

Bestemmingsplan
“Rijpelberg - Nemerlaerhof”

Inhoud

Toelichting

Bijlagen:

- Bijlage 1: Plan-m.e.r. beoordelingsnotitie Rijpelberg/Brouwhuis-Nemerlaerhof (perceel 9832), januari 2022
- Bijlage 2: Specifieke magneetveldzones bij plangebied Rijpelberg te Helmond 150Kv-hoogspanningslijn, 26 januari 2021
- Bijlage 3: Geluidbelasting wegverkeer en railverkeer op woningen locatie Rijpelbergse tennisclub te Helmond, 21 december 2021
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek, 4 januari 2022
- Bijlage 5: Nader bodemonderzoek, 6 september 2022
- Bijlage 6: Verkennend bodem- en verkennend en nader asbestonderzoek, 16 januari 2023
- Bijlage 7: Lichtonderzoek wielervedstroom Helmond, 7 september 2023 (Alcedo B.V.)
- Bijlage 8: Quicksan natuur Rijpelberg-'t Lobke Helmond, 22 oktober 2022
- Bijlage 9: Aeries_Projectberekening_Aanlegfase, 12 februari 2023
- Bijlage 10: Aeries_Projectberekening_Gebruiksfase, 12 februari 2023

Regels

Bijlage:

- Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1800BP210101-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d.: 25 februari 2022

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d.: 21 december 2023

Ter inzage d.d.: 22 december 2023

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d.: 23 mei 2024

Gepubliceerd d.d.: 13 juni 2024

Ter inzage d.d.: 14 juni 2024

Beroepstermijn m.i.v.: 15 juni 2024

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	5
1.2	Situering plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4	Opzet plantoelichting.....	7
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke beschrijving plangebied.....	8
2.1	Ligging in groter verband.....	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3	Toekomstige situatie.....	11
Hoofdstuk 3	Planologische hoofdlijnen van het beleid	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.3	Regionaal afsprakenkader	22
3.4	Gemeentelijk beleid.....	23
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	27
4.1	Inleiding.....	27
4.2	Milieueffectrapportage	27
4.3	Externe veiligheid	28
4.4	Geluidhinder	30
4.5	Luchtkwaliteit.....	31
4.6	Bedrijven en milieuzonering	32
4.7	Bodemkwaliteit	33
4.8	Hoogspanningsleidingen	35
4.9	Lichthinder.....	35
Hoofdstuk 5	Sectorale aspecten	37
5.1	Waterhuishouding	37
5.2	Flora en Fauna.....	43
5.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	44
5.4	Verkeer en parkeren	45
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	47
6.1	Economische haalbaarheid.....	47
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid.....	47
Hoofdstuk 7	Juridische opzet van het plan.....	48

7.1	Inleiding.....	48
7.2	Juridische methodiek.....	48
7.3	Planregels.....	48
Hoofdstuk 8	Procedure	51
8.1	Vooraankondiging en inspraak.....	51
8.2	Resultaten wettelijk vooroverleg	51
8.3	Procedure ontwerpplan	52
Bijlagen bij de toelichting		53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

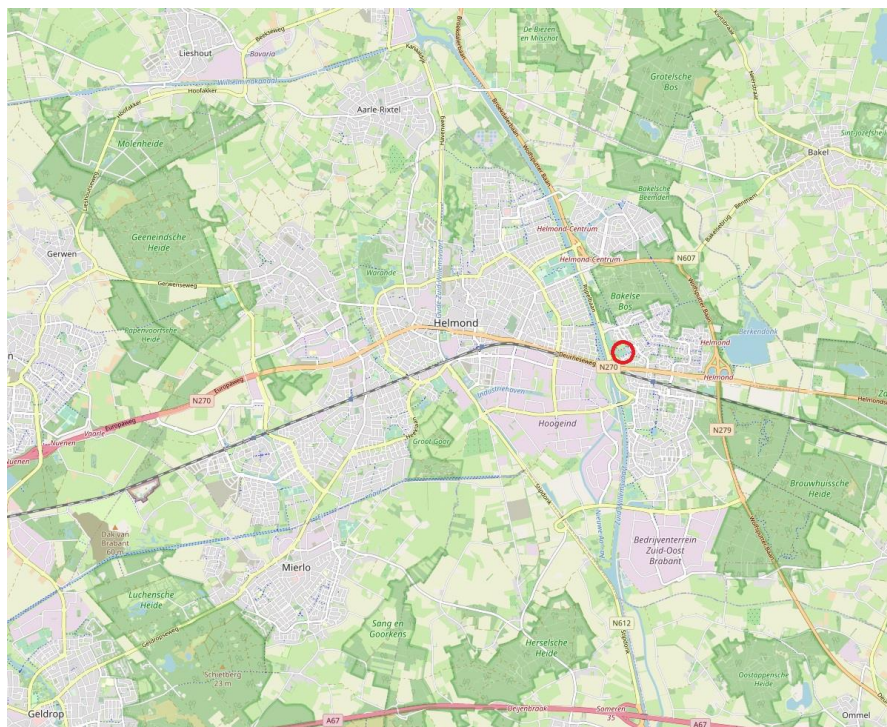
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Fintheim Vastgoed Helmond BV, hierna initiatiefnemer, is voornemens ter plaatse van de voormalige Rijpelbergse tennisclub en naastgelegen sportveld in Helmond 41 woningen te realiseren. Het programma bestaat uit 12 levensloopbestendige woningen, 14 eengezinswoningen en 15 starterswoningen.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Situering plangebied

Het plangebied omvat het terrein van de voormalige tennisclub Rijpelberg en naastgelegen sportveld gelegen aan de Nemerlaerhof 72 in het oostelijke deel van Helmond. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied, plangebied rood omcirkeld (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Rijpelberg - Brouwhuis', vastgesteld op 4 september 2018. Het plangebied heeft de bestemming 'Sport' en 'Verkeer - verblijfsgebied'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Voor het uiterst westelijke deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen. In het oostelijke perceel is een bouwvlak opgenomen, hierbinnen geldt navolgende maatvoering, maximum bouw- en nokhoogte 4 meter. Onderstaand een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Opzet plantoelichting

In hoofdstuk 1 worden de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan, de situering van het plangebied en het geldende bestemmingsplan omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-orderingsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven met onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en verkeer en parkeren komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan, waaronder de juridische methodiek en een toelichting op de bestemmingen, wordt in hoofdstuk 7 beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van de zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

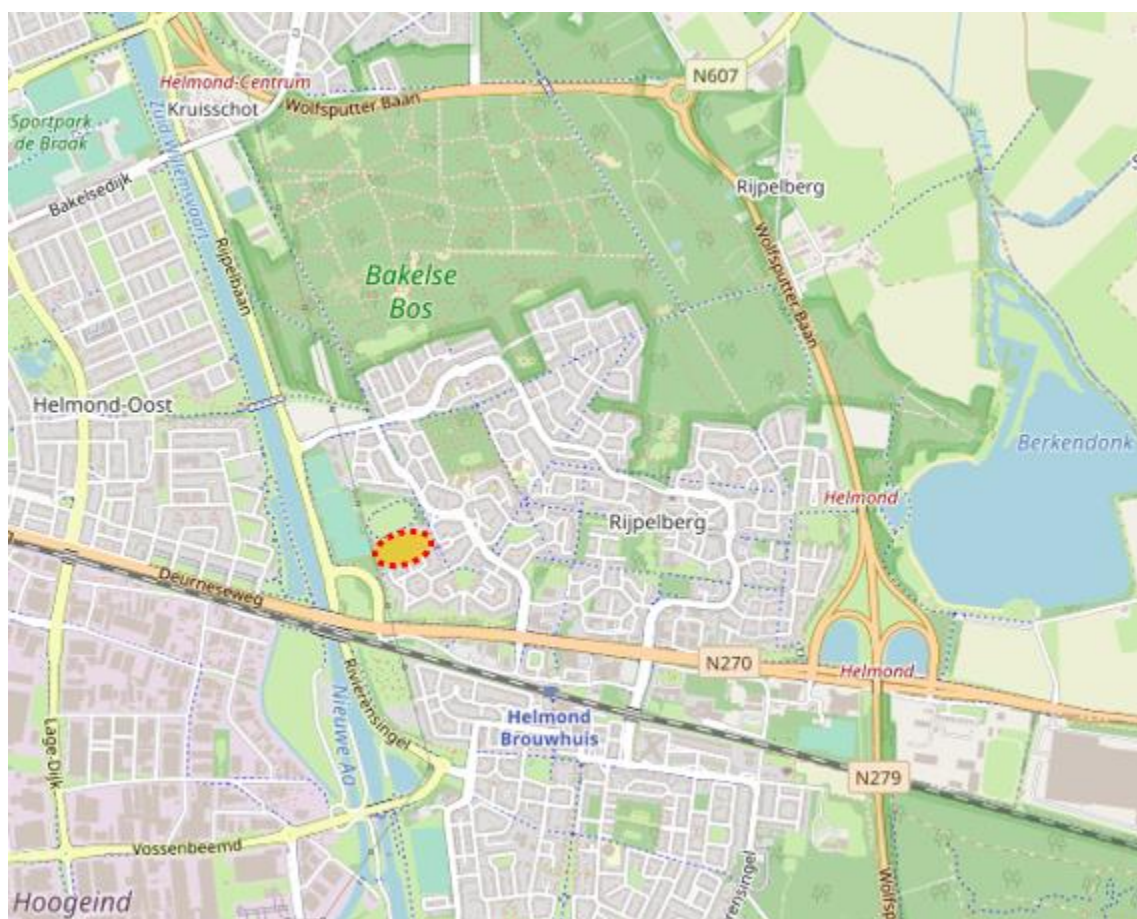
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke beschrijving plangebied

2.1 Ligging in groter verband

Het plangebied is gelegen in de wijk Rijpelberg aan de oostzijde van Helmond. Deze wijk wordt aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Eindhoven - Venlo en de Deurneseweg (N270). Dit gebied wordt ook wel de spie genoemd. De westgrens van deze wijk wordt gevormd door de Zuid-Willemsvaart, aan de noordzijde liggen de Bakelse bossen en de oostgrens betreft de provinciale weg N279 en recreatiegebied Berkendonk.

Het plangebied zelf maakt onderdeel uit van het Sportpark Rijpelberg. Ten noorden van het perceel van de voormalige tennisvereniging liggen een wielerved en voetbalvelden. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door woningen met een tussenliggend fietspad en aan de westzijde door de Rivierensingel en een hoogspanningsverbinding.

Navolgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer in de omgeving.



Globale ligging plangebied, plangebied betreft de rood met oranje stip (bron: openstreetmap.org)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke structuur

Rijpelberg behoorde voorheen tot de plaatselijke parochie Brouwhuis en vormde een gehucht gelegen tegen het bos aan de rand van het beekdal van de Bakelse Aa. In 1968 werd Rijpelberg, dat oorspronkelijk tot de gemeente Bakel behoorde, bij Helmond gevoegd. De uitbreidingswijk Rijpelberg werd grotendeels gebouwd tussen 1980 en 1985 nadat Helmond door de rijksoverheid was aangewezen als groeistad.

De stedenbouwkundige structuur van de wijk Rijpelberg is een typisch voorbeeld van stedenbouw uit de jaren '70. De menselijke maat en schaal vormde de basis voor deze nieuwe woonwijk. Intimiteit, herbergzaamheid en ruimte voor de kinderen vormden belangrijke thema's op basis waarvan de wijk is ontworpen. Hierdoor kent de wijk vele korte en bochtige straten en vele woonerven waardoor een netwerk van kleine buurten is ontstaan. Het betreft een zeer groene wijk doordat de uitlopers van de noordelijk gelegen Bakelse Bossen deels zijn behouden en de bosachtige begeleiding van de vele fietspaden.

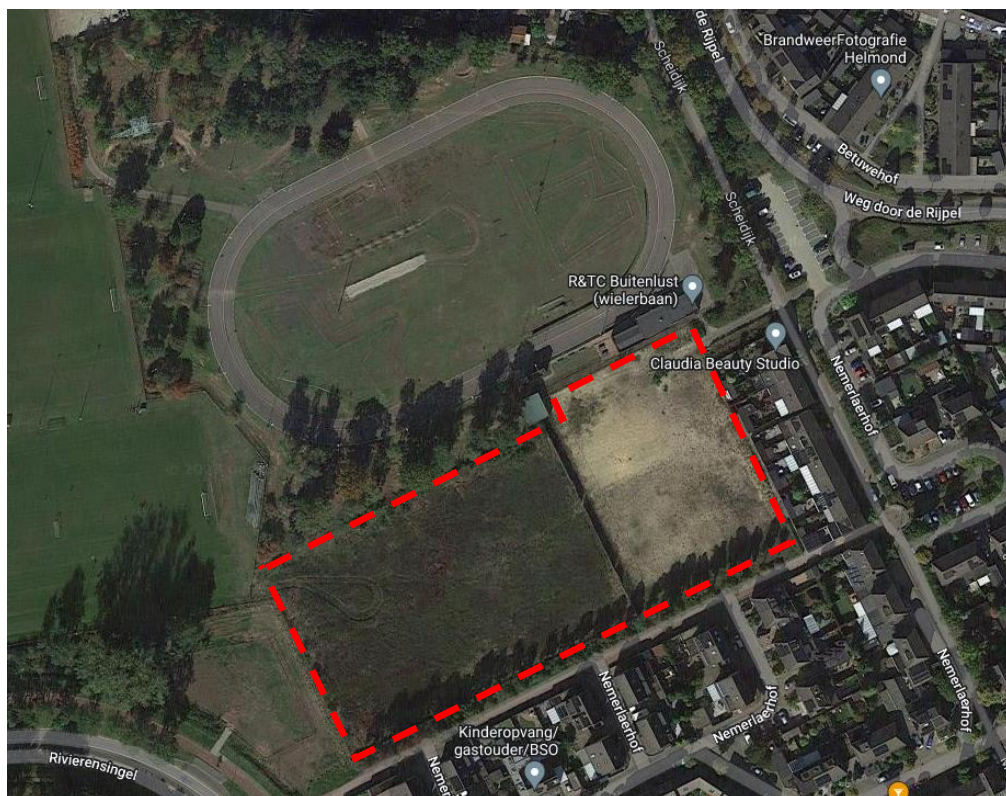
Bij de aanleg van de wijk Rijpelberg is er destijds voor gekozen om het gemotoriseerde verkeer te concentreren en beperkte aansluitingen te maken op de Deurneseweg en de Rijpelbaan. Naast de Deurneseweg, de Rijpelbaan en Rijpelbergseweg liggen fietspaden en naast nagenoeg de gehele Weg door de Rijpel is een fietsstrook of fietspad aanwezig. Deze fietsstructuur behoort grotendeels tot het primaire fietsnetwerk van Helmond. Ten zuiden van Rijpelberg in de noordrand van Brouwhuis ligt het NS-station Helmond-Brouwhuis. Dit is vanuit de wijk Rijpelberg te voet, met de fiets en voor het gemotoriseerde verkeer zeer goed bereikbaar.

Het terrein van de voormalige tennisvereniging op Sportpark Rijpelberg ligt grotendeels aan een langzaamverkeersroute en sluit daarmee niet direct aan op de naastgelegen Rijpelbaan. Via de Weg door de Rijpel of de Rijpelbergseweg is het terrein aan de Nemerlaerhof uiteindelijk te bereiken.

Functionele structuur

Rijpelberg is hoofdzakelijk een woonwijk. Het merendeel van de woningvoorraad is eengezinswoningen (86,8%). De wijk kenmerkt zich door een monofunctionele opbouw bestaande uit doorgaans goedkope tot middeldure woningen. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het cluster sportvoorzieningen in de wijk, te weten het Sportpark Rijpelberg. Hier binnen huisvest het plangebied een tennisvereniging, met hierbij behorende tennisvelden en een clubhuis. Daarnaast zijn er in Rijpelberg twee kleine bedrijventerreinen gevestigd (Rakthof en Baroniehof) en zijn er verschillende maatschappelijke voorzieningen gevestigd (basisscholen, een buurthuis, een kerk en een aantal medische voorzieningen).

De onderstaande afbeeldingen tonen een luchtfoto en impressies van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied, plangebied rood omkaderd (bron: Google Maps)



Impressie van het plangebied gezien vanaf de Rivierensingel (bron: Google Street View)



Impressie van het plangebied gezien vanaf de zuidzijde van het plangebied (bron: Google Street View)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Algemeen

Voorliggend initiatief betreft de nieuwbouw van 41 woningen, bestaande uit 12 levensloopbestendige woningen, 14 eengezinswoningen en 15 starterswoningen.

2.3.2 Beoogde ruimtelijke en fysieke structuur plangebied

De nieuwbouwwoningen bestaan variërend uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. De centrale ruimte tussen de woningen en de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt groen ingericht. Navolgende afbeelding toont het ontwerp van de toekomstige situatie.



Ontwerp toekomstige situatie

De levensloopbestendige woningen (12) worden éénlaags met een kap en hebben een volledig woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer) op de begane grond. Op de verdieping komen waarschijnlijk 2 nader in te delen kamers. De tussenwoningen (10) staan op ca. 150 m² eigen grond en hebben een buitenberging en parkeerplaats op eigen terrein. De woningen hebben een indicatieve verkoopwaarde VON van maximaal €360.000,-. De hoekwoningen (2) hebben een ruimer woonoppervlak en staan op ca. 230 m² eigen grond en hebben een buitenberging en parkeerplaats op eigen terrein. De woningen hebben een indicatieve verkoopwaarde VON van maximaal €390.000,-.

De eengezinswoningen (14) worden twee lagen met een kap. Deze hebben op de begane grond een ruime woonkamer en keuken en op de verdieping 3 slaapkamers en een badkamer en een vaste trap naar de zolder waar een nader in te delen kamer is gesitueerd. De tussenwoningen (6) staan op ca. 130 m² eigen grond met een berging achter in de tuin. Deze woningen hebben een indicatieve verkoopwaarde VON van maximaal €320.000,-. De hoekwoningen (8) staan op ca. 135 m² eigen grond met een berging achter in de tuin. Deze woningen hebben een indicatieve verkoopwaarde VON van maximaal €340.000,-.

De starterswoningen (15) worden 2 lagen met een kap of anderhalve laag met een kap. De woningen hebben een woonkamer en keuken op de begane grond en op de verdieping 2 slaapkamers en een badkamer. De tussenwoningen (13) staan op ca. 95 m² eigen grond met een berging achter in de tuin. Deze woningen hebben een indicatieve verkoopwaarde VON van €253.000,-. De hoekwoningen (2) staan op ca. 125 m² eigen grond met een berging achter in de tuin. Deze woningen hebben een indicatieve verkoopwaarde VON van maximaal €293.000,-.

2.3.3 Ontsluiting, infrastructuur en parkeren

Het plangebied is via één toegangsweg ontsloten op de oostelijk gelegen Nemerlaerhof. Daardoor is het plangebied straks autoluw en zal uitsluitend bestemmingsverkeer hier komen.

Bij voorliggend initiatief is de nabij gelegen hoogspanningsverbinding bepalend geweest voor de indeling van de functies binnen het plangebied. Binnen een zone van 60 m tot deze hoogspanningsverbinding is het realiseren van woningen namelijk niet wenselijk, waardoor er voor gekozen is in deze zone een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen voor de woningen te realiseren. Daarnaast zijn er enkele parkeerplaatsen geprojecteerd nabij de ontsluitingsweg op de Nemerlaerhof en krijgen de 12 levensloopbestendige woningen conform het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeerplaats op eigen perceel. Voor een nadere uitleg zie paragraaf 5.4.

2.3.4 Duurzaam bouwen

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet 'Meerjaren Uitvoeringsprogramma' de uit te voeren projecten verwerkt zijn. De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen. Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

- Energiebesparing: het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden;
- Duurzame energie: de resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen;
- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen: de energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

Ingezet moet worden op duurzame ontwikkeling. Niet alleen van nieuwbouw maar tevens betreffende

renovatie. Dit is een specifieke taak voor de corporaties als uitwerking van de prestatieafspraken zoals die in 2011 zijn overeengekomen. Overigens is dit ook een vast onderdeel van de wijkgerichte benadering vanuit de gemeente.

Verder streeft de gemeente naar verbetering van de sociale cohesie in de buurt en het realiseren van een meer kwalitatieve openbare ruimte. In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame toekomstbestendige (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Vanaf 1 januari 2018 heeft het college expliciet bepaald dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van aardgasvrij bouwen. Aardgasvrij bouwen is sinds 1 juli 2018 landelijk verplicht bij woningbouw. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan. Eveneens is toegankelijkheid en aanpasbaar bouwen een aandachtspunt.

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 het hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

Energie (EPC);

- Milieu;
- Gezondheid;
- Toekomstwaarde;
- Gebruikskwaliteit (PKVW, Bezoek en Aanpasbaarheid).

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7 als je bouwt volgens het Bouwbesluit 2012 (aangepaste EPC per 1 januari 2015). Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn minimaal een 7 voor Energie, waarbij gestreefd moet worden naar een 8, een 8,5 voor Gebruikskwaliteit (afhankelijk van het woningtype zoals seniorenwoning een 9) en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

Verstedelijking draagt bij aan het verlies van biodiversiteit, maar de bouw biedt ook kansen. Voor sommige dieren zijn onze steden en dorpen zelfs het belangrijkste leefgebied. Daar kan iedereen een steentje aan bijdragen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal nader bekeken worden op welke wijze Natuurinclusief gebouwd kan worden.

Planspecifiek

Bij de bouw van de 41 woningen wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke duurzaamheid. Conform gemeentelijk beleid (en het bouwbesluit) worden de woningen aardgasvrij gebouwd. Daarnaast zijn er 12 woningen levensloopbestendig. Het streven is om zo natuurinclusief mogelijk te bouwen, waarbij de betaalbaarheid van de woningen niet onder druk komt te staan. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de activiteit bouwen zal de inpasbaarheid van duurzame technieken concreet zijn uitgewerkt. Op de daken zullen in ieder geval zonnepanelen geplaatst worden.

2.3.5 Landschappelijke inpassing

Dit woningbouwproject wordt in het stedelijke landschap ingepast. Enerzijds door aansluiting te zoeken bij de bouwstijl van de reeds bestaande grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. Tussen de woningen komt een tweetal parkjes voor een prettig woonklimaat voor de bewoners van de woningen. Anderzijds wordt ook aansluiting gezocht bij het wat meer open karakter rondom het plangebied door een grote groene ruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin aan te leggen en worden de parkeerplaatsen verzacht door hier heggen omheen te plaatsen. De bestaande bomenrij in het zuiden van het plangebied wordt behouden en ook daarmee wordt het plan ingepast in de bestaande omgeving.

Hoofdstuk 3 Planologische hoofdlijnen van het beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Het Barro en Barro regelen de planologische doorwerking van het rijksbeleid. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Voor Helmond zijn de volgende aspecten uit het SVIR en Barro relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- vrijwaringszones langs Rijkswaagen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. alleen de hoogspanningsverbinding door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- radarverstoringgebied van radarinstallatie Herwijnen, enkel voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 90 meter boven de NAP-hoogte;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente). De maximaal toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel.

Voor het plangebied betekent dit het volgende:

- Met het voorliggende initiatief worden geen wijzigingen aangebracht in de bestaande situatie rondom de Zuid-Willemsvaart. De toegankelijkheid en overzichtelijkheid van de Zuid-Willemsvaart voor het scheepvaartverkeer wordt gehandhaafd conform de huidige situatie. Daarnaast is het plangebied op meer dan 170 meter gelegen van de Zuid-Willemsvaart. De vrijwaringszone van 25 meter wordt gemeten uit de oeverlijn van de Zuid-Willemsvaart en is daarmee niet gelegen over het plangebied.
- Voorliggend initiatief ligt niet nabij de hoogspanningsverbinding door Brandevoort. Het plangebied valt binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. De toelaatbare hoogtes worden in voorliggend bestemmingsplan niet overschreden.
- Het plangebied valt binnen het radarverstoringgebied van de radarinstallatie Herwijnen. De toelaatbare hoogtes worden in voorliggend bestemmingsplan niet overschreden.
- Het plangebied valt binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel. De toelaatbare hoogtes worden in voorliggend bestemmingsplan niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende bestemmingsplan in lijn is met het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief worden 41 nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve behoefte

Ten eerste dient een stedelijke ontwikkeling in een behoefte te voorzien. In de Woonvisie van de gemeente Helmond (zie paragraaf 3.4.2) wordt uitgegaan van de bouw van 2.750 woningen in de periode 2016 – 2020. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden en een toegenomen groei van huishoudens is in 2019 in de Woonagenda 2019 – 2021 besloten tot een verhoogde woningbouwtaakstelling. In het 'Afsprakenkader Wonen 2022' (zie paragraaf 3.4.3) zijn afspraken gemaakt over het bouwen van voldoende woningen en de kwaliteit daarvan. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking.

In een Woondeal tussen het Rijk, het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de provincie Noord-Brabant is daarbij bepaald om de komende 20 jaar (tot 2040) 62.000 woningen te bouwen. Op dit moment bevatten de

bestaande plannen en ambities een planvoorraad van 74.000 woningen voor de periode tot 2040. Deze planvoorraad van 120% ten opzichte van de Woondeal en MIRT-ambitie geeft voldoende zekerheid op het daadwerkelijk realiseren van de afgesproken woningbouwopgave. Nieuwe planlocaties zijn daarom (met de kennis van vandaag) niet nodig. Daarmee is nog niet gezegd dat nieuwe inbreidingslocaties niet opgepakt worden maar de focus ligt vooral op het daadwerkelijk realiseren van de plannen die nu in voorbereiding zijn (*“van ambities naar zachte plannen en zachte capaciteit hard maken”*).

Voorliggend plan is een al bekend plan en in die zin geen nieuwe inbreidingslocatie. Middels doorvertaling in voorliggend bestemmingsplan wordt deze plancapaciteit ook daadwerkelijk “hard” gemaakt.

Kwalitatieve behoefte

In de Woonagenda 2019 – 2021 wordt t/m 2021 ruim baan gegeven aan inbreidingslocaties in Helmond. In het 'Afsprakenkader Wonen 2022' is deze wens herhaald en is er ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven. Het bouwen van woningen ter plaatse van de voormalige tennisvereniging – een al bekend inbreidingsplan – voldoet daaraan. In de regio is vraag naar middeldure en dure koopappartementen naast eengezinswoningen en er tekent een verschuiving af van huur naar koop. Met de ontwikkeling van 41 woningen (bestaande uit 12 levensloopbestendige woningen, 14 eengezinswoningen en 15 starterswoningen) in het midden- en dure segment wordt aangesloten bij de kwalitatieve behoefte in de regio.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan met 41 woningen bijdraagt aan de invulling van de woningbehoefte. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is hiermee aangetoond.

Locatie

Daarnaast dient te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. Bij voorkeur wordt een stedelijke ontwikkeling gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijke gebied is in het Bro gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' De locatie van de voormalige tennisvereniging ligt binnen de bebouwde kom van Helmond en maakt onderdeel uit van de bestaande ruimtelijke structuur, waarmee het plangebied zich binnen het bestaand bebouwd gebied bevindt. Het planvoornemen voorziet in de transformatie en herstructurering van een bestaande locatie binnen Helmond en voldoet daarmee aan de eisen van de ladder van duurzame verstedelijking.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken. De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde – de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdpogaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdpogaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

De IOV is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water). De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie geldt op dit moment ook náást voornoemde stukken en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangeduid.



Het plangebied is binnenstedelijk gelegen in Helmond en onderdeel van het 'stedelijk concentratiegebied'. Conform het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het grootste gedeelte van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Voorliggend plan past hiermee binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. Daarbij is zuinig ruimtegebruik aan de orde: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

Het plan omvat het toevoegen van 41 woningen in de vorm van inbreiding. De lokale behoefte is aangetoond in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zie paragraaf 'Woonagenda 2019 - 2021'.

Conclusie

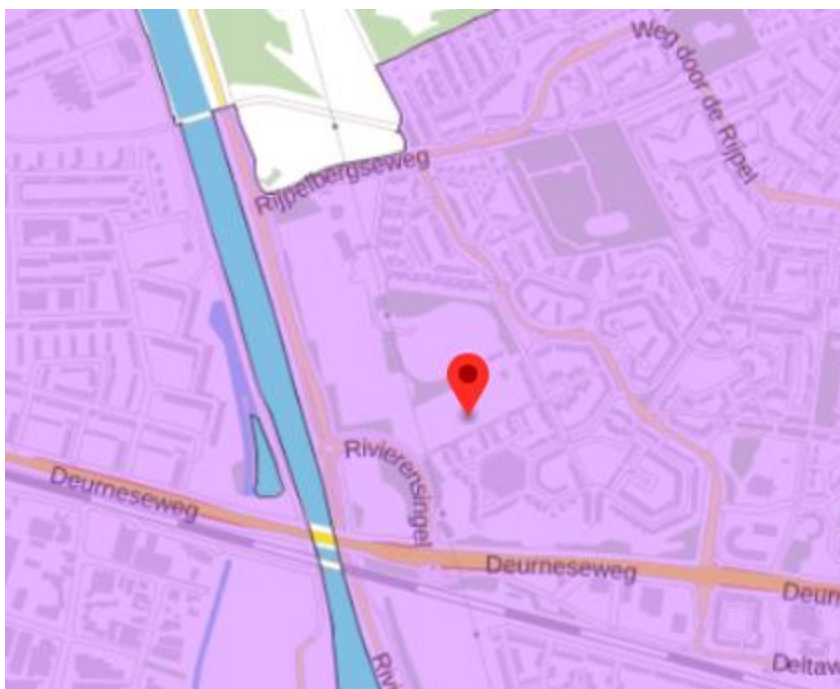
De ontwikkeling past binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010.

Planspecifiek

In voorliggend plangebied zijn de volgende onderdelen van de IOV van toepassing:

Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de IOV.



Uitsnede kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De volgende relevante artikelen uit de IOV zijn van toepassing op voorliggend initiatief:

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.
2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
 - a. zorgvuldig ruimtegebruik;
 - b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 - c. meerwaardecreatie.

In bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied binnen het stedelijk concentratiegebied is gelegen. Met voorliggend plan is daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV), omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het stedelijk gebied. Voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Wat betreft de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV) wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden in het plangebied. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid. Wat betreft meerwaardecreatie (artikel 3.8 IOV) voorziet het plan in het geven van een nieuwe functie aan een in ongebruik geraakt terrein. Bij de inpassing van de woningen is eveneens ruimte voorzien voor de ontwikkeling van groen en de nodige parkeerplaatsen. In paragraaf 2.3 is de wijze waarop de woningen landschappelijk zijn ingepast nader toegelicht.

Daarnaast is artikel 3.42 van toepassing op voorliggend initiatief:

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

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

Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Dit betekent voor woningbouw dat het merendeel moet plaatsvinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Voor voorliggend initiatief is dit geval. In paragraaf 3.1 en 3.4 is nader toegelicht dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Daarnaast betreft het, zoals hiervoor gesteld, een duurzame stedelijke ontwikkeling (stedelijke transformatie) en draagt het plan bij aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt binnen het 'grondwaterbeschermingsgebied'. De volgende relevante artikelen uit de omgevingsverordening zijn van toepassing op voorliggend initiatief:

Artikel 3.11 grondwaterbeschermingsgebied

- 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.*
- 2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:*
 - a. functies en activiteiten beperken die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater, zoals stedelijke ontwikkeling, het houden van evenementen en milieubelastende activiteiten die (potentieel) schadelijke stoffen gebruiken;*
 - b. het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen;*
 - c. het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal verbieden.*
- 3. Als schadelijk uitloogbaar bouw materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:*
 - a. zink, lood, koper;*
 - b. gewolmaniseerd hout;*
 - c. teerbitumen.*

In dit verband is daarom in het onderhavige plan de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Met voorliggend bestemmingsplan worden woningen gerealiseerd, waarmee geen sprake is van een functie die de kwaliteit van het grondwater en de bodem bedreigt. De woningen worden aangesloten op het riool en er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen.

3.2.2 Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het RWP 2022-2027 is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP 2022-2027 is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak versus een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

1. Watervoorraad in balans
2. Elke druppel telt
3. Niet alles kan overal
4. Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
5. Bescherming van water- en bodemkwaliteit
6. Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
7. Circulair denken en doen

Voorliggend initiatief heeft geen wezenlijk effect op de waterkwaliteit, zie voor nadere uitleg paragraaf 5.1.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal afsprakenkader

3.3 Regionaal afsprakenkader

Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van de Brainport Principles. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionaal Afsprakenkader Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven. De Brainport Principles zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Vraaggericht ontwikkelen;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.



De Brainport Roos

Voor alle ontwikkelingen waarbij minder dan 75 woningen mogelijk worden gemaakt, vindt geen toets plaats, maar wordt wel verantwoord dat is voldaan aan de 7 Brainport Principes. Dat is bij dit plan van toepassing. In de volgende alinea is deze verantwoording weergegeven.

Verantwoording Brainport Principes

De voorgestelde ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van 41 grondgebonden woningen in de vorm van 12 levensloopbestendige woningen, 14 eengezinswoningen en 15 starterswoningen in het stedelijk gebied. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant van november 2016 zijn, op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2016) en de eerder vastgestelde uitgangspunten, de jaarlijkse regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2016 t/m 2025. Voor gemeente Helmond geldt dat het netto aantal toe te voegen woningen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 4.405 woningen bedraagt. Daarmee bestaat kwantitatief in ieder geval ruimte voor de ontwikkeling van de woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Met het woningbouwplan dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt tevens invulling gegeven aan een bestaande kwalitatieve vraag in de gemeente Helmond. Door het realiseren van voornoemde aantallen levensloopbestendige woningen, eengezinswoningen en starterswoningen.

Door te kiezen voor een binnenstedelijke oplossing is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De stedenbouwkundige invulling van de locatie en de keuze voor het type woningen is afgestemd op de reeds bestaande structuren van zowel infrastructuur als bebouwing en haakt daar op aan. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Nieuwe woningen worden op deze manier bovendien gebouwd in de buurt van bestaande voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en speelplekken. Daarbij wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid, ecologie en water. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) en in hoofdstuk 5 (sectorale aspecten).

Het plan voldoet daarmee aan de Brainport principes.

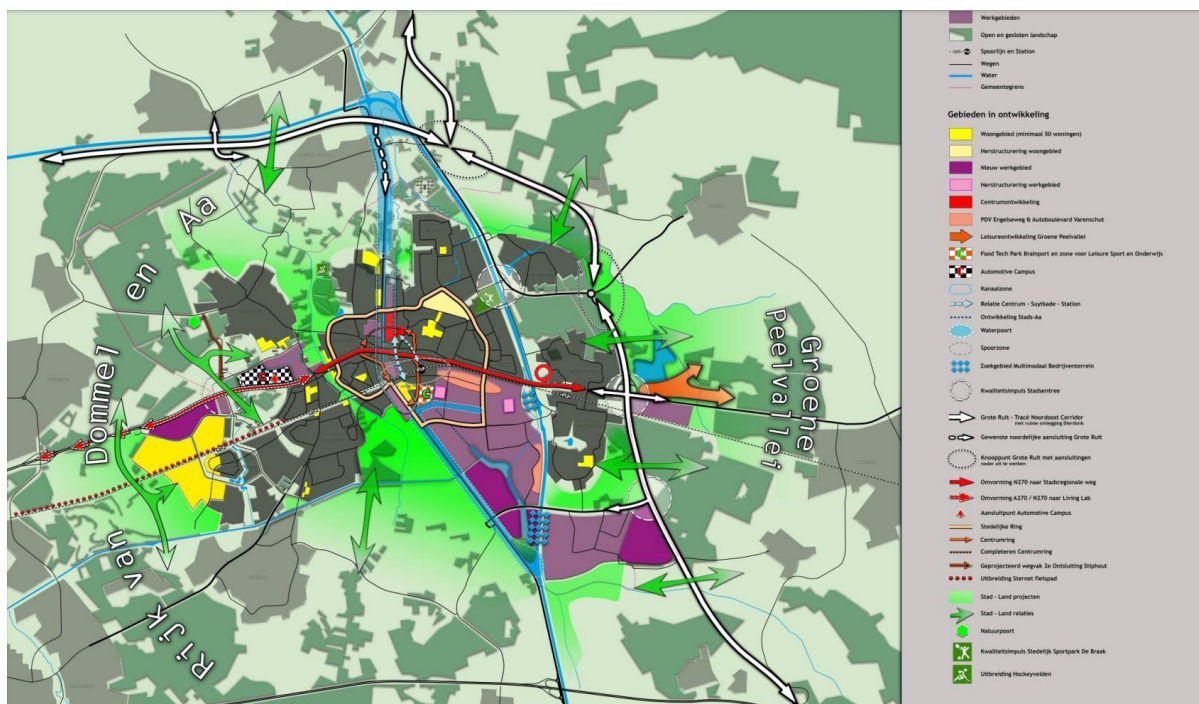
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Helmond 2030

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

Planspecifiek

Onderstaande afbeelding toont de locatie van het plangebied in de structuurvisie.



Structuurvisie Helmond 2030, plangebied omcirkeld met rood.

Het plangebied ligt binnen het “open en gesloten landschap”. De ontwikkeling kan dan niettemin gemotiveerd worden vanuit het feit dat hier reeds sprake was van een stedelijke (sport-)functie en er als zodanig sprake is van een binnenstedelijke transformatie zonder verdere uitbreiding c.q. aantasting van het landschap.

3.4.2 Woonvisie 2016 - 2020

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de provinciale bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant uit 2022. 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 %. Voorts wordt er van uitgegaan dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld en terughoudendheid wordt betracht met de toevoeging van capaciteit binnenstedelijk/kavelsplitsing. Verder wordt aandacht geschonken in de Woonvisie aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en verandering in wijkopbouw/leefbaarheid. Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd.

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

- een verhoogde woningbouwtaakstelling.
- groei naar ruim 100.000 inwoners in 2040, niet zo zeer door autonome groei maar door een positief migratiesaldo (met name vanuit het buitenland door arbeidsmigratie en asielzoekers).
- de huidige plancapaciteit is voldoende voor de komende periode, er is dus geen noodzaak vanuit het aanbod aan plannen extra woningbouwcapaciteit aan te maken.
- de komende 3 jaar (t/m 2021) wordt ruim baan gegeven aan inbreidingslocaties.

- het aanbod aan meergezinswoningen moet binnen de huidige plancapaciteit niet worden verruimd, wel is sprake van een verschuiving van huur naar koop (er is gelet op het bestaande aanbod en de marktomstandigheden meer ruimte voor midden- en dure koopappartementen).

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet de herontwikkeling van een sportterrein ten behoeve van woningbouw. Dit plan maakt al onderdeel uit van de bekende te ontwikkelen plancapaciteit en past hiermee binnen het beleid van de Woonvisie. Het plangebied maakt onderdeel uit van stedelijk gebied en is derhalve niet aan te duiden als een 'uitleggegebied'. Het planvoornemen past, conform aangetoond in paragraaf 3.1 binnen de criteria van de ladder voor Duurzame verstedelijking. Zoals blijkt uit voorgaande uiteenzetting past het planvoornemen binnen de uitgangspunten uit de Woonvisie.

3.4.3 Afsprakenkader Wonen 2022 in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

De 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe regionale afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke woningmarkt en aan de economische ontwikkeling van de regio/Brainport. Hiermee wil het SGE invulling geven aan één van de afspraken in het gesloten Bestuursconvenant Stedelijk Gebied (2013) met betrekking tot het thema "Wonen", namelijk "het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma met daarbij een realistisch aanbod aan plancapaciteit". De afspraken uit het verleden (zgn. BOR-afspraken) zijn herzien en meegenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van het SGE.

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het 'Afsprakenkader Wonen 2022'. In het 'Afsprakenkader Wonen 2022' maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij wordt er van uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van concurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Een tweetal belangrijke afspraken in dit kader zijn:

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

Planspecifiek

Voorliggende locatie past in deze afspraken. In 2019 heeft het SGE met het ministerie van BZK een Woondeal gesloten. Het Rijk, het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de provincie Noord-Brabant hebben hierin afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw, de beschikbaarheid van voldoende betaalbaar aanbod en de aanpak van excessen. De versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Hieraan levert voorliggend plan een bijdrage aan met de realisatie van 41 woningen.

3.4.4 Ontwikkeling woningvoorraad

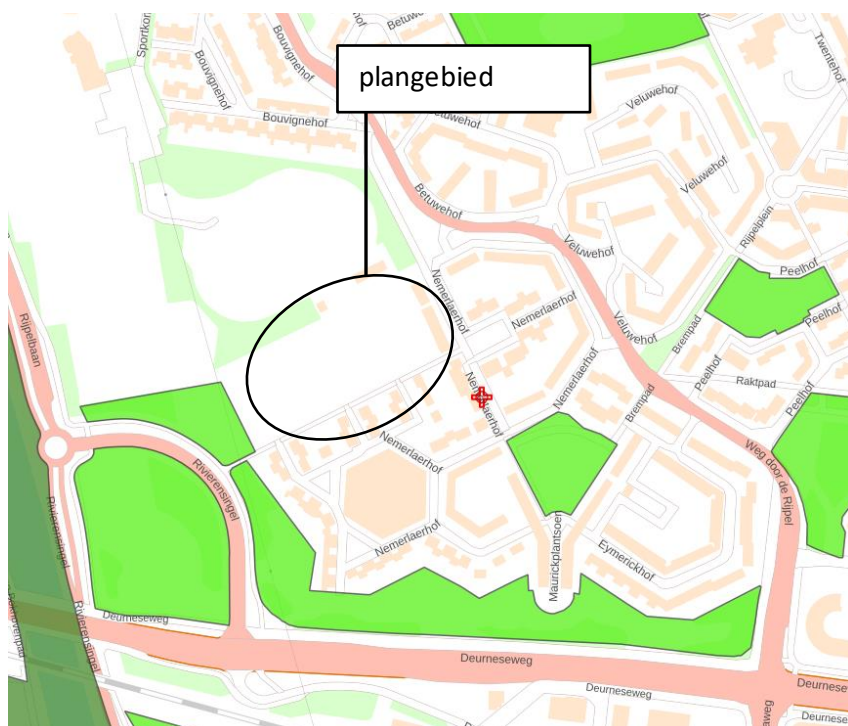
De gemeente telt op 1 januari 2021 41.222 woningen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose zal deze voorraad toenemen tot 49.890 woningen in 2040. De woningvoorraad zal dus nog toenemen met ca. 9.000 woningen. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een bruto toename van ruim 6.000 woningen (inclusief 820 woningen vervangende nieuwbouw). Op korte termijn is de woningmarkt gebaat bij een versnelling van de woningbouwproductie, mede ter compensatie van hetgeen in de periode 2008 -2016 te weinig is gebouwd. Het tijdelijk opvoeren van de woningbouwproductie naar 700 – 800 woningen is wenselijk. In relatie tot de Woondeal BZK is een verder verhoging van de woningbouwproductie zelfs denkbaar. Een mogelijkheid om de huidige druk op de woningmarkt te verlichten is de bouw van tijdelijke woningen (voor een periode van 10 jaar). Zie voorts ook hetgeen in paragraaf 3.1 van dit plan is beschreven.

Planspecifiek

Voorliggende locatie voorzien in de realisatie van 41 woningen door het transformeren van het terrein van de voormalige tennisvereniging en naastgelegen sportveld. Daarmee voldoet het initiatief binnen de beoogde ontwikkeling van de woningvoorraad.

3.4.5 Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap 2015

In navolging van de beleidsregels 'Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)' uit de IOV, heeft de gemeente Helmond de 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap 2015' opgesteld. Hierin zijn naast gebieden in het landelijk gebied ook gebieden binnen het stedelijk gebied aangewezen waar kwaliteitsverbetering voor het landschap vereist is. Op de navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied niet is aangeduid als gebied waarvoor een bijdrage geleverd zal moeten worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee is toetsing aan dit aspect niet aan de orde.



Conclusie

De Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap 2015 is niet van toepassing op het plangebied.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

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 veilig stellen 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.

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook door latere generaties optimaal kan worden benut”.

In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het onderhavige bestemmingsplan:

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit.

4.2 Milieueffectrapportage

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.- (beoordelings)plicht.

M.e.r.-toetsing

Aanleiding is de voorgenomen ontwikkeling - bouwen van woningen (kwetsbare objecten) - op het terrein van tennisvereniging 't Lobke (incl. aangrenzend voetbalveld) aan de Nemerlaerhof in de wijk Rijpelberg.

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op:

1. De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage 1 behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.
2. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
3. Er moet beoordeeld worden of het plan invloed heeft op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden. Onderdeel daarvan is ook het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase (Aerius-berekening).

Conclusie

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 41 nieuwe woningen. De ontwikkeling blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen uit bijlage D11.2. Wel is het plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is een plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan te raadplegen. De conclusie is dat belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Er is ook geen sprake van invloed op Natura 2000-gebieden, zie daarvoor paragraaf 5.2 en bijlage 8. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: op basis van artikel 3 is het plan niet m.e.r.-plichtig.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

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

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

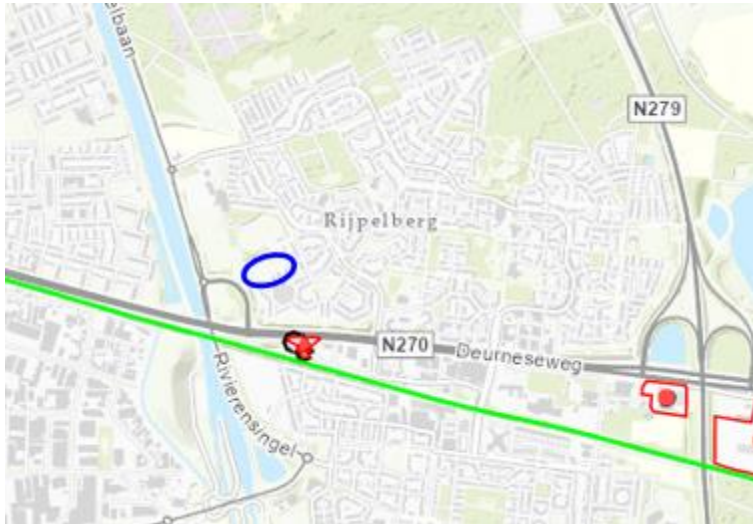
Plaatsgebonden risico en Groepsrisico

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl), plangebied aan gegeven met een blauwe cirkel

Planspecifiek

Spoorweg Eindhoven - Venlo

Op ca. 250 meter ten zuiden van het plangebied ligt de spoorweg Eindhoven – Venlo. Over dit spoor vindt conform de Regeling basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor dit traject geldt ter hoogte van de ontwikkellocatie een maximale plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. De geplande woningbouwontwikkeling ligt niet in de grenswaarde-contour van het plaatsgebonden risico van het spoor. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is het groepsrisico beperkt verantwoord.

Het groepsrisico wordt niet beïnvloedt door de voorgenomen ontwikkeling als gevolg van de afstand tussen de ontwikkellocatie en het spoor. De afstand bedraagt meer dan 200 meter en ligt daarmee ver buiten de 10^{-8} -contour.

Verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verplicht in het kader van de ruimtelijke procedure vanwege de ligging van de ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van de spoorweg. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet hierom worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In dit geval is sprake van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen andere risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.4 Geluidhinder

Algemeen

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 41 woningen. Daarmee is er sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. De locatie ligt (deels) binnen de 350 meter brede zone van de Deurneseweg en de 200 meter brede zones van de Rijpelbaan, Rivierensingel en Weg door de Rijpel. De overige wegen nabij het plangebied in Rijpelberg zijn 30 km/uur wegen, die van rechtswege geen zone hebben. De locatie ligt eveneens binnen de 400 meter brede zone van de spoorweg Eindhoven-Venlo. Omdat de locatie in diverse onderzoekszones weglawaai en in de onderzoekszone spoorlawaai is gelegen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is te vinden in bijlage 3. Uit dat onderzoek komt naar voren dat het weglawaai altijd op of onder de voorkeurswaarde van 48 dB is gelegen wat inhoudt dat de locatie op dit vlak akoestisch gunstig is gelegen. Voor spoorlawaai geldt dat de voorkeurswaarde voor enkele woningen wordt overschreden met 1 dB. Hiervoor is een hogere waarde nodig. De procedure hiertoe loopt gelijk op met de ter visielegging en vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Het aspect geluid in de zin van de Wet geluidhinder staat, gezien bovenstaande, niet aan uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg.

Geluid van de naastgelegen wielervedbaan komt in par. 4.6 aan bod.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Nieuwe situatie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM).

AMvB 'niet in betekende mate bijdragen'

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie van 'niet in betekende mate bijdragen' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan de regeling "niet in betekende mate bijdragen". Dit besluit geeft categorieën van gevallen aan die aangemerkt kunnen worden als niet in betekende mate bijdragen (NIBM) project. De realisatie van de woningen wordt gezien als een NIBM project. Voorliggend plan voorziet de realisatie van in totaal 41 woningen, hiermee wordt de grens van 1.500 woningen niet overschreden. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling geen beperkingen kent met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

De woningbouwlocatie kent geen beperkingen met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 41 nieuwe woningen op het terrein van de voormalige tennisvereniging. De planlocatie is gelegen aan de rand van de woonwijk Rijpelberg, in de directe nabijheid van Sportpark Rijpelberg, met meerdere sportvelden en een wielervedbaan. Het te realiseren plan sluit aan de noordzijde aan op deze sportfuncties waar het aan de zuidzijde aansluiting vindt op bestaande woningen. Voor de nieuwe bewoners van de woningen in het plangebied geldt dat hun woongebied in het kader van milieuzonering is te kenmerken als een rustige woonwijk.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt, uitgaande van een rustige woonwijk, voor een veldsportcomplex bij het aspect geluid een richtafstand tot woonbebouwing van 50 meter gehanteerd. De afstand tussen de nieuw geplande woning die het meest dichtbij staat en de sportvelden bedraagt meer dan 50 meter (ongeveer 77 meter), waarmee voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter.

De wielervedbaan ligt op ca. 25 meter afstand. Er wordt daarmee niet voldaan aan de richtafstand. Echter, de wielervedbaan wordt niet intensief gebruikt. In de zomerperiode is de baan in gebruik op dinsdagen en donderdagen van 18.00 tot 20.00 door ca. 15 kinderen. In de winterperiode is dat iets meer: op maandagen van 18.00 tot 20.00 (mountainbike) door ca. 25 kinderen. Op dinsdagen van 18.00 tot 20.00 door ca. 40 kinderen (baan). Op woensdagen van 18.00 tot 20.30 baantraining voor senioren en, tot slot, op donderdagen wederom van 18.00 tot 20.30 ca. 50 kinderen op zowel de baan als het mountainbikeparcours. De wekelijkse activiteiten zijn daarmee erg beperkt en de geluidbron vanuit de wielervedbaan is vooral het stemgeluid en, heel beperkt, bandengeluid. Het parkeren vindt plaats op een openbare parkeerplaats. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de wielervedbaan in het dagelijkse, normale gebruik een stille buur is daar er 's avonds laat, 's nachts en overdag niets gebeurt. Alleen in de vroege avond zijn er in de zomertijd twee avonden waarop wat te horen is en in de winter betreft het vier avonden. Naast dit wekelijkse gebruik zijn er nog enkele bijzondere dagen: 2 wedstrijddagen (Baanomnium en de Jos van der Vleuten Cross). Dan is er ook muziek te horen via de omroepinstallaties (naast de omroeper zelf), is er een zomerkamp voor de jeugd van vrijdagmiddag tot zondagmiddag, wordt er incidenteel gebruik gemaakt van de baan door Stichting Jibb+ en wordt er soms geskeelerd. Bij regulier gebruik wordt de omroepinstallatie niet gebruikt.

Geconcludeerd wordt dat er in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

Op het aspect lichthinder wordt specifiek ingegaan in paragraaf 4.9.

4.7 Bodemkwaliteit

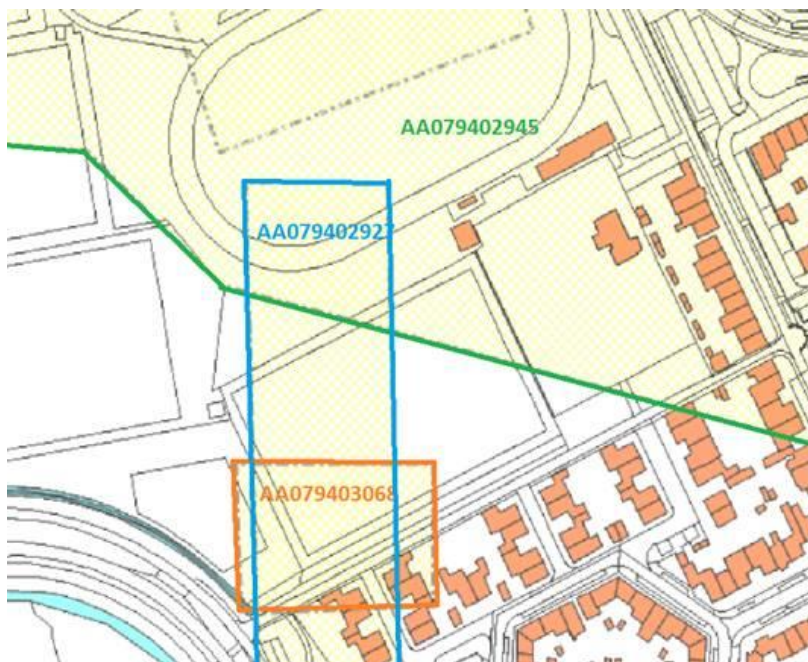
Algemeen

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Volgens het historisch bodembestand (HBB) van de gemeente Helmond was er in het verleden sprake van diverse potentieel bodembedreigende activiteiten binnen de planlocatie (zie figuur):

1. Glastuinbouw (voormalige olietanks) omstreeks 1945 (locatiecode AA079403068).
2. Voormalig defensieeterrein omstreeks tweede wereldoorlog (locatiecode AA09402945);
3. Ontgroning firma Manders omstreeks 1950-1986 (locatiecode AA079402927).



Figuur: ligging HBB-locaties

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van 41 woningen op de locatie van de voormalige tennisvereniging. In de directe omgeving zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat om een verkennend bodemonderzoek, door Inventerra verwoord in het rapport van d.d. 4 januari 2022 (bijlage 4 bij de toelichting). De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek hebben ertoe geleid dat Inventerra een nader bodemonderzoek heeft gedaan. De bevindingen zijn verwoord in het rapport van 6 september 2022 (bijlage 5 bij de toelichting). Geconcludeerd wordt dat er sprake is van sterk verontreinigde grond en daarmee van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Ook wordt geadviseerd nader onderzoek te doen. Milon heeft vervolgens een verkennend bodem- en verkennend en nader asbestonderzoek gedaan. De onderzoeksresultaten zijn overgelegd en staan vermeld in het rapport van 16 januari 2023 (bijlage 6 bij de toelichting). Hierin is bevestigd dat er sprake is van een ernstige verontreiniging met zware metalen van de grond en het grondwater. Als gevolg van de gewenste ontwikkeling dient daarom conform artikel 28 van de Wet bodembescherming een melding plaats te vinden bij het bevoegd gezag. Bij deze melding dient een saneringsplan te zijn toegevoegd, waarin onder andere de werkwijze van sanering en het verwachte eindresultaten worden beschreven. Vanwege de verontreinigingen van het grondwater gelden er beperkingen voor het oppompen en/of gebruik ervan (bijvoorbeeld een bronnering of bodemenergiesysteem). Dit is niet zonder meer toegestaan en dient afgestemd te worden met het bevoegd gezag. Daarnaast is geconcludeerd dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest en een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk is. Wel wordt geadviseerd de asbesthoudende materialen op het maaiveld door een erkend bedrijf (middels handpicking) te laten verwijderen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken wordt verwacht dat de bodemkwaliteit binnen voorliggend plangebied na sanering van het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Om deze sanering te bekostigen is een kostenraming gemaakt. In de gebiedsexploitatie is rekening gehouden met de saneringskosten op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat dit plan uitvoerbaar is.

Doordat er voorheen een defensie terrein aanwezig was, is vóórdat het plan uitgevoerd wordt, tevens een detectieonderzoek nodig om te bezien of er mogelijk nog niet gesprongen explosieven aanwezig zijn. Dit detectieonderzoek is uitgevoerd en naar aanleiding daarvan is een aantal proefvakken gegraven. Uit het detectieonderzoek kwam naar voren dat de hele ondergrond verstoord is. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de locatie vroeger een autosloperij was. Uit de gegraven proefvakken is gebleken dat in de

bodem veel stukken metaal zitten. Conclusie is dat er een bodemsanering moet worden uitgevoerd dat begeleid wordt door een bedrijf dat gecertificeerd is met het certificaat Schema Opsporen van Ontploffbare Oorlogsresten (CS-000).

In verband met de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem is, ter bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat, een aanduiding 'Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven' opgenomen in het hele plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.8 Hoogspanningsleidingen

Hoogspanningslijn

Nabij de projectlocatie is wel een hoogspanningslijn aanwezig. Volgens gegevens op de Netkaart <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart> betreft het de 150 kilovolt (kV) hoogspanningslijn Helmond de Wijer – Aarle Rixtel (lijncode FE250) van netbeheerder Tennet. De 'indicatieve magneetveldzone' voor deze hoogspanningslijn bedraagt 2 x 70 meter. Dit betekent dat de breedte van de indicatieve zone zich aan weerszijden van de hoogspanningslijn tot 70 meter uitstrekt, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Als binnen de 'indicatieve magneetveldzone' nieuwe bestemmingsplannen worden gemaakt, wordt aangeraden om voor die specifieke locatie de zone nauwkeuriger te bepalen. Hiertoe is een onderzoek gedaan naar de specifieke magneetveldzones bij het plangebied, zie bijlage 2. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de specifieke magneetveldzone ter hoogte van het plangebied aan beide zijdes van de hoogspanningslijn een breedte heeft van 60 m ten opzichte van het hart van de hoogspanningslijn. In voorliggend plangebied zijn de nieuwe woningen en tuinen buiten deze 60 m zone geprojecteerd. Geconcludeerd wordt dat de hoogspanningsverbinding geen belemmering vormt ten aanzien van voorliggend initiatief.

4.9 Lichthinder

In het Activiteitenbesluit is aangegeven waaraan de verlichtingsinstallatie van een sportinrichting moet voldoen om hinder te voorkomen. Zo dient de verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur uitgeschakeld te zijn (artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit). Ook wanneer er geen sport wordt beoefend of onderhoud wordt uitgevoerd dient de verlichting uitgeschakeld te zijn. Voorts geldt de algemene zorgplicht met betrekking tot lichthinder. Verdere bepalingen omtrent dit onderwerp zijn er niet waardoor in het algemeen, en ook voor voorliggend plan, teruggerepen wordt op de "Richtlijn Lichthinder" van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (noot: de toelichting op het Activiteitenbesluit noemt voornoemde richtlijn wel als een toetsingskader). In dat stuk zijn de volgende grenswaarden opgenomen voor bestaande verlichting daterende van vóór 2020.

Te hanteren parameter	Tijdsperiode	omgevingszone			
		natuurgebied	landelijk gebied	stedelijk gebied	stadscentrum/ industriegebied
Verticale verlichtingssterkte Ev [lux] op de gevel	dag en avond 07:00-23:00	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	Nacht ¹⁾ 23:00-07:00	1 lux	1 lux	2 lux	5 lux
Lichtsterkte I [cd] van elk armatuur	dag en avond 07:00-23:00	2.500 cd ²⁾	7.500 cd ²⁾	10.000 cd ²⁾	25.000 cd ²⁾
	Nacht ¹⁾ 23:00-07:00	0 cd ²⁾	500 cd ²⁾	1.000 cd ²⁾	2.500 cd ²⁾

Bron: Richtlijn lichthinder, Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

Planspecifiek

In voorliggende situatie wordt uitgegaan van een stedelijk gebied, aangezien de woningen in de directe nabijheid van de wielervedaan voornamelijk binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Ten aanzien van de verlichtingssterkte (E_v) geldt derhalve een grenswaarde voor de dag- en avondperiode van 10 lux. Ten aanzien van de lichtsterkte (I) geldt een grenswaarde van 10.000 cd. Er is een onderzoek uitgevoerd wat als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd. Uit de daarbij overgelegde berekeningen blijkt dat de hoogst berekende verticale verlichtingssterkte $E_v = 5,37$ lux is en de lichtsterkte $I = 9034$ cd is. De verticale verlichtingssterkte voldoet aan de norm van 10 lux. De lichtsterkte voldoet niet aan de norm van 2500 cd conform de Richtlijn lichthinder van 2020. Een mogelijkheid om de lichtsterkte van de armaturen te verminderen, is het aanbrengen van lichthinderkappen, waardoor het licht meer naar beneden wordt gericht. In het onderzoek zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd waarbij de armaturen van de floodlights zijn voorzien van afschermkappen. Uit de berekeningen blijkt dat na het treffen van deze maatregelen de hoogst berekende verticale verlichtingssterkte $E_v = 3,92$ lux is en de lichtsterkte $I = 2283$ cd betreft. De lichtsterkte wordt dan ook niet langer bepaald door de floodlights, maar door de overige armaturen bij de wielervedaan. De verticale verlichtingssterkte voldoet aan de norm van 10 lux. De lichtsterkte voldoet niet aan de norm van 2500 cd conform de Richtlijn lichthinder van 2020. -

Geconcludeerd wordt dat wanneer de armaturen van de floodlights worden voorzien van lichthinderkappen, voldaan kan worden aan de normen voor de verlichtingssterkte en lichtsterkte conform de Richtlijn lichthinder 2020. Dit zal worden afgestemd met de wielervedaan.

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Waterhuishouding

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd. schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan

kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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 Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Voorliggend initiatief heeft geen wezenlijk effect op de waterkwaliteit. Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2022-2027

Waterschap Aa en Maas heeft zijn waterbeleid uitgewerkt in het nieuwe Waterbeheerplan 2022-2027. Om in te spelen op de maatschappelijke veranderingen (waaronder klimaatverandering, stikstofproblematiek, gezondheid, landbouwtransitie etc.) heeft het waterschap 3 programma's geformuleerd: Programma Waterveiligheid, Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem, en Programma Schoon water. In deze programma's hebben ze hun doelen geformuleerd, hoe zij deze doelen gaan bereiken en de kosten die daarbij horen.

Het waterschap heeft tevens haar regels vastgelegd in de Keur. Het geeft aan welke plichten er zijn voor activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater, grondwater, en kunstwerken. De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename

verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor deze watertoets.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en

de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk beleid: 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 moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018.

Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

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

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

Waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied, en de rest van de wijk Rijpelberg, is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Rijpelberg is ontwikkeld op van origine relatief hoge, droge zandgronden. In Rijpelberg is bij de aanleg van de wijk drainage aangelegd in een grofmazige structuur, met name in wegcunetten. Door de relatief droge ligging van Rijpelberg in het water- en bodemsysteem komt grondwateroverlast in Rijpelberg niet voor. Voor het plangebied geldt dat er moet worden voldaan wordt aan de ontwateringsrichtlijn, zoals die is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan.

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij

grondwateroverlast is de percee-eigenaar 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.

Grondwaterbeschermingsgebied

Gronden met de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Deze gronden liggen rondom waterwingebieden en bij nieuwe ontwikkelingen moet worden geborgd dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van grondgebonden woningen mogelijk maakt, worden er geen activiteiten toegestaan die negatieve effecten kunnen veroorzaken op de kwaliteit van het grondwater.

Riolering

In Rijpelberg ligt een gemengd rioolstelsel waarin afvalwater in combinatie met een groot deel van het regenwater gezamenlijk wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Aarle-Rixtel. Bij hevige regenbuien kan het rioolgemaal de aanvoer van regenwater niet verwerken en treden nooduitlaten, zgn. overstorten op de omgelegde Zuid-Willemsvaart, in werking. De woningen worden aangesloten op de reeds aanwezige riolering binnen 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.

Benodigde waterberging

Vanuit het waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. Om een inschatting te geven hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. Hieronder is de oppervlakte analyse van de bestaande en huidige situatie visueel in kaart gebracht (twee afbeeldingen).

In de huidige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

- Verhard oppervlakte bebouwing = 100% van totaal oppervlakte uitgeefbaar = **ca. 189 m²**.
- Half verhard oppervlakte (grind, grasbetontegels) = 50% van totaal oppervlakte = **n.v.t.**
- Overig verhard oppervlakte (parkeerplaatsen, wegen) = totale overige verharding = **ca. 727 m²**
- Oppervlakte tennisbanen = **ca. 3.131 m²** (telt als onverhard)

In totaal bevindt zich een verhard oppervlakte van **circa 916 m²** in het plangebied

In de toekomstige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

- Verhard oppervlakte percelen = 80% van totaal oppervlakte uitgeefbaar = 80% van 5.701 m² = **ca. 4.558 m²**
- Half verhard oppervlakte ter hoogte van parkeerplaatsen (grind, grasbetontegels) = **1.043 m²** (telt als 100% verhard)
- Overig verhard oppervlakte (wegen, paden) = totale overige verharding = **ca. 2.928 m²**

In totaal is er in de toekomstige situatie een verhard oppervlakte van **circa 8.529 m²**.

De totale toename van het verharde oppervlakte komt hiermee op **8.529 m²** (toekomstig) – **916 m²** (bestaand) = **7.613 m²**

Voor het plangebied geldt gevoeligheidsfactor 1. De benodigde compensatie is als volgt:
Benodigde compensatie (in m³) = 7.613 (in m²) * Gevoeligheidsfactor 1 * 0,06 (in m) = **457 m³**

Te realiseren waterberging

De waterbergingsopgave is **457 m³**. Om deze in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn grindkoffers, kratten, een greppel, wadi of een vijver / poel.

In deze opgave zou er een wadi in de groene openbare ruimtes gerealiseerd kunnen worden in combinatie met waterberging onder de parkeerplaatsen. De twee groene ruimtes in het midden van het plan kunnen worden ingericht als wadi. Een aandachtspunt voor de waterberging zijn de regels die gelden voor het grondwaterbeschermingsgebied. De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant stelt een aantal eisen en randvoorwaarden aan het inrichten en functioneren van infiltratievoorzieningen.

Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

Visuele weergave oppervlakte analyse van de bestaande en huidige situatie:



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.

5.2 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 9.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Strabrechtse Heide & Beuven', ligt op circa 7,0 km afstand van het plangebied. Op basis van aard en omvang van het voornemen, het effectbereik van de ingreep en de afstand tot Natura2000-gebied, is in dit geval aannemelijk dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door 19 storingsfactoren op voorhand zijn uit te sluiten. Een mogelijk significant negatief effect door stikstofdepositie is vanwege de overbelaste situatie in Nederland en het effectbereik echter niet op voorhand uit te sluiten. De verwachting is echter, dat gezien de aard, omvang en effectbereik van de nieuwe woningen (gasloos) en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebied, er geen stikstofdepositie zal zijn. Ter zekerstelling is een onderzoek uitgevoerd, zie bijlagen 9 en 10, en de conclusie is dat er inderdaad geen depositie optreedt door voorliggend plan.

Soortenbescherming

Op basis van het onderzoek is gebleken dat het voornemen (de sloop) geen negatieve effecten op beschermde soorten zal hebben. Wel dienen in het kader van zorgvuldig handelen, de werkzaamheden (sloop, verwijderen beplanting) buiten het broedseizoen plaats te vinden of dient voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie te worden gecontroleerd op broedgevallen. Nog beter is om de vegetatie buiten het broedseizoen (half mrt – half aug) te verwijderen. Verder geldt tijdens de uitvoering van werkzaamheden de algemene zorgplicht.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

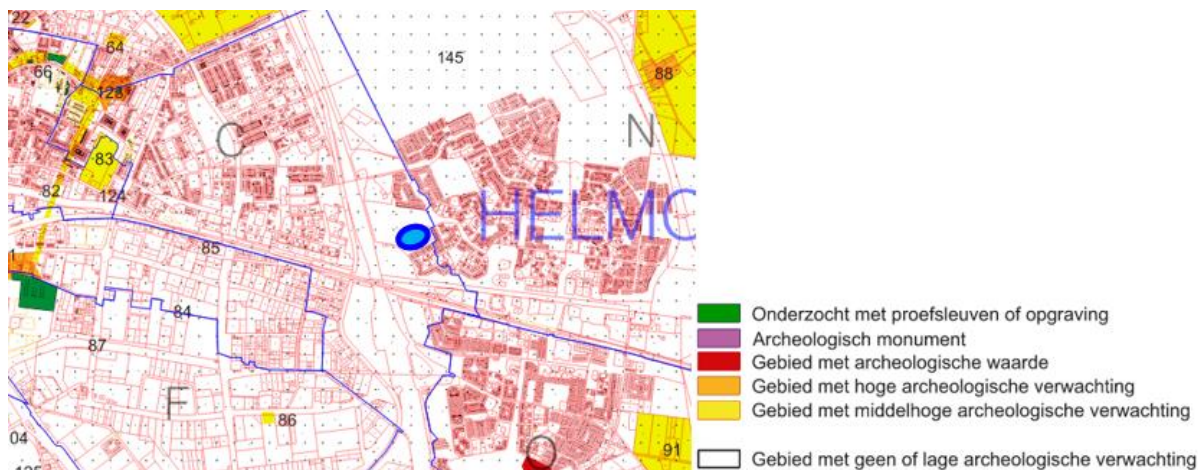
Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

Op 26 september 2017 werd de “Archeologische beleidskaart 2017 (versie april 2017)” door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidskaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de beleidskaart.



Archeologische beleidskaart 2017, gemeente Helmond. Plangebied is blauw omcirkeld

Binnen het plangebied geldt geen of een lage archeologische verwachting. In het kader van voorliggende ontwikkeling is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

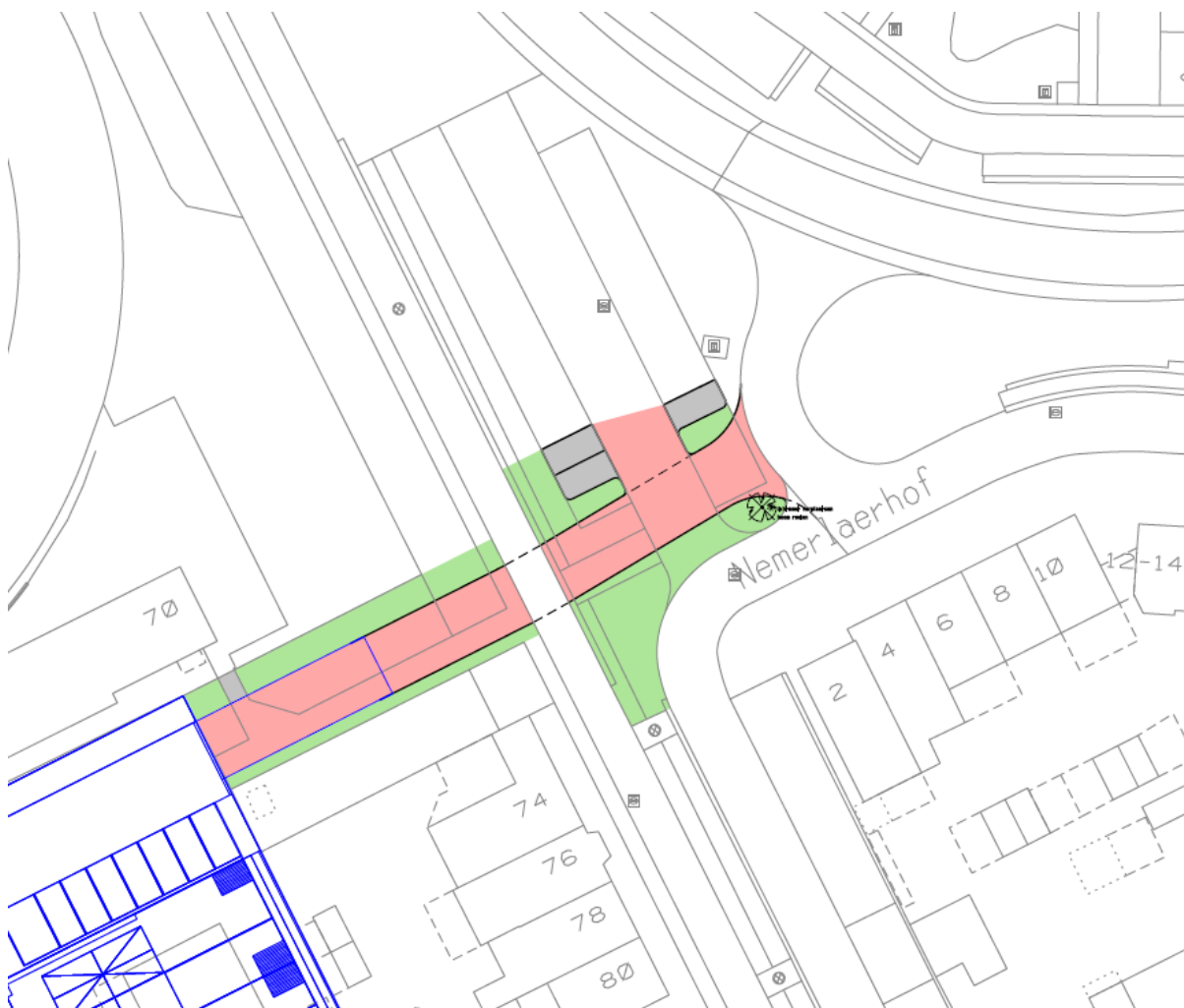
5.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeer

In de huidige situatie is de tennisvereniging te bereiken via één ontsluiting aan de noordoostzijde van het terrein op de Nemerlaerhof. In de nieuwe situatie zal de ontsluiting op dezelfde plek gerealiseerd worden maar wel iets aangepast worden zodat niet meer over het parkeerterrein gereden wordt maar de ontsluiting daadwerkelijk via een weg verloopt: zie ook de volgende afbeelding. Het plangebied zal slechts door bestemmingsverkeer bereikt dienen te worden. De aangepaste aansluiting op de Weg door de Rijpel zorgt voor een voldoende afwikkeling van het extra verkeersaanbod vanuit het Plangebied.

De nieuwe woningen zorgen daarbij voor een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige tennisvereniging. Op basis van de kencijfers van het CROW genereren de 41 woningen (koop, tussen/hoek) in een matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom maximaal 307 (41 x 7,5) verkeersbewegingen per etmaal. De toename van het verkeer in de wijk kunnen de omliggende wegen goed verwerken.



Parkeren

“Er worden 41 grondgebonden koopwoningen gebouwd. Het gaat om 12 levensloopbestendige woningen, waarvan 10 in de middenklasse en 2 in het dure segment, 14 eensgezinswoningen in de middenklasse en 15 starterswoningen, eveneens in de middenklasse. Dit levert op basis van paragraaf 4.1 van de Beleidsregels parkeernormen Helmond 2020, in samenhang met de daarin opgenomen tabel 1, die in 2022 is geïndexeerd (zie hieronder), een parkeeropgave op van 74. Immers voor de ontwikkeling van dit plan (categorie overig / rest) geldt de parkeernorm van 2,0 per woning in het dure segment en 1,8 per woning in de middenklasse: $2 \text{ dure woningen} \times \text{de norm van } 2 + (10+14+15 \text{ middenklasse woningen} \times \text{de norm van } 1,8 = 74,2$. Voorliggend plan voorziet de realisatie van in totaal 78 parkeerplaatsen, hiermee wordt voldaan aan de behoefte van het planvoornemen.

Indeling koopwoningen voor 2022:

Goedkoop	< € 215.000,-
Middenklasse	€ 215.000,- tot € 370.000,-
Duur	> € 370.000,-

In 2022 geïndexeerde tabel 1

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor het aspect verkeer en parkeren is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De nog te ontwikkelen gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente Helmond en maken deel uit van de toekomstige gemeentelijke grondexploitatie 'Lobke'. Het gaat hier om gronden die volledig in eigendom zijn van de gemeente Helmond. Als zodanig maken zij deel uit van de toekomstige gemeentelijke grondexploitatie 'Lobke'. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente Helmond, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd en ook is het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet aan de orde. Om die reden is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

Met de beoogde ontwikkeling is binnen de toekomstige grondexploitatie dus rekening gehouden. De gronden worden bouwrijp verkocht conform het grondprijzenbeleid van de Gemeente Helmond. Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan is toegelicht dat het initiatief passend is op de locatie en gemotiveerd waarom het plan uitvoerbaar is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat en de directe omgeving ondervindt geen negatieve gevolgen door de ontwikkeling. Met het plan wordt aangesloten op de naastgelegen woonwijk waar de nieuwe woningen onderdeel van gaan uitmaken. Daarnaast wordt een in onbruik geraakte locatie herontwikkeld passend bij de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk.

Dit bestemmingsplan wordt, conform de gebruikelijke procedure, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet van het plan

7.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan is sprake van de ontwikkeling van 41 woningen. In dit hoofdstuk worden de juridische methodiek en de planregels kort toegelicht. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

7.2 Juridische methodiek

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

7.3 Planregels

7.3.1 Algemeen

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

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

Bestemmingsomschrijving: Hier is aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd en welke functies toelaatbaar zijn.

Bouwregels: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofdmassa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen: Hier worden nadere eisen genoemd voor de plaats en de afmetingen van de toegestane bebouwing, zoals bebouwingsconcentratie en -beeld; de landschappelijke inpassing; de milieusituatie; de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Afwijken van de bouwregels: Hier is geregeld dat het bevoegde gezag onder voorwaarden omgevingsvergunning kan verlenen voor afwijking van de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels: Hier is geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gebruiksregels.

Aanlegactiviteiten: Ter bescherming van de belangen wordt in dubbelbestemmingen een vergunningsplicht opgenomen, inhoudende dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd. In de voorrangregeling is opgenomen dat, in geval van strijdigheid met andere bepalingen in het plan, de beschermende bepalingen voorgaan

Wijzigingsbevoegdheid: Dit betreft de bevoegdheid om een bestemming onder voorwaarden te wijzigen in een andere bestemming waardoor er voor het plangebied een op termijn meer gewenste bestemming kan worden gerealiseerd.

In geval van dubbelbestemmingen is er sprake van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. De bestemmingsomschrijving van een dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven bestemming (basisbestemming), tevens voor deze aanvullende bestemming zijn bestemd. Bij regels voor dubbelbestemmingen geldt dezelfde opbouw als bij de

bestemmingsregels.

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

Anti-dubbeltelbepaling: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan.

Algemene gebruiksregels: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).

Algemene aanduidingsregels: Hierin zijn regels opgenomen in verband met de aanwezigheid van de aanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en 'veiligheidszone – niet gesprongen explosieven'.

Algemene afwijkingsregels: geven het bevoegde gezag de mogelijkheid om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

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

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

Het overgangsrecht: deze regels geven vorm en inhoud aan het overgangsrecht en zijn standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

De slotregel: is het laatste artikel met de titel van het plan.

7.3.2 Toelichting op de bestemmingen

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht:

Groen

De gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Daarnaast zijn er onder andere speelvoorzieningen, paden, waterbergingen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn voornamelijk bestemd voor wegen, parkeren, straten, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het verkeer. Daarnaast zijn onder andere groen- en speelvoorzieningen toegestaan, net als waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Wonen

De hoofdbestemming binnen het plangebied is Wonen, waar deze gronden bestemd zijn voor in dit geval 41 eengezinswoningen met bijbehorende objecten. De bouw van woningen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de daarbij aangeduide bouw- en goothoogten. Met een voorwaardelijke verplichting is in de regels geborgd dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is de aanleg, instandhouding en/of bescherming van bovengrondse hoogspanningsverbindingen toegestaan, evenals het beheer en onderhoud van de verbinding. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de hoogspanningsverbinding.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooraankondiging en inspraak

Op 24 februari 2022 is een vooraankondiging gepubliceerd waarin het voornemen een bestemmingsplan voor het plangebied vast te stellen bekend is gemaakt. Verder zijn er op 17 mei 2021, op 5 oktober 2021 en op 23 mei 2023 informatieavonden geweest waar omwonenden kennis hebben kunnen nemen van de plannen.

8.2 Resultaten wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten en andere organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het waterschap, de provincie en Tennet hebben hun reactie gegeven. Die luiden als volgt.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas heeft op 15 november 2023 een reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan. Haar reactie luidt als volgt.

Toename verhard oppervlak

In deze toelichting wordt ingegaan op de toename van het verhard oppervlak. Bij de berekening van huidig verhard oppervlak worden de tennisbanen meegenomen als verhard oppervlak. Het waterschap beschouwt sportvelden echter als onverhard oppervlak.

In de berekening van de beoogde situatie wordt halfverharding voor 50% meegenomen als verhard. Ook halfverharding kan zorgen voor een versnelde afstroming van hemelwater van het hemelwater. De mate waarin halfverharding tot een versnelde afstroming van hemelwater leidt, is onder andere afhankelijk van de soort halfverharding, de ondergrond en de aanleg. Daarom beschouwt zij halfverharding in beginsel geheel als verhard oppervlak.

Door bovenstaande wordt zowel de inschatting van toename verhard oppervlak als de hemelwaterbergingsopgave groter. Verzocht wordt om dit te verwerken in de berekening van de waterberging.

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is gelegen binnen een gebied dat in de interim-omgevingsverordening van de provincie is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Dit is ook als aanduiding op de verbeelding weergegeven. Als er plannen binnen komen, die gelegen zijn binnen een grondwaterbeschermingsgebied, wordt de provincie hiervan in kennis gesteld. Daarom is de onderhavige reactie ook in afschrift naar de provincie gestuurd.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is een herberekening gemaakt van het de toename van het verhard oppervlakte. Deze nieuwe tekst is opgenomen in hoofdstuk 5 onder de kopjes 'Benodigde waterberging' en 'Te realiseren waterberging'. In het verlengde daarvan is de oorspronkelijke bijlage 1 bij de toelichting (waterbergingsbehoefte) komen te vervallen.

Dat de reactie van het waterschap ook gestuurd is naar de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Provincie

De provincie heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het concept ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Het is prettig om te lezen dat de provincie zich kan vinden in het concept ontwerpbestemmingsplan.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Tennet

Tennet geeft aan dat wat onduidelijkheden bestaan. Gedoeld wordt op de geplande parkeergelegenheid. Er mogen geen laadpalen komen binnen de belemmerde strook. De geleiders hangen bovendien niet bijzonder hoog dus vrachtverkeer kan tot problemen leiden in verband met de beperkte hoogte onder de verbinding. Ook zijn er vragen over hoe de geplande tuin verder ingericht gaat worden. Tennet stelt voor om daar te zijner tijd advies over te geven. Mogelijk bestaat er ten tijde van het ter inzage van het ontwerp hierover meer duidelijkheid.

Vervolgens stelt Tennet voor de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' (artikel 6 van de planregels) aan te vullen en aan te passen en heeft daarvoor een tekstvoorstel gedaan.

Gemeentelijk standpunt

Een aantal suggesties van Tennet wordt overgenomen en is verwerkt in artikel 6 van de planregels. Het volgende is aangepast: artikel 6.4 onder b en c, artikel 6.4.2 en artikel 6.4.3 onder a.

De overige suggesties zijn niet overgenomen omdat deze naar de mening van de gemeente te ver voeren.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Procedure ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn gedurende deze termijn zes zienswijzen naar voren gebracht. Één zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van dit bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn verwerkt in de, bij het raadsbesluit bijgevoegde, nota van zienswijzen. Ook is sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen, benoemd in het raadsbesluit, waarbij het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting