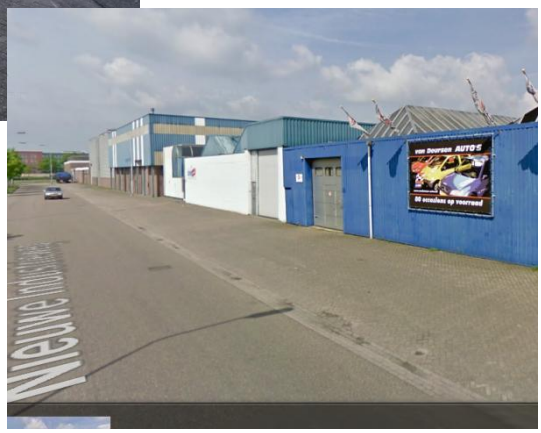
Ruimtelijke onderbouwing

Ontwikkeling	: De Watermolen te Helmond
Opdrachtgever	: Rappange Administratie B.V.
Projectnummer	: 25.13.00421.2
Datum	: 10 december 2014



Onderzoeksgegevens

Soort onderzoek	Ruimtelijke onderbouwing
Doelstelling	Vaststellen van de haalbaarheid en inpasbaarheid van de voorgenomen bestemmingswijziging in relatie tot onder andere milieu-, planologische, (steden)bouwkundige, cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten.
Planlocatie	Nieuwe Industrieweg te Helmond
Datum rapportage versie 1	12 juni 2014
Datum rapportage versie 2	1 augustus 2014
Datum rapportage versie 3	10 december 2014

Opdrachtgever

Opdrachtgever	Rappange Administratie B.V.
Contactpersoon	de heer A. Filz Reiterdank
Postadres	Prinsengracht 255 / 259
Postcode en plaats	1016 GV AMSTERDAM
Telefoonnummer	020 – 624 03 63

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Search Ingenieursbureau B.V.
Contactpersoon	ing. Steven Traast
Bezoekadres	Meerstraat 2
Postcode en plaats	5473 ZH HEESWIJK
Telefoonnummer	0413-241666
Faxnummer	0413-241667
Website	www.searchbv.nl
e-mail	milieu@searchbv.nl

Colofon Rapportage

Opgesteld door	Jeroen Geerdink MSc.
Goedgekeurd door	ing. Bas J.H. van Erp
Datum/paraaf controle	10 december 2014 .....

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 2

1.1 Aanleiding en doel 2
1.2 Situering 2
1.3 Geldend bestemmingsplan 3

2 HERONTWIKKELING 4

2.1 Huidige situatie 4
2.2 Nieuwe situatie 5

3 BELEID 1

3.1 Rijksbeleid 1
3.2 Provinciaal beleid 4
3.3 Gemeentelijk beleid 6
3.4 Conclusie 8

4 (MILIEU)ASPECTEN 9

4.1 Algemeen 9
4.2 Bodemkwaliteit 9
4.3 Waterhuishouding 12
4.4 Externe veiligheid 15
4.5 Bedrijven en milieuzonering 19
4.6 Geluidhinder 21
4.7 Luchtkwaliteit 22
4.8 Duurzaamheid 25
4.9 Flora en Fauna 26
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 27
4.11 Verkeer 29
4.12 Parkeren 32

5 ECONOMISCHE HAALBAARHEID 33

6 BIJLAGEN 34

environment inspires...

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Rappange Administratie B.V. te Amsterdam heeft Search Ingenieursbureau B.V. een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van een Leisurecentrum te Helmond.

De planlocatie is gelegen aan de Nieuwe Industrieweg te Helmond en valt onder de werking van het bestemmingsplan “Hoogeind”, zoals is vastgesteld op 09-02-2011. De gronden zijn aangewezen voor “Enkelbestemming – Bedrijventerrein”, voor industrie en nijverheid. Op basis van het vigerend bestemmingsplan, is het gebruik van het bestaande pand als Leisurecentrum niet toegestaan en derhalve in strijd met het genoemde bestemmingsplan.

De doelstelling van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is het aanleveren van een document op basis waarvan de gemeente Helmond af kan wijken van het geldende bestemmingsplan door middel van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure.

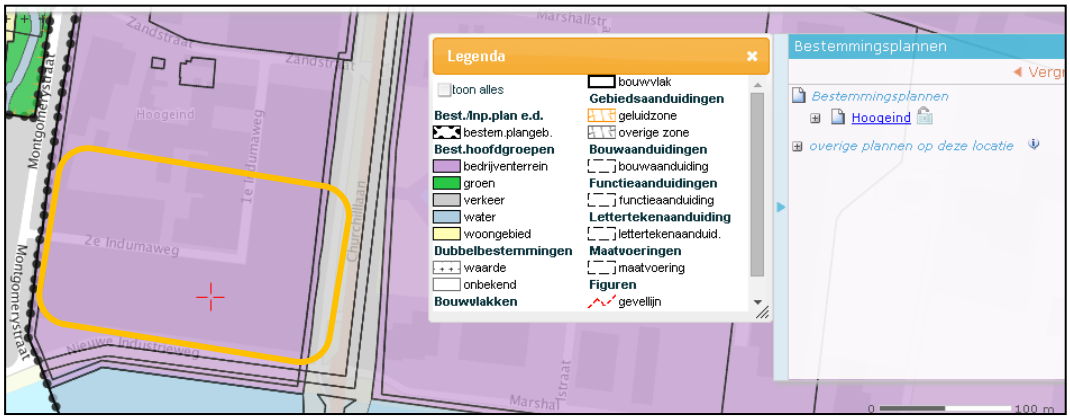
1.2 Situering

De planlocatie is gelegen op het bedrijventerrein Hoogeind, aan de zuidzijde van Helmond. De planlocatie wordt globaal aan de zuidzijde begrenst door de Nieuwe Industrieweg, aan de westzijde door de Montgomerystraat, aan de noordzijde door de 1e en 2e Indumaweg en aan de oostzijde door de Churchilllaan.

Figuur 1 Luchtfoto planlocatie (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen aan de Nieuwe Industrieweg te Helmond en valt onder de werking van het bestemmingsplan “Hoogeind”, zoals is vastgesteld op 09-02-2011. De gronden zijn aangewezen voor “Enkelbestemming – Bedrijventerrein”, voor industrie en nijverheid. Op en rondom de planlocatie zijn daartoe diverse bedrijven aanwezig, waaronder enkele autobedrijven (verkoop, reparatie/onderhoud).



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De op de plankaart voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 5 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat overeenkomstig de op de kaart opgenomen aanduidingen uitsluitend zijn toegestaan:
   - aanduiding (2-3) uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 en 3;
   - de aanduiding (2-4) uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 2, 3 en 4;
   - aanduiding (3-4) uitsluitend bedrijven in milieucategorie 3 en 4;
   - aanduiding (4) tevens bedrijven in milieucategorie 4;
   - aanduiding (5) tevens bedrijven in milieucategorie 5;

   met dien verstande dat geluidhinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer (Stb.1993, nr.50) uitsluitend zijn toegestaan binnen de milieucategorieën 4 en 5;
b) ontsluitings- en toegangswegen, fiets- en voetpaden en straatmeubilair;
c) leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen met dien verstande dat:

- verharding ten behoeve van ruimte voor het laden en lossen aanwezig moet zijn binnen het bouwvlak;
- voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn op eigen terrein binnen het bouwvlak dan wel in samenwerking met aangrenzende bedrijven op een gemeenschappelijk terrein overeenkomstig de vastgestelde parkeernormen in het kader van de bouwverordening;
- opslag buiten uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn.

2 HERONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Het project “de Watermolen” is gelegen in Helmond aan de Nieuwe Industrieweg langs de insteekhaven. Het betreft een industriecomplex waarvan de eerste gebouwen dateren uit de periode 1960, die werden gebouwd in een bouwsysteem, met gevels uitgevoerd in metselwerk (Indumahallen).

Figuur 3 Huidige bebouwingssituatie planlocatie

In het complex zijn op verschillende tijdstippen delen gesloopt en nieuwe gebouwdelen toegevoegd. Dit uit zich in een grote diversiteit in bouwmassa’s en materiaalgebruik in de bestaande bebouwing.

Huidige bestemming en redenen voor herbestemming

De planlocatie is in de huidige situatie gelegen op een gemengd stedelijk bedrijventerrein, dat plaats biedt aan alle bedrijven die naar aard (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking) en schaal niet in de woonomgeving passen en niet thuishoren op de andere bedrijventerreinen in Helmond.

Nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein zijn nodig, omdat zowel gemeente als bedrijfsleven er van overtuigd zijn, dat Hoogeind aan een structurele verbetering toe is. Dit uit zich onder andere in enkele delen (waaronder de ontwikkelingslocatie) die in economische en ruimtelijke zin dusdanig verouderd zijn, dat Hoogeind in zijn geheel aan concurrentiekracht inboet.

De ambitie is om van Hoogeind wederom een modern en dynamisch bedrijventerrein te maken, teneinde het aantal arbeidsplaatsen te doen toenemen en zodoende de lokale en regionale economie een belangrijke impuls te geven. Om dit te realiseren is een herstructureringsoperatie gaande (onder andere voor de ontwikkelingslocatie) en wordt nadrukkelijk gekeken naar aanvullingen op het naastgelegen gebied Suytkade, in de vorm van stedelijke functies en bedrijven.

In het verleden heeft op de locatie bedrijvigheid met een relatief hoge milieubelasting plaatsgevonden, maar een eventueel historisch recht op milieucategorieën hoger dan 3 is komen te vervallen. Nieuwe ontwikkelingen op Hoogeind worden beleidsmatig, uit oogpunt van milieubelasting, afgestemd op de (toekomstige) stedelijke omgeving. Deze situatie betekent dat de gemeente in de randen van het bedrijventerrein graag alleen bedrijven met een relatief lage milieubelasting gesitueerd ziet, terwijl de zware bedrijfsactiviteiten centraler op het bedrijventerrein moeten worden gevestigd.

Voor het overgangsgebied tussen bedrijventerrein en woonwijk heeft het de voorkeur, dat zich een werklandschap ontwikkelt waarin wonen, stedelijke functies en bedrijven een plek krijgen. De ontwikkeling van het plan “De Watermolen” past in dit beleid. Wel is het zo dat in de toekomst voor de locatie een relatief zware bedrijfscategorie beschikbaar moet blijven zodat de locatie, indien nodig, weer als bedrijfslocatie kan worden ingezet.

In het vigerend bestemmingsplan zijn verschillende ‘hoofdcategorieën’ uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” geschrapt, die niet thuishoren op een bedrijventerrein in het algemeen (niet-bedrijfsactiviteiten, zoals onderwijsinstellingen, sportactiviteiten, culturele voorzieningen) of op een gemengd stedelijk bedrijventerrein zoals Hoogeind. Hieronder vallen ook de categorieën:

- Diverse organisaties;
- Cultuur, sport en recreatie.

Binnen de verschillende ‘hoofdcategorieën’ die niet als geheel zijn geschrapt, zijn vervolgens nog wel bedrijfsactiviteiten geschrapt, die niet passen bij het karakter van Hoogeind.

De ontwikkeling van het plan “De Watermolen”, dat een recreatieve functie betreft, betekent een afwijking van dit beleid. Aanleiding daarvoor is de wens om stedelijke recreatievoorzieningen in het gebied te realiseren en daarmee een aansluiting te krijgen op de functies in het gebied Suytkade. Het resultaat is een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van de ontsluiting van Suytkade en een functionele opwaardering van de revitaliseringslocatie Induma I, die daarmee een opmaat naar de verdere revitalisering van het gebied kan vormen.

2.2 Nieuwe situatie

Belangrijk is dat naast de nieuw te verkrijgen bestemmingsmogelijkheden, ook de huidige bestemming van het perceel van kracht blijft, zodat indien nodig terug gevallen kan worden op het gebruik als bedrijventerrein. Daarbij geldt dat de nu toegestane zware milieucategorieën komen te vervallen, zodat de toekomstige ontwikkeling van Suytkade niet wordt gehinderd.

In plaats daarvan blijft voor de hele locatie het gebruik voor bestemming bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in milieucategorie 1, 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten beschikbaar, naast de leisurefuncties. Daarbij blijven ook de huidige bebouwingspercentages beschikbaar. Een overgangsrecht vanuit vorige functies op het perceel komt te vervallen.

Daarnaast moet de locatie gebruikt kunnen worden voor de beoogde leisureactiviteiten. Om de flexibiliteit voor de toekomst te bewaren, zal al het beoogde gebruik voor leisurefuncties, inclusief het daarvoor benodigd parkeren, in één beschrijving gecombineerd worden.

Leisurefuncties betekenen daarbij: informatieve en recreatieve functies, niet zijnde detailhandel. Daaronder begrepen:

- sportieve recreatieve voorzieningen, zoals tennis, squash, karten, overdekt skiën, zwemmen, lasergames en kinderspeelcentra;
- beurs- en congresfaciliteiten.

Specifiek uitgesloten zijn de functies sauna en fitness. Ook zal een zwembad een functionele lengte van maximaal 20 strekkende meter hebben, bij een breedte van 10 strekkende meter.

Binnen deze categorie kan dus ook het toekomstig gebruik van de eerste verdieping als vergaderruimten / zalencentrum vallen.

Veel leisurebedrijven hebben ook eigen horeca, hetgeen betekent dat ook ondergeschikte en ondersteunende horeca mogelijk zal zijn. Daarnaast zal ook op beperkte schaal detailhandel mogelijk gemaakt worden, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van tentoonstellings- / beursactiviteiten waaronder conceptstores. Hier is vooral “te zien en te doen” wat een bedrijf te bieden heeft en er kan beperkt verkocht worden. Ook deze detailhandel is ondergeschikt en ondersteunend aan de functie.

Binnen de nieuwe bestemming van de planlocatie wordt flexibiliteit bewaard voor eventuele toekomstige wijzigingen in de invulling van de Leisurefuncties, zodat niet voor iedere wijziging van het gebruik een procedure doorlopen moet worden. Dit kan gerealiseerd worden door op de planlocatie gebruik te maken van de bestemming “gemengde doeleinden”.

Voor het leisurecentrum zijn op dit moment de volgende activiteiten voorzien binnen de planlocatie:

- Kidsplaza (begane grond)
- Duik- en zwemschool (begane grond + 1e verdieping)
- Airsoft (begane grond + 1e verdieping)
- Vergadercentrum (begane grond + 1e verdieping)
- Lounge (t.b.v. kidsplaza, duik- en zwemschool en airsoft, begane grond)
- Parkeergelegenheid (begane grond)
- Patio (begane grond)
- Overige ruimte Leisure (begane grond)

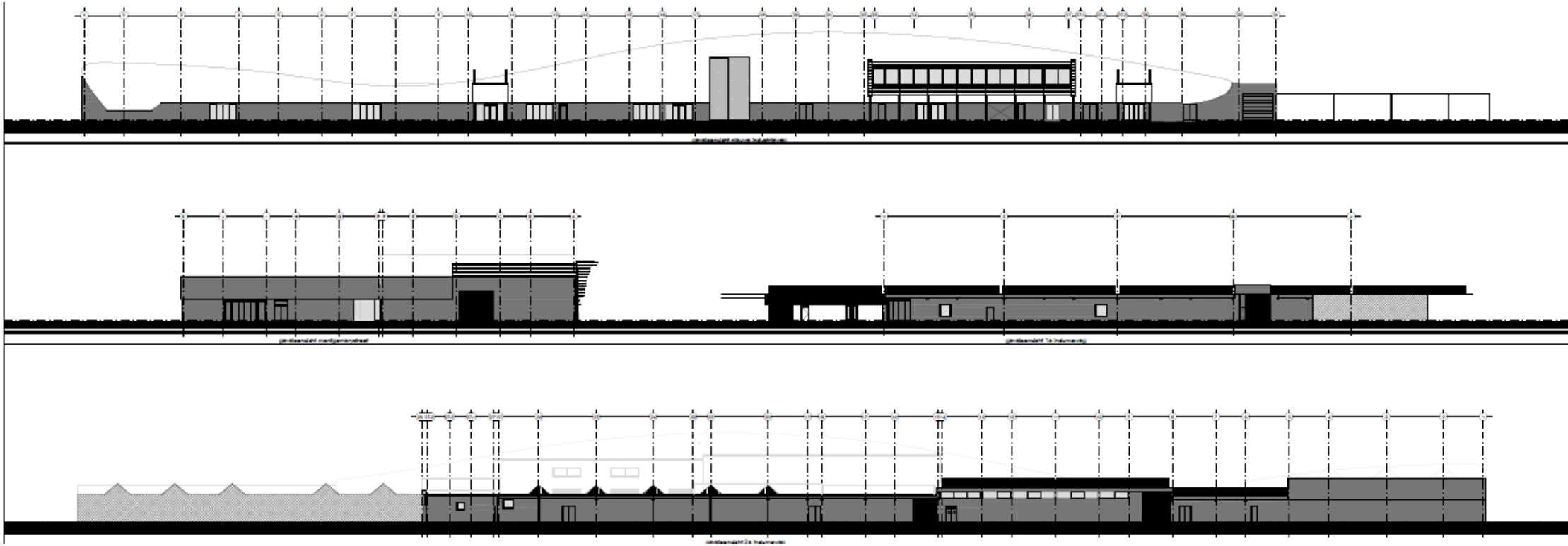
In figuur 4 is een schematische weergave van de indeling van de planlocatie weergegeven.

Figuur 4 Schematische weergave planlocatie

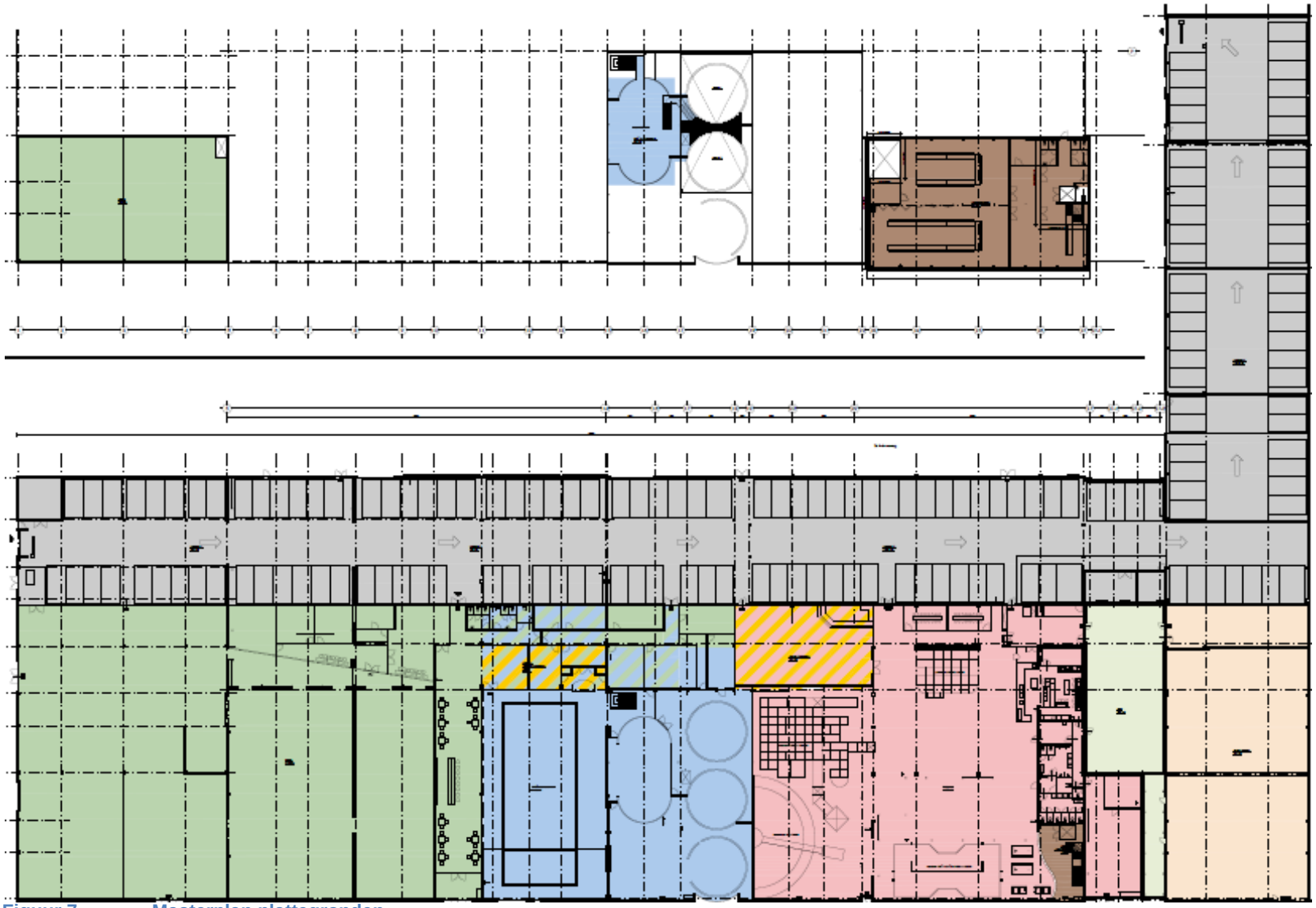
Architectuur

Er is gekozen voor een eenduidige verschijningsvorm voor het gehele project . Het project zal worden voorzien van een nieuwe gevel, waarbij de verschillende bouwmassa’s in één golvende beweging worden opgenomen, zie ook figuur 6. Dit wordt bereikt door het bovenste gedeelte uit te voeren in een plaatmateriaal met een licht aluminium kleur. Het “golvende” bovendeel is geplaatst op een antraciet kleurige plint. Inspiratiebron vormde de “golvende” kadewanden in het aangrenzende plan Suytkade.

Figuur 5 Golvende kadewanden in het aangrenzend plan Suytkade



Figuur 6 Masterplan gevels



Figuur 7 Masterplan plattegronden

kidsplaza
duik-zwemschool
begane grond
verdieping
airsoft
begane grond
verdieping
vergadercentrum
begane grond
verdieping
lounge 1 duik/zwem/airsoft
lounge 2 kidsplaza
parkeren 1
parkeren 2
parkeren 3
parkeren 4
patio
overige ruimte 1

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte. Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

In de nota zijn drie hoofddoelen geformuleerd, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- en economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies. Behalve wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Voor de drie rijksdoelen worden dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De voorgenomen ontwikkelingen passen zowel ruimtelijk als functioneel binnen dit vastgestelde rijksbeleid.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

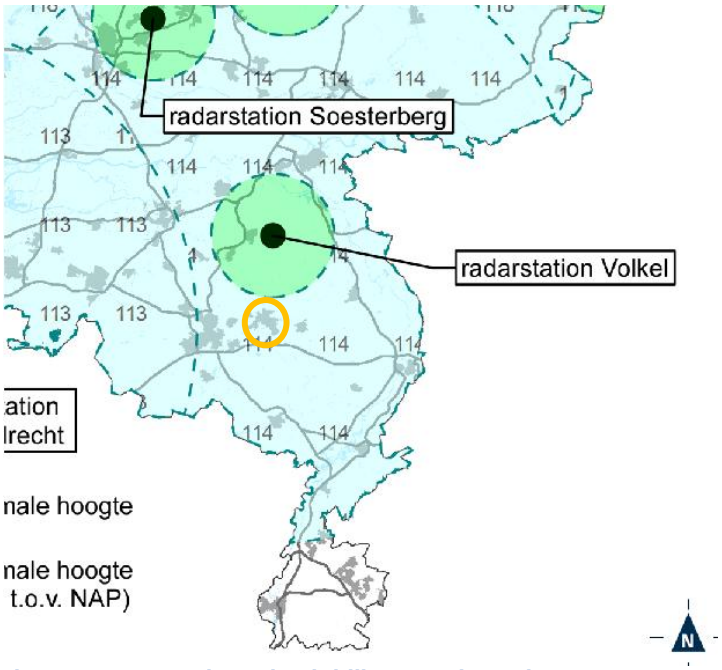
In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Radarverstoringsgebied Volkel

In artikel 2.4. “bouwbeperkingen radarverstoringsgebieden” van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening zijn hiertoe de volgende beperkingen opgenomen t.a.v. gebouwen:

“De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.”

De hoogte van de antenne op het dichtstbij gelegen radarstation (vliegbasis Volkel) bedraagt 49 m+NAP. Als bijlage 8.4 is een overzichtskaart opgenomen in de Regeling waarop de radarstations zijn aangegeven, inclusief de radarverstoringsgebieden. In figuur 8 is een uitsnede van deze overzichtskaart opgenomen, waarop de stad Helmond (waarbinnen de planlocatie valt) in de oranje cirkel is weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen buiten het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, waarvoor beperkingen gelden voor gebouwen.



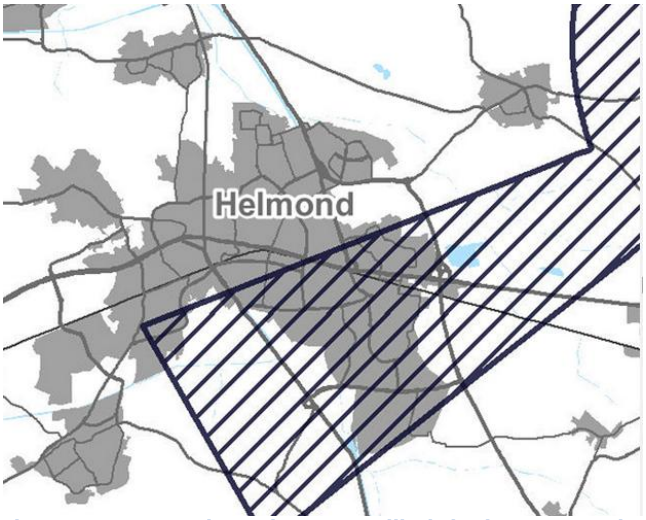
Figuur 8 **Uitsnede uit bijlage 8.4 (Rarro)**

Voor de planlocatie gelden geen belemmeringen. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan niet belemmerd.

Obstakelbeheergebied De Peel

De planlocatie is gelegen binnen het obstakelbeheergebied De Peel (zie figuur 9). Vanuit de Rarro, artikel 2.6.4., dient de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming te zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthaven.

De beperkingen aan objecten in, op of boven de grond vanuit artikel 16 Bml geldt voor objecten die op 25 juni 2004 niet in het obstakelgebied aanwezig waren. Aangezien de ontwikkelingen betrekking hebben op bestaand panden, welke ruimschoots voor 2004 zijn gebouwd, is er geen beperking van toepassing op de ontwikkelingen op de planlocatie.



Figuur 9 Uitsnede Kaart militair luchtvaartterrein – Vliegbasis De Peel

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (januari 2011, partiële herziening 2014) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang, in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening Ruimte (maart 2011). De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

De partiële herziening van 2014 richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. Er is geen integraal visievormend traject voorafgegaan aan deze herziening. Gelet op de recente vaststelling van de Svro in 2010 en het feit dat de visie grotendeels nog steeds actueel is, bestond daarvoor geen aanleiding. De uitvoeringsparagrafen die in deel B zijn opgenomen, zijn wel bij de herziening betrokken. De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming.

Verordening Ruimte 2014

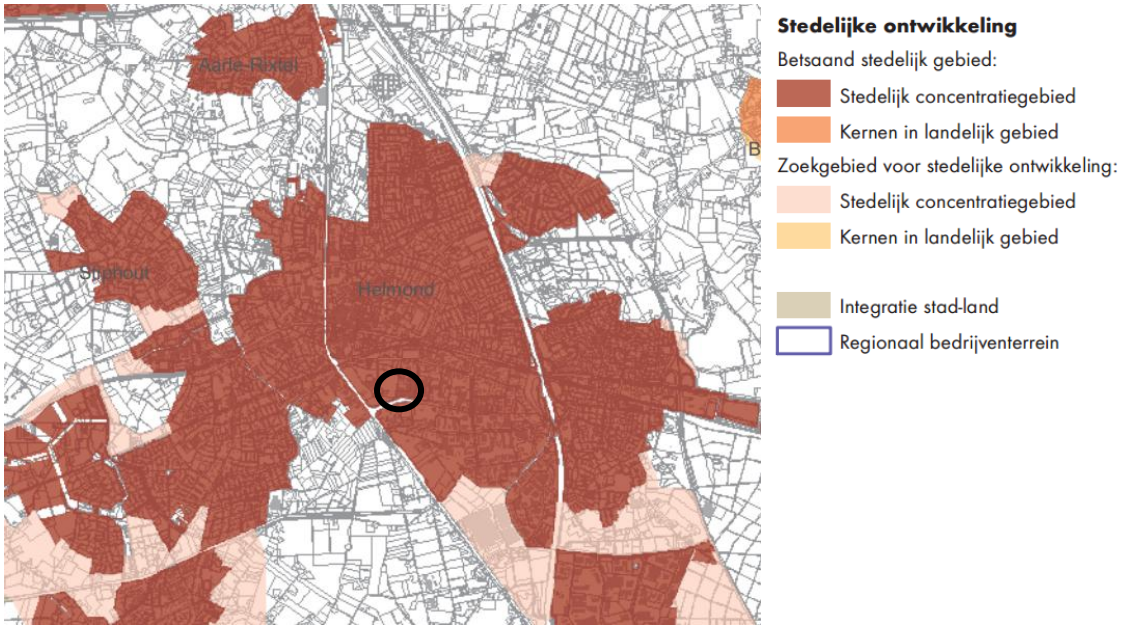
Provinciale Staten van Noord Brabant hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, waarna deze op 19 maart 2014 in werking is getreden.
In de Verordening ruimte 2014 staan regels welke de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet toepassen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen van de Structuurvisie RO te realiseren. De Structuurvisie RO geeft aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren, en welk instrument zij daarbij inzet.

In de Structuurvisie RO zijn vier rollen benoemd voor de provincie, met bijbehorende instrumenten, om de doelen te realiseren. De structuurvisie is alleen bindend voor de provincie; als het nodig is dat het beleid doorwerkt naar gemeenten, dan dient de provincie daarvoor andere instrument in te zetten. De Verordening ruimte is zo'n instrument dat vooral ingezet wordt voor bescherming en vooral goed werkt voor veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen.

De Verordening ruimte richt zich tot gemeenten doordat de verordening regels bevat die gemeenten moet betrekken bij hun besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. Hieruit volgt dat de verordening in beginsel geen werking heft op feitelijk, legaal aanwezige situaties; in die gevallen is immers geen besluit nodig om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk temaken. Afhankelijk van het type regel heeft de gemeente meer/minder vrijheid om eigen beleid te voeren. De Verordening ruimte bevat veelal regels die beleidsruimte geven aan gemeenten om 'eigen' beleid te voeren.

Het plangebied is opgenomen als “Stedelijk Concentratiegebied”. In artikel 3.2 is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied.



Figuur 10 **Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling (Verordening Ruimte)**

In artikel 4.9 van de Verordening ruimte 2014 is het volgende opgenomen ten aanzien van Leisurevoorzieningen:

1. *Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een leisurevoorziening tenzij dit leidt tot een bovenregionale leisurevoorziening.*
2. *Onder een bovenregionale leisurevoorziening als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een leisurevoorziening waarbij:*
    a. *uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde leisurevoorziening; of*
    b. *het te verwachten aantal bezoekers meer dan 750.000 per jaar bedraagt.*

Het leisurecentrum op de planlocatie betreft geen bovenregionale leisurevoorziening. Vanuit de Verordening Ruimte van de provincie is er derhalve geen beperking van toepassing op de ontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Helmond 2030

Met de Structuurvisie Helmond 2030 als beleidsbepalend visiedocument geeft de gemeente Helmond haar ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2030. Een actuele Structuurvisie is van groot belang als integraal, planologisch toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Helmond en de doorvertaling daarvan in bestemmingsplannen, grondexploitaties, beschikkingen en vergunningen. Ook biedt de Structuurvisie het beleidskader voor andere ruimtelijke programma's, sectorale visies, gebiedsvisies, wijkvisies en uitvoeringsprogramma's.

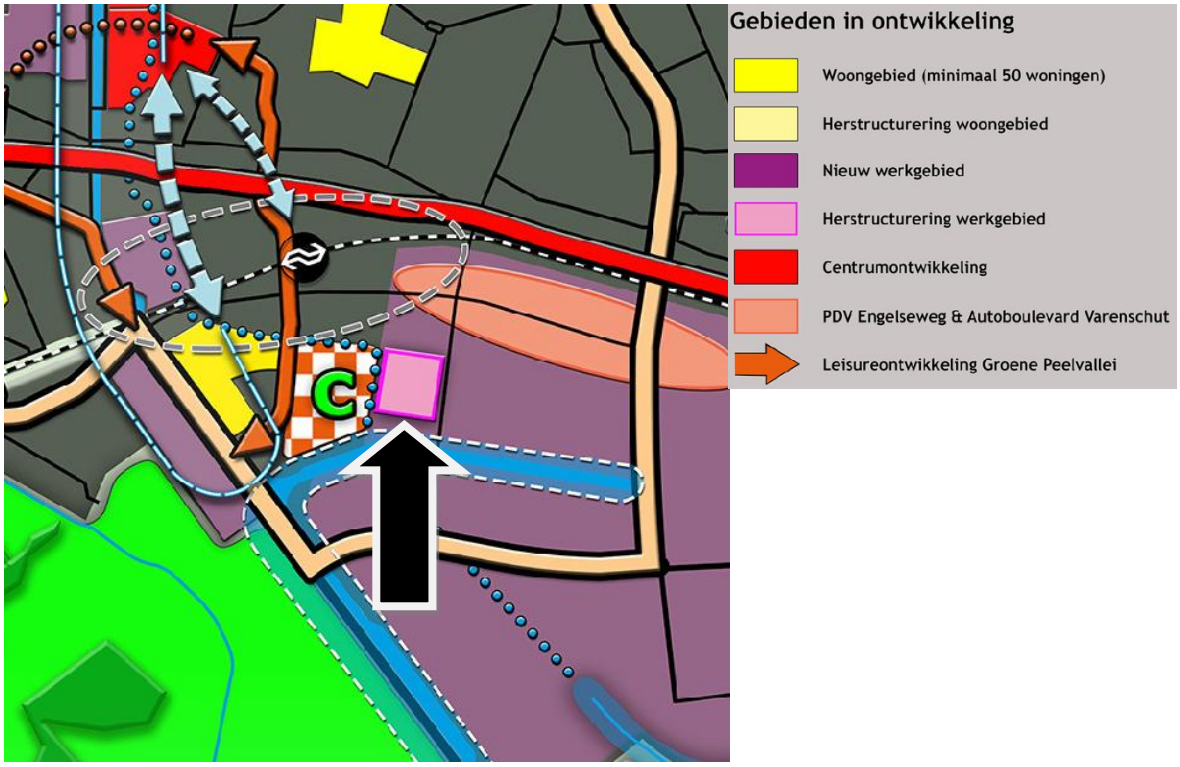
De structuurvisie is opgebouwd rondom thema's die hun plaats vinden in het Ruimtelijk Perspectief Helmond 2030:

- Ruimtelijk-fysieke dimensies van veranderende leef- en gedragspatronen
- Duurzaamheid
- Economische positionering
- Stad en Land
- Bereikbaarheid
- Afstemming Vraag - Aanbod
- Cultuur en Vrijetijdseconomie
- Integrale Gebiedsontwikkelingen

Belangrijkste ruimtelijk-fysieke opgaven zijn:

1. aanleg en inpassing van de Noordoostcorridor (provinciale weg);
2. afronding interne wegenstructuur;
3. uitbreiding en doorontwikkeling centrum met versterking relatie centrum, station/spoorzone en Suytkade;
4. ontwikkeling/afronding van stad-landprojecten;
5. intensieve leisure-ontwikkeling Berkendonk (onderdeel Centrumgebied Groene Peelvallei);
6. afronding Brandevoort;
7. ontwikkeling/ afronding van de op kaart aangegeven woningbouwlocaties;
8. vraaggerichte ontwikkeling bedrijventerreinen (Varenschut, BZOB-bos en Businesspark Brandevoort) na aangetoonde haalbaarheid;
9. transformatie Kanaalzone;
10. doorontwikkeling campussen.

Voor bedrijventerreinen binnen de gemeente, waarvan Induma-West (waarin de planlocatie is gelegen) onderdeel uitmaakt, heeft de gemeente samen met het bedrijfsleven een methode voorgesteld om vraaggericht en zeer flexibel bedrijventerrein te ontwikkelen. Onderdeel hiervan maakt de herstructurering van bedrijventerreinen uit. De beide Induma-terreinen (Oost en West) hebben een zogenaamde "proeftuinstatus" gekregen, waarbinnen de gemeente, samen met het bedrijfsleven en de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij, een methode ontwikkelt die zo concreet mogelijk inzicht biedt in de mogelijkheden. Het huidig beleid rondom de herstructureringsopgave "Masterplan Hoogeind / Actieplan bedrijventerreinen" is uitgangspunt voor de Structuurvisie (zie volgende paragraaf). Dit beleid bestaat enerzijds uit generieke maatregelen die met name gericht zijn op verbetering van de openbare ruimte en anderzijds uit een aantal gebiedgerichte, integrale opgaven waarbij ook sloop kan plaatsvinden van verouderde bedrijfsgebouwen. Overigens kan bij deze opgave ook transformatie (functie-/ bestemmingswijziging) aan de orde zijn. De herstructurering vindt per deelgebied plaats.



Figuur 11 Uitsnede plankaart Structuurvisie Helmond 2030 (planlocatie bij zwarte pijl)

Nota Masterplan Hoogeind te Helmond sept. 2005

De vaststelling door de gemeente en het bedrijfsleven dat Hoogeind aan een structurele verbetering toe is, vloeit onder meer voort uit de constatering dat enkele delen in economische en ruimtelijke zin dusdanig verouderd zijn dat Hoogeind in zijn geheel aan concurrentiekracht inboet. Daarnaast is er de wens om van Hoogeind een modern bedrijventerrein te maken, waarbij parkmanagement en voorzieningen de kwaliteit van het terrein sterk verbeteren. Het voorliggende Masterplan Hoogeind beoogt een eerste stap te zijn in het vervolg van de herstructurering van het bedrijventerrein Hoogeind in Helmond. Het is een gezamenlijk document van de gemeente Helmond en de Stichting Beheer Hoogeindse OndernemersKring (HOK).

In het Masterplan wordt het bedrijventerrein onderverdeeld in een aantal deelgebieden. De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied “Induma – Bokhorst”, meer specifiek in deelgebied Induma West. Dit deelgebied is aangewezen als één van de vijf locaties waar het noodzakelijk is te revitaliseren. De aanpak van de gebieden Induma Oost en West, waar veroudering en leegstand veel voorkomende problemen zijn, biedt volgens de gemeente Helmond goede kansen voor kwaliteitsverbetering. Bovendien kan door verplaatsing van minder gewenste grootschalige bedrjjvigheid naar meer geschikte locaties (zoals BZOB) ruimtewinst worden geboekt ten gunste van de gewenste segmenten. Hierdoor kan ook de uitstraling van het terrein worden verbeterd en de hinder voor de omgeving worden verminderd.

Induma West grenst direct aan Suytkade. Op Suytkade worden hoogwaardige, prestigieuze woon-werkcombinaties ontwikkeld, die qua uitstraling vergelijkbaar zijn met Brandevoort. Het gevolg van de ontwikkeling van Suytkade is dat dit Induma-terrein tussen de industrie op Hoogeind en de prestigieuze ontwikkelingen op Suytkade in komt te liggen. Om die reden zal het gebied Induma West als buffer fungeren tussen Suytkade en de nabij gelegen bedrijvigheid met milieucategorie 4, waaronder Rietbeemd. Dit betekent dat de bestaande bedrijvenbestemmingen op Induma West gehandhaafd blijven en dat bedrijven tot en met milieucategorie 3 zich hier kunnen vestigen.

Overeenkomstig de ruimtelijk-functionele indeling wordt Induma West herontwikkeld voor kleinschalige bedrijvigheid. Opgemerkt moet worden dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is op Induma West transformatie te laten plaatsvinden. Op welke manier deze locatie concreet ingevuld kan en moet worden, was in 2005 nog niet te overzien. Voorlopige gedachten voor de herontwikkeling zijn moderne bedrijfsverzamelcomplexen met voldoende ruimte rondom. Wellicht creëert Suytkade een dusdanige spin-off dat (gedeelteljke) zelfrealisatie op Induma West optreedt. Met name van de Groene Campus (in agrofood) die op Suytkade (aan de rand tegen Hoogeind) ontwikkeld wordt, wordt de nodige spin-off verwacht. Eventueel kan extra ruimte worden gevonden door versmalling van de Churchilllaan. Deze weg heeft weliswaar een verzamelfunctie, maar is overgedimensioneerd en herprofilering kan ruimtewinst opleveren.

Nota Vrijetijdsvoorzieningen Helmond 2010 – 2015

De Nota fungeert als toetsings- en ontwikkelingskader voor leisure in Helmond. Niet als blauwdruk, maar als richtinggevend en uitnodigend perspectief. De nota biedt handvaten aan initiatiefnemers. Helmond heeft een achterstandspositie op het gebied van leisure. Ten opzichte van de omliggende Peelregio en het stedelijk gebied Eindhoven scoort Helmond lager op vrijwel alle typen vrijetijds-voorzieningen. Ook na realisatie van leisure-ontwikkelingen, zoals in het Centrum, op Suytkade en in het Centrumgebied Groene Peelvallei, lijkt er nog voldoende ruimte voor verdere versterking van het lokale aanbod.

In het kader van het Helmonds Vrijetijdsbeleid wordt “leisure” als volgt gedefinieerd:

“alle (concentraties van) algemeen toegankelijke vrijetijdsvoorzieningen en –locaties, zowel overdekt als in de openlucht, met een (boven)stedelijke verzorgingsfunctie”.

In de nota zijn wensen en suggesties vanuit de stad over leisurevoorzieningen opgenomen (paragraaf 3.2.1). Hierin zijn diverse wensen en suggesties opgenomen, die aansluiten bij de voorgenomen invulling van het leisurecentrum op de planlocatie, zoals overdekte kinderspeelhal, Urban Entertainment Centre en Pretdozen (indoor leisure zoals lasergaming, karting, skating, etc.).

Binnen de nota zijn vier specifieke vrijetijdslocaties aangewezen waar de gemeente mogelijkheden wil bieden voor realisatie van concrete initiatieven. De planlocatie is niet gelegen binnen één van deze vier specifieke vrijetijdslocatie, maar valt binnen de “overige gebieden”. Voor locaties buiten de vier vrijtijdslocaties wordt geen actief leisurebeleid gevoerd, echter zijn op sommige plekken – onder voorwaarden – wel degelijk vrijetijdsvoorzieningen denkbaar. Hiertoe wordt ondermeer verwezen naar bedrijfsterreinen. De gemeente geeft hierbij aan dat zij zich open stelt voor de realisatie van (stand alone) leisurevoorzieningen op bedrijfsterreinen in geval deze voorzieningen nergens anders in de stad terecht kunnen of willen, zij toch als wenselijke aanvullingen beschouwd worden. De voorwaarden die hiervoor gehanteerd worden, zijn niet nader omschreven.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het leisurecentrum op de planlocatie past binnen het vigerend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Door de ontwikkeling van het leisurecentrum wordt daarbij invulling gegeven aan enkele wensen en suggesties die zijn opgenomen in de Nota Vrijetijdsvoorzieningen Helmond 2010 – 2015.

Doordat de bedrijfsbestemming, zij het met een lichtere categorie, wordt behouden en leisurefuncties worden toegevoegd, ontstaat de mogelijkheid om voor Suytkade een passende entree te realiseren, die geen afbreuk doet aan het gebruik van Hoogeind als bedrijventerrein.

4 (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het Handelen in strijd met de Ruimtelijke ordening dienen de nodige en relevante gegevens te worden vergaard. Een voorgenomen ruimtelijk project kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Derhalve dient te worden onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor sommige daarvan is in specifieke wetgeving voorgeschreven op welke wijze de gevolgen dienen te worden onderzocht en getoetst.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van een ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Eén mogelijkheid om dit aan te tonen, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de norm NEN 5740, inclusief een historisch onderzoek conform de norm NEN 5725.

Door Search Ingenieursbureau B.V. is in opdracht van de initiatiefnemer een historisch bodemonderzoek[1] en een verkennend bodemonderzoek[2] uitgevoerd. De resultaten van het historisch bodemonderzoek en het verkennend bodemonderzoek zijn in een afzonderlijke rapportage vastgelegd. Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de planlocatie.

Uit het historisch bodemonderzoek is gebleken dat in het (recente) verleden op de onderzoekslocatie een textielveredelingsbedrijf gevestigd is geweest. Sinds het faillissement van het bedrijf is de onderzoekslocatie grotendeels leegstaand. Een klein deel van de onderzoekslocatie wordt thans nog gebruikt voor opslagdoeleinden. Op de onderzoekslocatie is sprake van de (voormalige) aanwezigheid van twee ondergrondse HBO-tanks, met een inhoud van circa 2.000 liter elk. Eén van de ondergrondse tanks is in 1998 verwijderd, waarbij een aanwezige verontreiniging van de grond met minerale olie is gesaneerd onder milieukundige begeleiding. De status van de andere HBO-tank is onbekend. Het is onduidelijk of deze tank nog aanwezig is of inmiddels is verwijderd.

Ten noorden van de onderzoekslocatie is er sprake van een omvangrijke grondwaterverontreiniging met de parameter PER (tetrachlooretheen). De interventiewaardecontour van de PER-verontreiniging ligt vermoedelijk gedeeltelijk over de onderzoekslocatie (noordwest zijde). De verontreiniging met PER is ontstaan als gevolg van de bedrijfsactiviteiten (waaronder opslag PER) op de locatie Montgomerystraat 12 te Helmond (Berendsen Textiel B.V.).

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek is de locatie verdacht op het voorkomen van een eventuele bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten werd geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Het inzien van aanvullende informatie, afkomstig van de gemeente Helmond en Regionaal Historisch Centrum Eindhoven (RHCe), heeft niet geleid tot nieuwe inzichten of aanpassing van deze onderzoeksstrategie.

---

1 Historisch bodemonderzoek conform NEN 5725, Leisurecentrum te Helmond; Search Ingenieursbureau B.V., projectnummer 25.13.00421.1, d.d. 21 februari 2014.

2 Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Leisurecentrum te Helmond; Search Ingenieursbureau B.V., projectnummer 25.13.00421.1, d.d. 21 november 2014.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond van het terrein plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt en de ondergrond plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen.

Op de locatie van de voormalige ondergrondse opslagtanks zijn geen verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten in de grond aangetroffen. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met benzeen. In de bovengrond van het voormalige textielveredelingsbedrijf zijn geen verontreinigingen aangetroffen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCl). Uit de historische informatie blijkt dat er mogelijk een grondwaterverontreiniging met VOCl (afkomstig van de Montgomerystraat 12) op de onderzoekslocatie aanwezig is. Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater ter plaatse van één peilbuis licht verontreinigd is met vinylchloride. In de overige peilbuizen zijn geen verontreinigingen met VOCl aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “verdachte locatie” strikt genomen juist is. Op de locatie zijn zowel in de grond als het grondwater (ten hoogste) lichte verontreinigingen aangetroffen. De grondwaterverontreiniging met tetrachlooretheen, afkomstig van de Montgomerystraat 12, is niet op de locatie aangetroffen.

Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan de herontwikkeling van de locatie tot Leisurecentrum.

De huidige status van de 2^{e} HBO-tank is onbekend. Het is niet duidelijk of deze tank nog aanwezig is of inmiddels is verwijderd. Bij het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is de tweede ondergrondse tank niet gelokaliseerd. Er is ter plaatse van de ondergrondse tanks ook geen sprake van een verontreiniging van de bodem. Bij ontwikkelingen die graafwerkzaamheden ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse tank noodzakelijk maken, wordt aanbevolen om voorbereidende maatregelen te treffen (bijvoorbeeld onderzoek met een tankdetector of handmatig voorgraven) om te voorkomen dat een eventueel nog aanwezige tank wordt beschadigd.

Op diverse plaatsen op de onderzoekslocatie hebben in het verleden voorraden of werkhoeveelheden met bodembedreigende stoffen gestaan. Van deze plaatsen is bij het uitvoeren van het historisch en verkennend bodemonderzoek niet gebleken dat ter plaatse bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Alle plaatsen zijn of worden bij het tot uitvoer brengen van het project voorzien van een betonnen vloerafwerking.

In overleg met de gemeente Helmond is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van het verkennend bodemonderzoek. Het aanvullend bodemonderzoek had betrekking op de volgende punten:

- Bevestigen analyseresultaten grondwater uit peilbuis 01 (binnen verontreinigingscontour grondwaterverontreiniging Montgomerystraat 12);
- Verkennend bodemonderzoek 1^{e} Indumaweg 6 vanwege uitbreiding planlocatie met deze locatie (kadastraal perceel 711);
- Aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de voorgenomen realisatie van het zwembad op een diepte van maximaal 5 m-mv.

<u>Bevestigen analyseresultaten grondwater uit peilbuis 01</u>
Uit de herbemonstering van het grondwater uit peilbuis 01 blijkt dat in het grondwater geen verhoogde gehalten aan VOCl en vinylchloride zijn gemeten. De in eerste instantie aangetroffen lichte verontreiniging met vinylchloride is niet meer waargenomen. De te verwachten sterke verontreiniging van het grondwater met VOCl, afkomstig van de Montgomerystraat 12, is ook na herbemonstering van het grondwater niet aangetroffen.

<u>Verkennend bodemonderzoek 1^{e} Indumaweg 6</u>
In de bodem ter plaatse van de 1e Indumaweg 6 (perceel 711) zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, naftaleen, benzeen en xylenen.

Aanvullend bodemonderzoek zwembad
In de bovengrond ter plaatse van het aan te leggen zwembad (perceel 336) zijn geen verhoogde gehalten aan VOCl en vinylchloride gemeten. In de bodem zijn tot 5,0 m-mv hoogstens lichte verontreinigingen met zink, cadmium, lood en PCB gemeten.

In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan barium en zijn licht verhoogde gehalten aan naftaleen, benzeen en xylenen gemeten. Uit de GC-MS screening (vluchtige en minder vluchtige componenten) blijkt dat geen verdachte stoffen zijn gemeten boven de detectielimiet. Het matig verhoogd gehalte aan barium wordt verondersteld een van nature verhoogde achtergrondwaarde te zijn.

Conclusie
Vanuit de resultaten van het historisch bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen. In het kader van het gebruik van de onderzoekslocatie als leisurecentrum wordt op het gehele plangebied een terreinverharding toegepast, deels bestaand uit stelconplaten (waaronder de parkeerkelder) en deels uit beton. De exacte invulling van de terreinverharding wordt bepaald, op basis van de specifieke invulling van de verschillende deellocaties.

Wel zijn er enkele aandachtspunten die in acht dienen te worden genomen bij de ontwikkelingen op de planlocatie:

- De parkeervoorzieningen (parkeergarage) binnen de planlocatie liggen gedeeltelijk binnen de contour van de bekende grondwaterverontreiniging, afkomstig van de locatie Montgomerystraat 12. Men is voornemens om de aanwezige verharding in de parkeergarage (stelconplaten) op te nemen en opnieuw aan te brengen. Tijdens het verwijderen van de stelconplaten is het mogelijk dat uitdamping van de vluchtige componenten, die verwacht worden ter plaatse van de grondwaterverontreiniging, plaatsvindt. Bij het verwijderen van de stelconplaten zal daarom een milieukundig begeleider aanwezig zijn die de bodem ter plaatse beoordeeld en, indien noodzakelijk, luchtmetingen uitvoert om zodoende na te gaan of er inderdaad sprake is van uitdampen van VOCl en welke eventuele aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
- Na het opnieuw aanbrengen van de terreinverharding (stelconplaten) kan ervan uitgegaan worden dat de ventilatie door de parkeergarage ruim voldoende is om de beperkte uitdamping van VOCl vanuit de bodem naar de omgeving te verwerken, zonder dat eventueel verhoogde concentraties in de lucht worden bereikt. Daar uit de herbemonstering van het grondwater is gebleken dat de verontreiniging met VOCl ter plaatse van de planlocatie minimaal is, kan worden aangenomen dat daaruit maximaal in zeer beperkte uitdamping plaats kan vinden, die door de ventilatie in de garage voldoende wordt verdund en afgevoerd.
- Bij het aanbrengen van het zwembad, waartoe een put gegraven zal worden tot een maximale diepte van 5 m-mv, dient een bemaling te worden toegepast. Door toepassen van een werkmethode waarbij zo min mogelijk bemaling nodig is, kan de hoeveelheid te bemalen grondwater beperkt blijven. Om de effecten van de toe te passen bemaling op de grondwaterverontreiniging met VOCl in kaart te brengen, wordt voorafgaand aan de bemaling een bemalingsadvies opgesteld door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.
- De waterleidingen ten behoeve van het leisurecentrum, waaronder het zwembad, worden bovengronds aangelegd. Waar ondergronds aanleggen noodzakelijk is, worden ze beschermd met een chemisch resistente mantel.

4.3 Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ontwikkeling wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal
- Provinciaal Waterplan 2010-2015

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 (2012) staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem van waterschap Aa en Maas. Klimaat en maatschappij veranderen momenteel snel. Om in het beheersgebied van het waterschap ook over vijftig jaar nog steeds comfortabel te kunnen wonen, werken en recreëren moet de komende jaren veel aan het watersysteem gebeuren. De missie van het waterschap hierbij is "*Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten*". De maatschappelijke doelstellingen voor water, namelijk veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water, worden gerealiseerd. Samen met gemeenten, provincie en Rijk is bepaald welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gemeenschappelijke ambities waar te maken.

Het waterschap richt zich op meerlaagse veiligheid: meer aandacht voor beperking van gevolgen van overstromingen door duurzame ruimtelijke planning en betere organisatorische voorbereiding op een ramp. Preventie van overstromingen blijft echter voorop staan. Knelpunten in het watersysteem worden aangepakt en samen met gemeenten wordt gewerkt aan het voorkomen van wateroverlast in het stedelijk gebied. Belangrijk uitgangspunt is dat 'vasthouden-bergen-afvoeren' verstandig wordt toegepast. Samenvallen van de afvoerpieken van de Aa, de Dommel en de Maas worden voorkomen. Waterbergingsgebieden worden aangelegd en vooral de wateroverlast in het stedelijk gebied wordt opgelost. Hiermee wordt kans op aanzienlijke schade verkleind. In het landelijk gebied wordt lokaal maatwerk uitgevoerd.

Daarnaast wordt er gezorgd voor water op het gewenste peil voor de functies landbouw, natuur en wonen, er wordt prioriteit gegeven aan het wegwerken van achterstanden in onderhoud (baggeren, kunstwerken). Tevens wordt het beheersinstrumentarium geactualiseerd. Om verdroging en droogteschade te voorkomen, wordt het water zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied.
Door afvalwater te zuiveren, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag, wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater.

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.

Huidige situatie

Algemeen
Het projectgebied is gelegen aan de 2e Indumaweg te Helmond en bestaat uit een bedrijfbebouwing en kantoren. Vlak bij de planlocatie zijn de Insteekhaven en de Oude Zuidwillemsvaart gelegen.

Bodem en grondwater
De dichtstbijzijnde peilbuis staat op het Montgomeryplein, iets ten noorden van de projectlocatie. De peilbuis laat grondwaterstanden zien tussen de 1,0 – 2,0 meter onder maaiveld. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast.

Daarmee wordt in het algemeen voldaan aan de ontwateringsrichtlijn, zoals die is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. De initiatiefnemer moet zelf onderzoeken of er aanvullende maatregelen genomen moeten worden als gevolg van de grondwatersituatie.

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceelseigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het ‘verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015’.

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

Waterkwantiteit
Het projectgebied is geheel verhard.

Veiligheid en waterkeringen
Het projectgebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering
Het projectgebied is aangesloten op een gemengd rioolsysteem.

Geohydrologische situatie planlocatie
De hoogte van het maaiveld is circa 17,6 m+NAP. De geohydrologische bodemopbouw van het gebied is weergegeven in onderstaande tabel.

Diepte in m+NAP	Geohydrologische samenstelling	Formatie	Bodemkundige samenstelling
Circa 18 tot 11	deklaag	Nuenen groep, Holoceen	Uiterst fijn tot matig grof zand
Circa 11 tot -68	1e watervoerend pakket	Sterksel en Veghel	Uiterst grof zand met kleilaagjes
Circa -68 tot -100	scheidende laag	Kedichem en Tegelen	Afwisseling van zand en kleilagen

Het freatisch grondwater bevindt zich rond 1,4 meter ten opzichte van maaiveld. De theoretische stromingsrichting van het freatisch grondwater is noordelijk gericht.

Toekomstige situatie

Algemeen
De ontwikkeling bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van een Leisurecentrum. Ten gevolge van de realisatie van dit Leisurecentrum is er geen sprake van extra verharding ten opzichte van de huidige situatie. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Afvalwaterketen en riolering
Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw (of grootschalige vernieuwbouw) verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

De planlocatie valt binnen het, voor het GR relevant, invloedsgebied (ca. 1.045 meter) van Vlisco Helmond BV, gelegen aan de Binnen Parallelweg 27. Vlisco Helmond BV valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Uit een eerder uitgevoerde risicoanalyse blijkt dat het PR op alle locaties binnen Vlisco Helmond BV kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Hiermee wordt voldaan aan de in het Bevi gestelde eisen met betrekking tot het PR. De verplichting tot het verantwoorden van het GR is van toepassing bij het vaststellen van:

- een bestemmingsplan;
- een omgevingsvergunning;
- een inpassingsbesluit.

De Regionale brandweer zal daarbij om advies moeten worden gevraagd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (hierna: circulaire RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf een tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BEVT worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BEVT wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het projectgebied valt niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied van de spoorlijn. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor levert geen beperkingen op.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het projectgebied valt niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied van de weggedeelten Kanaaldijk Zuid West vlak voor de kruising met de Engelseweg en de N279 ter hoogte van Berkendonk. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen beperkingen op.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Binnen de gemeente Helmond zijn geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet relevant.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied is niet gelegen binnen de indicatieve zone van een hoogspanningslijn.

Vliegverkeer

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld Eindhoven Airport.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Kwantitatieve risicoanalyse

Vanwege de ligging van de planlocatie binnen het invloedsgebied van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (zie figuur 12), is in opdracht van de initiatiefnemer een kwantitatieve risicoanalyse[3] uitgevoerd. De analyse is uitgevoerd met het rekenpakket CAROLA. CAROLA is een software pakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

Uit de kwantitatieve risicoanalyse wordt geconcludeerd dat de PR 10^{-6}-risicocontour van de hogedruk aardgasleiding niet buiten de leiding ligt. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

[3] Kwantitatieve risicoanalyse, Ontwikkeling Leisurecentrum te Helmond; Buro RHO, kenmerk 190503A.1835300, d.d. 25-02-2014

Het groepsrisico neemt niet toe door de verlening van de omgevingsvergunning. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het groepsrisico voor de leiding na realisatie van het Leisurecentrum vele malen kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ten gevolge van leiding vormt dan ook geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

Figuur 12 Ligging ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (plangebied in zwart kader)

Verantwoording GR

Effectscenario
Met betrekking tot de hogedruk aardgastransportleiding is een incident mogelijk veroorzaakt door leidingbreuk en ontsteking van het uitstromende gas met een fakkelbrandscenario tot gevolg. De effectafstanden ten gevolge van een incident met de leiding zijn sterk afhankelijk van de grootte van het lek van de leiding. Het zwaarste incident betreft een guillotine. Hierbij scheurt de leiding ineens volledig af, ten gevolge van bijvoorbeeld graafwerkzaamheden. Bij kleinere lekken in de leiding is de schade relatief beperkt.

Gevolgen van het scenario
Voor een fakkelbrandscenario geldt dat er directe ontsteking plaats vind, waardoor er sprake is van een snel scenario. Op het moment dat de hulpverlening ter plaatse komt, kan worden begonnen met het redden van slachtoffers. De duur van de zogenaamde 'flare' is afhankelijk van de snelheid waarop de leiding kan worden afgesloten en is niet door de hulpverlening te beïnvloeden. Het afsluiten van de leiding gebeurd door de leidingbeheerder, in dit geval de Gasunie. Op het moment dat de druk bij een leiding wegvalt zal de gastoevoer (automatisch) worden afgesloten. De effecten kunnen worden beperkt door een snelle inzet van de brandweer, deze inzet zal zich richten op het voorkomen van uitbreiding van de brand(en).

Ongevallen met gasleidingen komen zelden voor, maar kunnen wel tot forse gevolgen leiden. Er is kans op een gaswolkexplosie, of een fakkelbrandscenario. De effecten kunnen op enkele tientallen meters direct letaal zijn en hangen sterk af van de situatie en de weersomstandigheden. Het worst-case scenario betreft een zomerse dag, waarbij veel potentiele slachtoffers buitenshuis zijn. Al met al zullen in deze situatie maximaal tientallen personen in meer of mindere mate hinder ondervinden van de mogelijke explosie. Naast het slachtofferbeeld dient rekening gehouden te worden met zwaar beschadigde gebouwen binnen een straal van 200 meter.

Maatregelen ter beperking van risico's
Met betrekking tot het transport van aardgas door de leiding is het verminderen van het transport een maatregel die op relatief grote bezwaren leidt. De leiding voorziet een deel van de gemeente Helmond van aardgas. Zonder deze leiding is het niet mogelijk om alle woningen te voorzien van aardgas.

Maatregelen ter beperking van effecten
Vanuit de gedachte dat een risico bestaat uit de kans maal het effect wordt het risico gereduceerd door de kans te verkleinen en/of de effecten te verkleinen. Daarmee dient aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden voor het verkleinen van de kans en aan de mogelijkheden voor het verkleinen van de effecten.

- De gasleiding dieper aanleggen, of uitvoeren met een grotere wanddikte van de buisleiding, zo wordt de kans op een incident verkleint.
- Betonplaten te realiseren boven de gasleiding. Hierdoor wordt de kans op het raken van de leiding bij werkzaamheden geminimaliseerd.
- Een verbod instellen op werkzaamheden aan en in de nabijheid van de gasleiding ten tijde van het gebruik van de omliggende functies.

Maatregel met betrekking tot de omgeving:
- voorkomen van obstakels in vluchtroute (doodlopende straat, hekwerk, sloot en dergelijke);
- vluchtroute loodrecht op meest voorkomende windrichting.

Maatregelen op gebouwniveau:
- preventief lekwerende middelen gebouw (deur/raamstrips);
- verminderen aantal (te openen) ramen aan de zijde risicobron.

Maatregel met betrekking tot handelingsperspectief:
- centraal omroepsysteem niet zijnde woongebouwen;
- ontruimingsalarminstallatie.

De uitvoering van bovengenoemde, aanvullende, bouwkundige maatregelen kan niet zeker worden gesteld in het bestemmingsplan. Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie wordt het uitvoeren van de hierboven genoemde maatregelen echter niet noodzakelijk geacht.

De inrichting van buitenterreinen, in verband met vluchtroutes, is afhankelijk van de verkaveling en deze is nog niet definitief.

Mogelijkheden voor bestrijdbaarheid van calamiteiten
Van de Veiligheidsregio of de brandweer is voor zover bekend geen advies ontvangen met betrekking tot de bestrijdbaarheid van calamiteiten. Aangenomen wordt dat het plangebied voldoende toegankelijk is voor hulpdiensten. Ten aanzien van de beschikbaarheid van bluswatervoorziening wordt aangenomen dat, vanwege de ligging direct naast de insteekhaven, er altijd voldoende bluswater aanwezig is.

Beschouwing van zelfredzaamheid
In het plangebied is sprake van de aanwezigheid van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid, te weten kinderen jonger dan 4 jaar. Echter omdat er vanuit gegaan kan worden dat er altijd voldoende ouders en/of begeleiders aanwezig zijn die indien nodig kunnen ingrijpen, zijn er geen bijzondere maatregelen nodig. In het algemeen wordt gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. Voor het plangebied geldt, evenals de rest van Helmond, dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS).

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen, wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Algemeen

De invulling van de planlocatie is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Naar verwachting is sprake van een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. Voor een type B inrichting zijn in beginsel alle voorschriften van het besluit van toepassing, voor zover ze betrekking hebben op de bij de betreffende inrichting uitgevoerde activiteiten. De voorschriften van dit besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving te voorkomen, dan wel tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt tevens de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften, om de vergunningssituatie aan te laten sluiten bij de plaatselijke situatie.

Als het om een grootschalige voorziening gaat (meer dan 500.000 bezoekers per jaar) is een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

Eventuele overlast die door een binnenspeeltuin kan worden veroorzaakt door het komen en gaan van bezoekers (geluidoverlast). Stankoverlast ten gevolge van het bereiden van voedingsmiddelen is ook mogelijk, echter naar verwachting in veel mindere mate.

Een binnenspeeltuin is geen geluidgevoelig of geurgevoelig object, en zal daarom eventuele omliggende bedrijven niet beperken in de bedrijfsvoering.

Onderzoek

Bekeken dient te worden of de realisatie van het leisurecentrum gevolgen heeft voor omliggende woningen. Het Leisurecentrum wordt gerealiseerd op het bedrijventerrein Hoogeind te Helmond.

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) wordt een dergelijke inrichting niet genoemd. Voor vergelijkbare activiteiten zoals sportscholen en gymnastiekzalen (cat. 2), amusementshallen (cat. 2), evenementenhallen (cat.2), sporthallen (cat. 3.1) en bowlingcentra (cat.2) wordt een afstand tot woonbebouwing van 30 tot 50 meter (sporthallen) wenselijk geacht. Bepalend aspect hierbij is geluid.

De dichtstbij gelegen woonbestemming betreft het perceel Zandstraat 33 (woning met tuin). De afstand tussen de uiterste punt van de planlocatie tot de dichtst bij gelegen punt van het woonperceel Zandstraat 33 bedraagt 77,4 meter. De afstand tussen de uiterste punt van de planlocatie tot de dichtst bij gelegen punt van de woning Zandstraat 33 is 91,8 meter.

De afstand voldoet daarmee ruimschoots aan de afstanden tot woonbebouwing voor categorie 2 (30 meter) en categorie 3.1 (50 meter). Daarbij is nog geen rekening gehouden met de geluidswerende werking van de bedrijfsgebouwen tussen de planlocatie en de woningen.

Er mag dan ook verwacht worden dat de realisatie van het Leisurecentrum niet zorgt voor milieuhinder ter plaatse van woningen van derden. Het Leisurecentrum wordt tevens niet in haar bedrijfsvoering beperkt ten gevolge van omliggende woningen.

Airsoft

Onderdeel van de ontwikkelingen op de planlocatie betreft de functie Airsoft, een activiteit waarbij geschoten wordt met geweren en pistolen op basis van gas- of luchtdruk. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt een schietinrichting (binnenbaan voor geweer en pistool) ingedeeld in categorie 4.1, met een richtafstand tot woonbebouwing van 200 meter. Echter airsoft is niet vergelijkbaar met een schietinrichting, waar geweren en pistolen worden gebruikt die een ontsteking / ontploffing genereren. Voor airsoft wordt gebruik gemaakt van pistolen / geweren die werken op gas- of luchtdruk. Door middel van gas- of luchtdruk wordt een licht kunststof balletje afgeschoten, waarbij derhalve geen ontsteking / ontploffing voorkomt (hetgeen bij schietinrichtingen voor de grootste geluidsemissie zorgt).

Bij een geweer- of pistoolschot wordt een geluidsniveau van 163 resp. 166 dB aangehouden, hetgeen betekent dat gehoorbescherming bij het gebruik hiervan verplicht is (op basis van de Arbo-wet is gehoorbescherming vanaf een geluidsbelasting van 80 dB (gedurende werkdag) of 85 dB (dagdosis gemiddeld) verplicht. De pijngrens vanwege geluidsbelasting ligt op 120 dB.

Er zijn geen exacte gegevens voorhanden van de geluidsemissie bij het gebruik van de airsoftpistolen en/of –geweren, echter gezien het feit dat er geen sprake is van een ontsteking / ontploffing zoals bij echte geweren en pistolen, er geschoten wordt middels gas- of luchtdruk en er geen gehoorbescherming noodzakelijk is bij uitvoeren van airsoft, zoals wel verplicht is bij echte geweren en pistolen, kan worden geconcludeerd dat indeling van het airsoft in categorie 4.1 niet passend is. De geluidsbelasting vanuit airsoft op de (woon)omgeving is passend binnen maximaal de categorie 3.1.

4.6 Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben. Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De locatie is gelegen op het bedrijventerrein Hoogeind en is gelegen binnen de geluidszones van wegen. De locatie is niet gelegen binnen de zone van de spoorweg Eindhoven – Venlo. De locatie is niet gelegen binnen de zone van bedrijventerrein Hoogeind, aangezien de planlocatie is gelegen binnen het bedrijventerrein zelf.

De ontwikkelingen op de planlocatie betreffen het realiseren van een Leisurecentrum in de bestaande bedrijfsgebouwen. Het Leisurecentrum is geen nieuwe geluidgevoelige bestemming, waarvoor een toetsing aan de eisen op geluidgebied noodzakelijk is. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Omdat de locatie is gelegen op het (geluidgezoneerde) industrieterrein Hoogeind, moet in het kader van het zonebeheer van het bedrijventerrein Hoogeind, indien van toepassing, bij de melding of vergunningaanvraag in het kader van de Wet milieubeheer een zonetoets worden uitgevoerd naar de akoestische inpasbaarheid in de geluidzone. Hieraan ligt dan een akoestisch onderzoek naar de geluidemissie van dit bedrijf naar de omgeving ten grondslag.

De geluidsemissie vanaf de planlocatie naar de omgeving zal voornamelijk afkomstig zijn van verkeer naar en vanaf de planlocatie.

Uit de paragraaf Verkeer en parkeren blijkt dat er van de voorgenomen ontwikkelingen een verkeersaantrekkende werking uitgaat. De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen is echter niet zodanig groot dat er een gewijzigd verkeersbeeld op de omliggende wegen ontstaat. Gezien de afstand tussen de planlocatie en de nabijgelegen geluidsgevoelige functies (115 meter, zie paragraaf 4.6) valt niet te verwachten dat er aanvullende hinder zal optreden.

De rondom de planlocatie gelegen functies betreft in alle gevallen bedrijven, welke niet aangemerkt worden als geluidsgevoelig object. Een nadere beschouwing van de geluidshinder op deze omliggende bedrijven is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO_2) [1)]	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10}) [2)]	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	vanaf 11 juni 2011

1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO2 is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO2 de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit is vastgesteld dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijnstof. In bijlage 5 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit is aangegeven hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Helmond bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde van fijn stof 1 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 2 overschrijdingen per jaar voor de gehele provincie Noord-Brabant.

Daarnaast staan in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit de regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven. Bij de berekening van de luchtkwaliteit wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers- en industriële bronnen. Voor verkeer wordt onderscheid gemaakt tussen Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) betreffende stedelijke situaties met weinig hoogteverschillen; en Standaard Rekenmethode 2 (SRM 2) voor de bepaling van overige situaties. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van lokaal wegverkeer is berekend met behulp van het CAR II programma. Het CAR II-programma is een wettelijk goedgekeurd standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied is in de kern van Helmond gelegen en als zodanig aan te merken. Het CAR II-programma kan berekeningen uitvoeren voor onder andere de maatgevende stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide.

Invoergegevens

In de onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten langs de maatgevende wegen vermeld. De verkeersintensiteiten van de maatgevende wegen zijn afkomstig van het SRE-model 3.0 t.b.v de ontwikkeling 'De Watermolen" in Helmond evenals de voertuigverdelingen en de verkeersgeneratie.

Tabel 2 Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal)

Straatnaam	2024 autonoom (2024-)	2024 inclusief ontwikkeling (2024+)
Zandstraat	1.940	2.090
Montgomerystraat	1.770	1.920
Churchilllaan	5.060	5.210

Naast de verkeersintensiteiten wordt in het CAR II-programma nog een aantal basisgegevens ingevoerd (zie tabel 3). Conform de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (gewijzigd 19 juli 2008) worden de concentraties van stikstofdioxiden (NO_2) en fijn stof bepaald op maximaal 10 m van de wegrand. In de berekeningen is uitgegaan van een afstand van 10 m tot de wegas, zodat op dit punt wordt voldaan aan de Regeling beoordeling luchtkwaliteit.

Tabel 3 Overige invoergegevens

Straatnaam	RD-coordinaten		Voertuigverdeling (auto/ vrachtauto)	Wegtype	Snelheids-type	Bomenfactor	Afstand tot de wegas
	x	*y*					
Zandstraat	174.402	387.034	0,68 / 0,32	4	E	1,00	10
Montgomerystraat	174.288	386.941	0,71 / 0,29	4	E	1,25	10
Churchilllaan	174.537	386.980	0,955 / 0,045	4	E	1,25	10

Berekeningsresultaten

In tabel 4 zijn de resultaten van de berekening van de luchtkwaliteit weergegeven voor de prognosejaren 2024 zowel in de autonome situatie als voor de situatie na realisatie van de ontwikkeling.

Voor het jaar 2024 geldt dat met de achtergrondconcentraties voor het jaar 2020 is gerekend, daar de achtergrondconcentraties voor 2024 nog niet bekend zijn. Op basis van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit (2007) is de bijdrage van zeezout afgetrokken van de berekende waarden voor fijn stof, het resultaat is opgenomen in de tabel.

Tabel 4 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit

Straatnaam	stikstofdioxide (NO_2) jaargemiddelde ($\mu g/m^3$)		fijn stof (PM10) jaargemiddelde ($\mu g/m^3$)*		fijn stof (PM10) (aantal overschrijdingen 24-uurgemiddelde grenswaarde)*	
	2024-	*2024+*	*2024-*	*2024+*	*2024-*	*2024+*
Zandstraat	20,4	20,6	22,5	22,5	9	9
Montgomerystraat	17,4	17,5	22,5	22,5	7	7
Churchilllaan	22,2	22,4	22,6	22,7	9	9

*Inclusief aftrek bijdrage zeezout conform de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Conclusie

Uit de resultaten in tabel 4 blijkt dat de ontwikkeling zorgt voor een lichte toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof van maximaal 0,2 µg/m³. Na realisatie van de ontwikkeling wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer. Na de realisatie van de ontwikkeling is er nog steeds sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkeling.

4.8 Duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Waar mogelijk wordt het toepassen van zonne-energie en windenergie gestimuleerd. Er wordt ook gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ordening. Het gebruik van (openbare) ruimte dient optimaal te zijn en ook meerdere (aanvullende) functies te dienen.

Het plan beoogt de bestaande structuur van de op de locatie aanwezige gebouwen te hergebruiken en is daarmee in haar basis al zeer duurzaam. Waar mogelijk worden de gevels en daken geïsoleerd tot op het niveau van de huidige normen voor utilitaire bouw.

Voor het plan is ook een notitie duurzaamheidmaatregelen opgesteld[4]. De intentie is om alle daarin opgenomen maatregelen met een terugverdientijd kleiner dan 10 jaar door te voeren.

[4] Notitie Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen Leisurecentrum
Search Ingenieursbureau B.V., projectnummer 26.13.00373.1, d.d. 19-06-2014

4.9 Flora en Fauna

Bij een ruimtelijke ontwikkeling verlangt de huidige wetgeving een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Flora- en faunawet een plannenmaker oplegt. Onderzoek in het kader van de Flora en Faunawet wordt veelal uitgevoerd voorafgaand aan bouwwerkzaamheden. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden.

In opdracht van de initiatiefnemers is een quickscan[5] uitgevoerd naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan.

Er is vastgesteld dat het voorkomen van beschermde soorten is uitgesloten. De bebouwing bezit geen gaten waarin vleermuizen of vogels zich zouden kunnen ophouden. Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

5 Quick scan Flora- en Faunawet Leisurecentrum te Helmond; Adviesbureau Mertens B.V., kenmerk 2014.1690, d.d. januari 2014

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft eveneens geen informatie over monumentale bebouwing binnen het plangebied.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988, voor wat betreft de archeologie. Het beleidsplan “Archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012” vormt de basis voor uitvoering van het beleid op het gebied van archeologie voor de periode 2008-2012.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. Binnen de gebieden op de archeologische waardenkaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen verstoring van de grond:

1. Gebied aangewezen als (rijks- of gemeentelijk) archeologisch monument
Het betreft een terrein dat rijks- of gemeentelijke bescherming heeft wegens daar aanwezige monumenten (zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde op landelijk of gemeentelijk niveau. Deze bescherming is erop gericht het monument op locatie (in situ) te behouden en verbiedt daarom bodemverstorende activiteiten zonder vergunning. Een vergunning zal alleen verleend worden als daarvoor een zwaarwegend belang bestaat.

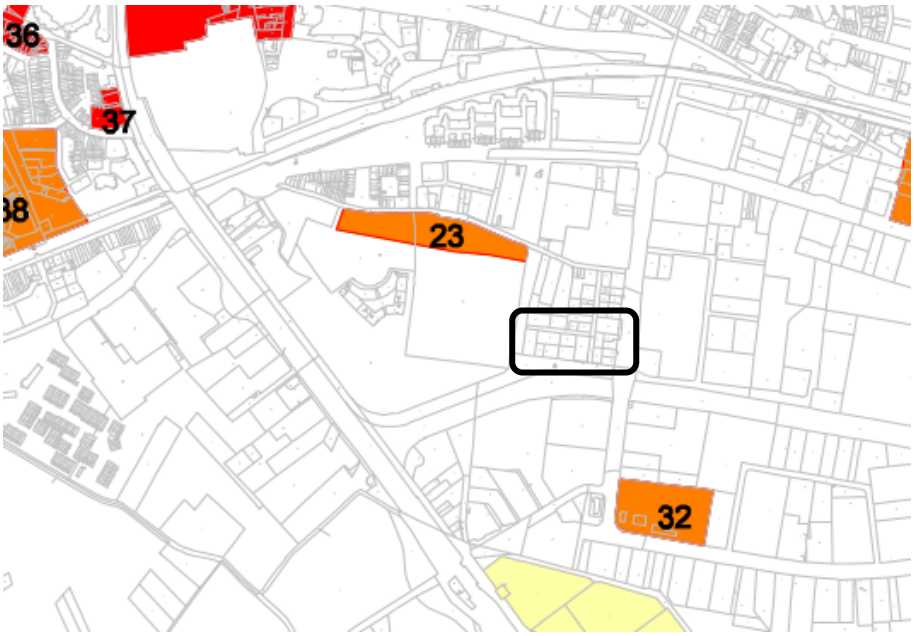
2. Gebied met archeologische waarde
In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden, bijvoorbeeld omdat bij eerdere onderzoeken is aangetoond dat er archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De gemeente stelt, op basis van het gestelde in artikel 41a van de Wamz, een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m^2 / dieper dan 0,50 m.

3. Gebied met hoge archeologische verwachting
Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen vondsten een hoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht, die als behoudenswaardig kunnen worden gekarakteriseerd. De gemeente stelt een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht waar het gaat om ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m^2 / dieper dan 0,50 m.

4. Gebied met middelhoge archeologische verwachting
Binnen deze gebieden wordt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en aangetroffen archeologische vondsten een middelhoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht. In deze gebieden is de verwachte dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. De gemeenten stelt een vergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 2.500 m^2 / dieper dan 0,50 m. Hiermee wordt, gebruik makend van artikel 41a Wamz, afgeweken van de wettelijke grens van 100 m^2 omdat in deze gebieden een zeer dunne spreiding van archeologische overblijfselen verwacht wordt.

5. Gebied met een lage of geen archeologische verwachting
Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht. Voor deze gebieden is vanuit het oogpunt van de archeologie geen vergunning nodig.

De planlocatie is gelegen binnen categorie 5, een gebied met een lage of geen archeologische verwachting (zie figuur 13). Voor de planlocatie is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bovendien houden de ontwikkelingen op de planlocatie geen ingrepen in onverstoorde bodem in, aangezien er slechts sprake is van een inpandige functiewijziging.



Figuur 13 **Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (planlocatie in zwart kader)**

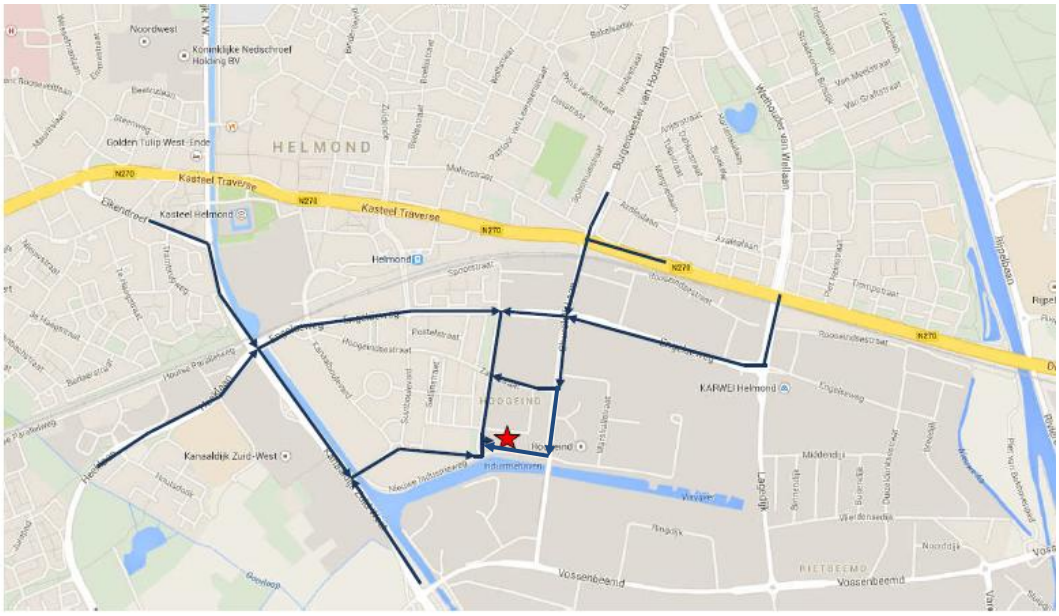
4.11 Verkeer

Ontsluiting en bereikbaarheid

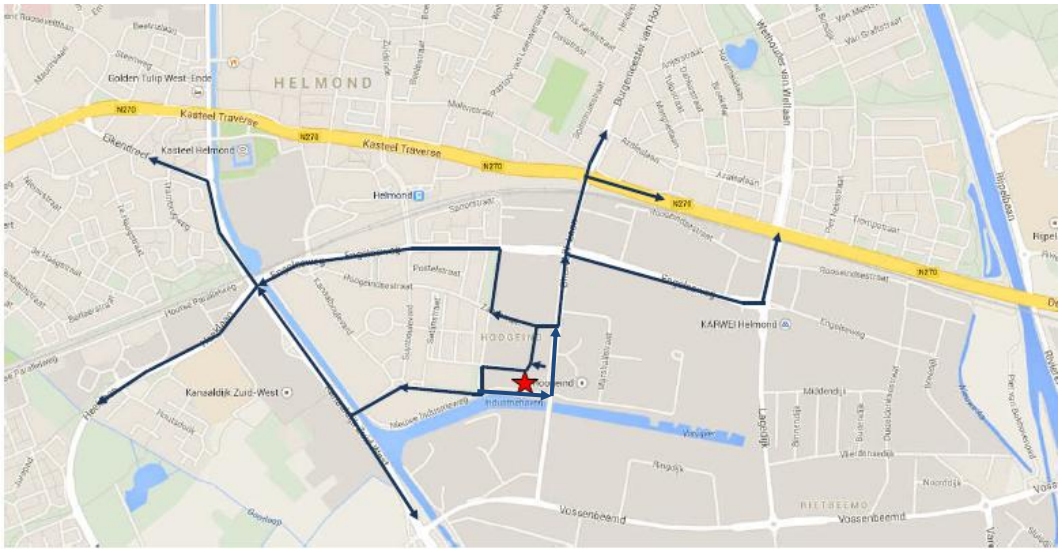
De locatie van het plan is per auto primair via de openbare weg te bereiken via de Montgomerystraat en de Nieuwe Industrieweg. Deze wegen zijn verbonden met het hoofdwegennet.

Per fiets is De Watermolen goed te bereiken. Aan de Nieuwe Industrieweg is op het trottoir ruimte voor het situeren van fietsenrekken of 'nietjes'. Door goede fietsenstallingsvoorzieningen aan te bieden, worden gebruikers gestimuleerd om op de fiets naar De Watermolen te komen. De centrale ligging van de locatie binnen Helmond nodigt hier ook toe uit. De locatie ligt op circa 1 km loopafstand van NS station Helmond en is daarmee goed te bereiken per openbaar vervoer, zowel op lokaal als op regionaal niveau.

Voor bevoorrading, afvalophaal en overige goederenafhandeling is het complex aan twee zijden bereikbaar: via de Nieuwe Industrieweg en via de 1e en 2e Indumaweg.



Figuur 14 Belangrijkste autoroutes naar de planlocatie



Figuur 15 Belangrijkste autoroutes vanaf de planlocatie

Verkeersproductie

Volgens een berekeningswijze analoog aan de berekening van het parkeren (zie paragraaf 4.12) is de omvang van de verkeersproductie bepaald. Het resultaat van deze exercitie is dat de maximale verkeersproductie 562 ritten per etmaal bedraagt. Deze verkeersproductie vindt plaats in het weekend (zaterdag en zondag). Het overgrote deel van dit verkeer betreft auto's naar en van de parkeergarage.

Tabel 5 Berekening verkeersproductie

Activiteit	Onderverdeling bezoek over de week							Bepaling autoritten per dag									
	Bezoekers per jaar	% auto	bezetting auto	bezoek week	bezoek weekend	% weekend	duur bezoek in uur	per dag auto's maand.	per dag auto's dinsd	per dag auto's woens	per dag auto's do&vr	per dag auto's weeknd	aantal ritten maand.	aantal ritten dinsd.	aantal ritten woensd	aantal ritten do&vr	aantal ritten weekend
Kids Plaza	55.000	80	3	385	715	65%	4	17,1	17,1	34,2	17,1	95,3	34	34	68	34	191
Lief !	22.500	90	2,5	225	225	50%	2,5	16,2	16,2	16,2	16,2	40,5	32	32	32	32	81
Duikschool	25.000	100	1,1	350	150	30%	3	63,6	63,6	63,6	63,6	68,2	127	127	127	127	136
Zwembad	27.500	80	1,25	450	100	18,2%	2	48,0	48,0	96,0	48,0	32,0	96	96	192	96	64
Airsoft	20.000	90	2	200	200	50%	2,5	18,0	18,0	18,0	18,0	45,0	36	36	36	36	90
Vergaderfacil.	15.000	90	1,1	300	0	0%	4	49,1	49,1	49,1	49,1	0,0	98	98	98	98	0
												totaal -->	**424**	**424**	**554**	**424**	**562**

Verkeersafwikkeling

De ingang en de uitgang van de parkeergarage zijn gescheiden gesitueerd. De ingang ligt aan de Montgomerystraat, de uitgang aan de 1e Indumaweg. De wegen in de omgeving van De Watermolen zijn wegen op secundair niveau.

De wegenstructuur is zodanig dat het aankomende en vertrekkende verkeer verspreid over meerdere routes plaatsvindt.

De *ingang* van de parkeergarage ligt aan de Montgomerystraat. *Aankomend verkeer* bereikt deze via de onderstaande routes:

- (Kanaaldijk) – Scheepsboulevard – Nieuwe Industrieweg – Montgomerystraat,
- (Engelseweg) – Montgomeryplein – Montgomerystraat,
- (Churchilllaan) – Nieuwe Industrieweg – Montgomerystraat.

De *uitgang* van de parkeergarage mondt uit op de 1e Indumaweg. Dit verkeer kan afhankelijk van de bestemming de 1e Indumaweg in noordelijke of in zuidelijke richting de 2e Indumaweg volgen. Het profiel van de 1e Indumaweg is tussen de gevels circa 12 meter en van de 2e Indumaweg circa 10 meter. Aan de Indumaweg is een aantal autobedrijven gevestigd, waardoor er door praktijkgebruik veel langs de straat wordt geparkeerd. Er van uit gaande dat in de praktijk auto's langs beide zijden worden geparkeerd, blijft in de 1e Indumaweg voldoende ruimte om het verkeer te kunnen verwerken en kan verkeer ook via de 2e Indumaweg rijden. Van belang is wel dat auto's in langsrichting worden geparkeerd. Naar verwachting zal het veranderende gebruik van de 1e en 2e Indumaweg er toe bijdragen dat auto's daadwerkelijk op de juiste wijze in langsrichting worden geparkeerd en ongewenst gebruik vermindert. Aankomend verkeer maakt niet of nauwelijks gebruik van de 1e en 2e Indumaweg.

Vertrekkend verkeer vanuit het plangebied volgt vanaf de 1e Indumaweg in noordelijke richting de route Zandstraat – Montgomeryplein – Engelseweg of Zandstraat – Churchilllaan en verder.
In zuidelijke richting kan het verkeer rijden via de 2e Indumaweg naar Montgomerystraat – Scheepsboulevard – Kanaaldijk of via de 2e Indumaweg – Montgomerystraat – Nieuwe Industrieweg – Churchilllaan – Vossenbeemd – Kanaaldijk.

De verkeersintensiteiten zijn bekend op basis van het verkeersmodel van de Stadsregio Eindhoven (SRE). Gebruik is gemaakt van modelversie SRE 3.0.

In tabel 6 zijn de verkeersintensiteiten aangegeven voor de toekomstige situatie respectievelijk zonder en met de ontwikkeling van De Watermolen. Gehanteerd is prognosejaar 2024. Voor dit prognosejaar zijn de verkeersintensiteiten bepaald met alleen autonome verkeersgroei en met autonome verkeersgroei plus het verkeer dat wordt gegenereerd door de ontwikkeling van De Watermolen. Zoals aangegeven zijn er vrij veel routes waarover het aankomende en vertrekkende verkeer zich spreidt. Daardoor zal globaal genomen geen van de routes op de drukste dagen meer dan 100 à 150 extra ritten moeten verwerken. Hierbij is ook geen sprake van pieken in de verkeersproduktie.

Tabel 6 Verkeersintensiteiten op de wegen in de omgeving van De Watermolen

Wegvak	Huidige situatie	2024 Autonoom	2024 inclusief ontwikkeling
Zandstraat	1.490	1.940	2.090
Montgomerystraat	500	1.770	1.920
Churchilllaan	5.530	5.060	5.210

Aangezien in de huidige situatie geen sprake is van knelpunten in de capaciteit ligt het in de rede dat extra verkeer ten gevolge van het project goed kan worden verwerkt. De toename van de verkeersintensiteit op de bestaande wegen ten gevolge van het plan De Watermolen is niet zodanig dat de verkeersafwikkeling substantieel zal worden verslechterd. De berekende verkeersintensiteit kan via de beschreven wegen worden afgewikkeld.

4.12 Parkeren

Het parkeren voor bezoekers per auto vindt voor het grootste deel plaats op eigen terrein, in een inpandige parkeergarage. Deze heeft een ingang aan de Montgomerystraat nabij de Industrieweg en een uitgang aan de 1e Indumaweg. Het gebruik van de parkeergarage is gereguleerd met betaald parkeren. De tariefstelling van het betaald parkeren zal worden gebaseerd op de geldende tariefstelling in het openbaar gebied in de omgeving van de planlocatie. De in- en uitrit zijn afgesloten met slagbomen. Aanvullend op het parkeren in de parkeergarage is openbare parkeergelegenheid beschikbaar aan de Nieuwe Industrieweg. Op deze parkeerlocatie is op twee momenten in de week (de woensdagmiddag en de zaterdag) een beperkt aantal parkeerplaatsen nodig voor de parkeervraag van de functies in De Watermolen; de parkeergarage is dan vol bezet.

Parkeerbalans

Voor het project De Watermolen is op basis van het in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkelingsprogramma een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen gemaakt.
Deze berekening resulteert in een maximale totale parkeervraag van 170 parkeerplaatsen.
Deze parkeervraag manifesteert zich op de woensdagmiddag. Op andere momenten in de week is de parkeervraag geringer.

In het ontwerp van het plan De Watermolen zijn in totaal 157 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit aantal is gebaseerd op inrichting van de parkeergarage met vakken van minimaal 2,40 meter breedte en breder waar dat fysiek mogelijk is binnen de bestaande constructie. Het grootste deel van de parkeerplaatsen is 2,50 meter of breder. Alle parkeerplaatsen voldoen qua maatvoering aan de eisen volgens de NEN 2443.

Op het drukste moment in de week – de woensdagmiddag – moet voor 13 parkeerplaatsen het openbare parkeerareaal worden gebruikt. In de directe omgeving zijn 27 parkeerplaatsen beschikbaar langs de Nieuwe Industrieweg. Deze parkeerplaatsen zijn gelet op hun ligging feitelijk alleen passend voor bezoekers van het bestaande autobedrijf en enkele andere bedrijven aan de Churchilllaan. Voor andere bestemmingen liggen deze parkeerplaatsen te ongunstig.

Voor bezoek aan deze bedrijven voldoende parkeerruimte beschikbaar. Gebruik van de betreffende parkeerplaatsen vanuit functies in De Watermolen conflicteert dan ook niet met andere parkeervraag.

Ruimtelijke eisen

De parkeervraag van het complex De Watermolen wordt bepaald door de totale parkeervraag van het ontwikkelingsprogramma. De berekening van de parkeervraag is gestoeld op de nu bekende functionele invulling van het complex. Bij wijzigingen in deze functies binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan de parkeervraag mee veranderen. Of dit leidt tot een hogere of lagere parkeerbehoefte hangt af van de specifieke bedrijfskarakteristieken van nieuwe functies en de werkelijke bezetting van de parkeergarage.
Wanneer dit aan de orde is moet een nieuwe parkeerberekening worden opgesteld, op basis van de betreffende gewijzigde functies, de geldende parkeernormen, rekening houdend met de bezoekersaantallen en de werkelijke bezetting van de parkeerplaatsen.
Het op grond van deze parkeerberekening benodigde aantal parkeerplaatsen zal in de aanvraag voor een omgevingsvergunning, voor het realiseren van het aangepaste ontwikkelingsprogramma, worden gespecificeerd.

5 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De herontwikkeling betreft een initiatief van een projectontwikkelaar (private partij). Derhalve zijn er hieraan voor de gemeente geen risico's verbonden. De kosten van de (bouw)plannen zijn geheel voor de aanvrager evenals eventueel benodigde wijzigingen en uitbreidingen in het openbaar gebied alsmede de infrastructuur en de nutsvoorzieningen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente Helmond een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

6 BIJLAGEN

- Historisch bodemonderzoek conform NEN 5725, Leisurecentrum te Helmond;
  Search Ingenieursbureau B.V., projectnummer 25.13.00421.1, d.d. 21 februari 2014.

- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Leisurecentrum te Helmond;
  Search Ingenieursbureau B.V., projectnummer 25.13.00421.1, d.d. 21 november 2014.

- Kwantitatieve risicoanalyse, Ontwikkeling Leisurecentrum te Helmond;
  Buro RHO, kenmerk 190503A.1835300, d.d. 25-02-2014

- Quick scan Flora- en Faunawet Leisurecentrum te Helmond;
  Adviesbureau Mertens B.V., kenmerk 2014.1690, d.d. januari 2014

- Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen Leisurecentrum;
  Search Ingenieursbureau B.V., projectnummer 26.13.00373.1, d.d. 19 juni 2014.