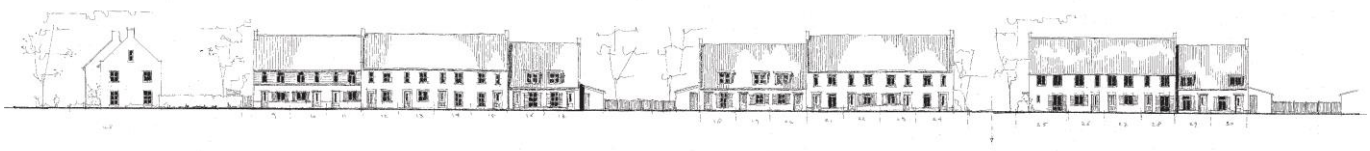
Ruimtelijke onderbouwing

"Brandevoort Oost – Schrijvershoeve II"

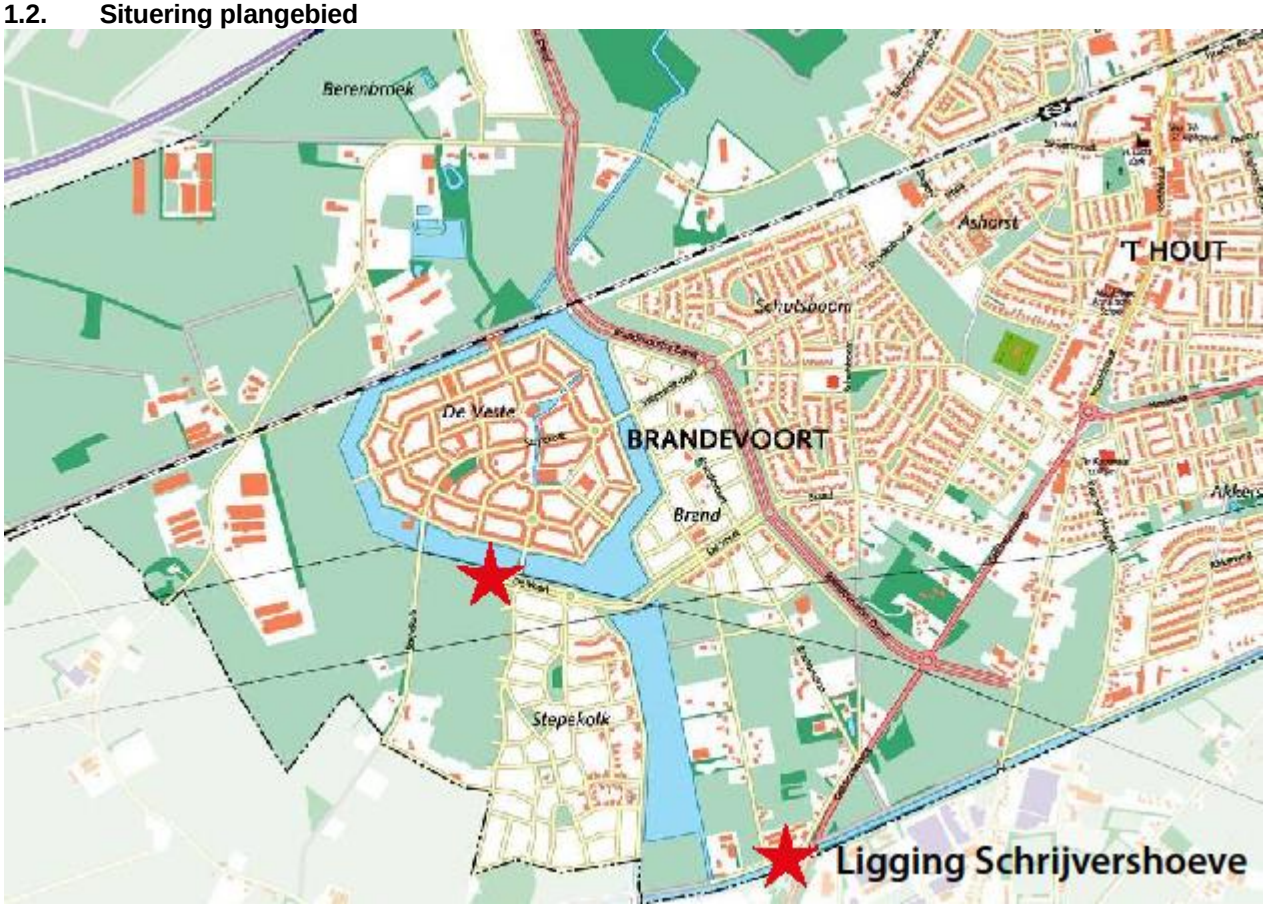


1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel projectplanprocedure

Een deel van het woongebied Stepekolk van de wijk Brandevoort is al gebouwd.
De verplaatsing van de 150 kv hoogspanningslijn heeft voor vertraging gezorgd in de bouw van het noordelijk van Stepekolk.
Een gewijzigde markt vraagt om aanpassing van de randvoorwaarden om te komen tot woningen die ook daadwerkelijk in de markt kunnen worden afgezet. Deze aanpassingen zijn mogelijk conform de uitwerkingsregels van het moederplan Brandevoort II.

1.2. Situering plangebied

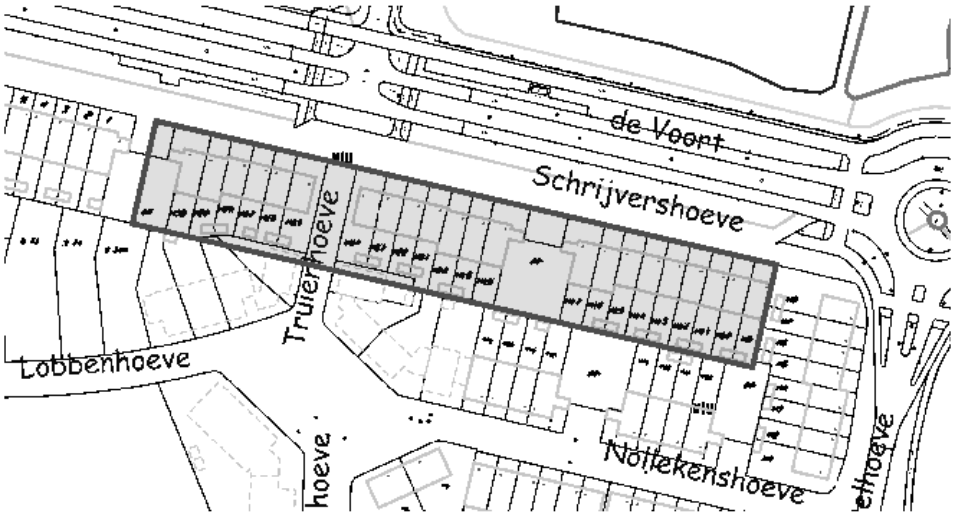


1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Brandevoort Oost. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 3 april 2012. Op 26 september 2012 is het plan onherroepelijk geworden.

1.4. Huidige situatie

Een aanzienlijk deel van de woningbouw van het woongebied Stepekolk is gerealiseerd. Na het verplaatsen van de 150kV hoogspanningsleiding is ook de bouwplanontwikkeling van het noordelijk deel opgestart.
Voor deze locatie zijn in het verleden plannen gemaakt bestaande uit geschakelde woningen met een hoge goot. In de huidige markt passen de woningen niet vanwege het dure segment waarin ze vallen.



Situatie tekening

1.5. Nieuwe situatie

In overleg tussen gemeente en ontwikkelaar zijn de bouwplannen aangepast, zowel in categorie als in massa opbouw van de woningen. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk om in deze tijd een marktconforme woning te realiseren. De wijziging houdt in dat 7 van de 22 woningen een lagere goot krijgen.
In de nieuwe situatie bestaat het bouwplan uit een combinatie van hogere en lagere woningen.
Het totale straatbeeld blijft voldoen aan de beeldkwaliteitseisen van Brandevoort.

2. MILIEU

Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. 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 deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Brandevoort Oost - Schrijvershoeve. De volgende milieuaspecten spelen hierbij een rol:

- milieueffectrapportage
- externe veiligheid
- hoogspanningslijnen
- geluidhinder
- luchtkwaliteit en geur
- bedrijven en milieuzonering
- bodemkwaliteit

2.1 Milieueffectrapportage

De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.
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.

Conclusie:
Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiele effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en -onderzoeken.

2.2 Externe veiligheid

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

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

Bij de inventarisatie van voornoemde risicovolle activiteiten is gebruik gemaakt van o.a. de provinciale risicokaart en diverse gemeentelijke informatiebronnen.

Conclusie:
In en nabij het plangebied zijn geen relevante risico's geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van het bouwplan.

2.3 Hoogspanningslijnen

Voor het woongebied Stepekolk II is op 19 mei 2009 een uitwerkingsplan vastgesteld. Ten opzichte van het uitwerkingsplan worden geen (nieuwe) gevoelige bestemmingen toegevoegd. Ook de begrenzing van de gevoelige bestemmingen wijzigt niet. Dat wil zeggen dat er juridisch gezien voor wat betreft de gevoelige bestemmingen de bestaande planologische situatie niet wijzigt en er geen noodzaak is om de magneetvelden opnieuw te laten berekenen.

2.4 Geluidhinder

Het plangebied valt binnen zones van wegen. Het plangebied valt niet binnen een zone van de spoorweg of een industrieterrein. Omdat in dit plan een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, schrijft de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai voor.
Het plangebied is gelegen binnen de 200 meter brede zone van de Voort. Voor de overige wegen om het plangebied geldt een 30 km/uur-limiet, waardoor deze wegen op basis van de Weg geluidhinder geen zone hebben.
Uit de berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van de Voort is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in het plangebied, met een geluidbelasting van maximaal 50 dB ter plaatse van de bouwvlakken gelegen aan de Schrijvershoeve, wordt overschreden met maximaal 2 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn onderzocht en reeds gerealiseerd in de vorm van geluidreducerend asfalt (steenmastiekasfalt). Verdergaande bronmaatregelen stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren.
Maatregelen in de overdracht zoals wallen en schermen zijn in deze situatie beperkt opgenomen in de vorm van een wal met een hoogte van 1 meter. Verdergaande maatregelen zijn om stedenbouwkundige redenen niet gewenst.
De nog resterende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde worden vastgelegd in een hogere waarden besluit.

In het kader van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen dient nagegaan te worden wat de cumulatieve geluidbelasting is van alle wegen, dus ook van de 30 km/uur wegen. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient namelijk aandacht te worden besteedt aan de vereiste geluidwering van de gevels van de woning. Het Bouwbesluit geeft ter zake regels.

Conclusie:
Door het treffen van de genoemde bron-en overdrachtmaatregelen zal bij de woningen gelegen aan de Schrijvershoeve ter plaatse van de voorgevels, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog worden

overschreden met maximaal 2 dB. Voor deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal een hogere waarde van maximaal 50 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Voort op basis van de Wet geluidhinder worden vastgesteld.
De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen is in dit kader niet relevant omdat de afstand van die wegen groter is, de intensiteiten veel lager zijn. Deze geluidbelastingen hoeven ook niet getoetst te worden aan de normen uit de Wet geluidhinder.

2.5 Luchtkwaliteit en geur

Huidige situatie
In de Wet milieubeheer is opgenomen dat vanaf 11 juni 2011 voldaan moet worden aan de grenswaarde voor PM_{10}. Op dit moment voldoet de gemeente Helmond hieraan. Aan de grenswaarde voor NO_2 moet vanaf 2015 worden voldaan. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn de maatregelen opgenomen die uitgevoerd dienen te worden om de luchtkwaliteit op lokaal niveau te verbeteren. De gemeente voert deze maatregelen momenteel uit. In het monitoringsprogramma is de berekende waarde voor NO_2 geprognosticeerd voor 2015. Uit de geprognosticeerde waarden blijkt dat de gemeente Helmond in het jaar 2015 voldoet aan de grenswaarde voor NO_2 .
Nieuwe situatie luchtkwaliteit:
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 betekenende mate (Besluit NIBM).
Het project valt binnen één van de in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie:
De Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor het plan.

2.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningenstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.
Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen.

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar.

Bestaande bedrijven
In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen.
Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is het daarom nodig om de verwachte geurhinder vanwege deze veehouderijen te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Beide kunnen worden berekend met een verspreidingsmodel (V-Stacks).
Met de *voorgrondbelasting* wordt de geurbelasting bedoeld van de veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de

veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De voorgrondbelasting is van belang voor het bepalen van de verwachte hinder, omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de voorgrondbelasting hoger is dan als gevolg van de achtergrondbelasting, bij gelijke belastingen. De *achtergrondbelasting* is de gecumuleerde geurbelasting die wordt veroorzaakt door alle veehouderijen in een bepaald gebied.
Bij de bepaling van de feitelijke geurhinder in een gebied worden de hinderpercentages van zowel de voor- als de achtergrondbelasting met elkaar vergeleken. Het hoogste geurhinderpercentage van deze twee waarden is dan maatgevend.

Voorgrondbelasting
In de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Helmond is voor het plangebied vastgesteld dat de geurbelasting (voorgrondbelasting) op geurgevoelige objecten maximaal 1,5 ou_E/m^3 mag bedragen. Bij de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen) binnen het plangebied moet derhalve worden getoetst of geurcontouren van 1,5 ou_E/m^3 over het plangebied zijn gelegen. Binnen deze geurcontouren mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.
In de toelichting bij het geldende bestemmingsplan is vastgesteld dat er geen geurcontouren als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij over het plangebied zijn gelegen.
De nu voorliggende wijziging van het bestemmingsplan betreft alleen een wijziging in de goothoogte van een aantal woningen. Er worden dus geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Achtergrondbelasting huidige situatie
Omdat in de omgeving van het plangebied meerdere veehouderijen zijn gevestigd is nagegaan of de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied, rekening houdend met mogelijke cumulatie van geurbelasting, voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De berekeningen zijn uitgevoerd met V-Stacks gebied. Een overzicht van de bij de berekeningen meegenomen veehouderijen is als bijlage bijgevoegd.
Uit de berekeningen blijkt dat voor het gehele plangebied de achtergrondbelasting maximaal 7 ou_E/m^3 bedraagt. Bij een dergelijke achtergrondbelasting is sprake van een goed leefklimaat.

Achtergrondbelasting vanaf 1 januari 2016
Het pluimveebedrijf aan Kranenbroek 1 en de varkenshouderij aan de Nuenensedijk 21 zijn aangekocht door de gemeente Helmond. De bedrijfsactiviteiten zullen uiterlijk 1 januari 2016 zijn beëindigd. De vergunningen zullen worden ingetrokken. Een berekening van de achtergrondbelasting, rekening houdend met het stoppen van deze bedrijven, laat zien dat in dat geval de achtergrondbelasting ter plaatse van gevoelige bestemmingen in het hele plangebied maximaal 3 ou_E/m^3 bedraagt. Bij een dergelijke achtergrondbelasting is sprake van een zeer goed leefklimaat.

<u>Nieuwe bedrijven</u>
Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

<u>Conclusie:</u>
Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

2.7 Bodemkwaliteit

<u>Situatiebeschrijving</u>
De locatie ligt in een gebied met:
- bodemfunctieklasse wonen;
- bodemkwaliteitsklasse AW 2000.

De locatie ligt thans braak. Op de locatie is woningbouw gepland. De omliggende percelen zijn in gebruik als woonwijk en nog deels braakliggend.

<u>Relevante documenten</u>
Van deze locatie zijn de volgende relevante documenten aanwezig:

- Verkennend bodemonderzoek Plangebied Stepekolk te Helmond, Agel, kenmerk 20130520-002 d.d. 12 augustus 2014.

In deze rapportage zijn de gegevens uit eerder bodemonderzoek opgenomen.
De gemiddelde bodemkwaliteit voldoet (indicatief getoetst) aan de Maximale Waarde voor de functie Wonen. Het grondwater is hooguit licht verontreinigd hetgeen normaal is voor het gebied waarin de bouwlocatie ligt. De aangetoonde verontreiniging is geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Conclusie:
Op basis van de thans bekende gegevens vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan.

3. WATERHUISHOUDING

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 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 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 keuzen voor het water aan te geven.

Waterhuishouding huidige situatie
Riolering
In de Schrijvershoeve is riolering aangelegd ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in Brandevoort. Hier ligt een verbeterd gescheiden stelsel

Oppervlaktewater en waterberging
Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater van enige omvang is de Schootenseloop aan de oostkant en de waterpartij rondom de Veste aan de noordkant. Deze wateren hebben geen waterhuishoudkundige relatie met het plangebied.

Grondwater
De Schrijvershoeve ligt in een gebied dat niet bekend staat als zeer gevoelig voor grondwateroverlast. De bouwpeilen worden bepaald door de gemeente en zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke grondwaterstand niet wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie.
Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

Toepassing waterbeleid op het plangebied
Het plan voorziet in de bouw van 24 woningen op een locatie die in het huidige bestemmingsplan Brandevoort al is voorzien van een woonbestemming. Deze locatie is onderdeel van het totale waterhuishoudingsplan voor Brandevoort en moet ook in dat grote geheel bekeken worden. Op grond

van het bestaande bestemmingsplan is er geen toename van verhard oppervlak en is er geen waterbergingsbehoefte.
Het regenwater wordt in het gebied geborgen en vertraagd afgevoerd conform de eisen uit het waterhuishoudingsplan voor Brandevoort. Om dit water zo schoon mogelijk te houden, wordt de initiatiefnemer verzocht geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.
Het afvalwater wordt via het DWA-stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Aarle-Rixtel.

4. VOOROVERLEG

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het wettelijk overleg voor advies gezonden aan de Waterschap Aa en Maas. Per mail van 13 november 2015 heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.