



# AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

[www.arom.nl](http://www.arom.nl)

Realisatie tiny houses Molenstraat  
121-121a en achter 125b, Helmond  
Gemeente Helmond

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgevers:  
2ER+ Projectontwikkeling B.V.  
Rapportnummer:  
22HEL-RUOBMOLEN

Datum vrijgave  
juni 2024  
Opstellers:  
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter

## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>HET PROJECT</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beschrijving projectgebied en omgeving	9
2.3	Gewenste situatie	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Wet natuurbescherming	13
3.1.4	Duurzame ladder verstedelijking	13
3.1.5	Conclusie	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Noord- Brabant	15
3.2.2	Provinciale structuurvisie 2014	16
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.2.4	Conclusie	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Helmond 2030	19
3.3.2	Waterplan Helmond 2012 – 2015/2018	20
3.3.3	Duurzaamheid	21
3.3.4	Woonvisie Helmond 2016- 2020	22
3.3.5	Conclusie	23
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>24</b>
4.1	Inleiding	24
4.2	Geur	24
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.3.1	Cultuurhistorie	24
4.3.2	Archeologie	26
4.4	Water	27
4.5	Geluid	33
4.6	Natuur	34
4.7	Externe veiligheid	42
4.8	Luchtkwaliteit	49
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	51
4.10	Klimaat, energie en duurzaamheid	55
4.11	Verkeer en Parkeren	55
4.12	Milieueffectrapportage	58
4.13	Bodem	59
4.14	Kabels en leidingen	64
4.15	Trillingshinder spoor	65

<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>67</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	67
5.2	Nut en noodzaak .....	67
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	67
5.4	Procedure.....	67
<b>6</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>70</b>

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Initiatiefnemer is voornemens om aan Molenstraat 121-121a en het perceel achter Molenstraat 125b te Helmond tiny houses te realiseren met parkeervlakken en een collectieve ruimte. De percelen zijn respectievelijk kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie I, nummers 1424, 3536 (gedeeltelijk) en 3757. Op de percelen van het projectgebied en het tussenliggende perceel met nummer 3612 worden voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van groen, waterberging en parkeren.

De percelen liggen binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad Heistraat-Molenstraat' dat is vastgesteld d.d. 13 april 2012 en onherroepelijk is. De opgave bestaat uit de realisatie van 8 tiny houses op het perceel Molenstraat 121-121a en 10 tiny houses op het perceel achter Molenstraat 125b. In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Heistraat-Molenstraat' zijn de gronden aan de Molenstraat 121-121a bestemd als 'Gemengd' en 'Kantoor' en op het perceel achter Molenstraat 125b bestemd als 'Wonen'. De als 'Kantoor' bestemde gronden zijn o.a. aangewezen ten behoeve van kantoren en aan huis gebonden beroepen. De gronden bestemd als 'Gemengd' zijn o.a. aangewezen ten behoeve van maatschappelijk en kantoor. Voor de gronden bestemd als 'Wonen' is geen bouwvlak aanwezig op het perceel achter Molenstraat 125b.

Om de 18 tiny houses te realiseren, dient af te worden geweken van het bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Het realiseren van de tiny houses wordt op die manier juridisch-planologisch geregeld.

### **1.2 Ligging projectgebied**

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie in groter verband weergegeven. De locatie is gelegen in de buurt 'Vossenbergh' in de Helmondse wijk Binnenstad. Aangrenzend aan de westelijke zijde van het projectgebied ligt het centrum van Helmond. De Molenstraat zelf ligt parallel aan de belangrijke verkeersader Kasteel-Traversal (N270). In onderstaande afbeelding is de projectlocatie binnen de context van de stad Helmond weergegeven.



*Afbeelding: Ligging van projectgebied binnen de stad Helmond (Bron: Googlemaps)*

De projectlocatie is gelegen aan de Molenstraat 121-121a en 125b. De betreffende percelen zijn respectievelijk kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie I, nummers 1424, 3536 (gedeeltelijk) en 3757. In de navolgende afbeelding is de situatie vanuit de lucht weergegeven. Vanuit de Molenstraat zelf is de situatie niet weer te geven, omdat beide percelen van de projectlocatie vanuit de Molenstraat niet te zien zijn. De locaties waar de tiny houses worden gerealiseerd, zijn aangegeven in het blauw.



*Afbeelding: Oblickebeeld ligging projectlocatie (Bron: Street Smart)*

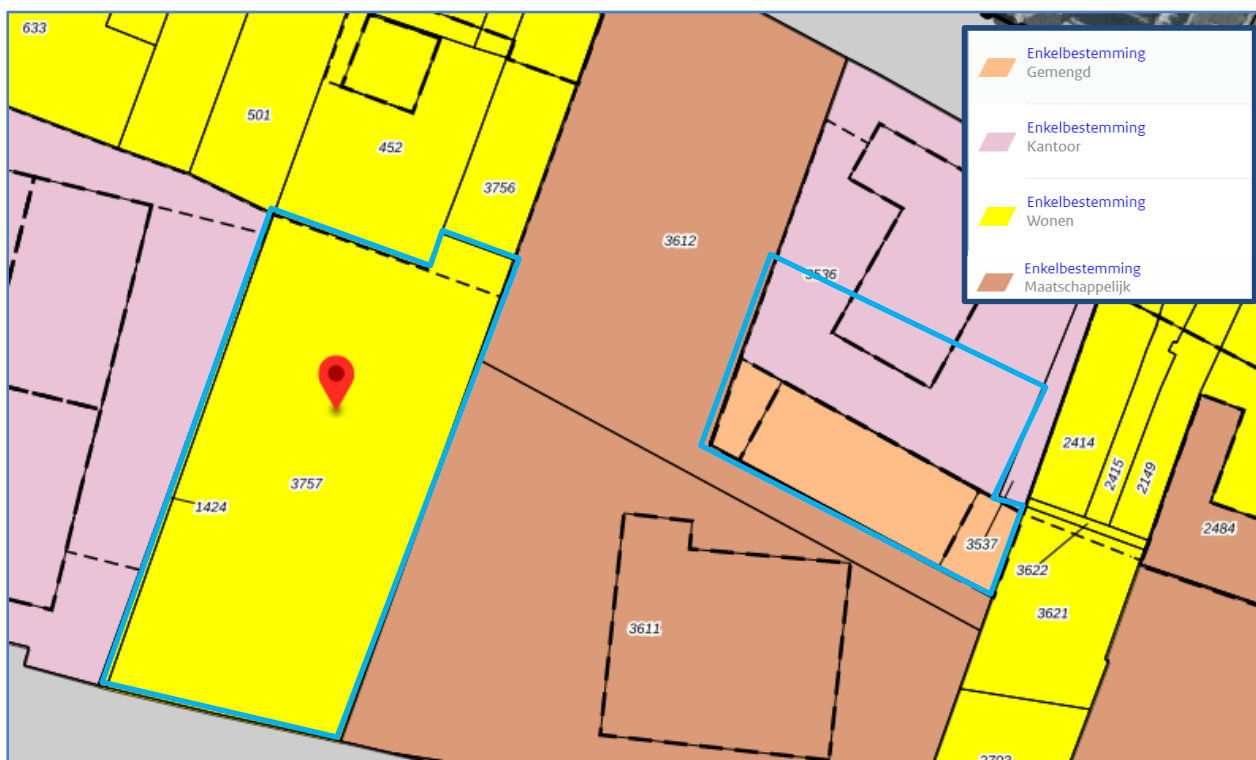
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- 'Binnenstad Heistraat-Molenstraat', dat is vastgesteld d.d. 13 april 2012 en onherroepelijk is;
- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', dat is vastgesteld d.d. 27 februari 2018 en onherroepelijk is.

Het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' wordt in paragraaf 4.11 (Verkeer en parkeren) nader toegelicht.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Daarin is de projectlocatie in het blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad Heistraat-Molenstraat' (bron: Ruimtelijke plannen)

In het bestemmingsplan zijn de gronden binnen het projectgebied bestemd als 'Wonen' (perceelnummer 3757) en 'Kantoor' en 'Gemengd' (perceelnummer 3536 (gedeeltelijk)). Voor de gronden bestemd als 'Wonen' is geen bouwvlak aanwezig op het perceel aan de Molenstraat 125b. Op de gronden bestemd als 'Kantoor' en 'Gemengd' zijn wel twee bouwvlakken aanwezig binnen het perceel. Binnen dit bouwvlak dat ligt in de kantoorbestemming geldt een maximum goothoogte van 6 meter. Binnen het bouwvlak dat is gelegen in de bestemming 'Gemengd' geldt een maximum goothoogte van 3.5 meter. Tevens heeft een gedeelte van het perceel de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

Het perceel met nummer 3612 waar de parkeerplekken ten behoeve van de tiny houses worden afgekocht is bestemd als 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

Het voorgenomen project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het onderhavig project toch te realiseren, dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

#### **1.4 Leeswijzer**

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

## 2 HET PROJECT

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

### 2.1 Huidige situatie

Momenteel staat er een pand met achterbebouwing op het perceel met nummer 3536, waarvan het zuidelijke gedeelte zal worden gesloopt waar de tiny houses vervolgens gebouwd zullen worden. De grond op het perceel met nummer 3757 was begroeid met groen maar is grotendeels gerooid.

Op navolgende afbeelding is het zicht op de projectlocatie vanuit bovenaanzicht te zien.



Afbeelding: Bovenaanzicht huidige situatie Molenstraat (Bron: Streetsmart)

## 2.2 Beschrijving projectgebied en omgeving

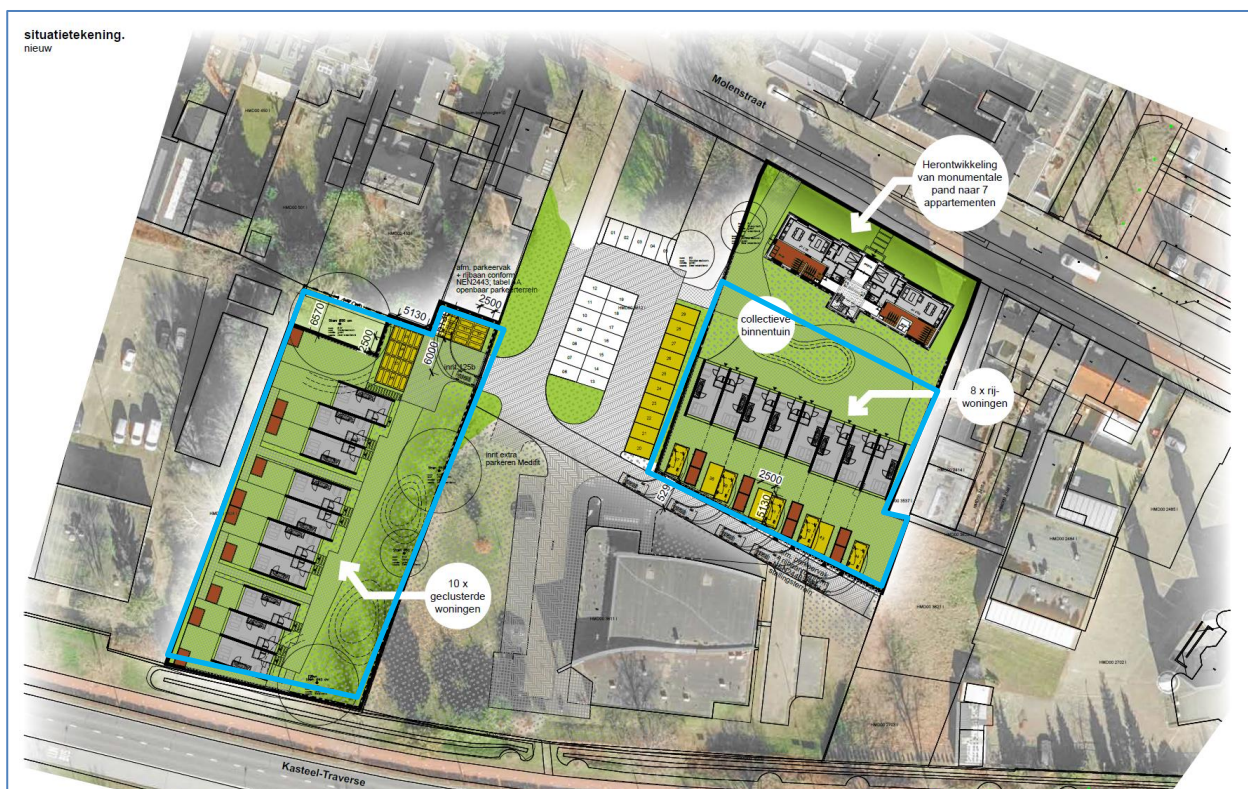
De projectlocatie ligt in de Helmondse Wijk 'Binnenstad' in de buurt Vossenbergh. De locatie ligt gunstig ten aanzien van het centrum, dat niet veel verder ten westen van de projectlocatie ligt. Bovendien grenst de projectlocatie aan de N270. Dit is de verbindingsweg tussen Eindhoven, Helmond en Deurne.

De Molenstraat zelf loopt vanuit het centrum in oostelijke richting naar de Burgemeester van Houtlaan. Aan de Molenstraat liggen veelal woningen, maatschappelijke bestemmingen en diverse winkels. Op 400 meter afstand ligt het trein- en busstation van Helmond. Dicht bij de projectlocatie ligt daarnaast een moskee.

## 2.3 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden 18 tiny houses gerealiseerd. Wat betreft de tiny houses dient het achterste deel van het bestaande pand op de locatie Molenstraat 121-121a te worden gesloopt. Het projectgebied waar de tiny houses worden gerealiseerd is in het blauw omlijnd. Te zien is dat de tiny houses elk worden voorzien van een kleine tuin met berging. Op de percelen van het projectgebied en het tussenliggende perceel met nummer 3612 worden voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van groen, waterberging en parkeren.

Navolgend is een bovenaanzicht van de inrichtingsschets van de gewenste situatie opgenomen waarin de tiny houses en collectieve ruimtes zijn weergegeven.



Afbeelding: Bovenaanzicht inrichtingsschets van de ontwikkeling aan de Molenstraat

De tiny houses die in onderhavig project worden gerealiseerd, haken niet aan op de tiny houses zoals bedoeld in de Beleidsnota Tiny Houses van de gemeente Helmond gezien de grootte van de woningen. Hierdoor dienen de tiny houses van onderhavige ontwikkeling te worden getoetst aan de Woonvisie Helmond 2016-2020.

### 3 BELEIDSKADER

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

#### Ten aanzien van het project

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

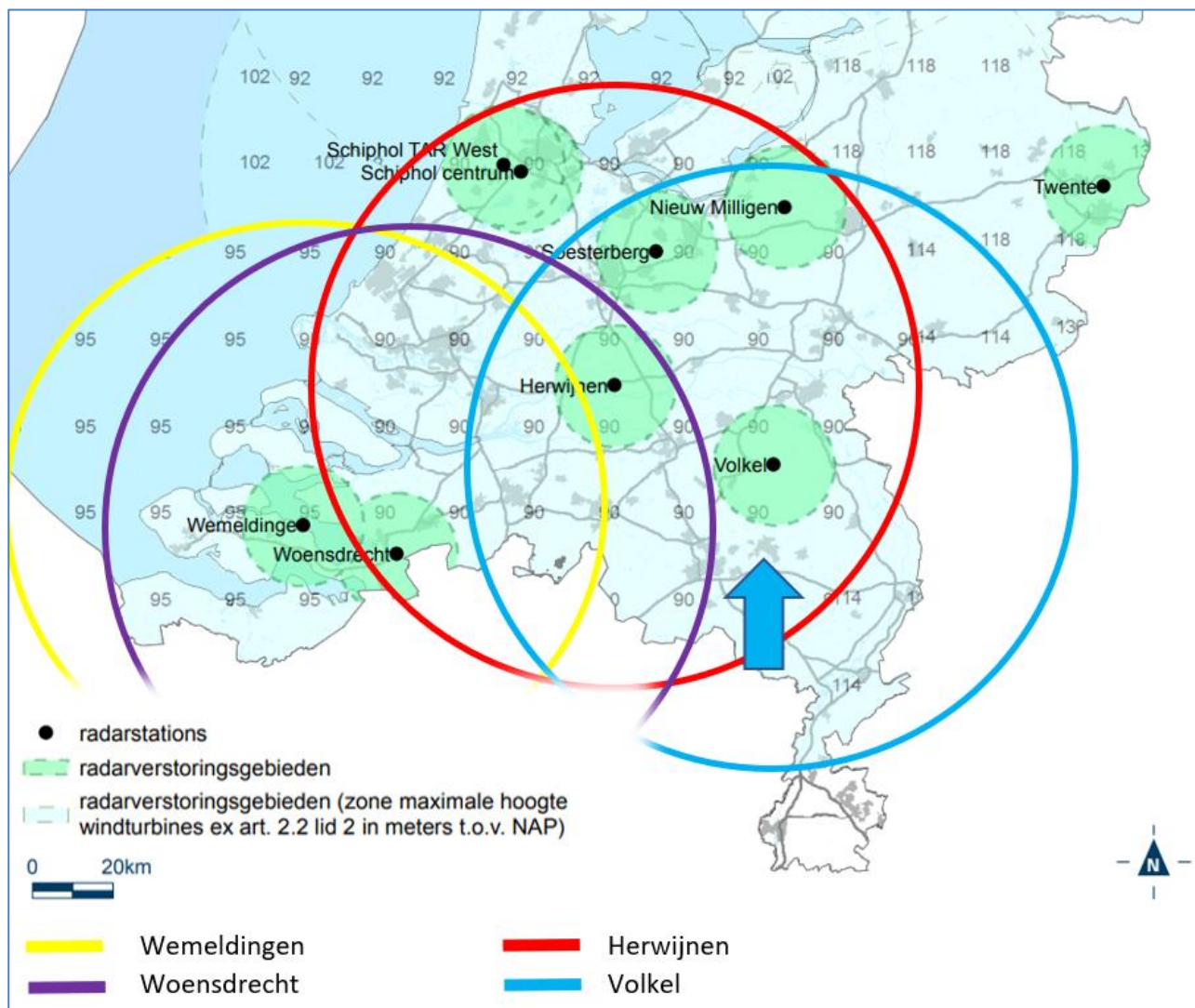
##### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

### Ten aanzien van het project

Navolgend is een uitsnede weergegeven van kaart met radarstations en radarverstoringsgebieden waarbij het projectgebied globaal is aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede kaart radarverstoringsgebieden Barro

De projectlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van Herwijnen en Volkkel. Ter plaatse geldt een verbod op het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 90 meter boven de NAP-hoogte. Het project maakt geen windturbines mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Onderhavig project is niet in strijd met de regels van het Barro en Rarro.

### **3.1.3 Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

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

#### **Ten aanzien van het project**

Het projectgebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Strabrechtse Heide en Beuven'. Dit gebied ligt op ca. 6,9 kilometer afstand, dus in dit geval buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.1.4 Duurzame ladder verstedelijking**

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

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

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- De nieuwe ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreidere motiveringsplicht.

#### **Stedelijke ontwikkeling**

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de tien woningen. Aangezien het hier gaat om 18 tiny houses is er hier sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het project is gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De ladder zal hiermee met succes kunnen worden doorlopen.

### **Kwantitatieve behoefte**

Binnen de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat alle gemeenten de provinciale bevolkingsprognose uit als basis gebruiken voor het kwantitatieve woningbouwprogramma. De bevolking zal in de periode 2020 – 2030 toenemen met ca. 50.300 personen. De Helmondse bevolking zal groeien met ca. 6.615 personen. De woningvoorraad stijgt voor de regio Zuidoost-Brabant in dezelfde periode met 40.800 woningen. Binnen de gemeente Helmond geldt een stijging van de woningvoorraad van 5.460 woningen volgens de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2020).

Uit de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Helmond is door middel van de provinciale prognose berekend dat een toename van 6.900 woningen tussen 2015-2030 nodig is. Helmond kent een woningbouwplanning, die gebaseerd is op de aantallen waarmee in de grondexploitatie rekening wordt gehouden. Het betreft ruim 5.100 woningen in harde capaciteit (onherroepelijk bestemmingsplan), circa 500 woningen in plannen die in procedure zijn of waarover afspraken zijn gemaakt met contractpartners en tenslotte nog circa 200 woningen in zachte capaciteit. Indien kwantitatieve behoefte wordt afgezet tegen de bestemmingsplancapaciteit, dan blijkt er een overschot aan harde capaciteit (ca. 900 woningen). Op basis van grondexploitatie is dit overschot echter aanzienlijk minder. Er ontstaat echter een tekort indien er gekeken wordt naar de periode tot 2030. Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat er geen nieuwe woningbouwcapaciteit meer kan worden aangemaakt op uitbreidingslocaties (buitengebied) en een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt ten aanzien van inbreidings- en transformatielocaties. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 18 tiny houses wat een positieve bijdrage levert aan de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Helmond.

Onderhavig project levert een bijdrage aan de kwantitatieve woonbehoefte van (regio) Helmond.

### **Kwalitatieve behoefte**

Voor wat betreft de kwalitatieve onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar het in 2017 uitgevoerde Woon Wensen Onderzoek van de Metropool Regio Eindhoven. Het onderzoek geeft een beeld van de huidige situatie op de lokale woningmarkt, de verhuisbewegingen van de afgelopen vijf jaar en de verwachte ontwikkelingen in de komende vijf jaar. Er vindt een confrontatie plaats tussen verwachte vraag en aanbod. Dat geeft inzicht in mogelijke knelpunten; waar ontstaan mogelijke tekorten of overschotten, van welk type woningen en in welke doelgroepen.

In het woonwensenonderzoek worden modelmatig vraag en aanbod van verhuis geneigde huishoudens tegenover elkaar gezet. Er wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw. Het onderzoek berekent een theoretisch tekort van 2.110 woningen voor de komende 5 jaar.

Volgens de Woonvisie 2016-2020 is de woningmarkt in Helmond inmiddels weer volop in beweging. Uit analyse van de verkoopgegevens van makelaars en van het kadaster, doch ook de rapporten van onderzoeksbureaus van hypotheekverstekkende banken, blijkt dat de vraag naar goedkope/middeldure (huur)woningen 70% bedraagt. Binnen de huursector blijft de vraag naar woningen meer dan 50%.

Daarnaast sluit onderhavig project aan op de regionale visie 'Afsprakenkader Wonen 2017, Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven'. Zoals eerder is genoemd, is deze visie nadrukkelijk opgesteld om aandacht te schenken aan de unieke kwaliteiten van de regio. Voor de gemeente Helmond is een functie weggelegd als "city of arrival" (inwoners starten vaak als 1-persoonhuishouders, naar enkele jaren verhuist men al of niet binnen de gemeente). Met de realisatie van 18 tiny houses speelt onderhavige ontwikkeling in op deze toebedeelde functie aangezien tiny houses vaak worden bewoond door 1-persoonshuishouders en/of starters.

Onderhavig project levert een bijdrage aan de kwalitatieve woonbehoefte van Helmond.

## **Conclusie**

Onderhavige ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Helmond, waardoor voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking.

### **3.1.5 Conclusie**

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

De Omgevingsvisie Noord-Brabant, vastgesteld d.d. december 2018, is momenteel van kracht. Daarnaast zijn de Provinciale Structuurvisie 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van kracht

In de Brabantse Omgevingsvisie staat wat de Provincie van belang vindt en hoe de Provincie die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord- Brabant**

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de Provincie een voorschot op de Omgevingswet. Daarbij worden vele regels samengevoegd, kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar dient te zijn om op koers te blijven voor 2050.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de Provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de Provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. Deze wordt in paragraaf 3.2.3 uitgewerkt.

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

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

### **Ten aanzien van het project**

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

### **3.2.2 Provinciale structuurvisie 2014**

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

### **3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

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

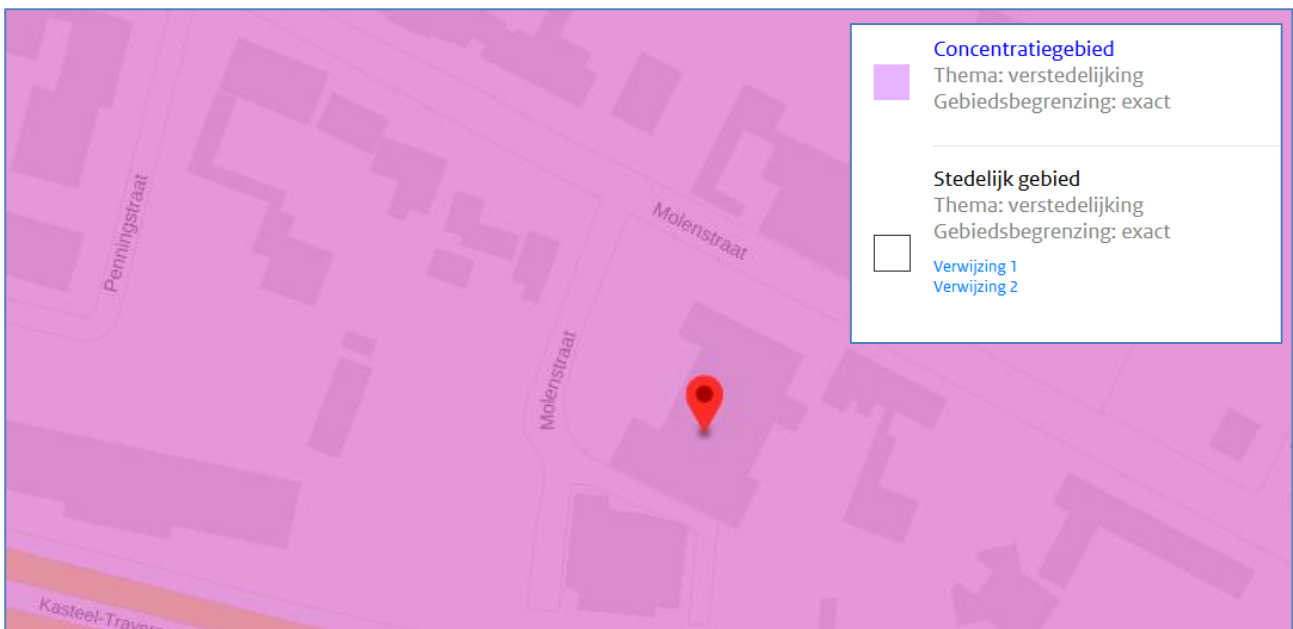
Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de Provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan

regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

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

### Ten aanzien van het project

Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met de projectlocatie weergegeven.



*Afbeelding: Uitsnede Interim omgevingsverordening*

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

1. zorgvuldig ruimtegebruik:
  - ➔ Hieraan wordt voldaan. Het projectgebied is gelegen in een gebied waar al bebouwing plaatsvindt. Door het gebruik van tiny houses die op het bouwperceel worden geconcentreerd wordt zorgvuldig met het ruimtegebruik om te gaan;
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering:
  - ➔ Hieraan wordt voldaan. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten nader onderbouwd. Hiermee wordt rekening gehouden met de waarden in het projectgebied;
3. Meerwaarderecreatie:
  - ➔ Hieraan wordt voldaan. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte door de extra woningen.

## **Regionaal samenwerken**

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

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

Onderhavig project voorziet in de bouw van 18 tiny houses. Daarmee draagt het bij aan de versnelling van de woningbouwopgave van 27.000 nieuwe woningen. Onderhavige ontwikkeling past binnen de regionale afspraken van de Omgevingsverordening.

## **Kwaliteitsverbetering landschap**

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

## **Duurzame stedelijke ontwikkeling**

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Onderhavig project bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving alsmede zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

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

Hierdoor geeft het project optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. Ook houdt onderhavig plan rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water en draagt het bij aan een duurzame concurrerende economie.

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

### 3.2.4 Conclusie

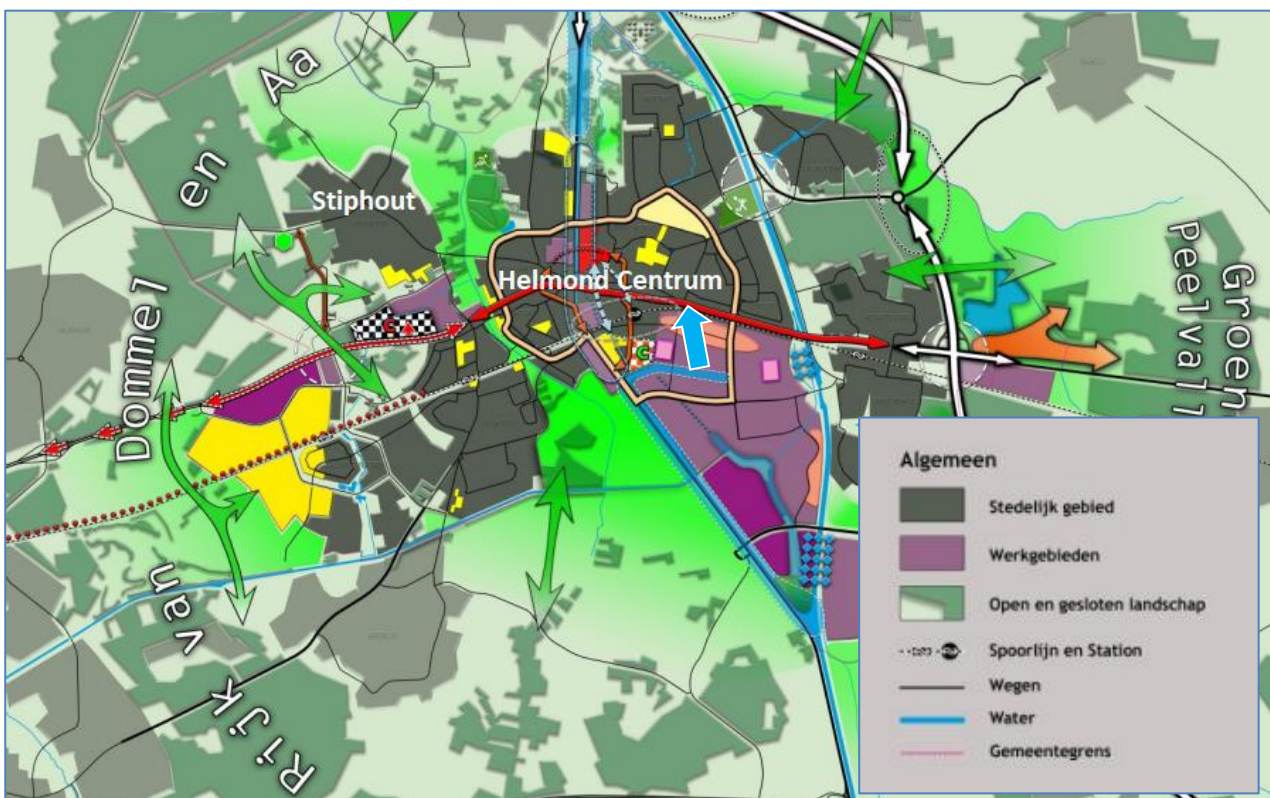
Zoals uit de sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen gevonden voor het afwijken van het bestemmingsplan.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

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

### 3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

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



Afbeelding: Structuurvisie Helmond 2030

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

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

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

### **Ten aanzien van het project**

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

### **3.3.2 Waterplan Helmond 2012 – 2015/2018**

Het waterbeleid van de Gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 met een verlenging tot en met 2018 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 keuzes voor het water aan te geven.

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptatieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

### Ten aanzien van het project

Voor het projectvoornemen is een watertoetsparagraaf opgesteld (paragraaf 4.5). Het project is in overeenstemming met de bovenstaande belangen.

### 3.3.3 Duurzaamheid

Bij de beoordeling van projecten zijn zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact en stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. De gemeente Helmond baseert zich op de afspraken zoals die gemaakt zijn in de [Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant](#), met als belangrijke randvoorwaarden voor projecten:

- Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, minimaal MPG van 0,5).
- We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen en vragen bij alle projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk.
- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. We streven naar klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten door middel van toepassing van de 'landelijke meetlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.

Voor het onderdeel circulariteit wil Helmond de volgende aanvullende voorwaarde hanteren:

- Gebruik één van de acht ontwerpprincipes van de 10R-ladder bij het gebouwwontwerp: 1. Rethink / 2. Redesign / 3. Reduce / 4. Reuse / 5. Repair / 6. Refurbish / 7. Remanufacture / 8. Repurpose. Voor meer info wordt verwezen naar het QBook BSD.

Voor duurzaamheid zijn in de concept-woonvisie aanvullende eisen gesteld. Nieuwbouw is energieneutraal en natuurinclusief. Het energieverbruik van de nieuwbouw moet voor 100% door het gebouw, het complex of in de wijk worden gecompenseerd door de opwek van duurzame energie, zodat er per saldo over een jaar genomen geen CO2 uitstoot plaatsvindt. Dit geldt voor zowel het gebouwgebonden energiegebruik als het gebruiksgebonden energiegebruik.

- Het gebouwgebonden energiegebruik moet voor 100% worden gecompenseerd door duurzaam opgewekte energie. Vertaald naar de BENG-norm betekent dit dat BENG 3, die het percentage hernieuwbare energie weergeeft, 100% moet zijn.
- Het gebruiksgebonden energiegebruik moet ook voor 100% gecompenseerd worden door de opwek van duurzame energie. Het gebruiksgebonden energiegebruik varieert en hangt af van de grootte van de woning, het aantal bewoners en het aantal elektrische apparaten. Om het meetbaar te maken hanteren we dezelfde standaard, die het keurmerk voor Nul-op-de-Meter woningen, NOM-keur,

hanteert: het elektriciteitsverbruik dat jaarlijks gecompenseerd moet worden is voor woningen gelijk aan 26 kWh per m2 bruto vloeroppervlak (BVO), met een minimum van 1.800 kWh per woning.

- Voor complexen of woningen die worden opgericht in de warmtewijken (vanuit het warmtebeleid benoemde wijken waar een warmtenet komt), moet ontworpen worden vanuit een collectieve warmte oplossing.

### **Ten aanzien van het project**

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

### **3.3.4 Woonvisie Helmond 2016- 2020**

De tiny houses die in onderhavig project worden gerealiseerd, haken niet aan op de tiny houses zoals bedoeld in de Beleidsnota Tiny Houses van de gemeente Helmond gezien de grootte van de grondgebonden woningen. Daardoor dienen de tiny houses van onderhavige ontwikkeling te worden getoetst aan de Woonvisie Helmond 2016-2020.

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

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

### **Woonagenda**

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

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

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

- de komende 3 jaar (t/m 2021) wordt ruim baan gegeven aan inbreidingslocaties;
- het aanbod aan meergezinswoningen moet binnen de huidige plancapaciteit niet worden verruimd, wel is sprake van een verschuiving van huur naar koop (er is gelet op het bestaande aanbod en de marktomstandigheden meer ruimte voor midden- en dure koopappartementen).

### **Ten aanzien van het project**

De ontwikkeling van dit project past binnen de 'Woonvisie Helmond 2016 – 2020' omdat het project voorziet in woningbouw van 18 tiny houses.

### **3.3.5 Conclusie**

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

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

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

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

### 4.2 Geur

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

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

#### Conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen gelegen. Dat betekent dat er geen beperking is ten aanzien van het aspect geur.

### 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

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

#### 4.3.1 Cultuurhistorie

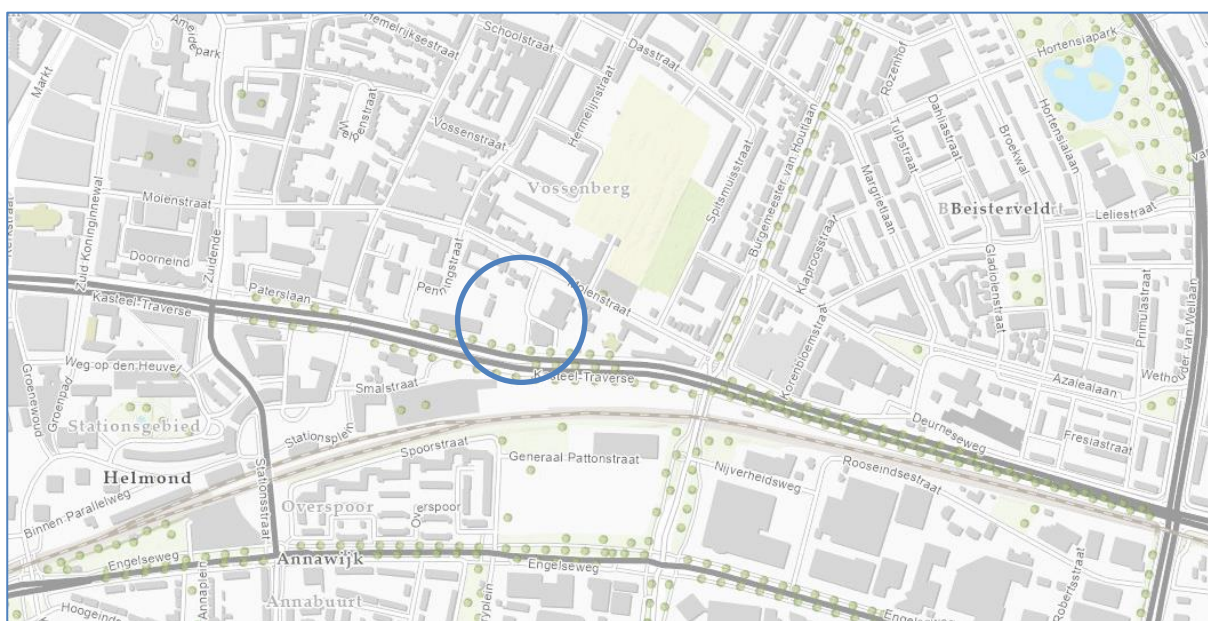
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Dragers van de cultuurhistorie in de Gemeente Helmond vormen de oude bebouwingsconcentraties die op de hogere gronden in het dekzandlandschap zijn ontstaan. Vanuit deze gebieden is het gebied ontgonnen. Het oude cultuurlandschap is door ruilverkaveling en schaalvergroting grotendeels verdwenen. Ook de uitbreiding van de kernen Helmond en Stiphout en de aanleg van wegen heeft invloed gehad op het landschap. De ontginningsgeschiedenis is plaatselijk nog wel af te lezen aan het patroon van wegen, waterlopen en bebouwing. De Molenstraat is van oudsher een belangrijke uitvalsweg vanuit het centrum, die loopt in het verlengde van de Ameidestraat in oostelijke richting. De naam dankt het aan de molen van de heer van Helmond die hier ooit stond.

Het beloop, het profiel en het karakter van de Molenstraat als historische uitvalsweg met een lokaal verstedelijkt karakter, met een geheel eigen identiteit, is van cultuurhistorische waarde. Deels gevormd door de veelheid van institutionele gebouwen, deels als gevolg van de specifieke, wat onregelmatige en stuksgewijze vorm van verstedelijking, en de wijze waarop het groen van voor- en zijtuinen hier een rol in speelt. De historische institutionele monumentale gebouwen, waaronder de voormalige marechausseekazerne Molenstraat 121-121a, en het tegenover gelegen Clarissenklooster met begraafplaatsen met bijbehorende bebouwing zijn essentiële bouwstenen voor het karakter van deze straat.

Navolgend is een uitsnede van de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant weergegeven. De projectlocatie is aangeduid met een blauwe cirkel. Te zien is dat de locatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch waardevol gebied.



Afbeelding: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

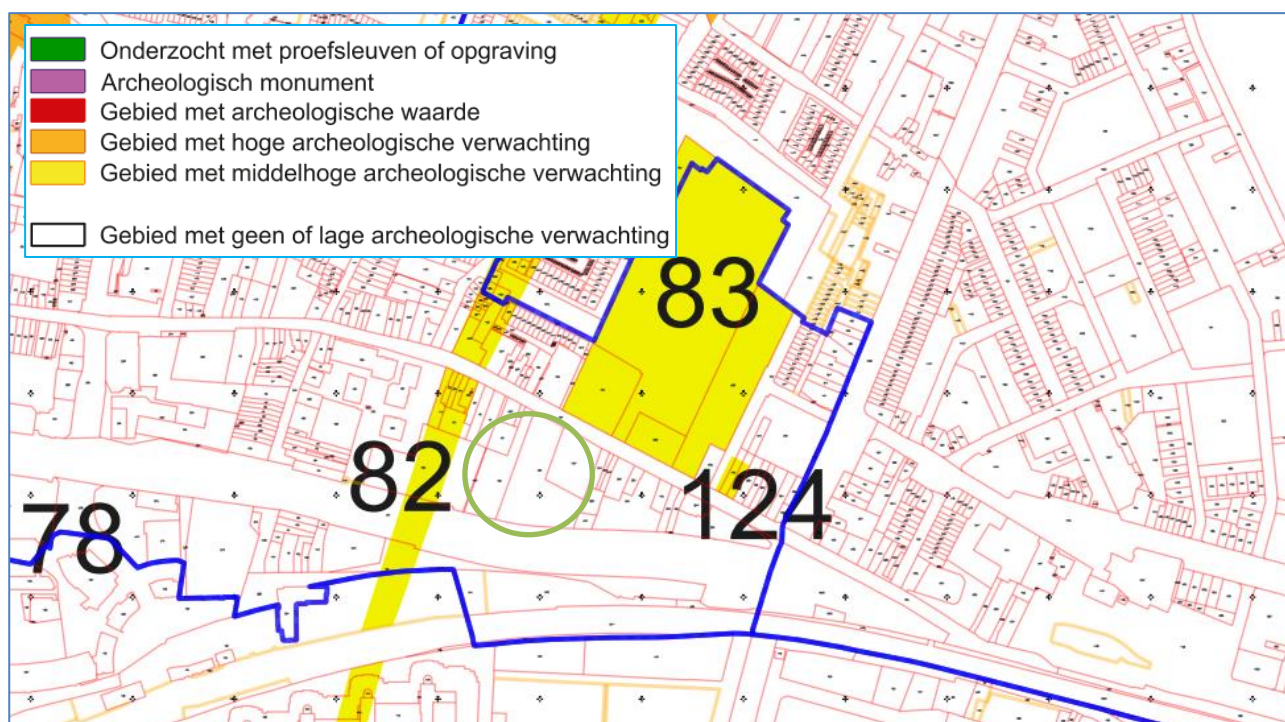
## Conclusie

Om de locatie voor de tiny houses vrij te maken dient de achteraanbouw van het gemeentelijk monument gesloopt te worden. Deze is als niet-monumentaal aangemerkt. Enkel het pand gelegen aan de Molenstraat, de voormalige marechausseekazerne, kent monumentale bescherming. De situatie van de monumentale achtergevel van Molenstraat 121-121a vraagt echter om zorgvuldige sloop en aandacht in de planvorming. De Tiny Houses worden geplaatst achter het gemeentelijk monument en hebben daardoor geen invloed op het beeld van het monument vanaf de Molenstraat. Derhalve is onderhavig project niet in strijd met cultuurhistorisch beleid.

### 4.3.2 Archeologie

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

Navolgend is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart opgenomen met daarbij het projectgebied aangeduid door middel van een groene cirkel.



Afbeelding: Uitsnede archeologisch beleidskaart, 2017

Onderhavig project ligt in een gebied met geen of lage archeologische verwachting. Een nader archeologisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk.

## **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect archeologie.

## **4.4 Water**

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

### **Nationaal Waterplan 2022-2027**

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

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

### **Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Waterplan Helmond 2012-2015/2018**

Het waterbeleid van de Gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm dient te krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018 en wordt in 2022 nog steeds gebruikt.

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

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;

- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water.

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

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

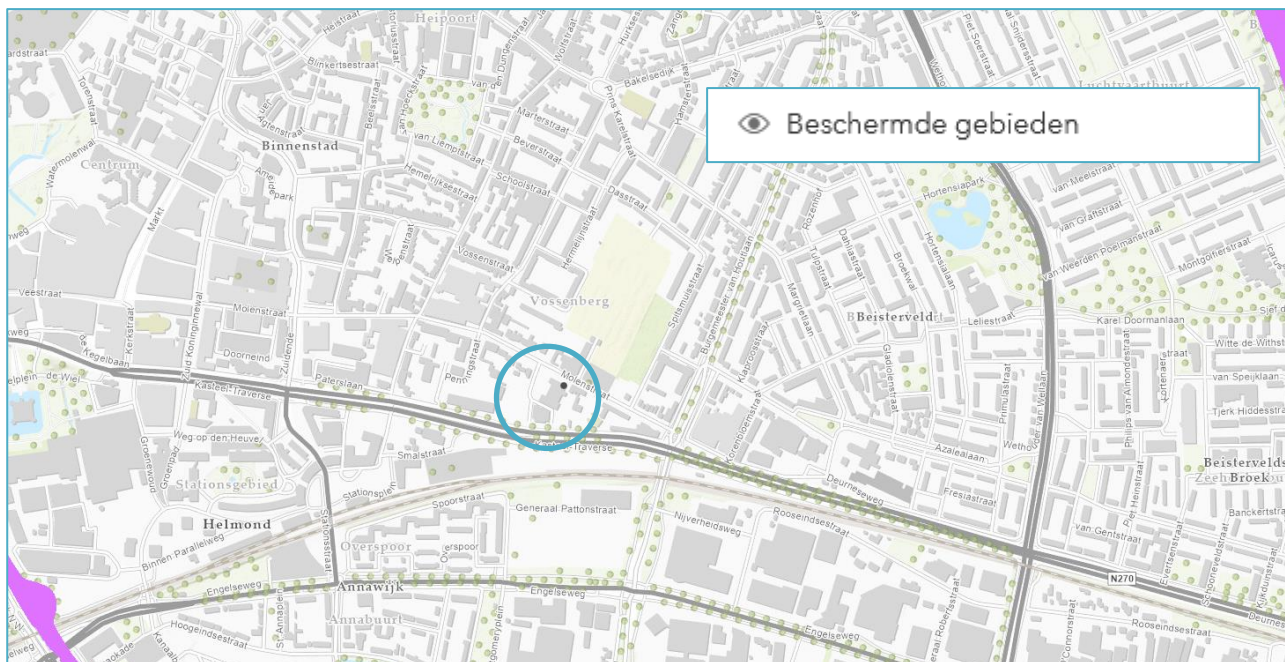
### **Beleid waterschap Aa en Maas**

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

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

### **Keur**

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



Afbeelding: Uitsnede keurkaart waterschap Aa en Maas

### Ten aanzien van het plan

#### Oppervlaktewater

Er is binnen de projectlocatie geen oppervlaktewater aanwezig.

#### Grondwater

Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

#### Watertoets

Er is gebruik gemaakt van de Watertoets via [dewatertoets.nl](https://dewatertoets.nl). De resultaten van de watertoets zijn bijgevoegd als bijlage 2.

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

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

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

### *Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater*

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

Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit plan wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater.

Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

### *Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater*

Op het perceel Molenstraat 121-121a staat in de huidige situatie een kantoorgebouw dat wordt gesloopt. Hierdoor neemt een deel van het verhard oppervlak binnen het projectgebied af. Voor onderhavig project wordt de helft van het verhard oppervlak van het gebouw meegerekend, zijnde  $(1229,7 \text{ m}^2/2=) 614,85 \text{ m}^2$  dat binnen onderhavig projectgebied valt. De realisatie van de 18 tiny houses voorziet in een verhardingsopgave van  $(18 \times 39 \text{ m}^2=) 702 \text{ m}^2$ . De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergenafvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen. Indien de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> ligt kan de bergingsopgave (in m<sup>3</sup>) met de Algemene Regels behorend bij de Keur van het waterschap worden berekend. Deze bergingsopgave dient, in eerste instantie, binnen het projectgebied te worden verwerkt. Waterschap Aa en Maas geeft aan dat als de toename van verhard oppervlak of het af te koppelen oppervlak meer bedraagt dan 10.000 m<sup>2</sup> of als geen gebruik wordt gemaakt van de Algemene Regels een watervergunning is benodigd.

Het water moet op het perceel geborgen worden:

- Vuil- en schoonwater moet gescheiden aangeboden worden
- Er is sprake van een toename van het verhard oppervlak met ca.  $(702-614,85=) 87,15 \text{ m}^2$
- Waterbergingsopgave: wordt bepaald met een rekenregel uit de Keur en kaart met gevoeligheidpiekafvoeren:  $0,06 \times 87,15 = 5,3 \text{ m}^3$ . Dit dient binnen het projectgebied te worden opvangen;
- Het waterschap heeft geen rol in de beoordeling (projectgebied is <500 m<sup>2</sup>)

Binnen het projectgebied is binnen de collectieve binnentuin ruimte om een wadi te realiseren, waardoor de waterbergingsopgave binnen het projectgebied kan worden opgelost. In navolgende afbeelding is de locatie van de wadi met een rode pijl aangegeven.



#### Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

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

#### Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

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

### *Bouwmaterialen*

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

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

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

### *Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen*

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

### *Riolering*

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

### **Conclusie**

Het aspect 'Water' voorziet geen belemmeringen voor onderhavig project.

## **4.5 Geluid**

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

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, dienen deze nieuwe ontwikkelingen te worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt.

Ook de Wet luchtvaart heeft een geluidzoneringsystematiek ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen luchtvaartlawaai.

## Ten aanzien van het project

### *Rail- en verkeerslawaaï*

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï uitgevoerd en opgesteld. Het complete rapport is opgenomen als bijlage 11. Navolgend is de conclusie van het akoestisch onderzoek weergegeven.

### Hogere waarden

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten opzichte van de spoorlijn Eindhoven – Venlo en ten opzichte van de Kasteeltraverse. De hoogst berekende geluidbelastingen bedragen respectievelijk 63 dB en 62 dB, beide op de zuidelijke gevel van de meest zuidelijke woning.

Om aan het hogere-waardebeleid van de gemeente Helmond te voldoen zullen aan de achterzijde van zeven rijwoningen gebouwgebonden maatregelen worden genomen om hier de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde.

Overige maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.4 van bijlage 11. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

### Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste 68 dB.

### Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

#### *Benodigde geluidwering*

De hoogste geluidbelasting van weg- en/of railverkeer bedraagt ten hoogste 68 dB ter plaatse van het toetspunt op de zuidgevel van de meest zuidelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a;k}$  bedraagt dan maximaal  $68 - 33 = 35$  dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is naar verwachting nodig.

#### *Woon- en leefklimaat*

De milieukwaliteit voor de beoogde woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Zeer slecht'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.8 en 3.9 van bijlage 11 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting van weg- en railverkeer een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

#### *Industrielawaai*

Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone voor industrieterreinen. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde voor industrielawaai.

#### *Luchtvaartlawaaï*

Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone voor luchtvaartlawaaï. Een toetsing aan de Wet luchtvaart is derhalve niet aan de orde.

## 4.6 Natuur

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

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

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

### **Gebiedsbescherming**

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het project. Het project is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

### **Beschermde soorten**

#### Locatie Molenstraat 121-121a

Door Brabant Eco is een ecologische quickscan uitgevoerd van de actuele situatie aan de Molenstraat 121-121a. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Navolgend zijn de resultaten van het rapport uiteengezet.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora in het projectgebied voorkomt. Met de verbouw en renovatie van het pand aan de Molenstraat 121-121a is het niet uit te sluiten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismussen of gierzwaluwen in voorkomen. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen indien er werkzaamheden aan de gevel, dak of kozijnen worden uitgevoerd. Voor het te slopen achterste deel zullen deze onderzoeken zeker nodig zijn.

Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met betrekking tot amfibieën, reptielen, vissen, insecten en vaatplanten. Het projectgebied bestaat uit bebouwing en er is vegetatie aanwezig. Door natuur inclusieve verbeteringen kunnen er nestgelegenheden voor gebouw bewonende soorten ontstaan, zoals huismussen en gierzwaluwen.

Op basis van het veldbezoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde verblijflocaaties van vleermuissoorten en nestlocaties van gierzwaluwen en huismussen niet worden

uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook aanbevolen om nadere vleermuis-, gierzwaluw- en huismusinventarisaties door middel van extra veldonderzoek te laten verrichten

De voorgenomen renovatie en sloop van gebouwen aan de Molenstraat 121-121a te Helmond zou kunnen leiden tot verlies van leefgebied van beschermde vleermuissoorten, gierzwaluwen en huismussen. De ingreep kan invloed hebben op de gunstige staat van instandhouding. Een nader vleermuis-, gierzwaluw- en huismusonderzoek is daarom noodzakelijk vóór aanvang van de werkzaamheden.

In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.

Door Brabant Eco is een nader onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Navolgend zijn de resultaten van het rapport uiteengezet.

#### *Algemeen*

Het onderzoek vond plaats van april tot en met september 2023. Het gehele plangebied met daarbij alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Het plangebied is tien keer bezocht voor uit te voeren veldonderzoeken.

#### *Huismussen*

Het plangebied biedt geen schuil- en foerageermogelijkheden voor huismussen. Er zijn geen huismussen waargenomen in of nabij de te slopen gebouwen en er zijn in deze gebouwen ook geen nesten van huismussen aanwezig. Er is geen vegetatie in het plangebied aanwezig waarin huismussen schuilplaatsen kunnen hebben. De te slopen gebouwen zijn geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de huismus. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag.

#### *Gierzwaluwen*

Er zijn gierzwaluwen hoogvliegend waargenomen tijdens de veldbezoeken in de omgeving van het plangebied. Er zijn geen sporen van de aanwezigheid van (nesten van) gierzwaluwen waargenomen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen waarnemingen van invliegende gierzwaluwen in het plangebied. In het plangebied zijn geen nestlocaties van gierzwaluwen aanwezig. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

#### *Vleermuizen*

Er is in en nabij het plangebied waarneming van drie soorten vleermuizen: de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). Het onderzoek vond plaats van mei 2023 tot en met september 2023. Het gehele plangebied met daarbij alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Bij inspectie van het plangebied bij daglicht zijn geen vleermuiskeutels of andere sporen gevonden die duiden op vleermuisverblijfplaatsen. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in het te slopen pand. De omgeving rond het plangebied fungeert als foerageergebied voor maximaal 2 of 3 dwergvleermuizen. Gelet op dit kleine aantal en het ruime

aanbod aan vergelijkbaar foerageergebied in de omgeving is het geen essentieel foerageergebied. Een onmisbaar foerageergebied binnen de plangrenzen is niet aan de orden. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een essentiële vliegroute. Eventuele vliegroutes zullen behouden blijven. Het plangebied is geen onderdeel van het territorium van de in de omgeving waargenomen dwergvleermuis. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Het zogenaamde najaarszwermgedrag is niet waargenomen. De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties geen negatieve effecten op lokale populaties.

#### *Toetsing Wet natuurbescherming/staat van instandhouding*

Uit nader onderzoek naar huismussen en gierzwaluwen is gebleken dat in de te slopen gebouwen geen vaste nest- of verblijfplaats van genoemde soorten aanwezig zijn. Ook maakt het plangebied geen essentieel onderdeel uit van de soorten.

De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen invloed hebben op de in het plangebied of directe omgeving voorkomende vleermuizen. Er worden geen verblijfplaatsen aangetast en er worden geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied aangetast. Daarmee kan gesteld worden dat de duurzame instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten niet in gevaar zal komen door de geplande ontwikkeling. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is daarmee niet nodig.

Er zijn geen zomer-, kraam-, paar-, of winterverblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied. Zodoende worden er met de sloop geen verbodsartikelen overtreden van de Wet natuurbescherming en is een ontheffingsverzoek bij bevoegd gezag niet noodzakelijk.

De gewone dwergvleermuis is in Nederland de meest algemene soort. Hij kan vrijwel overal in Nederland aangetroffen worden. Ook komt de gewone dwergvleermuis algemeen voor in de omgeving van het plangebied, de gemeente Helmond en elders in de provincie Noord-Brabant.

De laatvlieger is ook een zeer algemene soort in Nederland en is in het verleden regelmatig waargenomen in de buurt van het plangebied. De rosse vleermuis is een uitgesproken boombewoner, waarbij gemeld kan worden dat deze de laatste jaren ook gebouwbewonend is waargenomen.

De voorgenomen plannen hebben daarom geen negatief effect op onderzochte diersoorten en hebben derhalve geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen is niet nodig.

Daarnaast kan de nieuwbouw natuurinclusief ontworpen en uitgevoerd worden. Dit houdt in dat er definitieve verblijfplaatsen en een geschikte leefomgeving voor gebouw bewonende soorten zoals huismussen en vleermuizen worden gerealiseerd in en om de nieuwbouw.

#### *Aanbevelingen*

Vleermuizen kunnen zelf geen verblijfplaatsen maken en zijn dus afhankelijk van bestaande verblijfplaatsen. Er zijn onderhoudsvrije vleermuiskasten in de handel die kunnen worden ingemetseld of die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in of bij nieuwbouw en renovaties toe te passen.

Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst. Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen er vogels broeden in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli).

Bij onvoorziene omstandigheden dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

#### Locatie Molenstraat 125B

Ook voor het perceel aan Molenstraat 125B is door BrabantEco een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 12. Navolgend zijn de resultaten van het rapport uiteengezet.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Door de afwezigheid van groen in het plangebied is het voorkomen van alle beschermde flora en fauna uit te sluiten. Met de sloop van het tuinhuisje is geen overtreding te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

De planlocatie heeft een erg lage ecologische waarde. Die verhoogd zal worden na de bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van nieuwe vegetatie. Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

#### *Nader onderzoek*

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

### *Wet natuurbescherming*

Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli maar bepalend is de aanwezigheid van een broedgeval. Indien tijdens het broedseizoen wordt gewerkt en dit kan een verstorend effect voor broedvogels opleveren, dient voorafgaand aan de werkzaamheden dient een check op broedgevallen plaats te vinden.

- De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aeries berekening te worden uitgevoerd.
- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Op grond van de natuurregeling (Wnb art. 3.1, 3.5 en 3.10) is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Hieruit is geconcludeerd dat er geen overtreding van verbodsbepalingen zal optreden en er daardoor geen ontheffingsplicht aan de orde is als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1) Bij onvoorziene omstandigheden dient direct contact opgenomen te worden met een ecologisch deskundige. Een onvoorziene omstandigheid is bijvoorbeeld het op enig moment onverwachts aantreffen van een beschermde soort.
- 2) De zorgplicht dient in acht te worden genomen. Concreet betekent dit dat ingeval tijdens de werkzaamheden beschermde of niet-beschermde soorten worden aangetroffen, de werkzaamheden direct moeten worden gestaakt en de dieren de gelegenheid moeten krijgen om zelf weg te komen. Lukt dit niet dan dient een ecologisch deskundige de dieren weg te vangen en in een vergelijkbaar biotoop buiten het werkgebied weer los te laten.

### *Voorwaarden*

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

### *Natuurinclusief bouwen*

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken.

([www.checklistgroenbouwen.nl](http://www.checklistgroenbouwen.nl)).

Daarnaast zijn er op de website [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl) veel tips om natuurinclusief te bouwen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Molenstraat 125b raden wij de volgende natuurinclusieve maatregelen aan:

- Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals

vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters.

- Platte daken van gebouwen, schuren en garages zijn geschikt als bron van natuurinclusiviteit. Sedum is vanwege zijn natuurlijke eigenschappen zeer geschikt als dakbegroeiing. Een groen dak is niet alleen goed voor vogels, het biedt ook voordelen voor steden en bewoners, zoals waterberging, warmteregulering, geluidsisolatie, luchtzuivering. Naast dat het mooi is om er op uit te kijken, werkt kijken naar groen ook ontspannend.
- Op plaatsen waar wegen niet intensief gebruikt wordt, zoals parkeerplaatsen kan er halfbestrating worden gebruikt. De openingen tussen de stenen biedt ruimte aan planten die tolerant zijn voor betreding. De vegetatie ontwikkelt zich vanzelf, maar kan met inzaaien worden bevorderd. De planten zorgen voor zaden en insecten die weer dienen als voedsel voor vogels.

Om de biodiversiteit binnen het stedelijk gebied te versterken, stimuleert de gemeente Helmond vooruitlopend op aanstaande regelgeving het natuurinclusief ontwikkelen/bouwen. In dit kader zijn met de initiatiefnemer de volgende afspraken gemaakt, mits monumentencommissie hiermee kan instemmen:

- 1) De gevels van het gebouw Molenstraat 121 worden voorzien van stootvoegen die vleermuizen toegang verschaffen tot de spouwmuur als verblijfplaats. De spouwmuur wordt niet geïsoleerd. Het aantal en de plek van de stootvoegen wordt afgestemd met een ecologisch deskundige en in samenspraak met monumentencommissie.
- 2) Indien de commissie welstand/ monumenten akkoord is en het technisch uitvoerbaar is, worden beide schoorstenen van het gebouw Molenstraat 121 voorzien van één of meerdere voorzieningen voor vleermuizen.
- 3) Het buitenterrein van Molenstraat 121 en 125b wordt ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan d.d. 23 februari 2024 van Urban Jazz of latere technische uitwerking van MB civieltechnisch advies welke zijn gebaseerd op de uitwerking van Urban Jazz binnen de plangrenzen van de ontwikkelaar.

### **Houtopstanden**

Ten behoeve van het project zijn er enkele bomen gekapt en is vegetatie verwijderd. Op de te kappen houtopstanden zijn geen van de beschermingsregimes van toepassing, waardoor de bomen zonder meer kunnen worden gekapt. In het ontwerp zijn een viertal bomen ingepast ter hoogte van de Molenstraat nummer 125b. Ter plaatste van de Molenstraat nummer 121 zijn drie bomen ingepast. Daarnaast wordt er voldoende vegetatie toegevoegd aan het plangebied waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse geborgd blijft. Zo wordt er een collectieve tuin aangelegd. Op onderstaande afbeelding is de inpassing van de bomen en collectieve binnentuin weergegeven.



## Conclusie

Het aspect 'Natuur' vormt voor onderhavig project geen belemmering.

## 4.7 Externe veiligheid

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

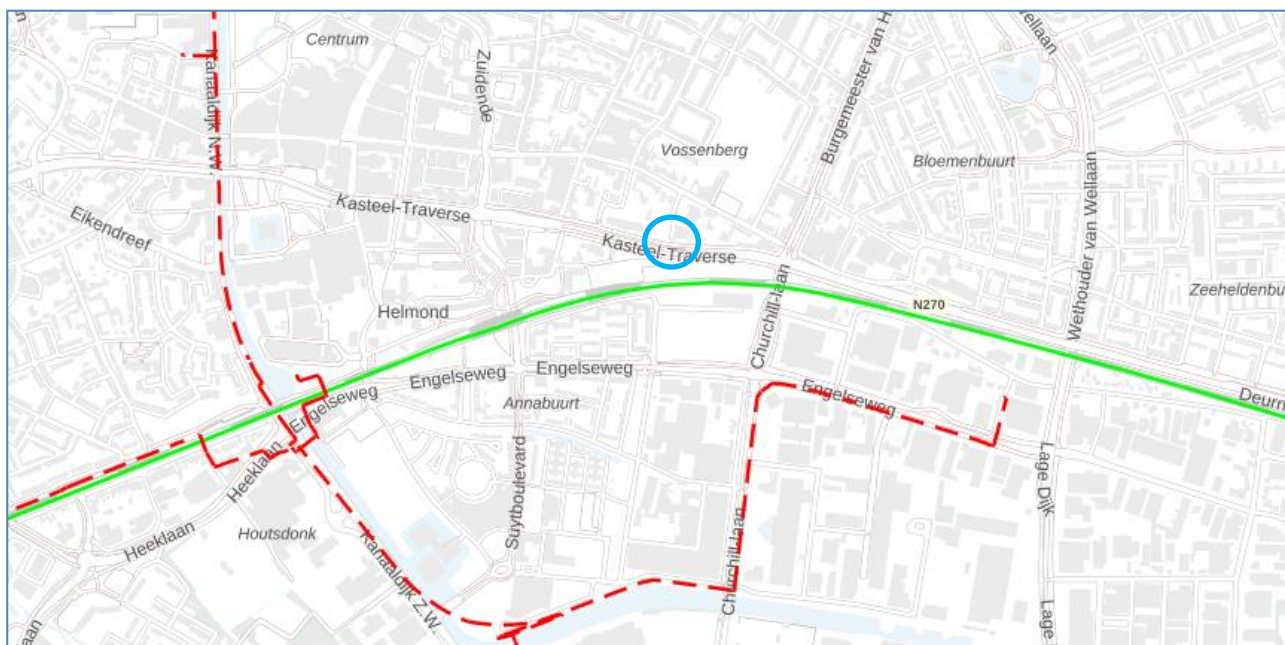
### Ten aanzien van het project

Op 3 februari 2015 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond het 'Beleidsdocument verantwoording groepsrisico' vastgesteld. Het vormt een supplement bij de Milieuvisie Helmond 2025 "Duurzaam op weg" en de basis voor de verantwoording van het groepsrisico in de gemeente Helmond (o.a. standaardverantwoording voor ontwikkelingen op grote afstand van een risicobron).

### Stationaire inrichtingen

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

Noord-Brabant opgenomen voor het betreffende gebied, de projectlocatie is weergegeven met een blauwe cirkel.

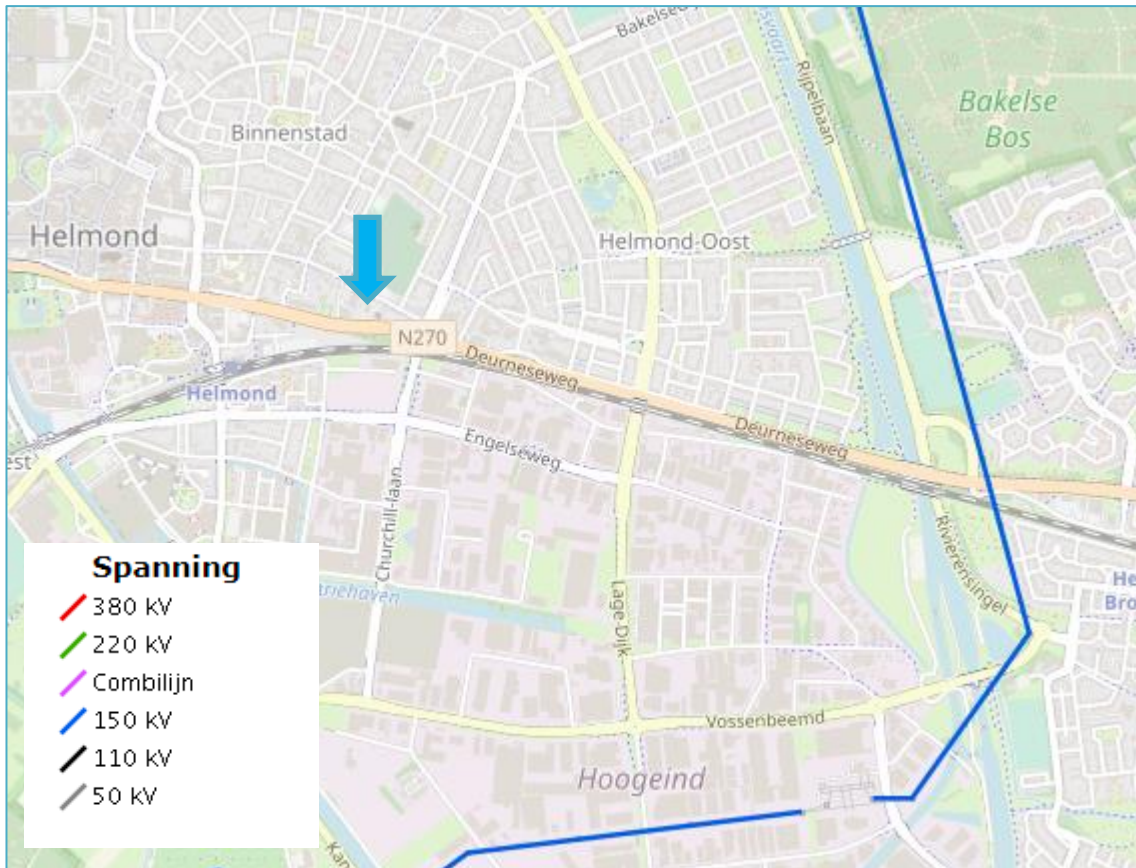


Afbeelding: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Te zien is dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

#### Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de netkaart. De projectlocatie is daarbij aangegeven met een blauwe pijl.

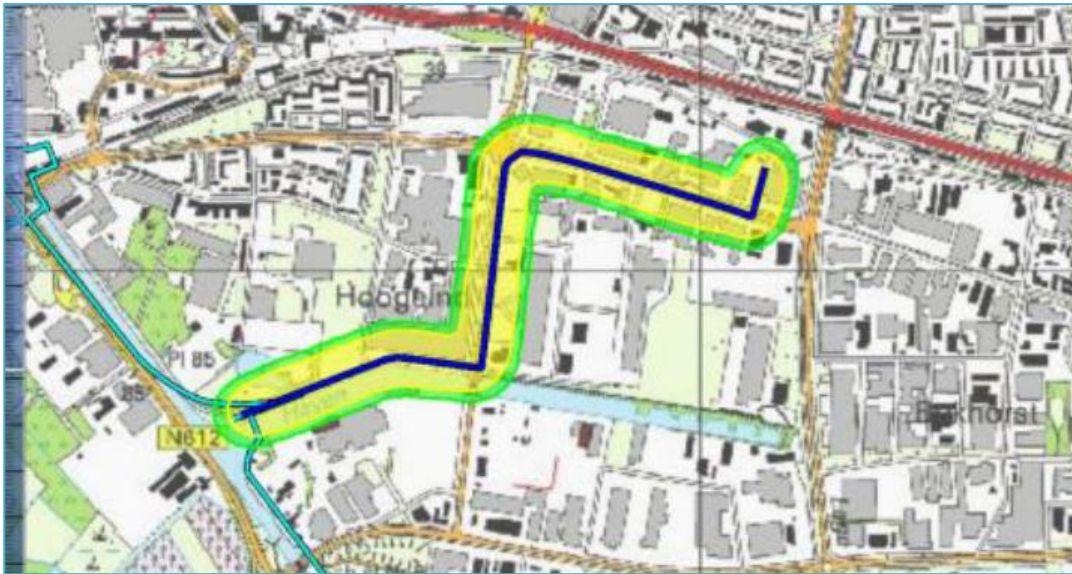


Afbeelding: Uitsnede Netkaart RIVM

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten zuiden en oosten van het projectgebied een hoogspanningslijn is gelegen. Het projectgebied is gelegen op circa 1,68 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijn. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

#### Ondergrondse gasleidingen

De dichtstbijzijnde leiding die invloed kan uitoefenen betreffende het aspect externe veiligheid is buisleiding Z-540-13. De buisleiding heeft een diameter van 219,10 mm en de maximale druk bedraagt 40 bar. De 100%-letaliteitsafstand van deze buisleiding bedraagt 50 meter, de 1%-letaliteitsafstand bedraagt 95 meter. De projectlocatie ligt op een afstand van ca. 402 meter van de buisleiding en valt hiermee buiten de letaliteitsafstand.



*Afbeelding: Plaatsgebonden risico voor leiding Z-540-13, SRE Milieudienst (2011)*

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

### **Transport gevaarlijke stoffen**

Door Kragten is een onderzoek externe veiligheid weg en spoor uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven. Het rapport is opgenomen als bijlage 5.

Uit de resultaten voor het spoor blijkt dat in de huidige situatie, evenals in de toekomstige situatie, sprake is van een groepsrisico van 0,472 maal de oriëntatiewaarde. Zowel vóór als na de planrealisatie is sprake van een groepsrisico dat onder de oriëntatiewaarde ligt.

Voor de spoorlijn blijkt het groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde te liggen. De gewijzigde personen aantallen resulteren niet in een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico.

Uit de resultaten voor de weg blijkt dat in de huidige en toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico van 1,774 maal de oriëntatiewaarde. Zowel vóór als na de planrealisatie is sprake van een groepsrisico dat hoger is dan de oriëntatiewaarde. De planvorming leidt niet tot een rekenkundige wijziging van de hoogte van het groepsrisico.

Gelet op het feit dat het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt, dient ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) invulling gegeven te worden aan een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

### Verantwoording hoogte groepsrisico externe veiligheid

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag, waardoor zij verplicht worden het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft de Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. De uitwerking van de verantwoordingsplicht is opgesteld door Kragten en is opgenomen als bijlage 6.

Conform de 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is voor dit plan maatwerkadvies nodig. De veiligheidsregio heeft op 10 april 2024 (Bijlage 18) een eerste advies uitgebracht. Hieronder wordt het advies kort beschreven en hoe het toegepast kan worden voor dit plan.

1. Zorg voor aanvullende bouwkundige maatregelen aan de naar de risicobron (N270) gerichte zijde van de tiny houses. Het toepassen van bouwkundige maatregelen vergroot de kans op minder slachtoffers;

*Reactie: Allereerst is het belangrijk om te vermelden dat er geen nieuwe functies worden gecreëerd voor beperkt en/of niet zelfredzame personen. Het nemen van bouwkundige maatregelen tegen brand en warmtestraling is niet eenvoudig en kan zeer prijzig zijn. Voor een incident op de N270 en/of het spoor is het niet vast te stellen op welke locatie ten opzichte van de omgeving het incident plaats gaat vinden. Het incident kan recht voor een gebouw plaatsvinden, maar ook bijvoorbeeld 100 meter verderop. In het eerste geval is het effect op het gebouw vele malen groter dan in het tweede geval. En voor beide gevallen zullen de maatregelen en handelingsperspectieven anders zijn. Bij een dreigende warm-BLEVE is het gewenste handelingsperspectief vluchten van de risicobron. Tussen de calamiteit en de expansie zit, een korte periode, waarbinnen de brandweer de tijd heeft om de tankwagen te koelen en de druk weggenomen kan worden. In die periode kunnen de bewoners de gebouwen op een veilige manier verlaten en zich buiten het aandachtsgebied van de risicobron begeven. Bij een dreigende calamiteit op de N270 en/of het spoor is dat in de richting van de Molenstraat. Los van de uiterst kleine kans op een incident zijn bouwkundige maatregelen ook niet altijd effectief. Dit blijkt o.a. uit de studie Glas en Gevel, Bouwen in een explosievoorschriftengebied, van Antea Group en het Instituut Fysieke Veiligheid (thans NIPV, Nederlands Instituut Publieke Veiligheid) <https://nipv.nl/gebouw-en-omgevingsveiligheid/>. In de omgevingsvergunning zijn geen aanvullende bouwkundige maatregelen voorgeschreven.*

*Deze afweging is gemaakt op basis van de kans op een incident (zie het rapport van Kragten), de mogelijkheid van het nemen van maatregelen, de effectiviteit van die maatregelen en ten slotte de kosten van die maatregelen.*

2. Realiseer een snelle en veilige ontluchting voor de bewoners door de (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de spoorlijn en N270 af te richten. De vluchtende personen worden op die manier beschermd door de bebouwde omgeving;

*Reactie: Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven. In het geval van een gifwolk dient men te schuilen in een gebouw en de ramen en deuren gesloten te houden. De geschiktheid als schuillocatie wordt verhoogd wanneer mechanische ventilatie voorzien wordt van een (centraal bediende) schakelaar. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit systeem voor alle nieuw te bouwen gebouwen verplicht gesteld.*

*Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen (in combinatie met brandbare vloeistoffen) is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de 'warme' BLEVE (= boiling liquid expanding vapour explosion ofwel kokendevloeistof-gasexpansie-explosie) bestreden kunnen worden. Bij een dreigende BLEVE is het gewenste handelingsperspectief vluchten van de risicobron.*

*Door het convenant "Warme-BLEVE-vrij samenstellen en rijden van treinen" is de kans op een warme BLEVE scenario op het spoor heel erg klein. Dit convenant is na evaluatie tot 1 januari 2027 verlengd (Stcrt. 2022, nr. 30434). Tussen de calamiteit en de expansie zit een korte periode waarbinnen de brandweer de tijd heeft om de tankwagen te koelen en de druk weggenomen kan worden. In die periode kunnen de bewoners de gebouwen op een veilige manier verlaten en zich buiten het aandachtsgebied van de risicobron begeven. Bij een dreigende calamiteit op het spoor en/of Kasteel-Travers is dat in de richting van de Molenstraat. Ook de entrees van de gebouwen worden niet in de richting van het spoor/Kasteel-Traverse gesitueerd, maar zoveel mogelijk van de bron af. Daarbij geldt het pand van Medifit, Molenstraat 123, als extra buffer in het geval van een calamiteit met brandbare gassen op de N270.*

*Bestrijding van een warme BLEVE vereist veel bluswater, bedoeld voor het koelen van de tankwagen, goede bereikbaarheid en geschikte opstelplaats voor de brandweervoertuigen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het blusvoertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). Een goede bereikbaarheid is gewaarborgd via de Molenstraat. De directe effecten van een 'koude' BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat bij een calamiteit met enkel brandbare gassen de tankwagen meteen expandeert, maar secundaire branden dienen wel bestreden te worden.*

3. Zorg voor een goede risicocommunicatie aan de bewoners, zodat zij weten hoe te handelen in het geval van een calamiteit op het spoor en/of N270. Meer informatie hierover vindt u op [www.vrbzo.nl](http://www.vrbzo.nl) in de 'Handreiking risicocommunicatie gevaarlijke stoffen';

*Reactie: Gerichte risicocommunicatie kan de externe veiligheidssituatie verbeteren. De gemeente Helmond communiceert door al haar burgers op hoofdlijnen te informeren over rampen en incidenten, o.a. middels de website van de gemeente. Het doel is om inwoners zelfredzamer te maken. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande actuele landelijke en regionale informatiesystemen zoals [crisis.nl](http://crisis.nl) | [Crisis.nl](http://Crisis.nl), [Atlas Leefomgeving](http://Atlas Leefomgeving) | [Atlas Leefomgeving](http://Atlas Leefomgeving).*

*Met de campagnewebsite [www.ophetjuistespoor.nl](http://www.ophetjuistespoor.nl) worden mensen die binnen een zone van 200 meter van het spoor wonen, werken of studeren geïnformeerd over de (minimale) risico's op een ongeluk.*

*Richting de nieuwe bewoners van het ontwikkelplan aan de Molenstraat is er vooralsnog geen specifieke communicatie actie gepland. Er kunnen instructies voor de gebruikers van de nieuwe gebouwen worden opgehangen die betrekking hebben op het handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen. Deze maatregel kan door de ontwikkelaar (en eventuele samenwerking met de gemeente) worden uitgewerkt.*

4. Zorg voor een nieuwe opstelplaats voor de brandweer. De huidige opstelplaats voor de brandweer ligt voor wat betreft de 10 geclusterde woningen verder dan de maximale afstand van 40 meter. Dit is voor de bereikbaarheid van deze woningen onvoldoende. Er zal daarom een nieuwe opstelplaats gecreëerd moeten gaan worden zodat de afstand tussen het object en het blusvoertuig minder is dan 40 meter. Verder is de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voor dit plangebied in orde.

Het college van burgemeester en wethouders is, in het kader van het uitvoeren van zijn verantwoordelijkheid voor de brandweezorg, primair verantwoordelijk voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Bij het inrichten van het gebied passen wij de 'Interregionale Adviesleidraad Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2022' toe waarmee een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft vastgesteld dat huidige opstelplaats voor de brandweer op meer dan 40 meter van de geclusterde woningen is gelegen. Dit is in strijd met de regels uit voornoemde leidraad.

*Reactie: De opstelplaats is aangepast in overleg met de betreffende deskundige om binnen de 40 te blijven (bijlage 19 rapport 'Toets brandveiligheid, Molenstraat Helmond, Brandzorg, d.d. 12 mei 2024).*

## Conclusie

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

## 4.8 Luchtkwaliteit

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

### Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate.

In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

### Wet ruimtelijke ordening

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

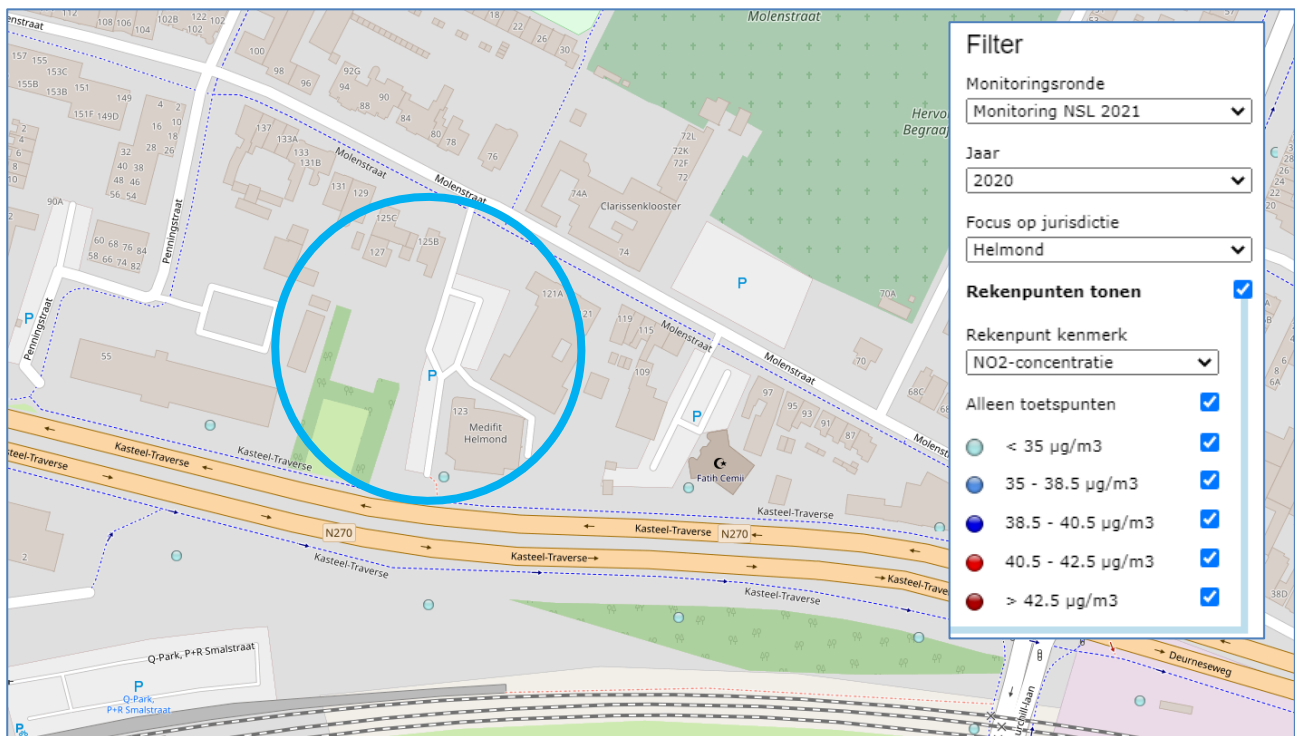
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

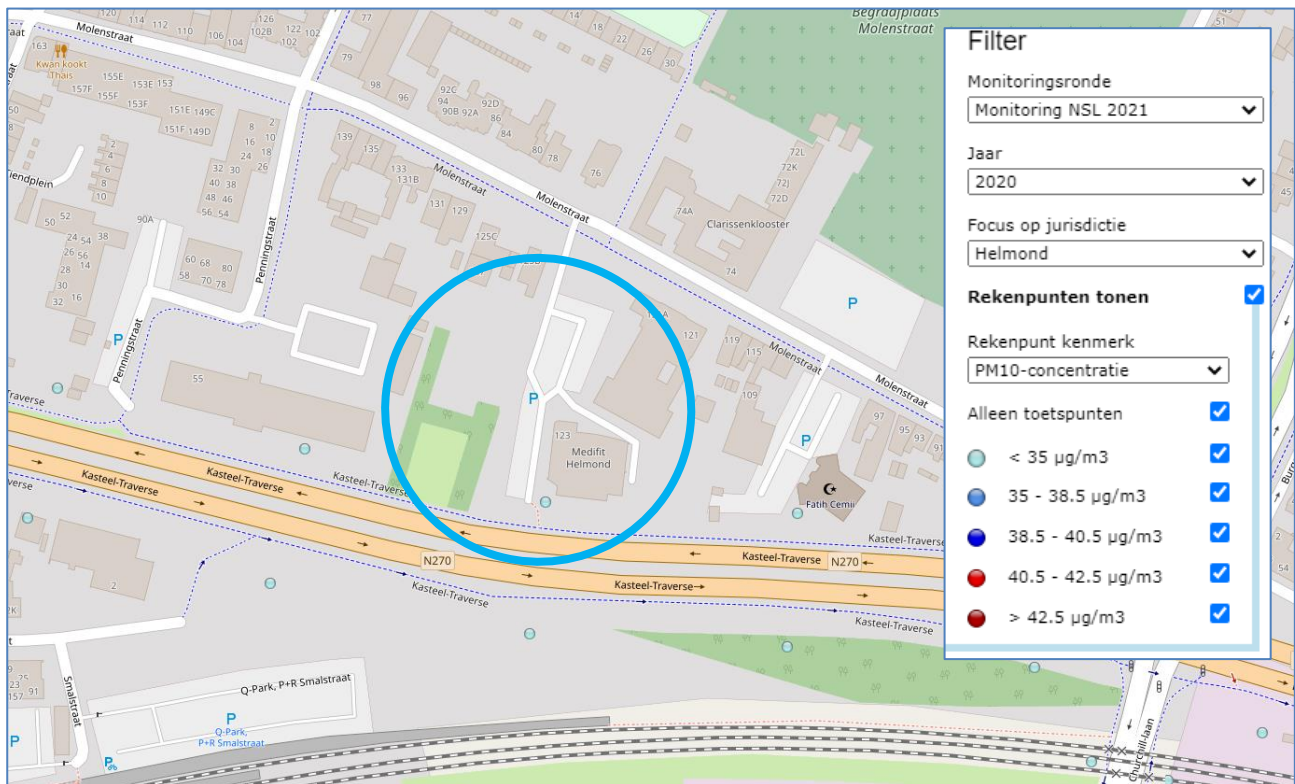
### Ten aanzien van het project

Door de realisatie van 18 tiny houses is er in beperkte mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig project voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

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



Afbeelding: NSL-monitor NO2 concentratie



Afbeelding: NSL-monitor PM10 concentratie

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

## Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de  $35\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De ontwikkeling van het projectgebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

## 4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het project, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het projectgebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

#### Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevant milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in navolgende tabel.

Milieucategorie	Afstand tot rustige woonwijk/buitengebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

#### **Ten aanzien van het project**

Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek bedrijven en milieuzonering opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 13. Navolgend zijn de conclusies uit het onderzoeksrapport weergegeven.

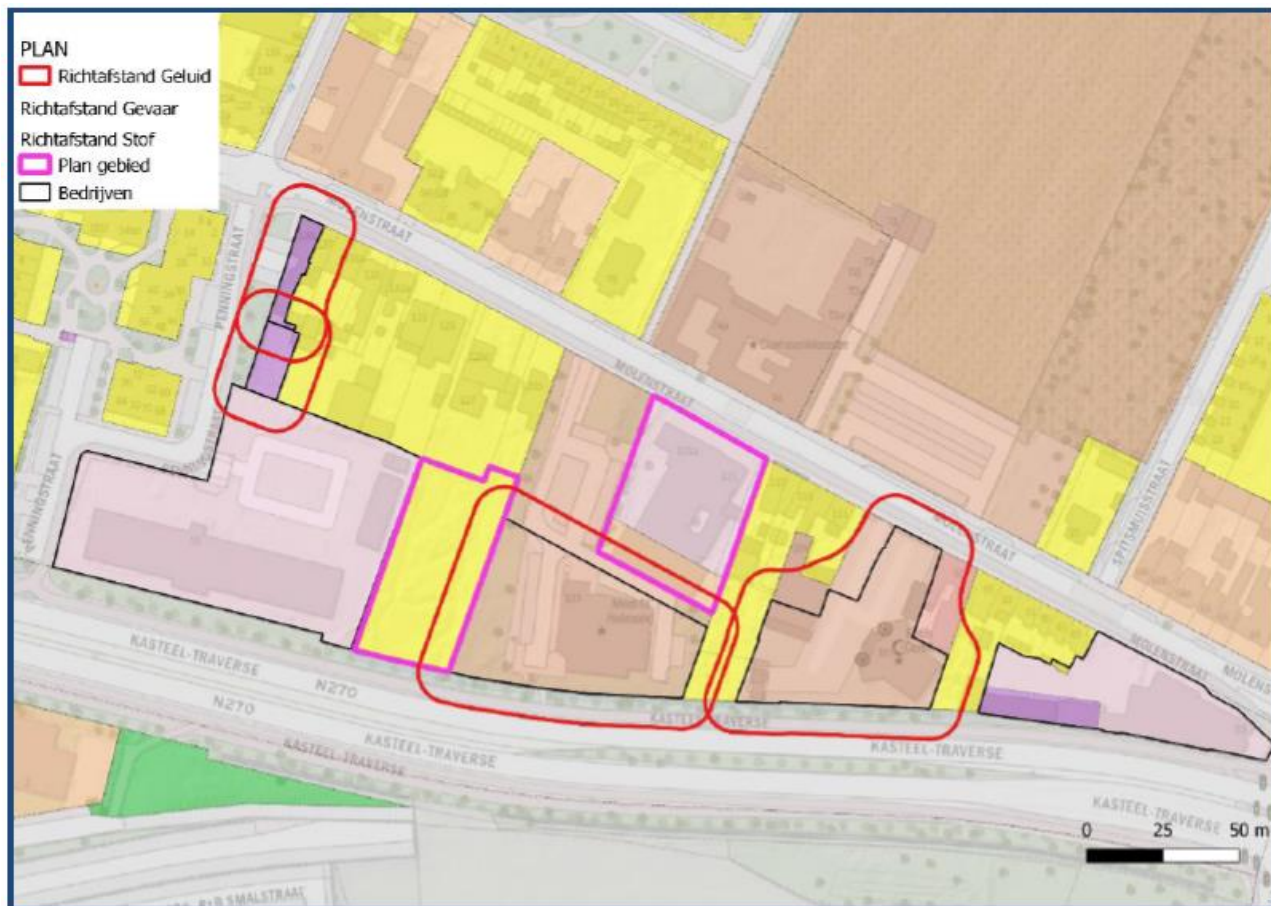
### Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het projectgebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een gemengd gebied en daarom één afstandstrap terug gebracht dan aangegeven in de VNG brochure.

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Molenstraat 139, Schildersbedrijf BP: aannemersbedrijf	SBI 43 aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	0	10	10
Molenstraat 103, Moskee BP: Moskee	SBI 9491 Kerkgebouwen e.d.	0	0	10	0
Molenstraat 83, Woningbouwvereniging Volksbelang BP: Bedrijf (kantoor)	SBI 416 Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	0	0
Penningstraat 55, Stichtingsgebouw BP: kantoorgebouw	SBI 416 Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	0	0
Molenstraat 123 BP: Sportscholen	SBI 931 F Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	10	0

*Tabel: Richtafstanden milieubelastende functies omgeving (De Roever Omgevingsadvies, 24 november 2022)*

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding en op de kaart in bijlage 1 van het onderzoeksrapport.



Afbeelding: Kaart met richtafstanden

Het projectgebied ligt voor gemengd gebied alleen binnen de afstand van Medifit.

In het onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied Molenstraat 121, 121a en 125b te Helmond onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de richtafstanden voor het aspect geluid vanwege Medifit aan de Molenstraat 123 overlapt met het plangebied.

Geluid vormt op voorhand niet direct een belemmering voor het plan, aangezien:

- projectlocatie voor woningen buiten de richtafstand van 10 meter rondom de inrichtingsgrens van Medifit kunnen worden gerealiseerd, of als dat niet het geval is;
- er mogelijkheden zijn voor afscherming van het geluid;
- gevelmaatregelen en dove gevels kunnen worden gerealiseerd.

### Ten aanzien van het project

De tiny houses op het perceel aan Molenstraat 125b zijn buiten de richtafstand van 10 meter van Medifit geprojecteerd. Hierdoor is geen sprake van belemmeringen voor het uitvoeren van het project ten behoeve van onderhavig aspect. Gevelmaatregelen of dove gevels zijn dan ook niet nodig. Het aspect geluid is nader toegelicht in paragraaf 4.5 'Geluid' ten behoeve van de onderzoeken wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai.

### 4.10 Klimaat, energie en duurzaamheid

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

### Ten aanzien van het project

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

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

### Energielabel voor nieuwbouw

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

### 4.11 Verkeer en Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

### Bereikbaarheid

#### Auto

In de Stadsvisie Helmond 2030 is een verkeersplan opgenomen met daarin de verkeersaders van Helmond uitgewerkt. In de huidige categorisering van wegen is de N270 aangewezen als zogenaamde *stroomweg*.

De N270 ligt direct ten zuiden van het projectgebied. Het projectgebied is gelegen aan de doorgaande weg Molenstraat. De ontsluiting van de 18 tiny houses zal aan deze weg liggen.

#### Fiets

Verder ligt de planlocatie gunstig t.o.v. het Ster fietsnetwerk en het regionale fietsnetwerk. Hierdoor is de planlocatie ook goed bereikbaar met de fiets. Gelet op de structuur en gestrektheid van het fietsnetwerk is de fiets op de korte- en middellange afstand voor de bewoners een goed alternatief voor de auto.

#### Openbaar vervoer

Gelet op de ligging van de planlocatie tot het OV knooppunt bij het trein- en busstation van Helmond kan geconcludeerd worden dat de bereikbaarheid van de planlocatie per openbaar vervoer goed is.

#### Voetgangers

Vanaf de planlocatie is het centrum en openbaar vervoer op loop- en of fietsafstand bereikbaar

- De afstand naar het centrum van Helmond bedraagt circa 500 meter;
- De fiets- en loopafstand naar bus- en treinstation Helmond bedraagt circa 600 meter.

#### **Parkeerbehoefte**

In het kader van de ruimtelijke procedure moet de parkeerbehoefte bepaald worden en aangegeven worden hoe deze parkeerbehoefte ingevuld wordt. Daarom is aan Jan van Stiphout advies gevraagd om een parkeerberekening te maken. De memo parkeren is opgenomen als bijlage 17.

De gemeente Helmond heeft in de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020 parkeernormen voor woningen opgenomen. De parkeernormen zijn uitgesplitst naar ligging van een planlocatie (centrum, schil of rest bebouwde kom), koop- of huurwoningen en prijsklasse (goedkoop, middel en duur). In de beleidsregel staat ook dat op grond van eigenschappen van de parkeersituatie in verhouding tot alternatieven en op grond van mobiliteitskenmerken van de gebruikers, overwogen kan worden om een lagere parkeernorm te hanteren.

De planlocatie bevindt zich in schilgebied. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling moet eerst bepaald worden in welke prijsklasse de woningen vallen. De prijsklassen voor woningen uit de beleidsregel zijn afkomstig uit 2019. Sindsdien zijn de huizenprijzen echter fors gestegen. Voor het bepalen van de prijsklassen van de woningen is daarom aansluiting gezocht bij de regionale begrippenlijst 2023. Daaruit volgt dat alle koopwoningen in het midden en hoge middeldure koopsegment vallen. De 10 rijwoningen die mogelijk verhuurd worden vallen onder dure huur.

Op grond van de beleidsregel bedraagt de parkeernorm voor:

- Koopwoningen in de middenklasse in het schilgebied 1,6 parkeerplaats per woning met een bandbreedte van 1,4 – 1,6;
- Huurwoningen in de categorie overig in het schilgebied 1,7 parkeerplaats per woning met een bandbreedte van 1,4 – 1,7.

Vanwege de specifieke ligging van de planlocatie tot alternatieve mobiliteitsoplossingen (OV en fiets), kan in deze situatie van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per huur/koopwoning uitgegaan worden. In de memo parkeren wordt dit nader toegelicht (bijlage 17, p. 4). In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op de Molenstraat bepaald.

aantal	type	p-norm	p-behoefte
8	rijwoningen	1,4	11,2
10	geclusterde woningen	1,4	14,0
		Totaal	25

Tabel. Parkeerbehoefte Molenstraat 125b/ achter 121-121a.

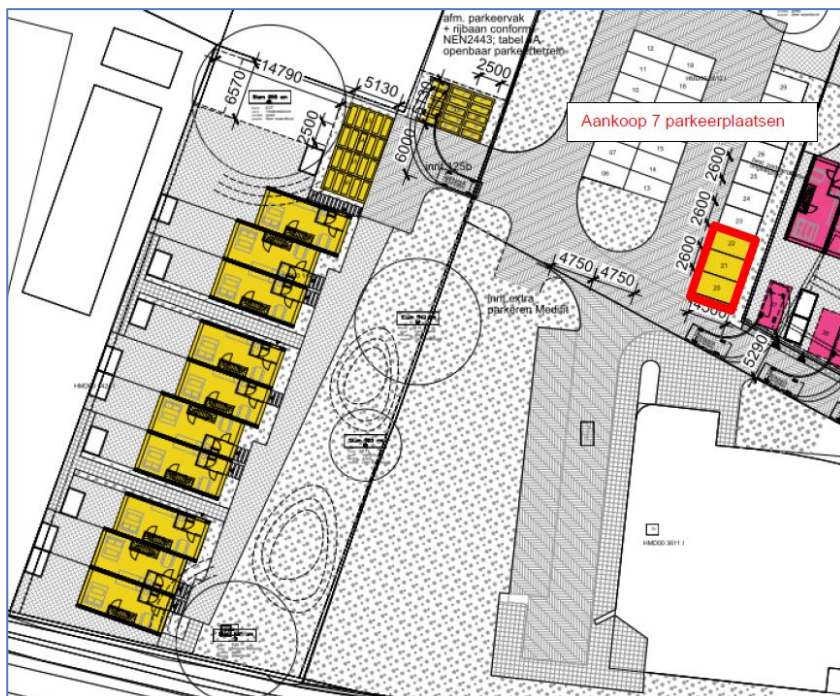
Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling in totaal 25 parkeerplaatsen bedraagt.

#### Invulling parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de bewoners wordt ingevuld door:

- Aanleg 7 parkeerplaatsen bij de geclusterde woningen;
- Aanleg 8 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de rijwoningen;
- Koop 3 parkeerplaatsen op parkeerterrein (parkeerplaatsen krijgen een parkeerbeugel).

Met deze 18 parkeerplaatsen wordt voldaan aan 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. De rest parkeerbehoefte (7 parkeerplaatsen) wordt op het parkeerterrein ingevuld. Deze parkeerplaatsen worden momenteel nog gebruikt door bezoekers van Medifit omdat daar nog een parkeerterrein aangelegd moet worden. Hieronder is dit inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding. Parkeerinvulling Molenstraat 125b/achter 121-121a

### Oplaadpalen

In het plan zullen geen elektrische oplaadpalen worden opgericht.

### Conclusie

Ten behoeve van de 18 tiny houses worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en door afkoop van parkeerplaatsen op de tussenliggende parkeerplaats. Dit betekent dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor onderhavig project.

### 4.12 Milieueffectrapportage

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

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

Deze omstandigheden betreffen:

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

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

In dit kader is categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat hierbij om 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', in dit geval de realisatie van 18 tiny houses.

#### **Ten aanzien van het project**

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

#### **4.13 Bodem**

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

#### **Locatie Parkeerterrein ten behoeve van Tiny Houses**

In opdracht van Gemeente Helmond heeft Tritium Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het tussenliggende parkeerterrein te Helmond. Dit rapport is als bijlage 9 toegevoegd.

#### Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de locatie in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met puin (sporen tot sterke bijmenging). Tevens zijn sporen glas en brokken beton waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de groenstrook ten westen van de onderzoekslocatie een matige tot sterke verontreiniging met zware metalen aanwezig is. De sterke verontreiniging is binnen de perceelsgrenzen voldoende afgeperkt. De sterke verontreiniging hangt vermoedelijk samen met de waargenomen bodemvreemde bijmengingen in de grond en bevindt zich in het traject van 0,0 tot 0,5 m-mv. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geraamd op 167 m<sup>3</sup>. Derhalve kan worden geconcludeerd dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat voor het huidige gebruik en het toekomstige gebruik als groenstrook er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor zowel het huidige gebruik als het toekomstige gebruik geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld. Opgemerkt wordt dat wanneer de omstandigheden in de toekomst wijzigen (bijvoorbeeld bij wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik), de risico's opnieuw dienen te worden beoordeeld.

Verder zijn lichte verontreinigingen in de grond aangetoond met diverse zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. In het grondwater is een lichte verontreiniging met xylenen en mogelijk naftaleen aangetoond.

#### *Lozing*

De gehalten aan onopgeloste bestanddelen en ijzer vormen geen belemmering voor het lozen van het grondwater. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. Deze verontreiniging is binnen de perceelgrenzen door middel van aanvullende analyses, zo goed als in de huidige situatie mogelijk is afgeperkt.

#### *PFAS*

De grond voldoet volgens de landelijke normen aan klasse "landbouw/natuur". De gehalten in de grond en in het grondwater voldoen aan de lokale achtergrondwaarden. Tevens worden de humane risicogrenzen niet overschreden.

#### Verkendend asbestonderzoek

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 0,8 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft niet-hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Resumé*

Indien ter plaatse van groenstrook graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, dient voorafgaand een BUS-melding te worden opgesteld voor het saneren van de sterke bodemverontreiniging met zware metalen in de grond. Deze dient ter goedkeuring te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag.

De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie.

#### **Locatie Molenstraat 125b**

MILON heeft d.d. 27 december 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Molenstraat 125B te Helmond. Dit rapport is als bijlage 9 toegevoegd.

## Conclusies

### *Deellocatie 1 (perceel I 3757):*

Op basis van een onderzoek uit 2021 (geldigheidstermijn 5 jaar) is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende bepaald. Er zijn maximaal licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetoond in de bovengrond. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd.

In dit onderzoek is enkel PFAS (incl. GenX) onderzocht in de grond. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond voor PFAS voldoet aan bodemfunctieklassse 'Wonen'. Er zijn overschrijdingen van de lokale achtergrondwaarden voor PFOA, PFNA en PFDA aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten PFAS gemeten en de grond voldoet aan bodemfunctieklassse Landbouw/natuur.

### *Deellocatie 2 (perceel I 3611 en 3612 ged.):*

Na uitsplitsing van het mengmonster blijkt dat in de bovengrondmonsters een sterk verhoogd gehalte lood in boring 604 is aangetoond. Voor het overige zijn maximaal licht verhoogde gehalten gemeten. In de separate monsters van de ondergrond zijn sterk verhoogde gehalten lood, koper en zink aangetoond. De verontreiniging is heterogeen tot een diepte van circa 1,0 m-mv aanwezig.

Op basis van voorgaand onderzoek kan geconcludeerd worden dat dergelijke gehalten in de omgeving eerder zijn aangetoond. Net zoals in voorgaand onderzoek lijkt een verband te zijn tussen de waargenomen bijmengingen en de aangetoonde gehalten. Vermoedelijk is het terrein heterogeen verdeeld verontreinigd met zware metalen. De omvang, ernst en mate van de verontreiniging kan middels een nader bodemonderzoek vastgesteld worden.

In het grondwater is een matig verhoogde concentratie barium en een licht verhoogde concentratie naftaleen aangetoond. Aanvullend grondwateronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De bariumconcentratie betreft vermoedelijk een verhoogde achtergrondconcentratie.

Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond voor PFAS voldoet aan bodemfunctieklassse 'Wonen'. Er zijn overschrijdingen van de lokale achtergrondwaarden voor PFOA, PFNA en PFDA aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten PFAS gemeten en de grond voldoet aan bodemfunctieklassse Landbouw/natuur.

## *Aanbevelingen*

De resultaten van de analyses wijzen op de mogelijke aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een nader bodemonderzoek geeft inzicht in de mate en omvang van de verontreiniging. Op basis van de resultaten van een nader onderzoek wordt vastgesteld of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. (Meer dan 25 m3 grond) en kan de saneringsnoodzaak worden vastgesteld.

Omdat uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat ter plaatse van deellocatie 2, waar de verontreinigingen aanwezig zijn, niet zal worden ontwikkeld is op dit moment een nader onderzoek naar de aard en omvang mogelijk niet doelmatig.

## **Locatie Molenstraat 121-121a**

In opdracht van Gemeente Helmond heeft Tritium Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Molenstraat 121-121a te Helmond. Dit rapport is als bijlage 14 toegevoegd.

### Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de locatie in de bovengrond sporen puin aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met cadmium, lood, zink en PAK. In het grondwater is een lichte verontreiniging met xylenen en naftaleen aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

### *PFAS*

In de bovengrond zijn meerdere PFAS-parameters verhoogd ten opzichte van de lokale achtergrondwaarden. De waarden voor PFOA en PFOS overschrijden de humane risicowaarden bij gebruik als wonen met moestuin. Voor de parameter PFOS wordt tevens de waarde voor 'wonen met tuin' overschreden.

### Verkennend asbestonderzoek

In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### Resumé

De onderzoeksresultaten voor PFAS leveren naar mening van Tritium Advies een beperking op ten aanzien van de voorgenomen verkoop van de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de verhoogde PFAS-waarden in de grond.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Door Tritium is naar aanleiding van het verkennend bodem- en asbestonderzoek een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek is opgenomen als bijlage 15. De conclusie en aanbevelingen van het onderzoek worden navolgend weergegeven.

Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Uit de analyseresultaten van de grond blijkt dat heterogeen verspreid over het onbebouwde terreindeel verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA worden aangetoond. De verhoogde PFASwaarden worden zowel in de boven- als de ondergrond aangetoond.

Op basis van de resultaten is geen eenduidige verontreinigingssituatie af te leiden. Wel blijkt dat op veel plaatsen de landelijke hergebruiksnormen en lokale achtergrondwaarden worden overschreden. Incidenteel is sprake van een overschrijding van de lokale interventiewaarde voor PFOS. Ter plaatse van boringen 04, 09 en 13 worden de risicogrenswaarden voor scenario 'wonen met tuin' overschreden.

De exacte oorzaak van de verhoogde PFAS-waarden in de grond is niet bekend. De locatie ligt buiten de invloedssfeer van de Custom Powders fabriek. Ook was in het bij Custom Powders verwerkte materiaal geen of geen noemenswaardige hoeveelheid PFOS aanwezig. Mogelijk zijn de verhoogde PFAS-waarden veroorzaakt door activiteiten ten behoeve van de marechaussee kazerne (b.v. brandblusoefeningen).

In het grondwater worden hoogstens de lokale achtergrondwaarden overschreden voor één PFASparameter.

Op basis van de resultaten van het grondwater en de periode van aanleg van de bebouwing (rond 1920) wordt aangenomen dat de grond onder de bebouwing niet belast is met PFAS.

#### *Advies en aanbevelingen*

De resultaten van het verkennend en aanvullend onderzoek vormen mogelijk een belemmering voor de voorgenomen transactie in combinatie met het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'. Geadviseerd wordt om de spots met de hoogste PFAS-waarden te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. Als terugsaneerwaarde kan de waarde van scenario 'wonen met tuin' worden gehanteerd. Voor de sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld.

Bij de voorgenomen afvoer van (verontreinigde) grond ter plaatse van de Molenstraat 121-121a dient rekening gehouden te worden met de aangetoonde verhoogde PFAS-waarden in de grond. Grond die PFAS bevat in gehalten die hoger zijn dan respectievelijk 60 µg/kg (PFOS-som), 140 µg/kg (PFOA-som) en/of 60 µg/kg (overige PFAS-individueel) kunnen niet gereinigd worden en dienen te worden gestort.

Geadviseerd wordt om de grond zoveel mogelijk gescheiden te ontgraven en voorafgaand aan de afvoer (in depot) nogmaals op PFAS te onderzoeken. Zo kan worden bepaald of de grond hergebruikt kan worden, gereinigd moeten worden, of dient te worden afgevoerd als niet-reinigbare grond.

``

De adviezen zoals vermeld in de onderhavige rapport zijn gebaseerd op geldende wetgeving ten tijde van het opstellen deze rapportage. Indien de omgevingswet in werking treedt dient mogelijk het advies te worden herzien.

#### **Advies Gemeente Helmond**

Het aspect 'Bodem' is door de gemeente Helmond getoetst en heeft daarbij navolgend advies gegeven d.d. 3 augustus 2023.

Het resultaat van de door ons uitgevoerde bodemtoets is positief onder voorwaarden. Vanuit het oogpunt van de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het afgeven van de omgevingsvergunning. De bodemkwaliteit geeft wel aanleiding daarover in de vergunning een en ander op te nemen.

Op de bouwlocatie is namelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PFAS. Ik adviseer u daarom de volgende tekst in de vergunning op te nemen:

*Op basis van resultaten van het op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er een redelijk vermoeden dat op de bouwlocatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De omgevingsvergunning treedt daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo pas in werking nadat:*

- a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of*
- b) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden.*

*Indien wordt vastgesteld dat er geen milieuhygiënische noodzaak is tot spoedige sanering (optie a hierboven), treedt de omgevingsvergunning in werking. U wordt er op gewezen dat ook dan eerst een bodemsaneringsplan moet worden goedgekeurd (optie b) voordat werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij de bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst. Het niet indienen van een saneringsplan is een overtreding van artikel 28 Wet bodembescherming waarvoor het college van B&W van Helmond het bevoegde gezag is.*

Omdat het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, wordt geadviseerd de navolgende voorwaarden daarnaast op te nemen in de vergunning:

- *Na de sloop wordt op het terrein een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 (inclusief PFAS) en zo nodig uitgebreid met een asbestonderzoek volgens de NEN 5707.*
- *Op het terrein worden geen verdere bouwwerkzaamheden uitgevoerd totdat het bevoegde gezag het bodemonderzoek en de conclusies daarvan heeft goedgekeurd en daarbij gebleken is dat nader bodemonderzoek of bodemsanering niet noodzakelijk is.*

#### **4.14 Kabels en leidingen**

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een project. Binnen het projectgebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

#### 4.15 Trillingshinder spoor

De projectlocatie ligt dicht bij een spoorlijn waar goederenverkeer passeert waardoor hinder als gevolg van spoortrillingen zou kunnen optreden. Hinder dient in dit geval voorkomen te worden. Met een trilling onderzoek kan inzicht worden verkregen in welke trillingsniveaus er in de omgeving optreden door het huidige spoorverkeer.

##### Ten aanzien van het project

Door Cohere Consultants is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 8. Met het trillingsonderzoek is inzicht gekregen in welke trillingsniveaus in de omgeving optreden door het huidige spoorverkeer en is een doorkijk gegeven naar de toekomstige nieuwbouw met als doel mogelijke trillingshinder voor de toekomstige nieuwbouw te voorkomen. Navolgend worden de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek toegelicht.

Uit de resultaten van het trillingsonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- Op zes locaties zijn trillingsmetingen uitgevoerd. De meetpunten 1,2 en 3 zijn gekozen op maaiveld op de locatie waar tien standaardwoningen worden voorzien. Meetpunt 4 is op maaiveld op de locatie waar acht tiny-housewoningen worden voorzien. Meetpunten 5 en 6 zijn aan de fundering en op de tweede verdieping van het bestaande kantoorgebouw respectievelijk. Het bestaande kantoorgebouw wordt gerenoveerd tot zeven appartementen.
- Meetpunten 1,3 en 4 tonen een vergelijkbaar beeld met lage trillingsniveaus en de verticale z-richting als maatgevende richting. Meetpunt 2 wijkt af omdat de x-richting de hoogste niveaus laat zien die hoger zijn dan de meetpunten 1,3, en 4. De frequentie-inhoud van meetpunt 2 wijkt ook af van de andere drie meetpunten waardoor wordt geconcludeerd dat het mogelijk om wegverkeerstrillingen gaat en niet om spoortrillingen.
- Het meetpunt aan de fundering laat de laagste niveaus zien terwijl op de houten vloer op de tweede verdieping van het bestaande kantoorgebouw juist de hoogste niveaus zijn gemeten van alle meetpunten (beide in verticale richting).  
Het frequentiespectrum op de tweede verdieping laat een duidelijke piek zien rond dezelfde frequentie waarvan wordt verwacht dat het om de eigenfrequentie van de vloer gaat. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van opslinging op de tweede verdieping.
- Voor de drie verschillende locaties waar woningen/appartementen worden voorzien is op basis van de meetresultaten een predictie van verwachte trillingsniveaus gemaakt. Voor de tien standaardwoningen en acht tiny-housewoningen wordt geen overschrijding van de streefwaarde van de SBR-richtlijn deel B verwacht wanneer uitgaan wordt van standaard bouw met betonnen vloeren.
- Voor de zeven appartementen voorzien in het bestaande kantoorgebouw aan de Molenstraat 121 wordt geen overschrijding verwacht op de begane grond en eerste verdieping. Op de tweede etage waar op dit moment houten vloeren aanwezig zijn wordt wel een overschrijding gevonden. Er is namelijk een  $V_{max}$  van 0,46 gemeten terwijl de streefwaarde A2 voor de dagperiode 0,4 bedraagt en voor de nachtperiode 0,2. De hoge gemeten niveaus zijn gedurende de dagperiode opgetreden. Om aan de streefwaarde te voldoen dient opslinging gereduceerd dan wel weggenomen te worden wanneer deze ruimte gebruikt gaat worden als leefruimte.

### *Aanbevelingen*

Uit de conclusies volgt dat voor de nieuw voorziene woningen op locaties 2 en 3 geen overschrijdingen worden verwacht wanneer van standaard bouw wordt uitgegaan. Het wordt dan ook aanbevolen standaard bouw toe te passen waarbij betonnen vloeren worden toegepast (dus geen lichte bouw zoals houtbouw). Voor de begane grond en eerste verdieping van het bestaande kantoorgebouw aan de Molenstraat 121 en 121a wordt ook geen overschrijding verwacht. Op de tweede etage is echter een overschrijding gemeten. Geconcludeerd wordt dat wanneer de 2e etage als leefruimte wordt gebruikt, voorkomen moet worden dat er sprake is van opslinging of in ieder geval de mate van opslinging wordt gereduceerd zodat onder de streefwaarde wordt gebleven.

De vloer bestaat op dit moment enkel uit hout. Aanbevolen wordt de vloeren of te vernieuwen of in ieder geval demping en isolatie toe te voegen wat de mate van opslinging zal beperken. Geadviseerd wordt bij de uitwerking van het ontwerp het voorkomen dan wel beperken van opslinging mee te nemen.

### **Ten aanzien van het project**

Bij de uitvoering van het project wordt onderhavig advies opgevolgd. Het aspect 'trillingshinder spoor' voorziet daardoor geen belemmeringen voor onderhavig project.

## **5 UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

### **5.2 Nut en noodzaak**

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

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

### **5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Omgevingsdialoog**

Initiatiefnemer heeft d.d. 19 juni 2023 een omgevingsdialoog gevoerd inzake onderhavig project met de omwonende. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 16. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen toegelicht.

Het project is over het algemeen positief ontvangen door de omgeving. Buiten de gestelde vragen zijn de reacties algemeen positief en prettig ervaren.

### **5.4 Procedure**

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

Ontwerp:

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

Besluit afwijken bestemmingsplan:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

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

## Colofon

### Projectgegevens

Project	Ruimtelijke onderbouwing Molenstraat 121, 121a en 125b
Projectnummer	22HEL-RUOBMOLEN
Revisie	06
Datum	juni 2024

### Opdrachtgever

2ER+ Projectontwikkeling B.V.

### AROM B.V.

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

## 6 BIJLAGEN

- Bijlage 1. Nader onderzoek flora en fauna, Brabant Eco, d.d. 25 september 2023, nummer: 2023 BE-0421;
- Bijlage 2. Watertoets Molenstraat, AROM B.V., d.d. 6 juni 2023;
- Bijlage 3. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase, AROM B.V., d.d. november 2023;
- Bijlage 4. Ecologische quickscan, BrabantEco, d.d. 5 november 2022, rapportnummer: 2022-BE-0421;
- Bijlage 5. Quickscan externe veiligheid, Kragten d.d. 5 oktober 2023;
- Bijlage 6. Verantwoording hoogte groepsrisico, Kragten, d.d. 19 februari 2024;
- Bijlage 7. M.e.r.-aanmeldnotitie, AROM B.V., d.d. februari 2024;
- Bijlage 8. Trillingsonderzoek Herontwikkeling Molenstraat 121 en 125B Helmond, Cohere Consultants, d.d. 27 januari 2023;
- Bijlage 9. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenstraat 123 te Helmond, Tritium, 11 november 2022, Kenmerk: 2209/216/JW-01;
- Bijlage 10. Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 123B te Helmond, MILON, d.d. 14 juni 2023, projectnummer: 20222050;
- Bijlage 11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 15 februari 2024, Referentie: 20221287.v01.3 rev.1.2024;
- Bijlage 12. Ecologische quickscan Molenstraat 125b Helmond, BE-0421, BrabantEco, d.d. 17 juni 2023, rapportnummer: 2023-BE-0523;
- Bijlage 13. Onderzoek bedrijven en milieuzonering Molenstraat 121-125 Helmond, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 22 juni 2023, referentie: 20221287.v01.1;
- Bijlage 14. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenstraat 121/121a te Helmond, Tritium, 22 november 2022, Kenmerk: 2209/210/JW-01;
- Bijlage 15. Aanvullend PFAS-onderzoek Molenstraat 121-121a te Helmond, Tritium, d.d. 19 januari 2023, Kenmerk: 2209/210/JW-02;
- Bijlage 16. Verslag Omgevingsdialoog d.d. 19 juni 2023;

- Bijlage 17. Memo parkeerbehoefte ontwikkeling Molenstraat 121 Helmond, Jan van Stiphout Verkeersadvies, d.d. 1 december 2023.
- Bijlage 18. Advies veiligheidsregio, d.d. 10 april 2024.
- Bijlage 19. Rapport 'Toets brandveiligheid, Molenstraat Helmond, Brandzorg, d.d. 12 mei 2024