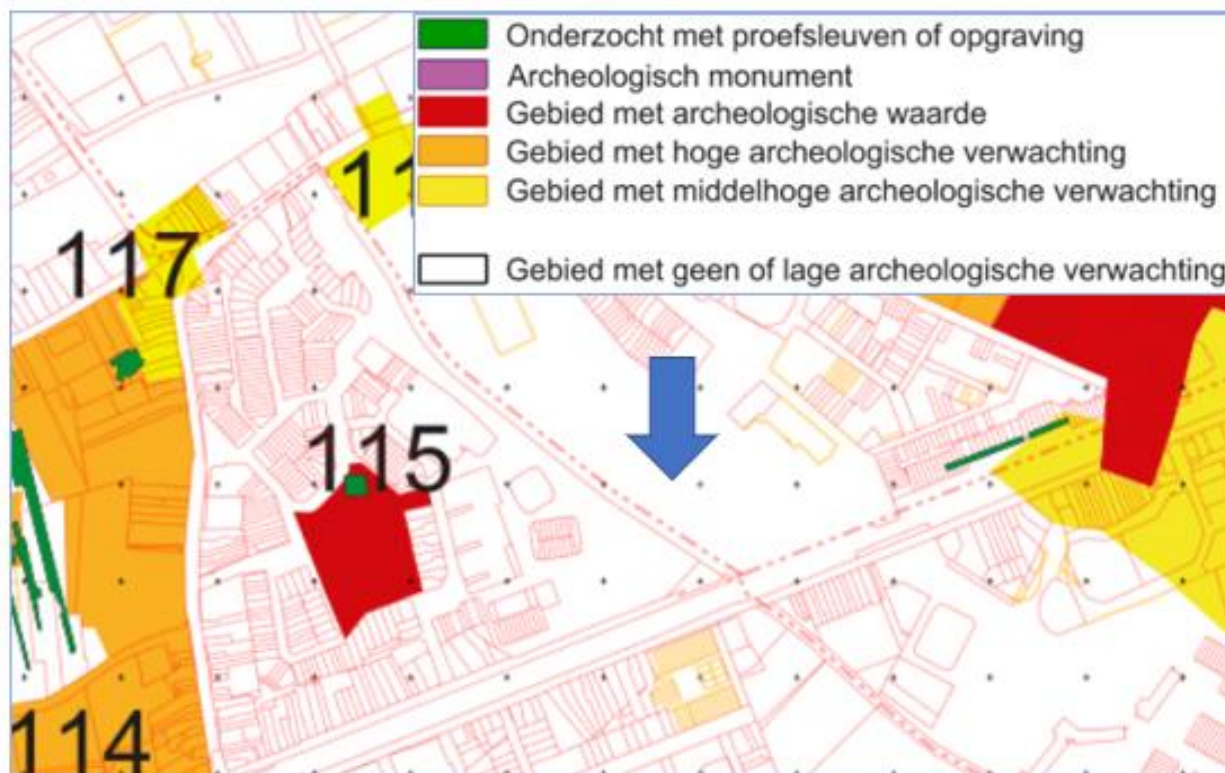
Ten aanzien van geur kan worden gesteld dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor het omgevingsaspect geur.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient, sinds 1 januari 2012, een beschrijving te worden opgenomen over hoe rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Zoals in paragraaf 3.1 reeds genoemd wordt dit voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a.

Het bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk' is gebaseerd op de Archeologische waardenkaart Helmond. Deze gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden weer waar archeologische resten in de bodem zitten of verwacht worden. Er wordt op deze kaart onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden en per categorie wordt er aangegeven wat de consequenties zijn in geval van een voorgenomen verstoring van de grond. Onderhavig plan ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Voor dit plan is vanuit het oogpunt van de archeologie geen vergunning nodig. In geval van toevalsvondsten tijdens het grondwerk, waarvan redelijkerwijs verwacht kan worden dat deze voor Helmond van archeologisch of historisch belang (kunnen) zijn, geldt een meldingsplicht.

Ingevolge van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dienen bodenvondsten gemeld te worden bij de bevoegde overheid. Dit kan via een gemeentelijk archeoloog van de gemeente Helmond. Navolgend is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart opgenomen met daarbij het plangebied aangeduid door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede Archeologische beleidskaart Helmond, 2017

Ten aanzien van het plan

Het plangebied is gelegen in een gebied met geen of lage archeologische verwachting. Het plan zal geen belemmering vormen ten aanzien van het aspect archeologie.

5.3 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor plannen en ruimtelijke besluiten. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook schrijft het besluit een verplichte waterparagraaf voor. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal Waterplan

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 vastgelegd. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

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.

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.

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm dient te krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018 en wordt in 2020 nog steeds gebruikt. Herziening vindt hoogstwaarschijnlijk halverwege 2020 plaats, ivm de komst van de omgevingswet.

Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2020 zijn:

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

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

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. De gemeente heeft nog geen beleid vastgesteld over dit onderwerp. Naar verwachting wordt in 2021 een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

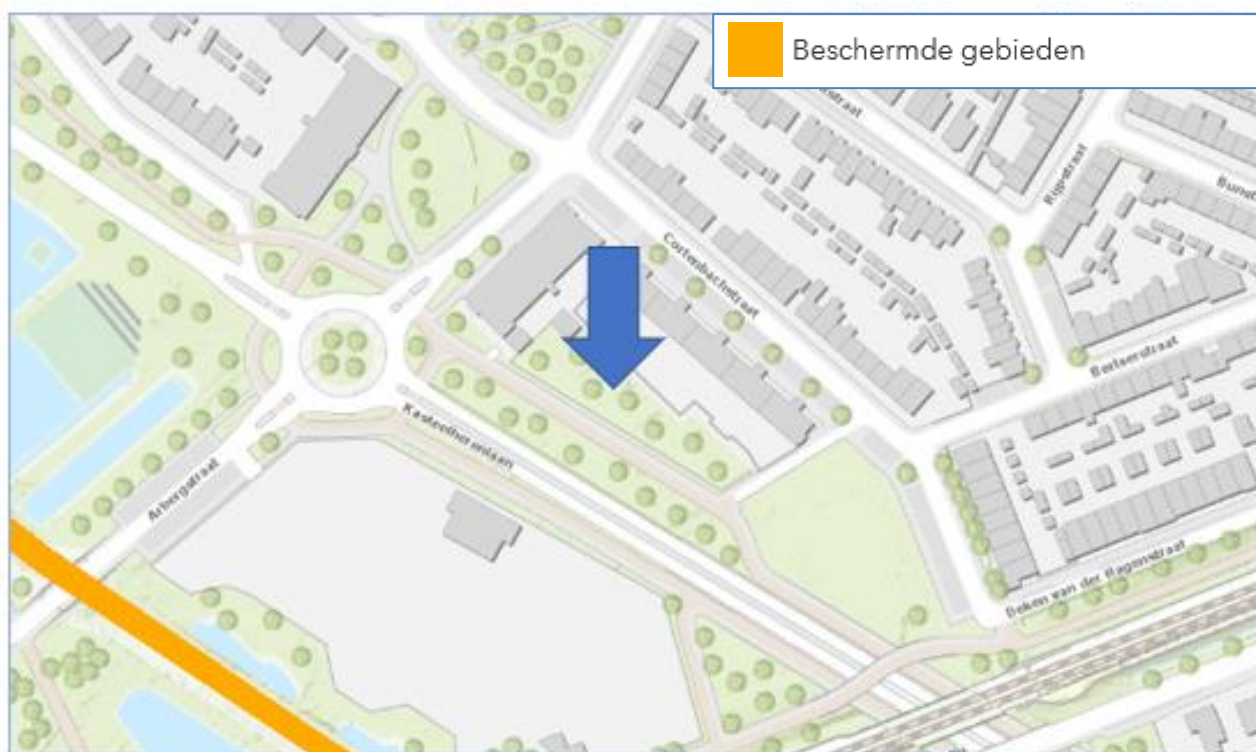
Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan;
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater;
- Voorkomen van watervervuiling;
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer;
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties;
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten;
- Ruimteclaims voor water gerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. De dichtstbijzijnde beschermde zone is de Goorloop die meer dan 100 meter van de projectlocatie verwijderd is. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van de keur opgenomen, hierin is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone. Het plangebied is aangegeven met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede keurkaart waterschap Aa en Maas

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

Er is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen dient waterdicht te 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.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer.

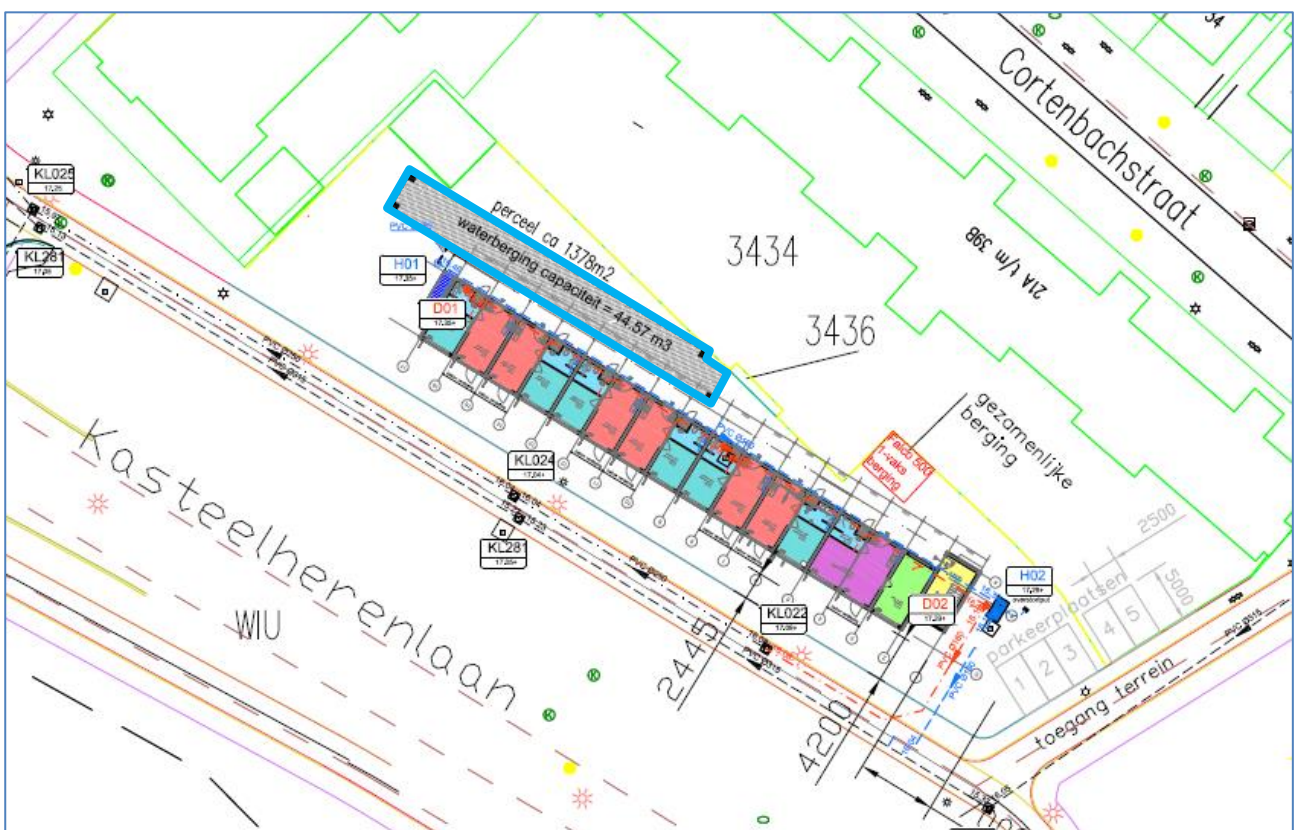
Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen.

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

De verhardingstoename is maximaal 2.000 m² en valt buiten de ruimtelijke begrensde waterbelangen. Hierdoor zijn extra maatregelen voor de infiltratie, buffering en afvoer van regenwater niet nodig. Nu is het waterschap voornemens om de ondergrens per 1 april 2021 te verlagen naar 500 m². De toename aan het verharde oppervlakte is groter dan 500m². Om deze reden is er vooruitlopend op de verlaging van de ondergrens een voorziening aangelegd voor de infiltratie, buffering en afvoer van regenwater. De toename in verharding bedraagt ca. 743 m². Hieruit volgt een gewenste waterbergingsopgave van 44,57 m³. Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop de waterberging op het perceel is ingetekend (blauw omlijnd). De waterbergingsopgave is vormgegeven in de vorm van een krattenveld.



Afbeelding: Waterbergingsopgave door middel van een krattenveld (bron: De Meeuw Oirschot B.V.)

Het krattenveld zal bestaan uit 326 kratten met elk een bergingscapaciteit van 136,6 liter. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde waterbergingsopgave.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Bepalen of het gebied vanuit oppervlaktewater inundatiegevoelig is. Evt. compensatiemaatregelen benoemen.

- Bepalen of het gebied vanuit grondwater gevoelig is voor wateroverlast. Compenserende en mitigerende maatregelen aangeven.

Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatie gevoelig. Vanuit het opzicht van grondwater is het gebied 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.

Het nieuwbouwplan brengt verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee. De te realiseren studio's zorgen er namelijk voor dat de ruimte voor de functie wonen gebruikt gaat worden. Er wordt niet verwacht dat door het veranderende ruimtegebruik vervuiling zal plaatsvinden.

Bouwmaterialen:

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied.

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

Het gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen vanuit de Provinciale Milieuverordening van toepassing zijn.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

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.

Riolering

Het afvalwater dat vrijkomt op het perceel moet worden afgevoerd naar het gemeentelijk drukrioolstelsel in de van de Kasteelherenlaan. In het gebied is een gescheiden stelsel aanwezig waar het afvalwater kan worden aangeboden.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Watertoets

Er is gebruik gemaakt van de Watertoets (d.d. 17-09-2020) via dewatertoets.nl. De resultaten daarvan zijn in bijlage 1 opgenomen. In de oude situatie is de verharding 0 m² en in de nieuwe situatie ongeveer 743 m² op het perceel. Er is een verhardingstoename van meer dan 500 m². Er is daarom een waterberging nodig. Onder het kopje 'Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater' wordt de benodigde waterbergingsopgave verder uitgewerkt.

Verzocht wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig.

Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Ten aanzien van het plan

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen voor een toename in verharding voorziet. De benodigde waterbergingsopgave is onder het kopje 'Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater' verder uitgewerkt.

5.4 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk zijn voor de gezondheid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen. Ook verstoring van de slaap als gevolg van geluidshinder, kan op lange termijn slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, deze zijn vastgesteld in geluidsnormen.

Weg- en railverkeer

In de Wet geluidshinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Het plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object. Door M&A Omgeving BV is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgend de belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek.

Wegverkeer

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij

aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB (voorwegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de woningen een geluidsbelasting wordt geproduceerd van 56 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Kasteelherenlaan.

Deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kunnen worden vergund door de aanvraag van hogere waarden. Maatregelen zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig of financieel oogpunt.

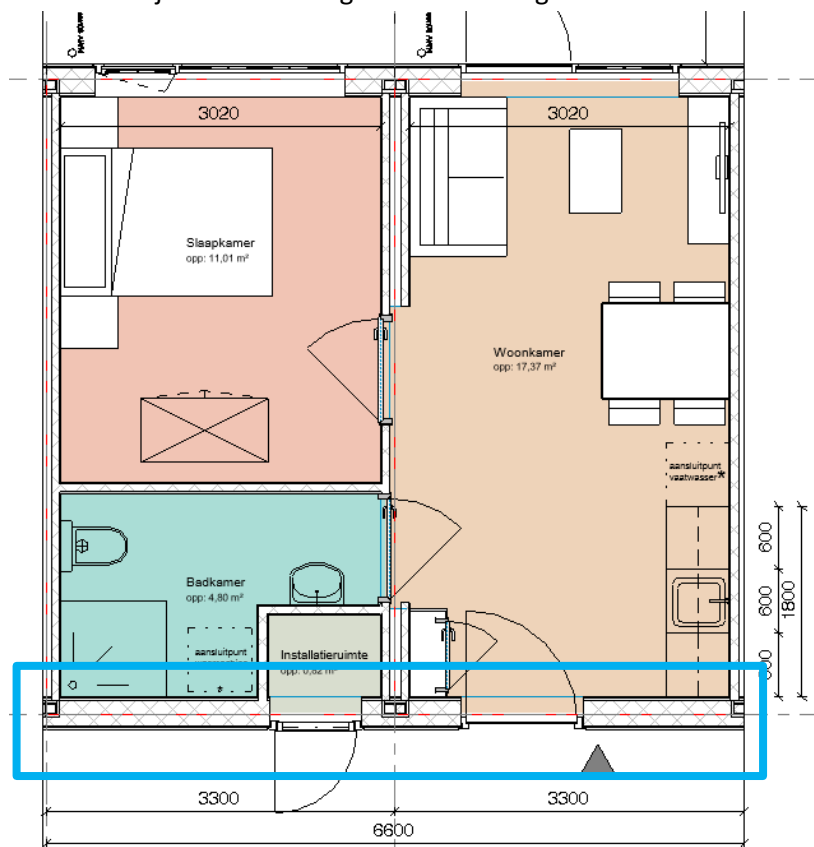
Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden op de voorgevel en op de linker zijgevel (beiden alleen ter hoogte van 1e verdieping). Dit betekent dat ook ten gevolge van railverkeerslawaai een aanvraag hogere waarde noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van de woningen op de locatie, mits hogere waarden voor weg- en railverkeerslawaai worden aangevraagd bij de gemeente Helmond.

Geluidluwe gevel

Om een goed woon en leefklimaat te garanderen dient er een geluidluwe gevel met een te openen deel aanwezig te zijn. Navolgend een afbeelding van de plattegrond van één woonunit met de geluidluwe gevel blauwe omlijnd. De keuken grenst aan deze gevel waardoor deze voldoet aan de vereisten.



Afbeelding: Indeling appartementen met geluidluwe gevel

Ten aanzien van het plan

Door beide het wegverkeer als het railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Door het aanvragen van hogere waarden voor weg- en railverkeerslawaaï zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor onderhavig plan. Ook is er een geluidluwe gevel aanwezig. Mede hierdoor ontstaat er een goede woon en leefomgeving op basis van het aspect geluid.

5.5 Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet Natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Door M&A Omgeving BV is een Quick scan flora & fauna uitgevoerd. Uit deze Quick scan blijkt dat door de realisatie van de woningen, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. De woningen sluiten aan bij de aangrenzende woningbouw en het open karakter van de Kasteelherenlaan blijft behouden. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Buiten het perceel is namelijk voldoende permanente begroeiing die hiervoor gebruikt zou kunnen worden.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland is op 120 meter westelijk van de locatie een ecologische verbindingszone 'Goorloop-Zuid' gesitueerd. Een dergelijke afstand is voldoende groot om te kunnen stellen dat de planontwikkeling geen invloed heeft op de EVZ.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Met deze quick scan is aangetoond dat er op voorhand geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van het plan

De flora en fauna zal ten aanzien van het plan geen belemmering vormen.

5.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. Het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet beschrijven de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeente.

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.

Stationaire inrichtingen

In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten, zoals woningen. Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant opgenomen voor het betreffende gebied, de projectlocatie is weergegeven met een blauwe pijl.



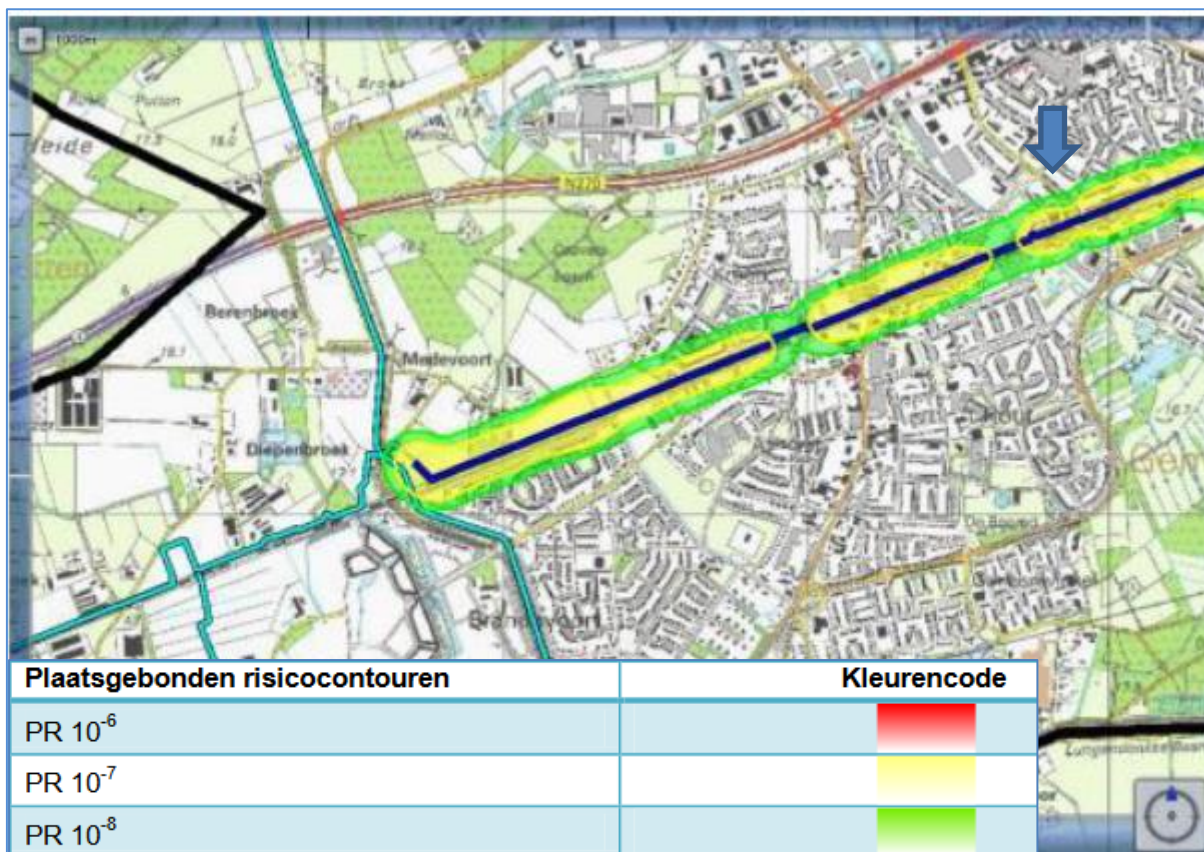
Afbeelding: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Te zien is dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven met een risicocontour zijn gelegen. Wel ligt er een ondergrondse buisleiding nabij het plangebied. Daarnaast wordt het spoor tevens gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Ondergrondse gasleidingen

Nabij de planlocatie zijn meerdere relevante risicobronnen geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid, zoals ook blijkt uit de provinciale risicokaart. Het betreft buisleiding Z-514-15, en de spoorlijn Eindhoven – Venlo. De buisleiding heeft een diameter van 13 inch en de maximale druk bedraagt 40 bar. De 100%-letaliteitsafstand van deze buisleiding bedraagt 65 meter, de 1%-letaliteitsafstand bedraagt 140 meter. De planlocatie ligt op een afstand van circa 90m van de buisleiding en valt volledig binnen de 1%-letaliteitsafstand. Voor een aardgasleiding geldt een belemmeringsstrook van vier meter vanaf het hart van de leiding. De belemmeringsstrook is niet relevant voor de projectlocatie.

De plaatsgebonden risico contour is de kans dat een persoon komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien deze persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. De Nederlandse overheid heeft bepaald dat het plaatsgebonden risico niet groter mag zijn dan 1 op 1 miljoen per jaar (10^{-6} / jaar). Er is nergens sprake van een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-6} per jaar binnen de gemeente Helmond wat betreft de ondergrondse aardgasleidingen.



Afbeelding: Plaatsgebonden risicocontour leiding Z-514-15

Uit het extern veiligheidsrapport van M&A omgeving BV blijkt dat het plaatsgebonden risico net buiten de risicocontour van 10^{-7} per jaar valt. Hierdoor is er nergens sprake van een plaatsgebonden risicocontour hoger dan 10^{-6} .

Beperkte verantwoording groepsrisico

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij overschrijding van de oriëntatiewaarde, ondanks het feit dat de risico's door het plan niet verder toenemen, een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Voor de toename van het aantal personen door het bouwplan kan worden meegenomen dat de woningen bedoeld zijn voor jonge mensen met autisme. Voor deze doelgroep kan de zelfredzaamheid als groot worden betiteld. Dat de doelgroep autisme heeft doet niets af aan de zelfredzaamheid. De doelgroep is zelfstandig genoeg om op zichzelf te wonen en heeft in het kader van zelfredzaamheid geen extra begeleiding nodig. Verder zijn de vluchtwegen aan de voor- en achterzijde van het pand gesitueerd. De westzijde van de locatie is afgekeerd van de betreffende spoorlijn. Dit garandeert te allen tijde dat vluchten mogelijk wordt gemaakt naar deze richting.

Verder is de bereikbaarheid van het pand van verschillende richtingen mogelijk. Ook het feit dat de hulpdiensten de woningen van verschillende zijden kunnen betreden, bevordert het mogelijke vluchten van gewonde of minder valide personen.

In het pand vindt mechanische ventilatie plaats. Deze zal centraal afsluitbaar worden gemaakt, zodat deze bij een ongeval op het spoor direct kan worden afgesloten.

In de woningen zal een duidelijk zichtbare instructie geplaatst worden, hoe te handelen bij een ongeval op het spoor. Alarmering van de bewoners zal met behulp van NL-ALERT geschieden.

Alle veiligheidsmaatregelen worden geborgd door deze op te nemen op de bouwtekening van de aanvraag omgevingsvergunning.

Standaardadvies Veiligheidsregio

- 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 de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- 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/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregels-bereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>. Heeft u ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening behoefte aan een advies op maat? Neem dan contact op met planvormingbrandweer@vrbo.nl

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:

- 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

Ten aanzien van het plan

In het kader van externe veiligheid is door M&A omgeving BV een risico-inventarisatie externe veiligheid spoor en buisleidingen voor de projectlocatie gemaakt. Het volledige rapport staat in bijlage 5. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit het rapport. Ten aanzien van het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico zowel in de huidige als nieuwe situatie niet wordt overschreden. Door de toename van maximaal 21 personen, wijzigt het groepsrisico niet. Ook voor het groepsrisico ten gevolge van de buisleidingen treden geen wijzigingen op. Toch zijn er verschillende maatregelen genomen die het groepsrisico in acht nemen. Tevens wordt het standaardadvies in acht genomen.

5.7 Luchtkwaliteit

Voor vaststelling van een bestemmingsplan waarin onderhavige is opgenomen, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek te zijn uitgevoerd.

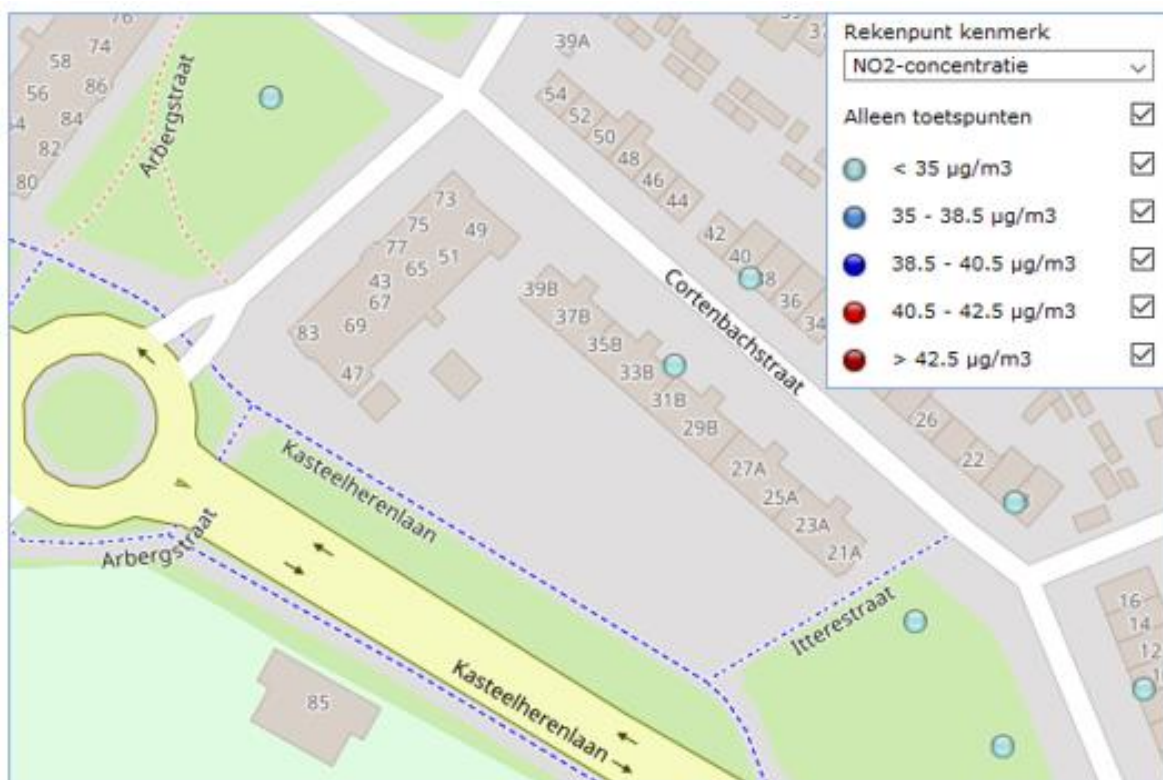
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals verkeer, industrie, landbouw en concentraties van verontreinigende stoffen. Fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Het nastreven van een 'goede ruimtelijke ordening' is een reden om de blootstelling aan deze stoffen zoveel mogelijk te beperken. Dit speelt onder andere bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarom is tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen.

Regeling niet in betekenende mate

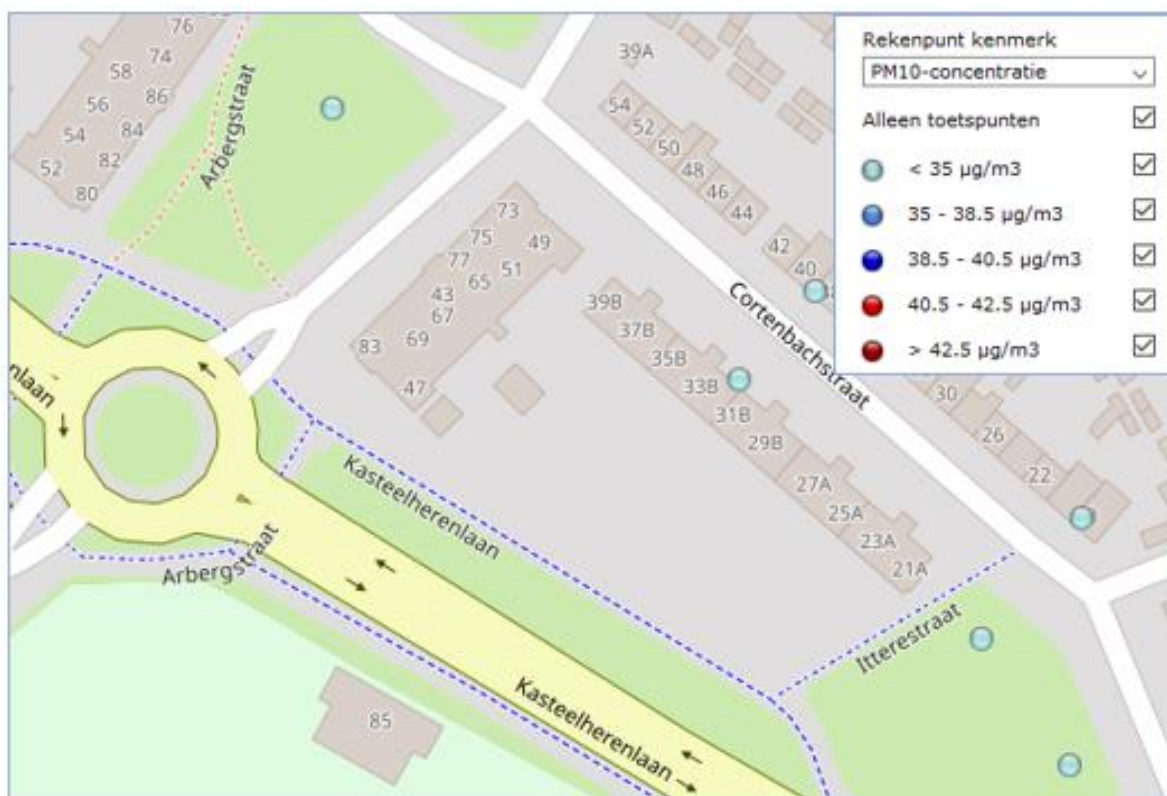
In het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer de ontwikkeling niet meer dan 3% bijdraagt aan de grenswaarde, deze niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Dit houdt in dat meer dan 1,2 per m³ wordt aangemerkt als zijnde in betekenende mate. In de regeling niet in betekenende mate is dit gelijkgesteld aan de bouw van 1500 woningen. De toevoeging van 13 studio's heeft een dermate kleine verkeersaantrekkende werking dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen, Wet milieubeheer



Afbeelding: NSL-monitor NO2 concentratie, Kasteelherenlaan



Afbeelding: NSL-monitor PM10 concentratie Kasteelherenlaan

Ten aanzien van het plan

In de afbeelding is de dichtstbijzijnde meetlocatie te zien op de kaart. Deze is weergegeven door middel van turquoiseblauwe stippen. Op het meetpunt aan de Cortenbachstraat is de PM10 concentratie en de NO2 concentratie per jaar gemiddeld lager dan $35\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt aan de grenswaarden voldaan.

5.8 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen. Er moet worden beoordeeld of er geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functies zoals woningen.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: *rustige woonwijk* en *gemengd gebied*.

Het plangebied kan getypeerd worden als rustige *woonwijk*. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Andersom dient ten opzichte van de thans aanwezige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden vanaf het plangebied. Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van parkeerplaatsen en woningen.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Voornamelijk zijn de bedrijven gevestigd in het bedrijventerrein Houtsdonk.

Bedrijf en adres	SBI omschrijving	Cat.	SBI-code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Deelen Stoffen & gordijnen Houtse Parallelweg 83 5706 AD Helmond	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	52A	0	0	10	0
Verbi Gereedschappen Wethouder van Nunenstraat 4 5706 TK Helmond	Vervaardiging van produkten van metaal - algemeen	3.2	2851	50	50	100	50
Sport Lavit Para-medische Groothandel Houtse Paralleleweg 41 5706 AC Helmond	Overige groothandel (bedrijfsmeubels , emballage, vakbenodigdheid en e.d.)	2	517	0	0	30	0
Bouwbedrijf Van den Heuvel Wethouder Den Oudenstraat 3 5706 ST Helmond	Bouwnijverheid – bouwbedrijven algemeen	3.2	45	10	30	100	10

Mevi Engineering Wethouder Den Oudenstraat 1 5706 ST Helmond	Vervaardiging van machines en apparaten	3.2	29	30	30	100	30
Grande Vue Houtsdonk 100 5705 TL Helmond	Vervaardiging van meubels en overage goederen n.e.g.	3.1	3661.2	30	10	50	30
Frico Wethouder van Nunenstraat 12d 5706 TK Helmond	Groothandel in dranken	2	5134	0	0	30	0
4kidsoutlet v.o.f. Derken van der Hagenstraat 17 5707 TV Helmond	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	52A	0	0	10	0

Tabel: bestaande bedrijven

De grootste richtafstand bedraagt 100 meter en reikt niet tot in het plangebied. De bedrijven leveren dus geen nadelige effecten op voor onderhavig plan op grond van de VNG- brochure en vice versa.

In de directe omgeving van het plangebied is tevens een milieubelastende activiteit op ca. 40 meter afstand van de planlocatie gevestigd. Het betreft hier de Speeltuin Helmond-West waarbij het aspect geluid een rol speelt. Speeltuin Helmond-West is een inrichting type B in het kader van het Activiteitenbesluit. De regels van dit besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. In het besluit worden onder meer normen gesteld voor de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. Geluidbronnen zijn spelende kinderen, het komen en gaan van bezoekers en de (afzuig)installatie op het dak van het paviljoen. Bij het bepalen van geluidniveaus is het geluid van spelende kinderen uitgezonderd.

De appartementen komen dichterbij de speeltuin te liggen dan de huidige dichtstbij gelegen geluidgevoelige bestemming. Dit betekent voor de speeltuin in principe een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering. Naar verwachting is de geluidemissie echter dermate beperkt dat de realisatie van deze appartementen in de praktijk niet tot problemen zal leiden voor de speeltuin.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een speeltuin niet genoemd. Activiteiten met een vergelijkbare milieubelasting qua geluid zijn kinderboerderijen, kantines en basisscholen. Voor deze

activiteiten wordt voor het aspect geluid een richtafstand tot woningen aangegeven van 30 meter. De afstand tussen speeltuin en planlocatie bedraagt ca. 40 meter. Deze afstand is voldoende om ter plaatse van de appartementen een goed woon- en leefklimaat garanderen.

De invloed van de te realiseren studio's zal een beperkte invloed hebben op de woonomgeving. De studio's passen goed binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Er wordt gestreefd naar een zo zelfstandig mogelijke manier van wonen. De woonomgeving zal geen negatieve gevolgen ondervinden aan de studio's.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Ten aanzien van het plan

Er is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en de bedrijvigheid en woonomgeving komt niet in gevaar.

5.9 Klimaat, energie en duurzaamheid

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, dat in een concreet meerjarig uitvoeringsprogramma is verwerkt. 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.

Energielabel voor nieuwbouw

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van woningen. Ook bij nieuwbouw is de verkopende of verhurende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar of bewoner. Een EPC-berekening volstaat niet meer, omdat de EPC is opgesteld voorafgaand aan de bouw en het niet vaststaat dat de uitgangspunten daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

5.10 Verkeer en Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. In de Stadsvisie Helmond 2030 is een verkeersplan opgenomen.

Ontsluitingsstructuur

In de Stadsvisie Helmond 2030 is een verkeersplan opgenomen met daarin de verkeersaders van Helmond uitgewerkt. In de huidige categorisering van wegen is de A270 aangewezen als zogenaamde *stroomweg*. De A270 ligt ten noorden van het plangebied. Het plangebied is gelegen aan de doorgaande uitvalsweg Kasteelherenlaan. De planlocatie is tevens gelegen aan de Berlaerstraat, Cortenbachstraat en Arbergstraat. De ontsluiting van de studio's zal verlopen via de Cortenbachstraat.

Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeernormen 2020. Er dient voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar te zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

	Centrum	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Serviceflat/aanleunwoning.	1,0	1,0	1,0	0,3 pp per woning	Per woning op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden

Tabel: parkeernormen Serviceflat/aanleunwoning (Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020)

De te realiseren studio's liggen in de schil van Helmond en zijn het meest te vergelijken met de categorie serviceflat/aanleunwoning. Voor deze woningen geldt dat er per wooneenheid 1,0 parkeerplek dient te worden gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van 13 studio's waardoor het aantal te realiseren parkeerplekken $13 \times 1,0 = 13$ is.

Op het eigen en aanliggend terrein worden 14 parkeerplekken gerealiseerd. Waardoor er voldoende parkeerplekken aanwezig zijn.

Ten aanzien van het plan

Het plan voldoet in het huidige plan aan de aspecten 'verkeer en parkeer'.

5.11 M.e.r.-plicht

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden 13 studio's gerealiseerd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Gelet op de beperkte effecten en gelet op de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is dan de drempelwaarden.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De kenmerken van het plan, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Ten aanzien van het plan

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 7. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van de ruimtelijke onderbouwing 'Van der Weidenstraat' geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5.12 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het plan

In opdracht van Stichting WoCom is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740/NEN 5707 verricht (bijlage 2: verkennend bodemonderzoek). Het plangebied maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie G, nummer 3922. Het onderzoek is verricht door M&A Omgeving BV (projectnr. 220-HKa-vo-v1 d.d. 21 oktober 2020). Navolgend een samenvatting van het onderzoek en de relevante resultaten.

In verband met de nieuwbouw van woningen op een perceel aan de Kasteelherenlaan ong. te Helmond is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 8 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd.

Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit vervolgens grondwatermonsters zijn genomen. De grondwaterspiegel werd op 2,80 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor koper wordt overschreden;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel toepasbaar worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Helmond.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid tegen de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie.

5.13 Groen

In de huidige situatie zijn er een zevental bomen gesitueerd op het perceel. De bomen moeten worden gekapt voor de realisatie van onderhavig plan. De bomen vallen niet onder de APV alsmede de aanlegvergunningplicht en de Wnb. Daarmee is geen melding,- vergunning- en/of herplantplicht.

Ten aanzien van het plan

De te rooien bomen hoeven niet verplaatst of gecompenseerd worden. Om deze reden vormt het aspect groen geen belemmering voor onderhavig project.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12, tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak, fasering, locatie en uitvoering niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan benodigd zoals is omschreven in artikel 6.12, eerste lid Wro.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

6.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actuele wens om de woningvoorraad in Helmond te vergroten. Dit gebeurt in de vorm van nieuwe duurzame studio's. Daarmee wordt aan de belangen van de betrokkenen tegemoet gekomen en zullen de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk overleg

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

Waterschapsoverleg

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas heeft per mail (d.d. 7 januari 2021) geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. Wel heeft het waterschap Aa en Maas een aandachtspunt voor de verdere uitwerking:

In de Keur worden regels gesteld om versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater te voorkomen. Voor uitbreiding van verhard oppervlak gelden algemene regels en moeten bij een verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m² compenserende maatregelen genomen worden. Hiervoor is

een eenvoudige rekenregel opgenomen: Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).

Nu is het waterschap voornemens om de ondergrens per 1 april 2021 te verlagen naar 500 m². Het is denkbaar dat in het voorgelegde plan de toename van het verhard oppervlak > 500 m² is zodat het op dat moment onder de algemene regels valt. We vragen om bij de uitwerking van het plan hier rekening mee te houden.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Er zal voldoende waterbergingsopgave gerealiseerd worden zoals in de paragraaf watertoets beschreven staat.

6.4 Procedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure, Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven. De ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van B&W.

Besluit afwijken bestemmingsplan:

- Besluit door college van B&W.
- Publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van bestemmingsplan en beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

- Hoger beroep bij de Rechtbank afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Ruimtelijke onderbouwing Kasteelherenlaan, Helmond
Projectnummer	20HEL-RUOBKAST-02
Revisie	05
Datum	19-04-2021

Opdrachtgever

Stichting WoCom

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

7. BIJLAGEN

1. Rapportage 'Resultaat Kasteelherenlaan, Helmond', Waterschap Aa en Maas, d.d. 17-09-2020, Dossiercode: 20200917-38-24273
2. Rapportage 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN5740/NEN5707', M&A Omgeving BV, Rapportnummer: 220-HKa-vo-v1, d.d. 21 oktober 2020
3. Rapportage 'Quick scan flora en fauna', M&A Omgeving BV, Rapportnummer: 220-HKa-nw-v1, d.d. 22 oktober 2020
4. Rapportage 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï', M&A Omgeving BV, Rapportnummer: 220-HKa-wl-rl-v1, d.d. 21 oktober 2020
5. Rapportage 'Externe Veiligheid', M&A Omgeving BV, Rapportnummer: 220-HKa-ev-v1, d.d. 19 november 2020
6. Rapportage 'Stikstofberekening, realisatie en gebruiksfase', AROM B.V., Rapportnummer: 20HELM-STIKSTOFKAST, d.d. 9 oktober 2020
7. Rapportage 'Aanmeldnotitie en vormvrije mer-beoordeling', AROM B.V., Rapportnummer: 20HELM-MERKAST, d.d. 7 oktober 2020
8. Rapportage 'Ontwerp waterbergingsvoorziening', TB Infra BV, Documentnr. 21TB113-WA01, d.d. 17 maart 2021