



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

3^e Haagstraat 67, Helmond
Gemeente Helmond

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgevers:
woCom
Rapportnummer:
21HEL-RUOB3EHAAG

Datum vrijgave
31 maart 2022

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
D. (Demi) Damoiseaux, LL.B.

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.3	Gewenste situatie	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Duurzame ladder verstedelijking	13
3.1.4	Conclusie	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Noord- Brabant	15
3.2.2	Provinciale structuurvisie 2014	16
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.2.4	Conclusie	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Helmond 2030	19
3.3.2	Duurzaamheid	20
3.3.3	Woonvisie Helmond 2016- 2020	22
3.3.4	Conclusie	22
4	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Geur	23
4.2.1	Aanleiding en doel	23
4.2.2	Doorwerking in het plan	23
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.3.1	Aanleiding en doel	24
4.4	Watertoets	25
4.5	Geluid	31
4.5.1	Aanleiding en doel	31
4.5.2	Doorwerking in het plan	31
4.6	Flora en Fauna	32
4.6.1	Aanleiding en doel	32
4.6.2	Doorwerking in het plan	32
4.7	Externe veiligheid	35
4.7.1	Aanleiding en doel	35
4.7.2	Doorwerking in het plan	35
4.8	Luchtkwaliteit	39
4.8.1	Aanleiding en doel	39
4.8.2	Doorwerking in het plan	40
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	41

4.9.1	Aanleiding en doel	41
4.9.2	Doorwerking in het plan	42
4.10	Klimaat, energie en duurzaamheid	42
4.10.1	Aanleiding en doel	42
4.10.2	Doorwerking in het plan	42
4.11	Verkeer en Parkeren	43
4.11.1	Aanleiding en doel	43
4.11.2	Doorwerking in het plan	43
4.12	Milieueffectrapportage	45
4.12.1	Aanleiding en doel	45
4.12.2	Doorwerking in het plan	45
4.13	Bodem	46
4.14	Kabels en leidingen	47
4.14.1	Aanleiding en doel	47
4.14.2	Doorwerking in het plan	47
5	UITVOERBAARHEID	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	48
5.2	Nut en noodzaak	48
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.4	Procedure	49

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

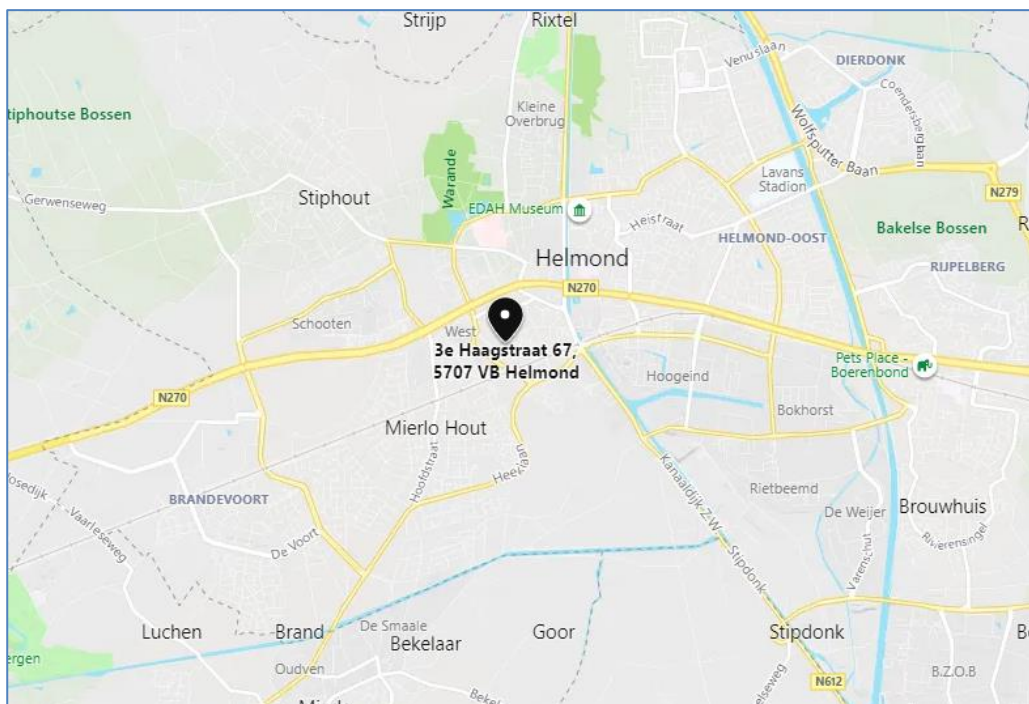
Initiatiefnemer wenst om het pand op de hoek van de 3^e Haagstraat 67 (voormalig cafetaria 'De Boemerang') te slopen en een appartementencomplex met 9 appartementen voor terug te bouwen. De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie G, perceelnummers 1134, 2484 en gedeeltelijk 2733. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 600 m².

Het vigerende bestemmingsplan 'Helmond West – Houtsdonk' staat de omzetting naar de functie wonen niet toe. Daarnaast valt het gewenste appartementencomplex buiten het bouwvlak en wijkt het af van de maatvoering. Het gewenste gebruik is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.

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

1.2 Ligging plangebied

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



Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied in groter verband (Bron: BingMaps)

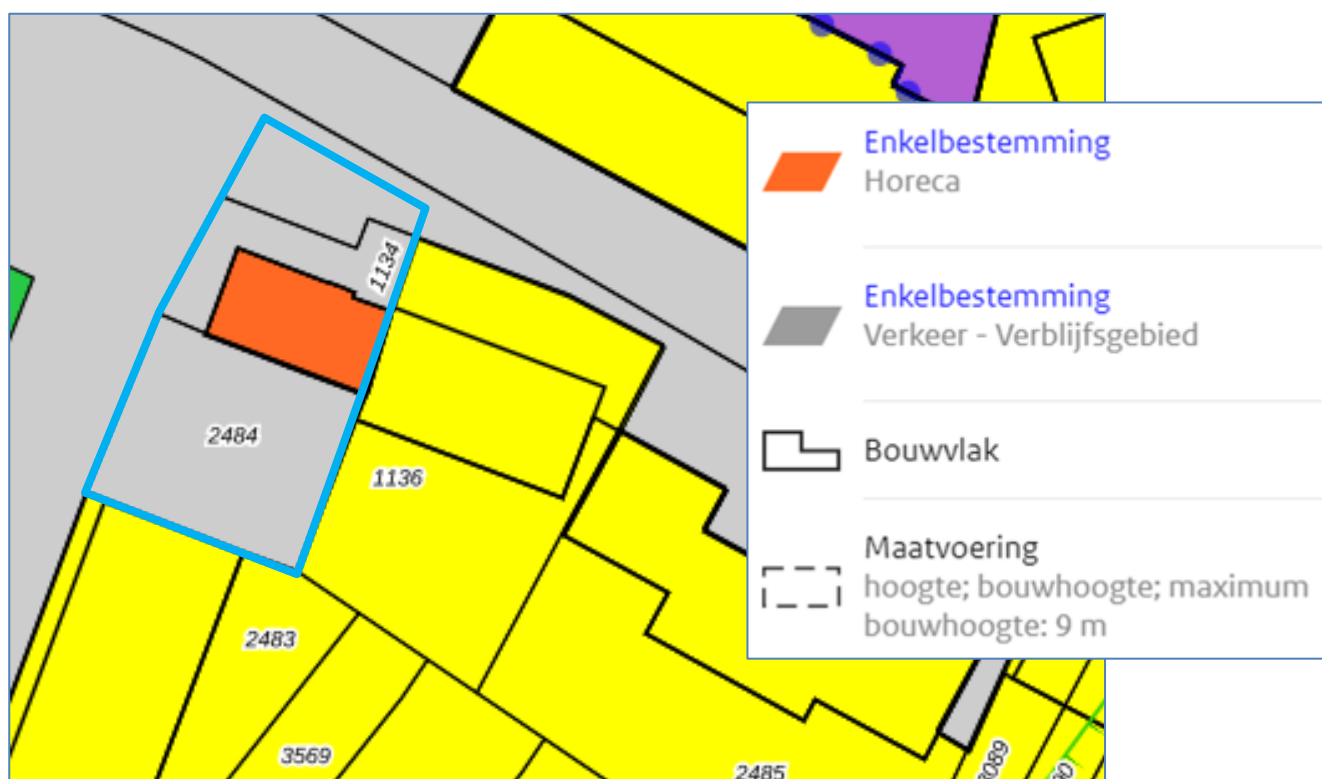
De projectlocatie is gelegen aan de 3^e Haagstraat op de hoek bij huisnummer 67. In de navolgende afbeelding is weergegeven hoe de situatie er vanaf de Arbergstraat uit ziet. Het betreft het perceel kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie G, perceelnummer 1134, 2484 en gedeeltelijk 2733.



Afbeelding 1.2: Ligging projectlocatie vanaf straatzijde (Bron: Streetsmart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk', dat werd vastgesteld op 11 mei 2010 en onherroepelijk is. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan te zien. Daarin is de projectlocatie in het blauw omlijnd.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan Helmond West – Houtsdonk (bron: Ruimtelijke plannen)

In het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als ‘Horeca’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. De gronden bevatten daarnaast een bouwvlak en een maatvoeringsaanduiding waarbij de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen.

Binnen de bestemming ‘Horeca’ zijn toegestaan: horeca, bedrijfswoningen, bovenwoningen en aan huis gebonden beroepen.

Binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ zijn toegestaan: wegen en straten, pleinen, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer en het bestemmingsverkeer. Het oprichten van gebouwen binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Het voorgenomen project komt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan. Het voorgenomen project past namelijk niet binnen de bestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringen. Om het onderhavig project toch te realiseren, dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

2 HET PROJECT

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

2.1 Huidige situatie

Op navolgende afbeelding is het plangebied van bovenaf te zien. Momenteel staat er een gebouw op het perceel welke gesloopt zal worden, waarna het appartementencomplex gebouwd zal worden.



Afbeelding 2.1: Bovenaanzicht huidige situatie (Bron: Streetsmart)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De projectlocatie ligt in de wijk Helmond West. De wijk ligt op een gunstige locatie ten westen van het centrum van Helmond.

Bovendien ligt de N270 ten noorden van de wijk, dit is de verbindingsweg tussen Helmond en Eindhoven. Helmond West is gunstig gesitueerd voor woon-werkverkeer voor zowel Helmond als Eindhoven.

De projectlocatie ligt in de buurt het Haagje in Helmond West. Het Haagje is een van Helmonds oudste woongebieden. Onder de naam Die Haghe was hier in de middeleeuwen een nederzetting die voorafging aan de latere stad Helmond.

2.3 Gewenste situatie

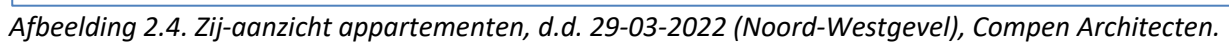
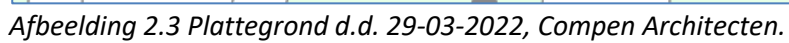
In de gewenste situatie wordt het bestaande horeca-pand gesloopt. Het nieuw te bouwen appartementengebouw in 3 bouwlagen vormt de hoek van de Arbergstraat en de 3e Haagstraat. Het gebouw bestaat uit 9 appartementen met bijbehorende entree, trappenhuis en bergingen. Het gebouw volgt aan de Arbergstraat nauwgezet de rooilijn en sluit daarmee aan op het naastgelegen appartementengebouw dat eveneens uit 3 bouwlagen bestaat.

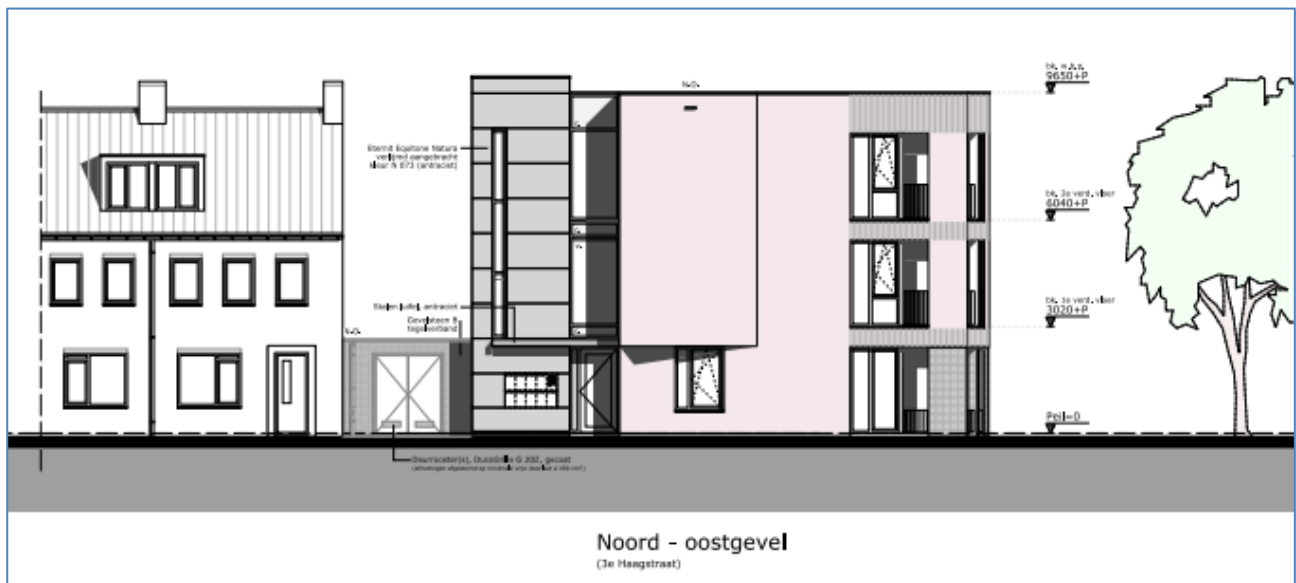
Het deel van het gebouw waarin de appartementen zich bevinden manifesteert zich als een krachtige metselwerkarchitectuur. Het trappenhuis met de entreepartij van het gebouw onderscheidt zich hiervan doordat dit bouwdeel van het gebouw is bekleed met antracietkleurige beplating.

Samen met het blok voor de buitenbergingen van de appartementen, welke is opgetrokken in één bouwlaag, vormt het trappenhuis de overgang van het bakstenen bouwdeel naar de rijwoningen, gelegen aan de 3e Haagstraat.

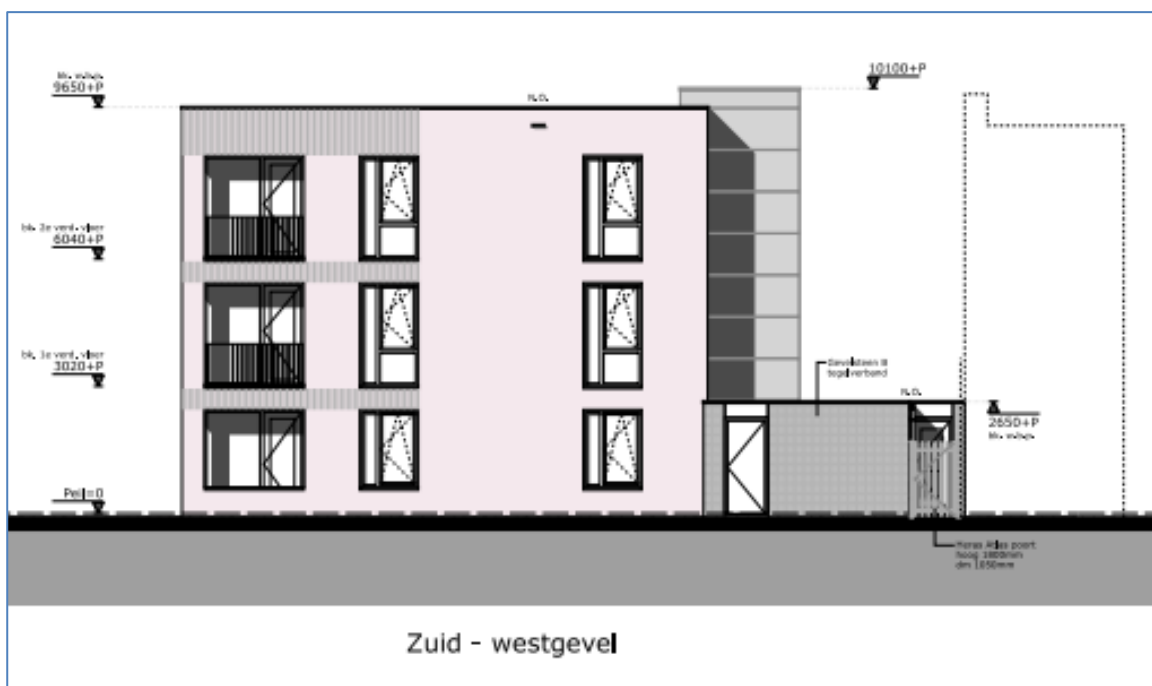
De hoofdmassa van het gebouw, zoals beschreven opgetrokken uit metselwerk, vertoont op subtiële wijze kleine verdraaiingen in de straatgevels, die voortkomen uit de richtingen van de beide straten Arbergstraat en 3e Haagstraat. Samen met een streng patroon van raamopeningen en binnen de gevels gelegen loggia's in combinatie met een consequente toepassing van banden met staand metselwerk als verbindende elementen is er een ingetogen maar sprekend gebouw ontworpen voor de hoeksituatie in de wijk het Haagje.

Navolgend zijn een plattegrond en afbeeldingen van de gewenste situatie opgenomen.





Afbeelding 2.5: Zij-aanzicht appartementen, d.d. 29-03-2022 (Noord-Oostgevel), Compen Architecten.



Afbeelding 2.6: Zij-aanzicht appartementen, d.d. 29-03-2022 (Zuid-Westgevel), Compen Architecten.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen en is op 11 september 2020 vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

Ten aanzien van het plan

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

Artikel 2.4 Bouwbeperkingen radarverstoringsgebieden: militaire vliegbasis Volkel

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

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

3.1.3 Duurzame ladder verstedelijking

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

Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) de verplichting opgenomen een beschrijving op te nemen van de behoefte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

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

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

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

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 9 woningen. Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Vanwege het geringe aantal woning hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

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

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

3.2.1 Omgevingsvisie Noord- Brabant

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

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

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

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

Ten aanzien van het plan

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

3.2.2 Provinciale structuurvisie 2014

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

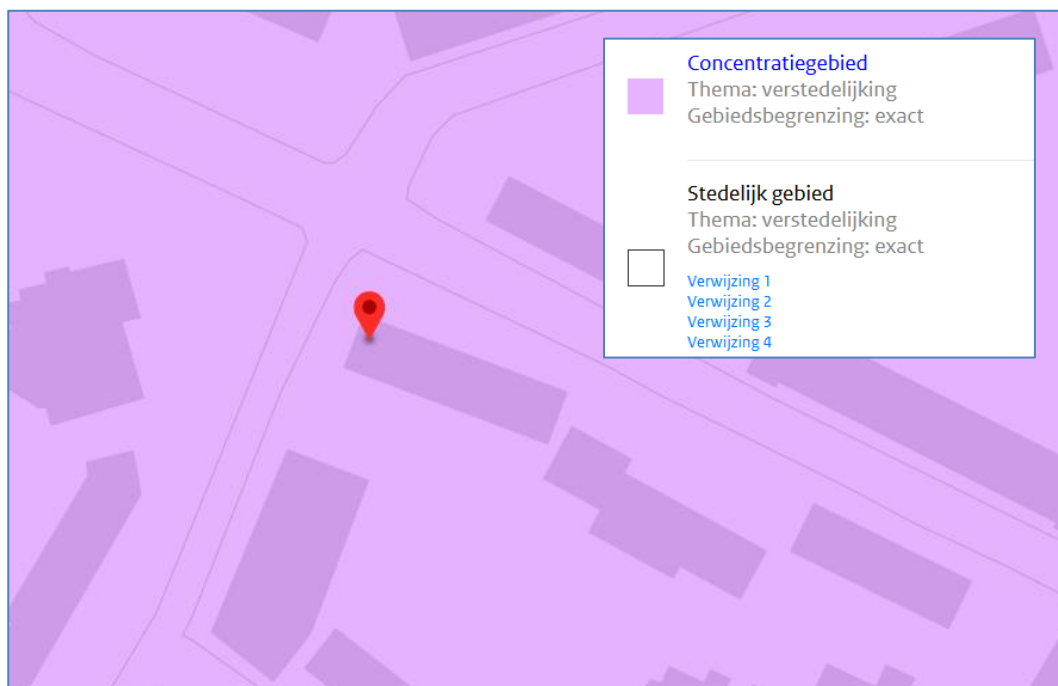
De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking.

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

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet biedt hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.

Ten aanzien van het plan

Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van de Interim omgevingsverordening met de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening

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

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

Regionaal samenwerken

In de regionale omgevingsagenda ‘Stedelijk Gebied!’ worden vier doelen op het gebied van wonen gesteld voor 2020:

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

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 9 appartementen. Daarmee draagt het bij aan de versnelling van de woningbouwopgave van 27.000 nieuwe woningen. Onderhavige ontwikkeling past dus binnen de regionale afspraken van de Omgevingsverordening.

Kwaliteitsverbetering landschap

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

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

3.2.4 Conclusie

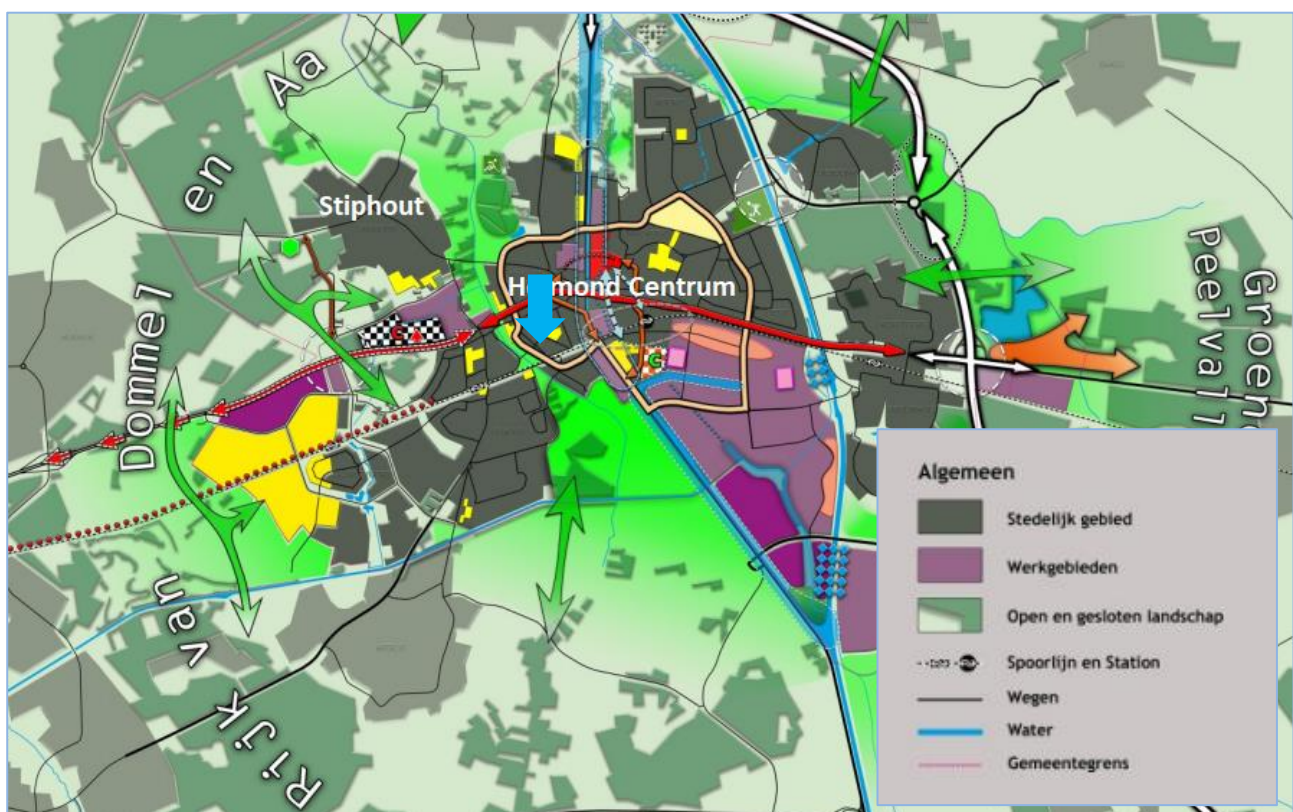
Zoals uit de sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen gevonden voor het afwijken van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

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



Afbeelding 3.2: Structuurvisie Helmond 2030

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

- Ruimtelijke- fysieke dimensies van veranderende leef- en gedragspatronen;
- Duurzaamheid;
- Economische positionering;
- Stad en Land;
- Bereikbaarheid;
- Afstemming Vraag – Aanbod;
- Cultuur en Vrijtijdseconomie;
- Integrale Gebiedsontwikkelingen.

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

Ten aanzien van het plan

Het plangebied, gelegen binnen de wijk Helmond-West, kent in de structuurvisie geen specifieke ontwikkelingsambitie en is aangeduid als (bestaand) stedelijk gebied. De ontwikkeling is passend binnen de structuurvisie Helmond 2030 aangezien het om de bouw van woningen gaat en dus het woningtekort tegen gaat. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ruimtelijke opzet van de omgeving omdat het reeds een stedelijke omgeving is.

3.3.2 Duurzaamheid

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

Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

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

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Vanaf 1 januari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders expliciet bepaald dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van aardgasvrij bouwen. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

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

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

Ten aanzien van het plan

Bij de bouw van de woningen wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

3.3.3 Woonvisie Helmond 2016- 2020

De Gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de ‘Woonvisie 2016 – 2020’ vastgesteld. De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de provinciale bevolkingsprognose (2014). Deze prognose laat een groei van 90.000 inwoners naar 95.000 inwoners in 2030 zien, waarbij sprake is van verandering in samenstelling van huishoudens (meer 1 persoonshuishoudens) en toenemende vergrijzing. Het woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 2.750 woningen in de periode 2016 – 2020 met een aandeel sociale huur van 35 %.

Verder wordt aandacht geschonken in de Woonvisie aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en verandering in wijkopbouw/leefbaarheid. Het aantal inwoners van 65 jaar of ouder zal naar 20.5% van de totale bevolking stijgen. Het merendeel blijft zelfstandig wonen en heeft een woningvoorziening nodig, die geschikt is voor de bewoning van ouderen.

Woonagenda

Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd. In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 – 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019).

Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 – 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen. De Woonagenda is geen volledige actualisatie van de Woonvisie, maar een aanpassing op onderdelen. In de Woonagenda is onder andere opgenomen:

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

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling van dit project past binnen de ‘Woonvisie Helmond 2016 – 2020’ omdat het plan voorziet in woningbouw van 9 appartementen.

3.3.4 Conclusie

De nieuwbouw van de woningen past binnen de structuurvisie aangezien het bijdraagt aan de oplossing voor het woningtekort en de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ruimtelijke opzet van de omgeving. Ook past het binnen de ‘Woonvisie 2016- 2020’ omdat het bijdraagt aan woningbouw.

4 OMGEVINGSASPECTEN

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 veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

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

4.2 Geur

4.2.1 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven en veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Daarnaast dient minimaal een afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Die bedraagt respectievelijk 25 en 50 meter voor buiten en binnen de bebouwde kom.

4.2.2 Doorwerking in het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Dat betekent dat er geen beperking is van geurbelasting.

Conclusie

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

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Aanleiding en doel

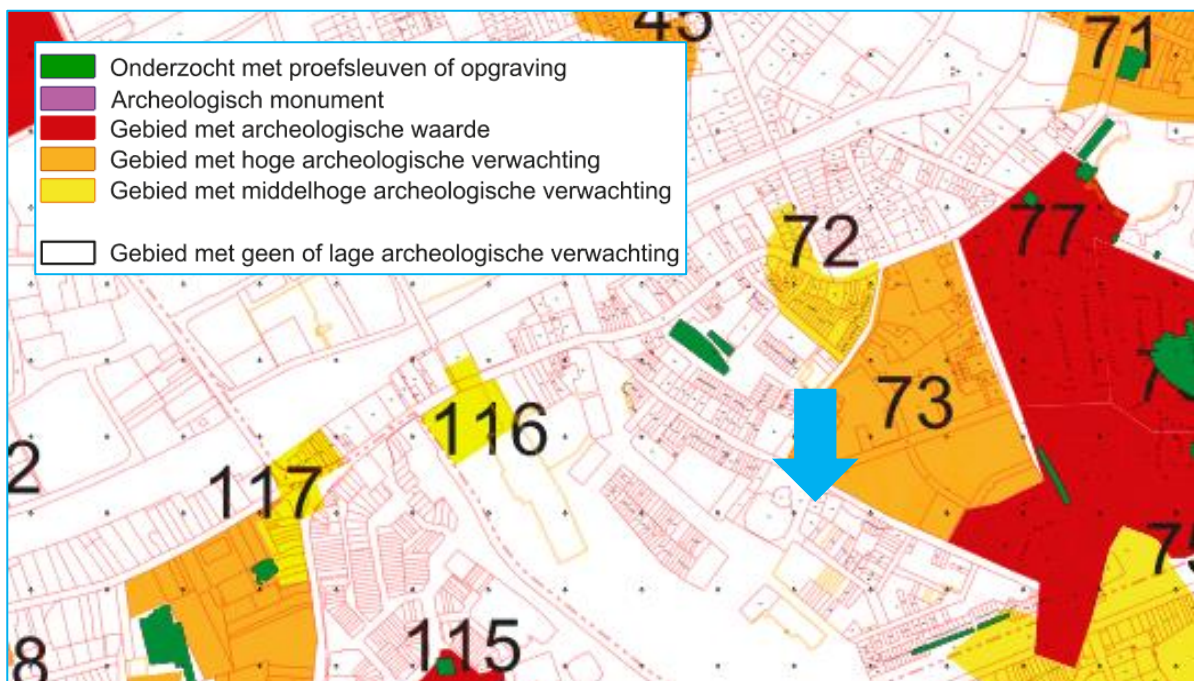
In de toelichting van het bestemmingsplan dient, sinds 1 januari 2012, een beschrijving te worden opgenomen over hoe rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Zoals in paragraaf 3.1 reeds genoemd wordt dit voorgeschreven in het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

Het bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk' is gebaseerd op de Archeologische waardenkaart Helmond. Deze gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden weer waar archeologische resten in de bodem zitten of verwacht worden. Er wordt op deze kaart onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden en per categorie wordt er aangegeven wat de consequenties zijn in geval van een voorgenomen verstoring van de grond.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Voor dit plan is vanuit het oogpunt van de archeologie geen vergunning nodig. In geval van toevalsvondsten tijdens het grondwerk, waarvan redelijkerwijs verwacht kan worden dat deze voor Helmond van archeologisch of historisch belang (kunnen) zijn, geldt een meldingsplicht. Ingevolge van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dienen bodemvondsten gemeld te worden bij de bevoegde overheid. Dit kan via een gemeentelijk archeoloog van de gemeente Helmond.

Navolgend is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart opgenomen met daarbij het plangebied aangeduid door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Archeologische beleidskaart Helmond, 2017

Conclusie

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

4.4 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor plannen en ruimtelijke besluiten. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook schrijft het besluit een verplichte waterparagraaf voor. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal Waterplan

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

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

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

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

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

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

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

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

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

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

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Ook vanuit het provinciale beleid is steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling.

Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Waterplan Helmond 2012-2015/2018

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

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

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

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

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

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

Beleid waterschap Aa en Maas

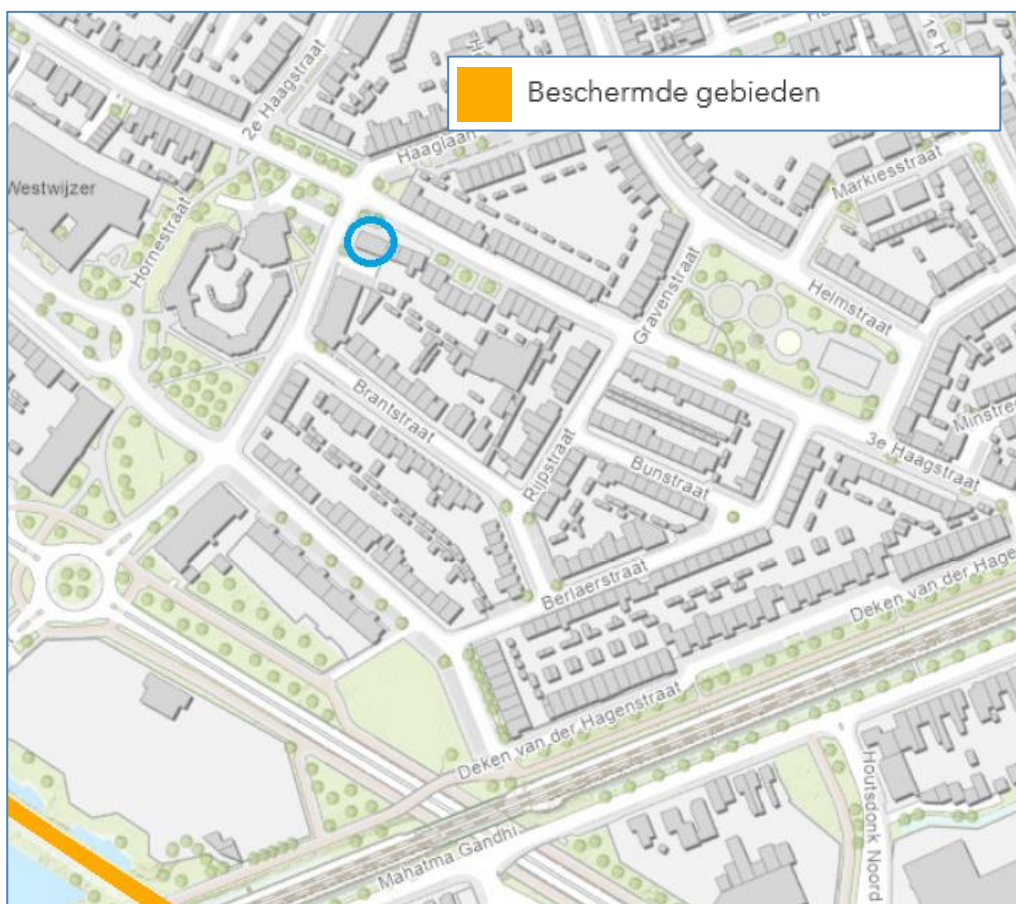
Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan;
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater;
- Voorkomen van watervervuiling;
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer;

- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties;
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten;
- Ruimteclaims voor water gerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

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



Afbeelding 4.2: Uitsnede keurkaart waterschap Aa en Maas

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

Er is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

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

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

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

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

Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

De verhardingstoename is maximaal minder dan 500 m² en valt buiten de ruimtelijke begrensde waterbelangen. Hierdoor zijn extra maatregelen voor de infiltratie, buffering en afvoer van regenwater niet nodig.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Bepalen of het gebied vanuit oppervlaktewater inundatiegevoelig is. Evt. compensatiemaatregelen benoemen.
- Bepalen of het gebied vanuit grondwater gevoelig is voor wateroverlast. Compenserende en mitigerende maatregelen aangeven.

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

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd.

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

Bouwmaterialen:

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

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

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen van toepassing zijn.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen:

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

Riolering

Het afvalwater dat vrijkomt op het perceel moet worden afgevoerd naar het gemeentelijk drukrioolstelsel. In het gebied is een gemengd stelsel aanwezig waar het afvalwater kan worden aangeboden.

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

Watertoets

Er is gebruik gemaakt van de Watertoets (d.d. 13 juli 2021) via dewatertoets.nl. De resultaten daarvan zijn in bijlage 1 opgenomen.

Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Verzocht wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig.

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

Conclusie

De toename van de verharding is maximaal 500 m² en het plangebied valt buiten de ruimtelijke begrensde waterbelangen. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

4.5.2 Doorwerking in het plan

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Het plan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten. Door Kragten is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeer uitgevoerd ten behoeve van de projectlocatie. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2.

Het plan is gelegen binnen zoneringsplichtige geluidbronnen op grond van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

Railverkeer

De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB van de spoorlijn. Hiermee wordt de voorkeurswaarde voor geluidbelasting vanwege het railverkeer van 55 dB (art. 4.9 lid 1 Besluit geluidhinder) voor nieuwe woningen gerespecteerd.

Wegverkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de omliggende 30 km/uur-wegen inzichtelijk gemaakt. Ter vergelijking zijn de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder voor een vergelijkbare 50 km/uur-weg.

De berekende geluidbelasting (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van het wegverkeer op de 3^e Haagstraat en de Arbergstraat bedragen ter plaatse van het plangebied meer dan 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Eventuele maatregelen stuiten op financiële, stedenbouwkundige of verkeerskundige aard. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Haaglaan respecteert de voorkeurswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer van de 30 km/uur-wegen en het railverkeer berekent. De maximale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt geadviseerd voor de berekening van de geluidwering van de gevel uit te gaan van deze gecumuleerde gecorrigeerde geluidbelastingen.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Flora en Fauna

4.6.1 Aanleiding en doel

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

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

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

4.6.2 Doorwerking in het plan

Beschermde soorten

Door Ecologica is een quick scan Flora en Fauna ter plaatse van de planlocatie uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Uit het bronnenonderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen enkele waarneming van beschermde planten en dieren is geweest. Op 11 juli 2019 is vervolgens een uitgebreide inventarisatie van flora en fauna rondom het pand uitgevoerd. Dit veldbezoek heeft plaatsgevonden aan het gebouw en in haar directe omgeving, omdat daar mogelijk effecten van het nieuwe woningbouwproject kunnen worden verwacht.

Er werden, ondanks zeer zorgvuldig onderzoek, geen geschikte nestplaatsen van broedvogels met jaarrond beschermde nesten vastgesteld (huismus, gierzwaluw, roek) en evenmin mogelijke verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Er is slechts één mogelijke inkruipmogelijkheid tot een eventuele verblijfplaats: onder de daktrim in de hoeken aan de voorzijde van het pand.

Op 27 augustus 2019 is 's nachts ten overvloede een vleermuisonderzoek verricht. Het weer was zeer zacht. Regelmatig vloog boven de parkeerplaats ten zuiden van het pand een baltsend mannetje gewone dwergvleermuis rond, dat evenwel geen binding leek te hebben met het pand, eerder met de maisonnettes aan de andere zijde van de parkeerplaats. Om uit te kunnen sluiten dat er vleermuisverblijfplaatsen onder/achter de daktrims in de hoeken van de voorzijde van het pand aanwezig, is op 29 augustus 2019 het pand door twee mensen beklommen en is de daktrim in handkracht zorgvuldig opgelicht.

Door het nader onderzoeken van de enig mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw en de constatering dat er geen vleermuizen in (kunnen) huizen is met zekerheid vastgesteld dat in het pand 3^e Haagstraat 67 anno 2019 geen vleermuizen of broedvogels met jaarrond beschermde nesten voorkomen. Er behoeven geen verdere maatregelen of acties op het gebied van beschermde planten en/of dieren te worden ondernomen.

Gebiedsbescherming

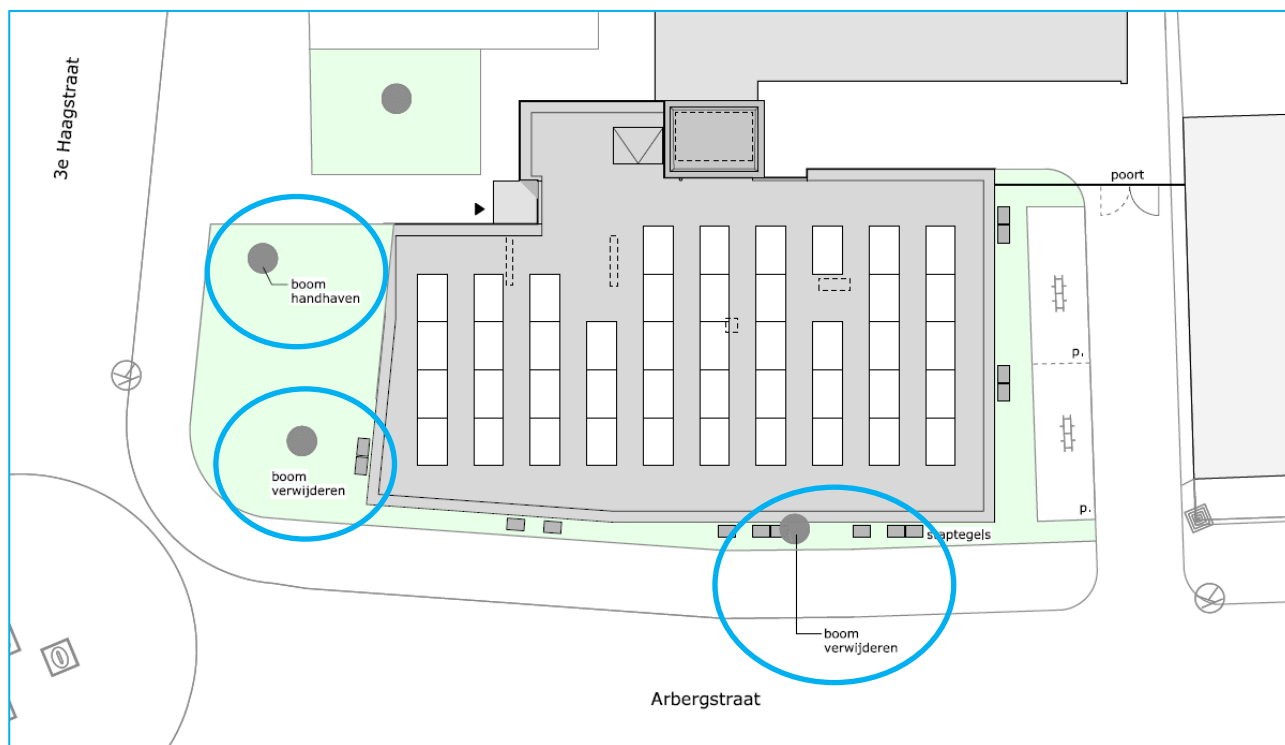
Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Strabrechtse heide & Beuven. Deze gebieden liggen op meer dan 6 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

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

Ten aanzien van de stikstof is door AROM B.V. een AERIUS-berekening opgesteld. De gehele berekening is toegevoegd als bijlage 4. Geconcludeerd kan worden dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de gebruiksfase van het project. Het plan is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Bomen

Binnen het plangebied staan drie bomen die op de gemeentelijke bomenkaart zijn opgenomen. Voor deze bomen geldt ingeval kap een omgevingsvergunningplicht bomenkap en mogelijk een herplantplicht. Zoals hieronder is weergegeven zal 1 boom worden gehandhaafd en 2 bomen worden gekapt door de gemeente Helmond. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.



Afbeelding 4.3: Situatieschets de Boemerang, 8 november 2021.

Natuurinclusief bouwen

De overheid wil het natuurinclusief bouwen stimuleren. Natuurinclusief bouwen betekent dat in een nieuw gebouw verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen worden geïntegreerd. Dit kan in de vorm van neststenen/nestkasten en vleermuisverblijven die zodanig in het ontwerp zijn verwerkt, dat deze vrijwel niet zichtbaar zijn.

De natuurinclusieve realisatie van nieuwbouw is in het kader van de Wet natuurbescherming vereist ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen als er ten behoeve van de nieuwbouw is gesloopt. Zoals is gebleken uit de quick scan flora en fauna zijn in de huidige bebouwing geen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aanwezig. Er geldt derhalve geen verplichting tot compensatie.

Desalniettemin zullen er binnen het plangebied nestkasten worden aangebracht voor verblijfsplaatsen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Tevens worden de overgangen van privéterrein naar openbaar terrein, en de erfafscheidingen, zoveel mogelijk uitgevoerd door middel van beplanting.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Aanleiding en doel

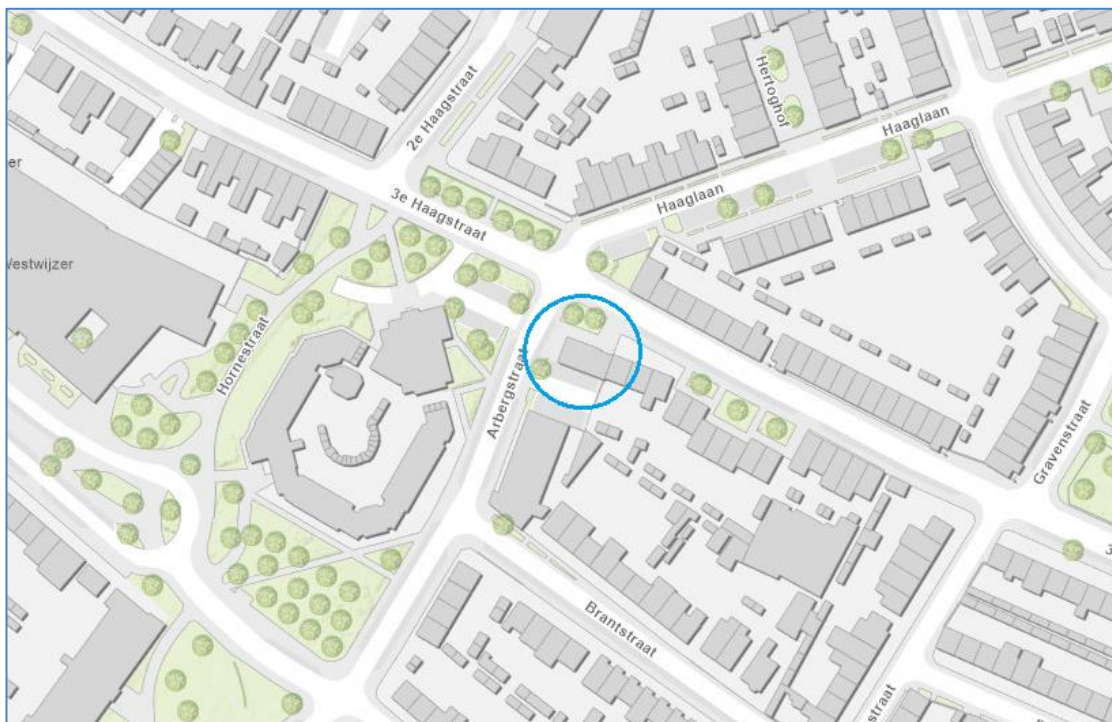
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. Het Besluit externe veiligheid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

4.7.2 Doorwerking in het plan

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

Stationaire inrichtingen

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



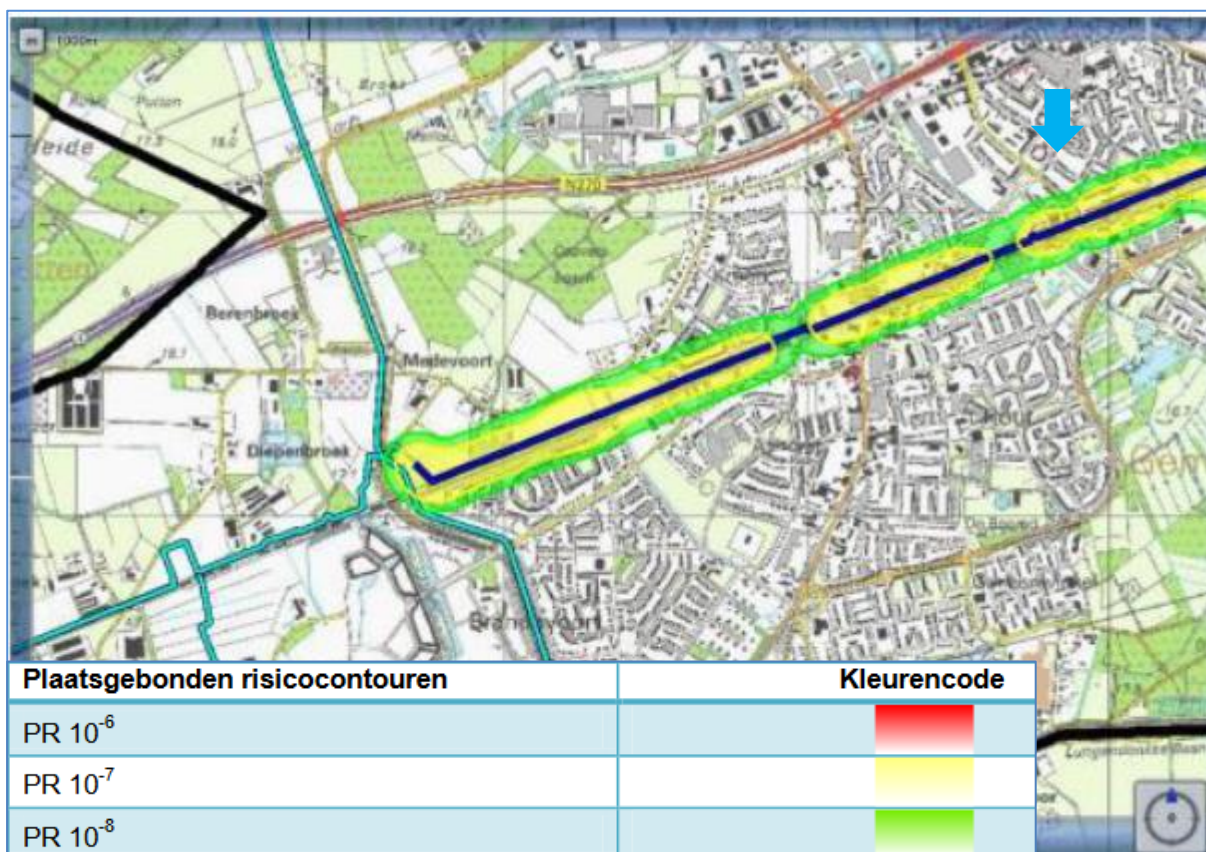
Afbeelding 4.4: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Te zien is dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen met een risicocontour.

Ondergrondse gasleidingen

De dichtstbijzijnde leidingen die invloed kunnen uitoefenen betreffende het aspect externe veiligheid zijn buisleiding Z-514-15, en de spoorlijn Eindhoven – Venlo. De buisleiding heeft een diameter van 13 inch en de maximale druk bedraagt 40 bar. De 100%-letaliteitsafstand van deze buisleiding bedraagt 65 meter, de 1%-letaliteitsafstand bedraagt 140 meter. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 250 meter van de buisleiding en valt hiermee buiten de 1%-letaliteitsafstand.

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



Afbeelding 4.5: Plaatsgebonden risicocontour leiding Z-514-15

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de projectlocatie volledig buiten de risicocontour valt.

Groepsrisico

Door Kragten is een verantwoording groepsrisico opgesteld ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Het volledige rapport is te vinden als bijlage 5. Hieruit blijkt het volgende.

Door de gemeente Helmond is een QuickScan externe veiligheid uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie aan de Arbergstraat één relevante risicobron is geïdentificeerd met betrekking tot externe veiligheid. Dit betreft de spoorlijn Eindhoven – Venlo waarover regelmatig gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand tussen de planlocatie en het spoor bedraagt ca. 250 meter.

Omdat de planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn moet in de toelichting bij de ruimtelijke onderbouwing het groepsrisico worden verantwoord. Daarbij moet worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Door de gemeente Helmond is een beleidsdocument verantwoording groepsrisico opgesteld. In dit beleidsdocument is een zone-indeling opgenomen. Uit de zone-indeling volgt dat het plangebied valt binnen zone 3. Op basis van het beleidsdocument is in zone 3 van een spoorweg uitsluitend het toxische scenario relevant en kan worden volstaan met standaardverantwoording b uit het beleidsdocument, zoals hieronder weergegeven.

Inleiding

Het plangebied en de projecteerde ontwikkeling bevinden zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform het Beleidsdocument externe veiligheid een standaard verantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheid niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook bij het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS/NL Alert als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het bebouwde grondgebied van Helmond valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met het Beleidsdocument externe veiligheid Helmond en de daarin gemaakt keuzes.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit situatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

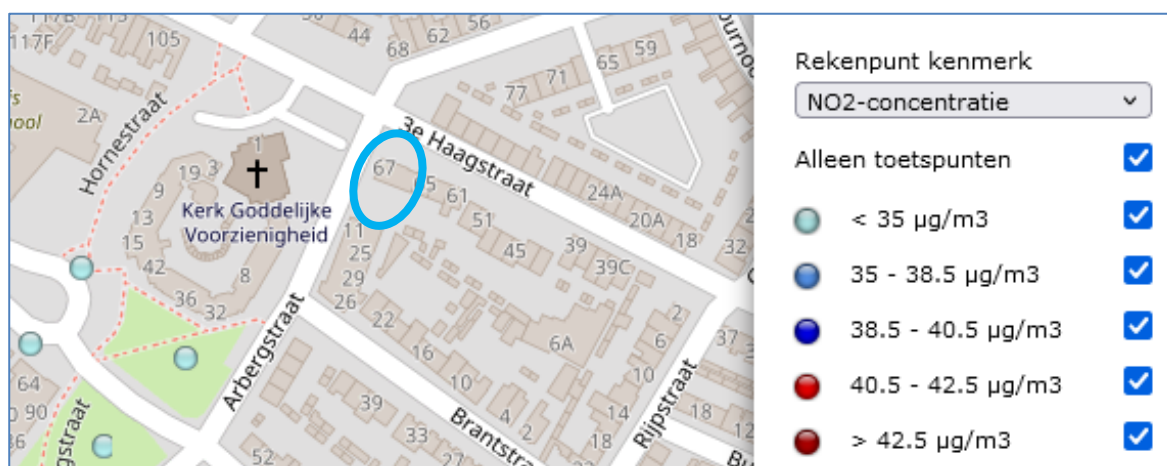
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde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

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

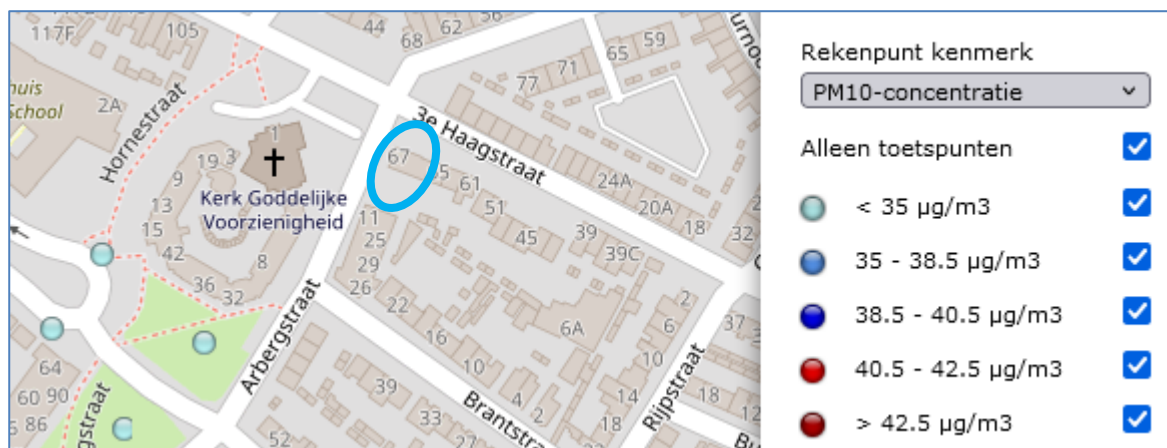
4.8.2 Doorwerking in het plan

Door de realisatie van de appartementen is er in beperkte mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Op 7 december 2016 is in de Staatscourant bekend gemaakt dat het NSL wordt verlengd tot het moment waarop de Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet) in werking treedt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Afbeelding 4.6: NSL-monitor NO2 concentratie



Afbeelding 4.7: NSL-monitor PM10 concentratie

In de afbeelding zijn de dichtstbijzijnde meetlocaties te zien op de kaart. Deze zijn weergegeven door middel van turquoiseblauwe stippen. Op het meetpunt in het plangebied is de PM10 concentratie en de NO2 concentratie per jaar gemiddeld lager dan 35µg/m³. Er wordt aan de grenswaarden voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

4.9.1 Aanleiding en doel

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

4.9.2 Doorwerking in het plan

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

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

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

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied is enkel een kerk gevestigd, te weten de Kerk Goddelijke Voorzienigheid, parochie Helmond-West. Verder zijn er enkel woningen in de omgeving gelegen.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG wordt voor kerkgebouwen een richtafstand tot woningen gegeven van 30 meter, met als bepalend aspect geluid. De kerk is op 25 meter van de toekomstige woningen gelegen. In de huidige situatie zijn er echter al woningen aanwezig op een kleinere afstand van het kerkgebouw. Er zijn ook geen klachten bekend over geluidsoverlast. Derhalve zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.10 Klimaat, energie en duurzaamheid

4.10.1 Aanleiding en doel

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, dat in een concreet meerjarig uitvoeringsprogramma is verwerkt. De nota klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

4.10.2 Doorwerking in het plan

Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening.

Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

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

Energielabel voor nieuwbouw

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

4.11 Verkeer en Parkeren

4.11.1 Aanleiding en doel

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

4.11.2 Doorwerking in het plan

Ontsluitingsstructuur

In de Stadsvisie Helmond 2030 is een verkeersplan opgenomen met daarin de verkeersaders van Helmond uitgewerkt. In de huidige categorisering van wegen is de A270 aangewezen als zogenaamde *stroomweg*. De A270 ligt ten noorden van het plangebied. Het plangebied is gelegen aan de doorgaande uitvalsweg 3^e Haagstraat. De planlocatie is tevens gelegen aan de Arbergstraat. De ontsluiting van de appartementen zal via deze twee straten verlopen.

Parkeren

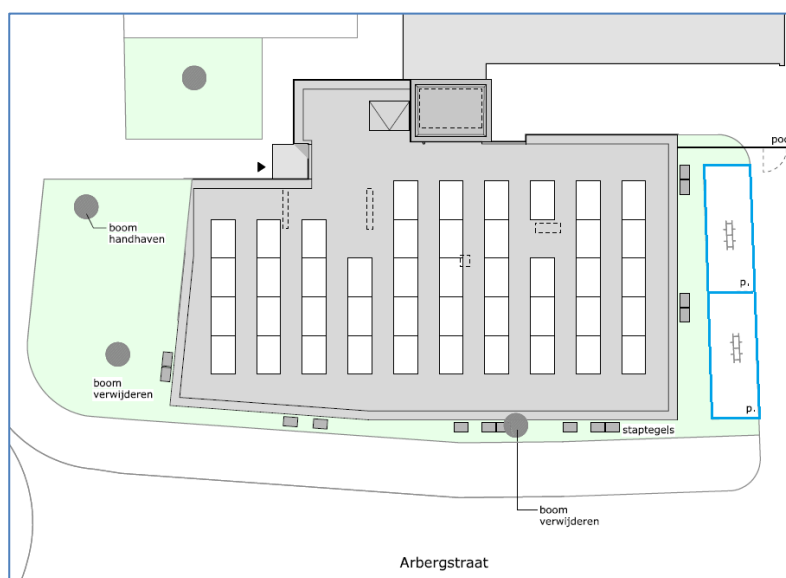
Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeernormen 2020. Er dient voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar te zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

	Centrum	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Huurwoning: Goedkoop	1,2	1,4	1,6	0,3 pp per woning	Per woning op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden

Tabel: parkeernormen huurwoning goedkoop (Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020)

De te realiseren appartementen liggen in het gebied van Helmond dat is aangeduid als 'schil' en vallen onder de categorie 'huurwoning: goedkoop'. Sociale koop- en huurwoningen vallen altijd in de klasse 'goedkoop'. Voor deze woningen geldt dat er per wooneenheid 1,4 parkeerplekken dient te worden gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van 9 appartementen waardoor het aantal te realiseren parkeerplekken $9 \times 1,4 = 13$ is.

Het plangebied beslaat ca. 600 m². Doordat vrijwel het gehele plangebied bebouwd zal worden bebouwd met de appartementen en bergingen is er onvoldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te realiseren. Op eigen terrein worden, zoals hieronder weergegeven, twee parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding: Uitsnede tekening voorlopige ontwerp, Compen Architectuur.

Het overige gedeelte van de parkeerbehoefte (11 parkeerplaatsen) zal worden opgevangen middels het langsparkeren in de openbare ruimte, zoals dat ook in de omgeving is gebeurd. Dit is mogelijk aan de Arbergstraat, 3^e Haagstraat en Brantstraat. Dit is ook zo afgesproken met de gemeente. Gezien de beperkte omvang van het plangebied is het niet mogelijk om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

4.12 Milieueffectrapportage

4.12.1 Aanleiding en doel

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese Regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. De Wet milieubeheer gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereiste. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteit nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan als voor besluiten.

In dit kader is categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat hierbij om 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

4.12.2 Doorwerking in het plan

Door AROM B.V. is een vormvrije m.e.r.-notitie opgesteld ten behoeve van onderhavig project. De volledige notitie is te vinden als bijlage 6.

Uit de notitie blijkt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Gelet op de beperkte effecten en gelet op de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is dan de drempelwaarden.

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

4.13 Bodem

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

Ten aanzien van het plan

De locatie is in gebruik geweest als cafetaria met bovenwoning. De toekomstige bestemming is appartementen (wonen). De locatie ligt in een gebied met de bodemfunctieklassse 'Wonen' en bodemkwaliteitsklasse 'Wonen'. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Door M&A Bodem & Asbest B.V. is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 2 augustus 2021). Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7.

In verband met de realisatie van een appartementencomplex aan de 3^e Haagstraat 67 te Helmond is een bodemonderzoek conform NEN 5740 en een vooronderzoek volgens NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Voor het onderzoek asbest in de bodem (puin in de bovengrond) wordt de hypothese 'diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming' gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor 'onverdachte locaties' werden 5 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2,0 m-mv. Zintuigelijk werden in de bovengrond lichte bijmengingen met puin aangetroffen. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op circa 1,98 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat:

- In de bovengrond en achtergrondwaarde (AW) voor PAK's wordt overschreden.
- In de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden
- Het grondwater niet verontreinigd is met de onderzoeksparameters

De verontreiniging met PAK's in de bovengrond is te relateren aan de bijmenging met puin in de bodem. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie toepasbaar is voor de bodemfunctieklassie wonen. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Helmond.

In verband met het onderzoek asbest in de bodem zijn een drietal gaten van 30x30 cm tot 0,5 m-mv gemaakt. Per gat is een mengmonster samengesteld en hiervan is M1 geanalyseerd op asbest. Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest minder bedraagt dan 2 mg/kg ds. De concentratie voldoet aan de restconcentratie van 100 mg/kg ds.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid voor de ontwikkeling van appartementen op het perceel. Het aspect 'bodem' vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

4.14 Kabels en leidingen

4.14.1 Aanleiding en doel

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

4.14.2 Doorwerking in het plan

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Nut en noodzaak

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

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

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk overleg

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

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 23 november 2021) geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas heeft per mail (d.d. 24 december 2021) geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan maar wel een aanbeveling gedaan. Navolgend wordt de aanbeveling weergegeven.

1. Mogelijk zou bij de uitwerking nog gekeken kunnen worden naar het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen zoals een groen/blauw dak. In de ROB zie ik namelijk wel staan: "Ook houdt onderhavig plan rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water". Ik zie echter niet terug in het plan hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.4 Procedure

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

Ontwerp:

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

Besluit afwijken bestemmingsplan:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

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

Colofon

Projectgegevens

Project	Ruimtelijke onderbouwing 3 ^e Haagstraat 67, Helmond
Projectnummer	21HEL-RUOB3EHAAG
Revisie	04
Datum	31 maart 2022

Opdrachtgever

WoCom

AROM B.V.

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

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1** Watertoets resultaten, 13 juli 2021.
- BIJLAGE 2** Akoestisch onderzoek 3^e Haagstraat 67 te Helmond, Kragten, 4 juli 2021, HEL116-0001.
- BIJLAGE 3** Quick Scan Flora en fauna, pand 3^e Haagstraat 67, Helmond West, Ecologica, 16 september 2019, P2019-073.
- BIJLAGE 4** Stikstofonderzoek, AROM B.V., november 2021.
- BIJLAGE 5** Onderzoek externe veiligheid, verantwoording groepsrisico 3^e Haagstraat 67 te Helmond, Kragten, 14 juni 2021, HEL116-0001.
- BIJLAGE 6** Vormvrije M.E.R.-aankmeldnotitie, AROM B.V., november 2021
- BIJLAGE 7** Verkennend bodemonderzoek, 3^e Haagstraat Helmond, M&A Bodem en Asbest B.V., 2 augustus 2021.