

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

## **Nieuw Binderen Helmond**

**17 JUNI 2024**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Situering en kadastrale begrenzing	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Opzet ruimtelijke onderbouwing	6
<b>2.</b>	<b>Gebiedsanalyse</b>	<b>7</b>
2.1.	Historisch perspectief en huidige situatie	7
2.2.	Plan	10
2.3.	Duurzame en gezonde leefomgeving	12
<b>3.</b>	<b>PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>	<b>14</b>
3.1.	Nationaal beleid	14
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Regionaal beleid	22
3.4.	Waterschap	24
3.5.	Gemeentelijk beleid	24
<b>4.</b>	<b>MILIEUASPECTEN</b>	<b>30</b>
4.1.	Inleiding	30
4.2.	Milieueffectrapportage	30
4.3.	Externe veiligheid	31
4.4.	Geluidhinder	34
4.5.	Luchtkwaliteit	36
4.6.	Geurhinder agrarische bedrijven	38
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	39
4.8.	Bodemkwaliteit	41
<b>5.</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>45</b>
5.1.	Water	45
5.2.	Natuur	46
5.3.	Archeologie en Cultuurhistorie	50
5.4.	Verkeer en parkeren	53
<b>6</b>	<b>HAALBAARHEID</b>	<b>54</b>
6.1	Economische haalbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	55
<b>7</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>56</b>

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 – Inrichtingsplan
- Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3 – Memo industrielawaai
- Bijlage 4 – Onderzoek verkeersstromen en -veiligheid
- Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 – Watertoets
- Bijlage 7 – Aeriusberekeningen + Notitie
- Bijlage 8 – Quicksan flora en fauna
- Bijlage 9 – Bomeneffectanalyse
- Bijlage 10 - Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11 – Nader onderzoek vleermuizen en marterachtigen
- Bijlage 12 – Notitie parkeerbalans
- Bijlage 13 – M.e.r.-aanmeldnotitie
- Bijlage 14 – Participatiedossier

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en doel

Op de hoek Helmondselaan/Abdijlaan is het voormalige PNEM-terrein gelegen. De bedrijfsbebouwing op deze locatie staat al enige tijd leeg en het terrein wordt niet meer door het ROC Ter AA gebruikt als sportterrein. Om deze reden heeft Nieuw Binderen B.V. – tevens initiatiefnemer van deze ruimtelijke onderbouwing – de locatie aangekocht met het voornemen om hier woningbouw te realiseren.

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van 47 woningen. Het gaat hierbij om 41 rij- en hoekwoningen en 6 patiowoningen. Het betreffen 45 koopwoningen in de middenklasse en 2 koopwoningen in het dure segment.

Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Helmond Noord I', waarin het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken is een ruimtelijke procedure nodig. Gekozen is voor een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Om in dit kader te motiveren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### 1.2. Situering en kadastrale begrenzing

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Helmondselaan/Abdijlaan. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Helmond, sectie E, nummers 3395 en 3533 met een totale oppervlakte van 10.428 m2. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop het plangebied globaal zichtbaar is (rode omlijning).



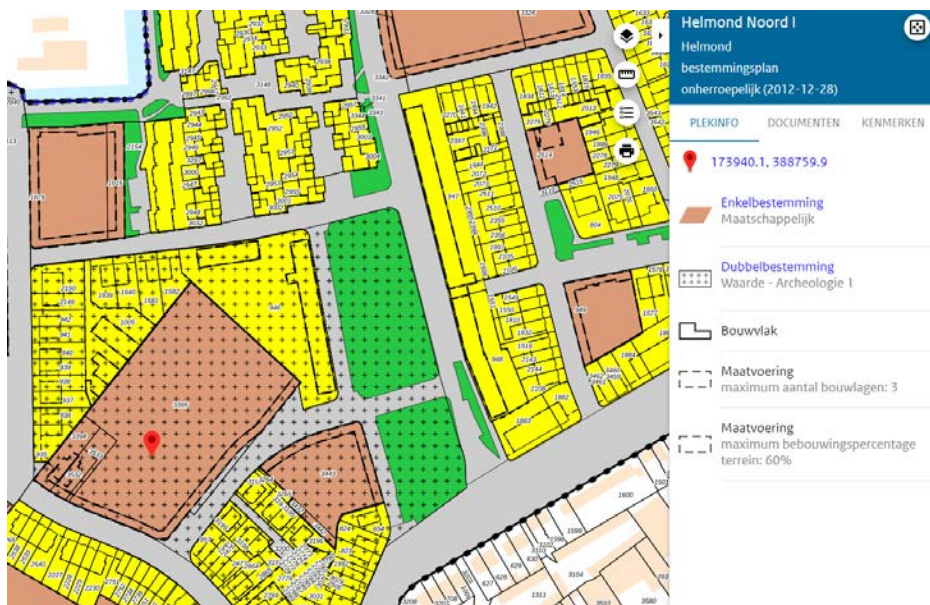
De foto's hieronder geven de huidige situatie in het plangebied vanaf straatniveau weer.



### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Helmond Noord I' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond op 28 december 2012. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van dat bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied weergegeven.





In dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'. De gronden zijn op basis daarvan bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterpartijen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid, sport, cultuur en kinderdagverblijf.

Er gelden ter hoogte van het plangebied twee maatvoeringseisen, namelijk: gebouwen mogen niet meer bouwlagen bevatten dan 3 en het bouwvlak mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd.

Verder is er nog een dubbelbestemming in het kader van de bescherming van archeologische waarden van toepassing: 'Waarde – archeologie 1'. Dit betekent dat zonder nader archeologisch onderzoek respectievelijk niet meer dan 100 m<sup>2</sup> dieper dan 50 cm geroerd mag worden.

Ter hoogte van het plangebied vigeert ook het Paraplubestemmingsplan Parkeren. Via dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Helmond vastgelegd. Nieuwe plannen moeten voldoen aan de parkeernormen die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Het planvoornemen kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd, omdat de functie 'Wonen' niet toegestaan is in het plangebied. Om het planvoornemen mogelijk te kunnen moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

#### 1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van deze ruimtelijke onderbouwing omschreven. Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 staat het planologische beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk-ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven met o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering. De overige sectorale aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het planvoornemen. In hoofdstuk 7, tenslotte, wordt ingegaan op de procedure waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt. Er wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en van zienswijzen in het kader van de wettelijke terinzagelegging.

## 2. GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het planvoornemen zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het planvoornemen. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



### 2.1. Historisch perspectief en huidige situatie

#### Historische ontwikkeling

Helmond is circa 850 jaar geleden ontstaan op een kruispunt van routes aan het beekdal van de rivier de Aa. De stedelijke ontwikkeling van Helmond komt in de 19e eeuw flink op gang onder de invloed van de industrialisatie. Helmond ontwikkelt zich in deze periode vooral langs het nieuwe kanaal (1826) en vanuit de linten. Later voegt de spoorlijn (1866) een nieuwe dimensie aan de stad toe.

In de 20e eeuw voltrekt de stedelijke ontwikkeling van Helmond zich in hoog tempo. Helmond groeit in deze eeuw van 12.000 naar 80.000 inwoners. In 1920 wordt in het eerste structuurplan voor Helmond opgesteld. Dit is een trendbreuk van het landschappelijk patroon als basis voor de occupatie van het gebied naar een planmatige woningbouwontwikkeling.

In de Middeleeuwen (13e eeuw) maakte het plangebied deel uit van de Abdij van Binderen, die in grote lijnen het gehele gebied ten noorden van de weg naar Deurne omvatte. Onderdeel van de abdij was de “caminata” (stenen gebouw met schoorsteen). Deze naam is als Kemenade nog steeds aan een deel van het plangebied verbonden. De naam Binderen is nog steeds in gebruik voor de kapel en de omgeving daarvan.

Het gebied is grotendeels onbebouwd gebleven tot in de tweede helft van de twintigste eeuw. Toen werden binnen het plan Binderen enkele zelfstandige buurten, in omvang afgestemd op de grootte van een toenmalige parochie, gerealiseerd. Vervolgens werden in de zestiger en zeventiger jaren binnen



de plannen Bloem- en Paardenvelden, de Bus, de Kemenade en de Eeuwsels buurten gebouwd, gebruikmakend van de destijds gangbare stempelmethode, gekenmerkt door een herhaling van verkaveling(selement)en.

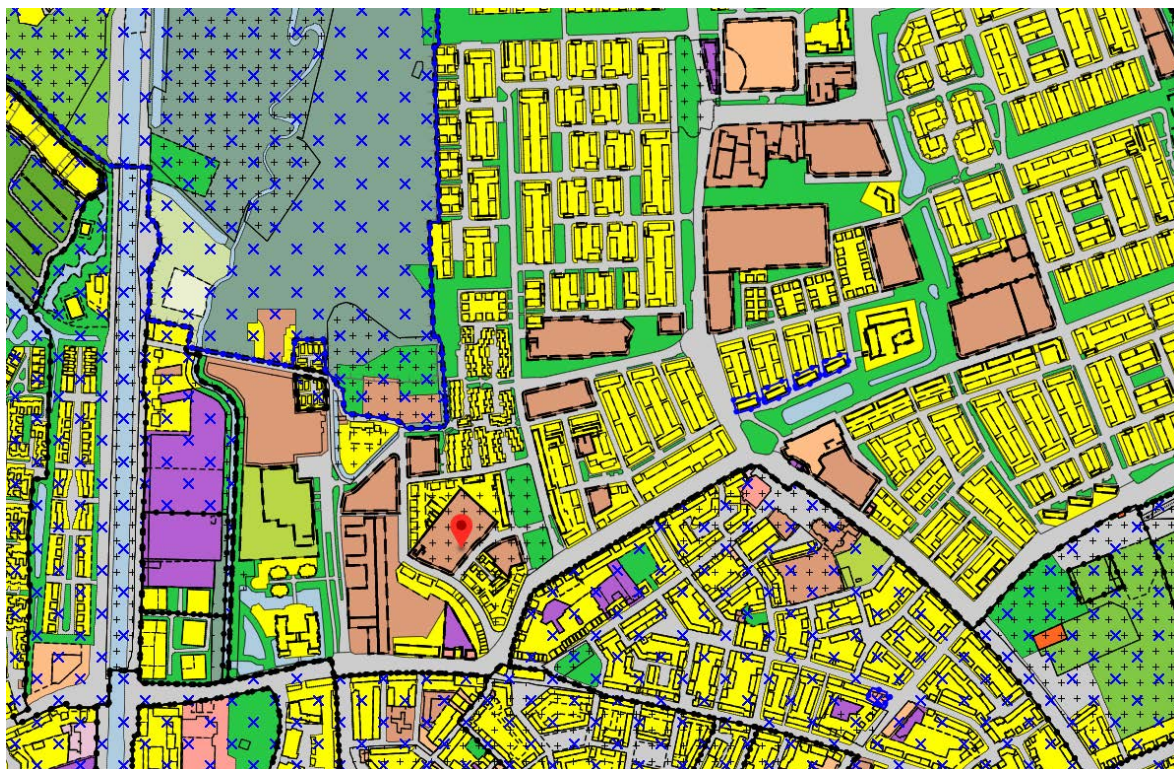
In de zeventiger en tachtiger jaren was door toenemende leegstand, werkloosheid en criminaliteit sprake van verpaupering en probleemcumulatie in een deel van het plangebied. Onderdeel van de bestrijding hiervan was de sloop van de flats Jagershoven ten faveure van grondgebonden woningen. Tevens werd de naam van dit gebied gewijzigd van Jagershof in Haverveld.

De meest recente ingreep betreft de omleiding van de Zuid-Willemsvaart. Na de omleiding loopt deze langs de oostzijde van het plangebied. Gezien de recente realisering van de diverse buurten binnen Helmond Noord vanaf de veertiger tot in de negentiger jaren zijn geen beschermde monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Wel zijn buurtcentrum De Boerderij en het Peppellaantje nog relictten van het vroegere agrarische landschap.

In de wijk vinden/vonden meerdere ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Onderhavige herontwikkeling is er eentje van. De meest recente ontwikkeling in de wijk was ook een herontwikkeling. Deze bestond uit het slopen van vier complexen van boven- en benedenwoningen en het toevoegen van 40 woningen in de vorm van eengezinswoningen en appartementen door Woonpartners. De herontwikkeling vond plaats in de Vondellaan.

#### Functionele structuur

De functie in het plangebied is in de huidige situatie 'Maatschappelijk'. Rondom het plangebied is overwegend sprake van de functies: 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen', 'Maatschappelijk' en een enkele plek waar detailhandel en dienstverlening is toegestaan. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan voor Helmond Noord is deze functieverdeling te zien (zie onderstaande uitsnede van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). De rode pin op de verbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.





### Stedenbouwkundige structuur

Het planvoornemen is in het noordelijk deel van Helmond gesitueerd, plaatselijk bekend als de oude PNEM-locatie aan de Helmondselaan hoek Abdijlaan. De voormalige PNEM-gebouwen liggen Noordelijk van de ringweg, hier de Uiverlaan geheten. Zuidelijk van de ring is sprake van de oude centrumontwikkeling waarbij in de tweede helft van de vorige eeuw door de aanleg van de ring, mede door het verbinden van een aantal bestaande wegen, een rafelrand aan het centrum ontstaat die met de tijd opgevuld is met bebouwing. Ten noorden, langs de locatie, is al in 1900 een verbindingsweg aanwezig naar de kapel van Binderen en de noordelijk gelegen dorpen. In de zeventiger-jaren van de vorige eeuw is deze gedeeltelijk omgelegd en ontstaat het huidige tracé van de Helmondselaan. Met de aanleg van de Keizerin Marialaan, wordt ook het binnenzwembad gebouwd en ontstaat langs de laatste as een meer utilitair karakter door de verdere uitbreiding met scholen. De wijk Helmond Noord ontstaat iets eerder als deze periode en heeft nog alles van een wijk in de lijn van gedachtegoed van de CIAM. De gestempelde stedenbouwkundige structuur met herhaling van vaste patronen, formeel groen in de vorm van kwadranten met bomen omzoomd gazon. Een wijk die grotendeels bestaat uit coöperatiebezit en dus sociale huur. Aan de oude verbinding, de Abdijlaan, is nog wat oudere bebouwing te vinden en is ook de laanbeplanting van een duidelijk oudere leeftijd. Hier bevindt zich ook het oude schoolgebouw dat zuidelijk van de locatie is gesitueerd en met speelplaats aansluit op de Abdijlaan. Aan de noordzijde van het perceel liggen een tweetal appartementengebouwen in vier lagen met een driehoek groen als binnentuin.

De hoofdwijkontsluiting, de Vinkelaan, bevindt zich oostelijk van de locatie en loopt langs twee groene ruimtes die een grote fonteinpartij, een hondenuitlaatveld en een sportveld omvatten. De wijk kenmerkt zich door de zestiger jaren opzet en de problemen die bij dit soort oudere ontwikkelingen horen. Autobezit is sterk toegenomen en de stedenbouw van de wederopbouw liet weinig ruimte voor aanpassingen. Dit soort wijken staan dan ook sterk onder druk wat betreft duurzaamheid, mede door leeftijd van de bebouwing, parkeerdruk en mobiliteit. Binnen het straatprofiel en stratenpatroon van eertijds is de toegenomen mobiliteit, het autogebruik en de vraag om veel meer parkeerplaatsen slecht te verwezenlijken. De situering van een aantal scholen in de directe omgeving geeft hierop een extra kortstondige druk van brengen en halen van kinderen. Dit heeft mede geleid tot een complexe eenrichtingsverkeerssituatie. De gemeente heeft aangegeven hier los van de planontwikkeling aan te werken.



## 2.2. Plan

### Beoogde situatie

In het plangebied zijn 47 woningen beoogd, bestaande uit 41 rij- en hoekwoningen en 6 patio-woningen. Het gaat om 45 koopwoningen in de middenklasse en 2 koopwoningen in het dure segment. De BVO's van de woningen variëren van minimaal 91 m<sup>2</sup> tot maximaal 151 m<sup>2</sup>. Alle woningen beschikken over een berging.

Daarnaast zijn in het plangebied de functies groen, water en verkeer/parkeren voorzien.

Het grootste deel van de parkeerplaatsen wordt in de vorm van een parkeercoffer gesitueerd in het binnengebied, tussen de beoogde rijwoningen. Het overige deel van de parkeerplaatsen bevindt zich aan de voorzijde van het plangebied (langs de Abdijlaan).

In het binnengebied is ook het gezamenlijke groen voorzien en een ontmoetingsplek. De ontmoetingsplek wordt afhankelijk van de doelgroep die in het plangebied komt te wonen ingericht.

Hieronder is het inrichtingsplan van het planvoornemen opgenomen.



Om dit plan te kunnen realiseren wordt de bestaande bebouwing volledig gesloopt en vastgelegd dat de vigerende functie (Maatschappelijk) niet meer uitgeoefend kan worden.

### Functionele karakteristiek

In het plangebied worden 47 woningen ontwikkeld. Doordat leegstaande, verouderde bebouwing vervangen wordt door verschillende typen woningen wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in dit



gebied. Door het toepassen van een gemixt woningbouwprogramma in voornamelijk de middenklasse dat verschillende doelgroepen aanspreekt wordt invulling gegeven aan de diversiteit van de woningbehoefte. Daarnaast wordt een aantrekkelijk openbaar gebied gecreëerd door het toepassen van groen. Met deze invulling sluit het planvoornemen goed aan bij de functionele karakteristiek van het gebied.

### Stedenbouwkundige structuur

In nauw overleg hebben de ontwikkelaar, de gemeente en de omgeving onderzoek gedaan naar het ontwikkelperspectief van de locatie. Met het project is bij wijze van pilot in het kader van de Omgevingswet gestart. In die fase ging het om een groter te ontwikkelen gebied, waarbij ook de gronden van de twee appartementengebouwen en de twee groene ruimtes ten oosten en westen daarvan waren betrokken. In een intensief participatieproces is in goed overleg tussen woningcoöperatie (eigenaar van de appartementengebouwen), omgeving incl. belangenpartijen, gemeente en ontwikkelaar een aantal voorkeursmodellen ontwikkeld van waaruit een uiteindelijke gewenste ontwikkeling is opgesteld. Hieruit is in ieder geval naar voren gekomen dat de bestaande groene ruimtes belangrijk zijn voor de bewoners en dat de coöperatie niet tot sloop van de appartementen overgaat, maar deze duurzaam wil renoveren. Dit betekent dat het planvoornemen uiteindelijk alleen het perceel aan de Abdijlaan (voormalig PNEM-terrein) omvat.



Voor deze meer solitaire locatie is net als voor het eerdere grotere gebied met verschillende alternatieven gewerkt aan de hand waarvan de uiteindelijke planopzet tot stand is gekomen. Ook voor de uitwerking van alleen de locatie aan de Abdijlaan (voormalig PNEM-terrein) zijn het gedachtegoed en de uitdagingen die voor het grotere gebied uitgangspunt waren gehandhaafd.

De behoefte aan rust en groen is een aldoor een leidend principe geweest. Dit blijkt ook wel uit de keuzes die gemaakt zijn om de twee groene ruimtes ten oosten en westen van de appartementencomplexen te behouden zoals ze zijn en waar mogelijk te verbeteren. In de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied is met die reden nadrukkelijk gekozen voor het realiseren



van een groene loper die het bestaande groen via het nieuwe plan 'verbindt'. De oude Helmondselaan met de grote platanen en de deels authentieke bebouwing is te zien als het beginpunt van de groene loper. Vanaf daar loopt men door de oude te renoveren fabriekstoegang met tuinmuur via een groene route het plangebied in.

Het programma in het plangebied is sterk gestuurd door de woningbehoefte in Helmond en het huidige aanbod op de woningmarkt. Daarnaast speelt ook de woningsamenstelling van de wijk waarin het plangebied is gelegen een rol. Dit heeft geleid tot het vermijden van het toevoegen van appartementen en huurwoningen. En, voornamelijk te gaan voor het oprichten van koopwoningen in de middenklasse (hoofdzakelijk reguliere i.c.m. een kleinere hoeveelheid levensloopbestendige).

De nieuwe buurt is zo opgezet dat vanaf de Helmondselaan van onder de grote platanen een relatief groene, parkachtige opzet zichtbaar is door hier de levensloopbestendige patiobungalows te situeren. Via de oude poort kan de voetganger de route door de buurt lopen richting de groene driehoek. Om de parkeerbehoefte in te vullen en geen parkeren langs de nieuwe straten te krijgen is gekozen voor een model met een groen parkeerplein in het hart van de buurt flankerend aan de groene loper.

De nieuwe buurt bestaat totaal uit circa vijftig (47) woningen, voor het grootste deel gaat het om woningen van twee bouwlagen met een kap. Voor de architectuur wordt aansluiting gezocht bij het karakter van de wijk en bij de witte woningen aan de Helmondselaan in het bijzonder.

De ontwikkeling van de locatie met grondgebonden woningen voegt zich naadloos in de wijk. Door de oude PNEM-gebouwen te amoveren wordt een groot volume vervangen door bebouwing die qua maat, schaal en korrelgrootte organische invoegt in de oude structuur.

De ontsluiting van de woningen gebeurt zoveel mogelijk vanuit de binnenzijde van de buurt. Hier wordt gestuurd op parkeren op de locatie om zo de Abdijlaan en de Helmondselaan niet verder te belasten met extra parkeerdruk.

#### Water en groen

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Dit verandert in de nieuwe situatie, omdat wadi's worden aangelegd. De wadi's kunnen bij hevige en/of langdurige regenval vollopen met water waardoor oppervlaktewater ontstaat.

In de huidige situatie zijn aan de zijkant en de achterzijde van het plangebied bomen aanwezig. Het bestaande meer kwalitatieve groen wordt behouden. Hiermee houdt het bouwplan rekening. Het overige groen niet. Ter inventarisatie en kwalificatie is een bomeneffectanalyse uitgevoerd, zie bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Naast het te behouden bestaande groen wordt in het plangebied extra groen toegevoegd, in de vorm van groene daken, nieuwe bomen en overige (met name vaste) beplanting.

### **2.3 Duurzame en gezonde leefomgeving**

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

### **2.3.1 Energietransitie**

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld. Onderhavig plan draagt bij aan de energietransitie, omdat de woningen 'aardgasvrij' worden gebouwd.

### **2.3.2 Klimaatbestendigheid**

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- er worden maatregelen genomen voor waterberging;
- er wordt groen aangebracht, wat een positief effect heeft op zowel de infiltratie van regenwater als de hittestress;
- er wordt gebruikgemaakt van groene daken.

### **3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID**

#### **3.1. Nationaal beleid**

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

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd naar het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt worden en moeten belangen afgewogen worden.

Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

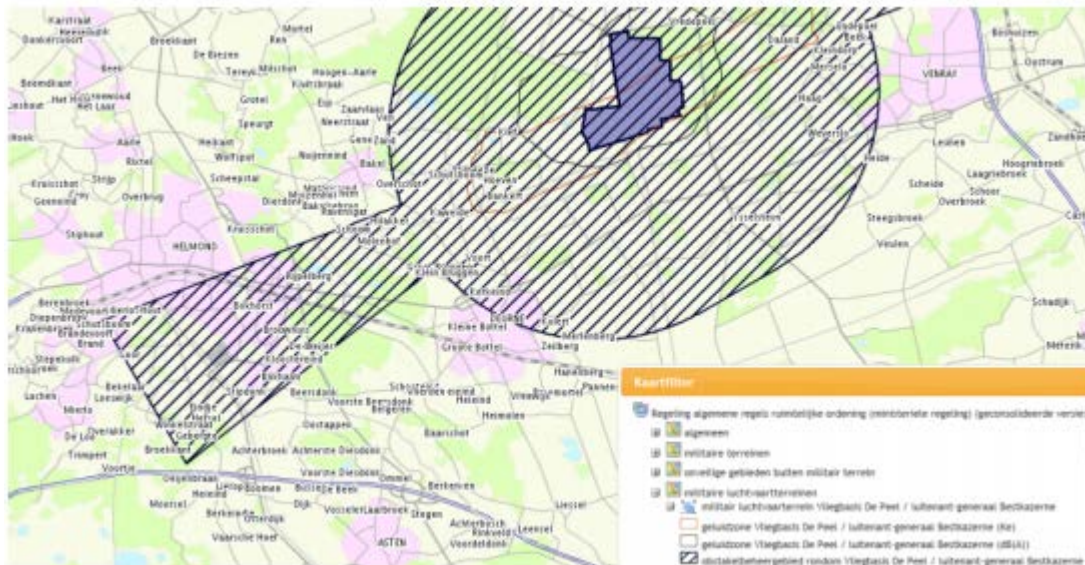
Onderhavig planvoornemen is niet in strijd met de kaders van de Nationale Omgevingsvisie.

##### **3.1.2. Barro en Rarro**

In 2014 zijn het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

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





De vrijwaringszone langs Rijksvaarwegen, tracés van hoogspanningsverbindingen en het obstakelbeheergebied (vliegbase De Peel) zijn niet van toepassing op het plangebied.

### Radarverstoringsgebied

Het plangebied is wel gelegen binnen het gebied 'Radarverstoringsgebied' van radarstation Volkel en Herwijnen. Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn.

Het plangebied ligt op meer dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel en het radarstation 'Herwijnen'. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel 114 meter. Het radarstation Herwijnen zorgt voor een maximale bouwhoogte van 90 meter. Met onderhavig planvoornemen wordt geen bebouwing toegestaan die deze hoogten overschrijdt. Hiermee wordt de werking van de radarstations niet beperkt.

### Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

### **3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde

jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro.

In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

#### Betekenis voor het plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 47 woningen op de locatie waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' geldt. Dit betekent dat via deze ruimtelijke onderbouwing een toename van 47 woningen wordt mogelijk gemaakt. Het planvoornemen valt onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling'.

#### Behoefte

De behoefte kan worden afgeleid van de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven en Metropool Regio Eindhoven) en de provincie Noord-Brabant bestaat consensus over het hanteren van de provinciale prognose ten behoeve van de regionale afstemming.

De provincie Noord-Brabant stelt periodiek de bevolkings- en woninwaterefeopgnoses (2023) voor de verschillende regio's en gemeenten in de provincie vast. Voor Helmond betekent dit een netto opgave om in de periode 2020-2040 15.000 woningen toe te voegen. Hiervan zijn er 9.000 direct als opgave voor de gemeente toegekend en 6.000 als aanvulling om de regionale behoefte op te vangen. De woningen die het planvoornemen mogelijk maakt zijn onderdeel van de zachte plancapaciteit richting realisatie van deze 15.000 woningen.

#### Regionale afstemming

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken al jaren samen, zo ook op het gebied van wonen. Samen is het Afsprakenkader Wonen SGE vastgesteld. Doel van dit afsprakenkader is afspraken te maken voor het regionaal omgaan met woningbouwplannen, waarbij we niet concurreren op kwantiteit, maar samenwerken en sturen op kwaliteit. Het resultaat hiervan is kwaliteitsverbetering en completer en diverser woningaanbod. De regio maakt zich via het afsprakenkader sterk voor woningbouwprojecten die bijdragen aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'.

De basis voor het afsprakenkader is De Visie op Wonen SGE. Deze visie heeft tot doel voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen, instromers aan te trekken en starters en doorstromers vast te houden aan de regio. In de visie is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de unieke kwaliteiten van de regio, het gaat daarbij om:

- City of villages, unieke mix van stedelijkheid en dorpscultuur;
- Roltrap regio, vele verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in de regio afhankelijk van de levensfasen van een huishouden;

- Kwadrantenbenadering, welke nog nader uitgewerkt moet worden, benadrukt de unieke eigenschappen van ieder dorp en stad;
- Brainport principes, kwaliteitscriteria waar ieder woningbouwproject aan moet voldoen.

De Visie op Wonen gaat uit van een inclusieve en gezonde verstedelijking. Voor de gemeente Helmond is een functie weggelegd als “city of arrival” (inwoners starten vaak als 1-persoonhuishouden, naar enkele jaren verhuist men al of niet binnen de gemeente). In de kwadrantenbenadering wordt de gemeente Helmond getypeerd door de kwaliteiten centrum, shop & culture, bedrijvigheid en eigenheid. Het Stedelijk Gebied Eindhoven zal in de periode tot 2040 met 50.000 inwoners groeien naar 550.000 inwoners.

In het voorjaar van 2023 heeft de Metropool Regio Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK een woondeal gesloten. Hierin is een versnelling van de woningbouwproductie afgesproken (6.000 woningen in de periode tot/met 2030), daarbij is de navolgende segmentering afgesproken: 30% sociale huur, 16% middenhuur, 20% betaalbare koop en 34% overig.

#### Verantwoording

Voor de gemeente Helmond ligt een actuele vraag naar in totaal 6.000 woningen tot/met 2030. De woningvoorraad in Noord Helmond bestaat vooral uit eengezinswoningen (75%). Gezien de nu al bovengemiddelde vergrijzing is het zaak om in te zetten op meer levensloopbestendige woningen. De woningvoorraad kent een hoog aandeel sociale huur (45%). Op termijn is meer differentiatie naar prijssegment gewenst (toevoegen koop, middenhuur).

Het planvoornemen bestaande uit 47 woningen maakt onderdeel uit van deze 6.000 te realiseren woningen. Dit plan draagt met koopwoningen in de middenklasse en het dure segment bij aan meer differentiatie in de wijk. Na het terugtrekken van Woonpartners in deze ontwikkeling is het participatieproces doorgezet en hier zijn geen sociale huurwoningen voorzien. Voorts is Helmond-Noord voorzien van een hoog aandeel sociale huurwoningen.

De binnen het plangebied opgenomen nieuwbouw van woningen kan worden aangemerkt als transformatie binnen bestaand stedelijk gebied, hierdoor is uitbreiding van de stad Helmond niet nodig.

#### Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### **3.1.5 Nationaal Waterprogramma 2022-2027**

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022 en geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan zijn ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

#### Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het Nationaal Waterprogramma 2022-2027.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het



provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Het plangebied is hierop met een gele cirkel aangeduid.



#### Analyse nieuwe woningen binnen stedelijk concentratiegebied

Het plangebied ligt binnen Helmond dat onderdeel is van het 'stedelijk concentratiegebied'. Conform het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het grootste gedeelte van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik aan de orde: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

Het plan omvat de toevoeging van 47 woningen in de vorm van inbreiding. De lokale behoefte is aangetoond in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zie de paragraaf 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

#### Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010.

### **3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

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

### Analyse

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 47 woningen. Het planvoornemen draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de wooneenheden. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.

Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de wooneenheden kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt. Hierbij valt te denken aan het toepassen van groene daken en een groene inrichting van het openbaar gebied.

Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het is zaak om bij woningbouw eerst te onderzoeken of dit kan gebeuren binnen bestaand stedelijk gebied. De 47 woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie wat inhoudt dat het bestaand stedelijk gebied niet wordt vergroot. Hieraan wordt met dit planvoornemen voldaan.

Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

### Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### **3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;

- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

### De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijk gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

#### *"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling*

##### *Lid 1*

*Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*

*a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4.

*b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor de ontwikkeling van woningen op een thans braakliggend terrein. Deze ontwikkeling zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen het concentratiegebied van de gemeente Helmond de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt. Dit sluit aan bij de omgeving.

##### *Lid 2*

*Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*

*a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

*b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor de realisatie van een locatie die in de huidige situatie niet gebruikt wordt. Hiermee bevordert dit planvoornemen het zorgvuldig ruimtegebruik binnen de gemeente Helmond.

*c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

Onderhavig planvoornemen betreft de inbreiding van 47 woningen op een braakliggend terrein. Deze woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke duurzaamheidseisen.

*d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in paragraaf 5.1 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.

*e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.

*f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Onderhavig planvoornemen draagt met de realisatie van 47 woningen bij aan de continuïteit van Helmond als woon-/verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd doordat de bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

#### *De bescherming van gebiedskenmerken*

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

#### *De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies*

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap (geldt alleen in landelijk gebied, maar de gemeente Helmond heeft dit basisprincipe van toepassing verklaard voor de gehele gemeente).

#### *Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit*

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaardecreatie. Het planvoornemen is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, middenin het stedelijke netwerk. Het plangebied zelf en de omgeving is in gebruik voor stedelijke functies. Diverse functies - voornamelijk woon- en maatschappelijke functies – wisselen elkaar af. Met het planvoornemen is het de bedoeling om de vigerende maatschappelijke functie te vervangen voor een woonfunctie (inbreiding). Er is namelijk geen behoefte meer aan de maatschappelijke functie op deze plek (leegstand), maar juist wel behoefte aan de functie wonen. Op deze plek is het daarom wenselijk om woningen toe te voegen. Kwalitatief gezien gaat het op deze plek om de behoefte aan het toevoegen van koopwoningen. Er zijn in deze wijk namelijk al relatief veel sociale huurwoningen aanwezig. Hiermee ontstaat een logische op de omgeving aangesloten invulling van het plangebied, waardoor verloedering wordt tegengegaan.

Ook wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden in/rondom het plangebied. In/rondom het plangebied zijn aan de Helmondselaan monumentale bomen aanwezig. Aan enkele randen van het plangebied zijn ook nog overblijfselen van het voormalige PNEM-terrein (lage muur) aanwezig. Verder kent het plangebied of de directe omgeving geen specifieke te behouden waarden. Het planvoornemen strekt tot het behoud van deze waarden.

#### *Kwaliteitsverbetering landschap*

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft deze verplichting verbreed (geldend voor de gehele gemeente) en uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015. Het plangebied valt niet binnen het werkingsgebied van deze beleidsregel. Een verplichting in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is daarmee niet aan de orde.

#### Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

### **3.2.4 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 van 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.

### Conclusie

Het plan past binnen het Provinciaal Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP 2022-2027).

## **3.3. Regionaal beleid**

### **3.3.1 Concretisering Brainport principes**

Op 5 maart 2020 is het regionale beleidsdocument 'Concretisering brainport principes' vastgesteld. Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes.

De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader Wonen - Stedelijk Gebied Eindhoven (oktober 2017).

De Brainport Principes zijn:

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



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

1. Koesteren van Identiteit;

Het planvoornemen is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, op een locatie gelegen in een deel van Helmond dat volop in ontwikkeling is. Deze locatie heeft in de huidige situatie weinig functie. Met de ontwikkeling wordt het plangebied toegankelijk en beleefbaar. Ontwerptechnisch wordt aansluiting gezocht bij het karakter van Helmond. Zowel de functie als de schaal van de ontwikkeling sluiten hierbij aan op de directe omgeving.

2. Ruimte voor Innovatie;

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de gestelde normen. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op regionale duurzaamheidsambities. Dit wordt elders in deze ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht.

3. Invloed voor bewoners;

De ontwikkeling zal projectmatig gerealiseerd worden. De toekomstige bewoners worden hierbij in een vroeg stadium betrokken, om de woningen (zoveel als mogelijk) aan te kunnen laten sluiten bij hun wensen.

4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;

Het plan bestaat uit een mix van verschillende woontypen, namelijk: grondgebonden rij- en hoekwoningen en patiowoningen. Het gedifferentieerde aanbod richt zich hiermee op verschillende doelgroepen.

Daarnaast wordt het 'binnenhof' van de ontwikkeling groen ingericht. Dit gebied is openbaar toegankelijk en wordt ingepast in de omgeving. De locatie ligt nabij de voorzieningen in het centrum en is zowel het openbaar vervoer als met de fietst en auto goed bereikbaar.

5. Vraaggericht ontwikkelen;

Naast de variatie in het woningbouwprogramma is er ook variatie in architectonische uitwerking. De groene identiteit van de ontwikkeling is bepalend. Naast de groene inrichting van het openbaar toegankelijke achterterrein is dit terug te zien in het ontwerp van de gebouwen. De materiaalkeuze laat het groen domineren. Daarnaast worden de woningen projectmatig gerealiseerd, waardoor de toekomstige bewoners betrokken worden bij de uitwerking.

6. Benutting regionaal schaalniveau;

De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie. Een locatie die functioneel weinig toegevoegde waarde heeft voor de omgeving wordt getransformeerd naar een levendig woongebied. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de woningbehoefte waarvan in Helmond sprake is. Zowel het centrumgebied met voorzieningen als het buitengebied is goed en snel bereikbaar vanuit het plangebied. Het plangebied is voor alle vervoerstypen goed bereikbaar.

7. Gezonde verstedelijking.

Er is met de ontwikkeling veel aandacht voor groen, waterberging en bereikbaarheid. Hierdoor ontstaat een prettige gezonde leefomgeving met een goede verhouding tussen stenen en groen. De gebouwen en de openbare ruimte vormen samen een plek waar het prettig wonen en verblijven is. Groen nodigt uit om te recreëren en ontmoeten.

### Conclusie

Het planvoornemen houdt – voor zover mogelijk - rekening met de Brainport Principes.

## **3.4. Waterschap**

### **3.4.1 Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas 2022-2027**

Waterschap Aa en Maas heeft zijn waterbeleid uitgewerkt in het nieuwe Waterbeheerplan 2022-2027.

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

### **Keur**

De drie waterschappen in Noord-Brabant (Waterschap de Dommel, Waterschap Aa en Maas en Waterschap Brabantse Delta) hebben de Keur op elkaar afgestemd. Het waterschap heeft tevens haar regels vastgelegd in de Keur. Het geeft aan welke plichten er zijn voor activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater, grondwater, en kunstwerken. De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m<sup>2</sup> worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor de watertoets welke is opgenomen in paragraaf 5.1.

### Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid van het Waterschap.

## **3.5. Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Helmond 2030**

Door de gemeente Helmond is op 4 februari 2014 de Structuurvisie 'Structuurvisie Helmond 2030' vastgesteld. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust is op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. De structuurvisie gaat veel minder dan voorheen uit van een lagenbenadering. In plaats daarvan is de structuurvisie opgebouwd rond een achttal ruimtelijk relevante thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen.

Na een analyse van de bevolkingsprognose, veranderingen in de woningmarkt, het woningbouwprogramma en de woningbouwcapaciteit, is de conclusie dat de aanwezige plancapaciteit in Helmond voldoende is en dat deze, rekening houdend met een aan de stand van de huidige woningmarkt aangepaste flexibiliteitsmarge van 10%, weinig aanpassing vergt. Ten aanzien van de bestaande restcapaciteit zal zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin bezien moeten worden of deze capaciteit voldoende aansluit bij de toekomstige vraag.

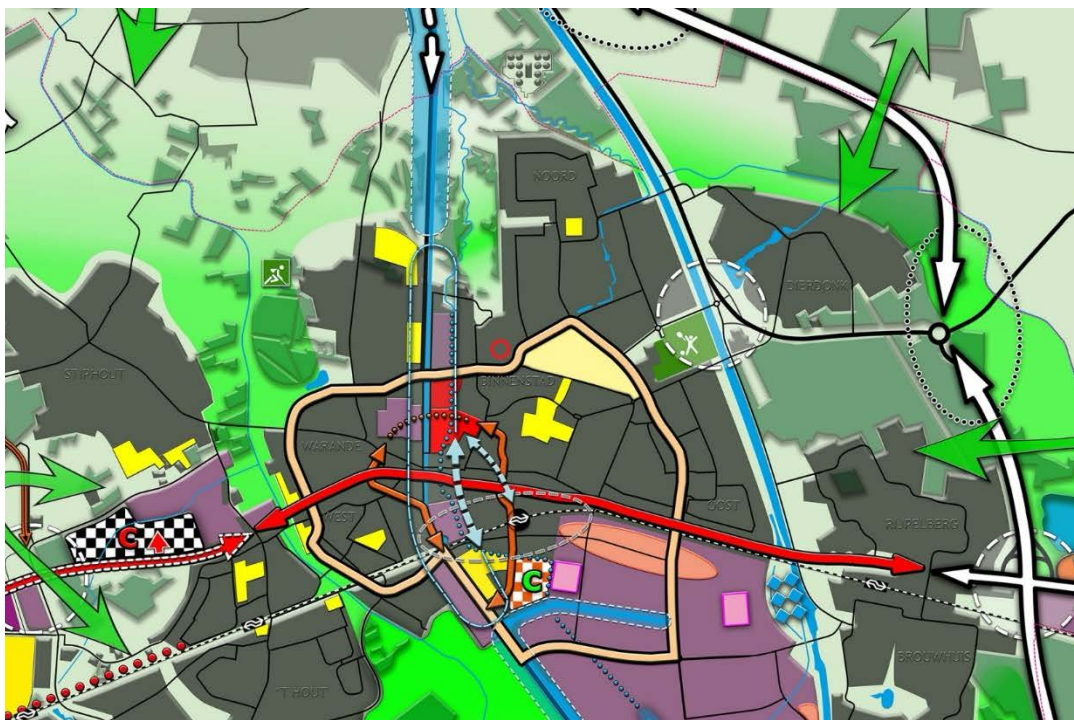
De betaalbaarheid van het wonen speelt daarbij een zeer belangrijke rol. Voor de middeninkomens dient een alternatief te worden geboden in de vrije huursector en de koopsector. Daarnaast gaat het om kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en een verdere positionering van wijken in het kader van de veranderende woningbehoefte. De woningvoorraad kan worden aangepast door

sloop, onttrekkingen, het samenvoegen van woningen, het splitsen van woningen en het aanpassen aan de gewijzigde kwalitatieve vraag.

De belangrijkste opgave in de woningvoorraad is gelegen in de transformatie van de huidige woningvoorraad naar de vraag en naar de specifieke eisen die de woonconsument van morgen aan de woning stelt. Dit betekent meer flexibiliteit en het bieden van meer verantwoordelijkheid aan de koper of huurder voor de realisatie van woonwensen. Daarvoor is het nodig dat mensen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Uitgangspunt moet niet alleen zijn "kwaliteit gaat voor kwantiteit" maar ook "voeg niet toe wat in de bestaande woningvoorraad al voldoende beschikbaar is".

#### Analyse

Onderstaand is een uitsnede van de structuurvisie plankaart te zien waarin het plangebied met een rode cirkel is aangeduid. Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'stedelijk gebied'.



Het stedelijk gebied van Helmond is onderdeel van een netwerk van grotere en kleinere woongebieden, werkgebieden, natuur-, landbouw- en recreatiegebieden en infrastructuur. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van de structuurvisie geen grote ontwikkelingen voorzien. Wel geldt dat het stedelijke gebied in hoofdzaak is bedoeld voor stedelijke functies en dat het planvoornemen een stedelijke functie (wonen) bevat. De beoogde 47 rij-, hoek- en patiowoningen in hoofdzakelijk de middenklasse geven invulling aan de aanwezige woningbehoefte. Een doelstelling van de structuurvisie: 'het invullen van de kwalitatieve vraag, waarbij de veranderen woningbehoefte een rol speelt'.

#### Conclusie

Het plan sluit aan bij de Structuurvisie Helmond 2030.

### **3.5.2 Woonvisie 'Bouwen aan een ongedeelde stad: meer keuze, meer doorstroming'**



Op 12 maart 2024 heeft de gemeenteraad van Helmond de woonvisie 'Bouwen aan een ongedeelde stad: meer keuze, meer doorstroming'. De woonvisie geeft richting aan het thema wonen binnen de huidige en toekomstige context. Net als de rest van Nederland kent ook Helmond een krappe woningmarkt en staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk, waardoor het voor sommige doelgroepen lastig is om een geschikte woning te vinden. Ook heeft de stad te maken met meer ouderen en zal de zorg in de toekomst vooral bij mensen thuis geleverd worden. En, staan we voor een duurzaamheidsopgave, waarbij er vooral ook een grote uitdaging ligt in het verduurzamen van de bestaande bouw. Verder willen Helmond de stad inclusiever maken, met minder verschillen tussen wijken. Vanuit de Rijksoverheid komt er inmiddels steeds meer woonbeleid, ook richting gemeenten. Het is nodig om in Helmond -gezien deze stevige opgaven- keuzes te maken en uit te werken. Dit is verwoord in de Woonvisie.

Twee belangrijke onderdelen van de woonvisie zijn de vertaling van het landelijk en regionaal vastgestelde beleid en de op dit niveau gemaakte afspraken alsook 'meer differentiatie op weg naar een ongedeelde stad'.

De woningen die het planvoornemen mogelijk maakt passen binnen het landelijk beleid en de regionaal gemaakte afspraken. Ook sluit het planvoornemen aan bij de wens om wijken beter te differentiëren, omdat in een wijk waar veel sociale woningen staan nu koopwoningen worden toegevoegd in de middenklasse en twee in het dure segment.

#### Analyse

Onderhavig planvoornemen betreft een binnenstedelijke transformatielocatie met toevoeging van capaciteit. Het gaat hier om de toevoeging van 47 koopwoningen, waarvan 45 in de middenklasse en 2 duur. Het programma richt zich op doelgroepen waarvoor een tekort aan woningen is, namelijk (door)starters en senioren. Het nieuwbouwproject past kwantitatief en kwalitatief gezien in de woonvisie 'Bouwen aan een ongedeelde stad: meer keuze, meer doorstroming'.

#### Conclusie

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen passend binnen de kaders van de Woonvisie 'Bouwen aan een ongedeelde stad: meer keuze, meer doorstroming',

### **3.5.3 Duurzaamheid**

De gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'.

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

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

brandstoffen opgewekt te worden.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energie toepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Vanaf 1 januari 2018 heeft het college expliciet bepaald dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van aardgasvrij bouwen. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

#### Conclusie

Het plan sluit aan bij de duurzaamheidsvisie van de gemeente Helmond.

#### **3.5.4 Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020**

Door de gemeente Helmond is op 23 januari 2020 de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020' vastgesteld.

Uitgangspunten bij het opstellen van de parkeernormen zijn:

- a. De CROW publicatie 182 'parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' van juni 2003 en de CROW uitgave 'ASVV 2004' van april 2004 vormen de leidraad voor de normen in de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2007. Hiervan is alleen afgeweken indien er gezien de lokale omstandigheden goede argumenten voor zijn en/of door ervaringen binnen de gemeente. Binnen de door de CROW gehanteerde categorie-indeling wordt Helmond als 'sterk stedelijk' beschouwd.
- b. De parkeernormen zijn afhankelijk van de locatie waar de functie zich bevindt en van de aard en omvang van de functie.
- c. Voor de bepaling van de parkeernorm van een project moet een parkeerbalans voor het project opgesteld worden. Hierbij kan het noodzakelijk zijn om voor de parkeerbalans ook het direct aanliggende gebied mee te nemen.
- d. De uit de parkeerkencijfers te bepalen parkeernormen zijn minimum normen waaraan voldaan moet worden, met uitzondering van het onder h bepaalde.
- e. Het is toegestaan om meer parkeerplaatsen dan de aangegeven norm te realiseren.
- f. Afhankelijk van de locatie waarvoor de parkeernormen vastgesteld moeten worden, wordt de volgende driedeling gehanteerd: centrumgebied, schil en de rest van Helmond.
- g. Het in de parkeernormen aangegeven aandeel voor bezoekers moet altijd toegankelijk en beschikbaar zijn en blijven ten behoeve van het parkeren van bezoekers van het betreffende object met uitzondering van het onder h bepaalde. Het is dus niet noodzakelijk dat de parkeernorm voor bezoekers daarmee automatisch op gemeentelijk terrein gerealiseerd moet worden. De parkeernorm voor bezoekers kan dus bijvoorbeeld niet in een afgesloten parkeerkelder gerealiseerd worden welke niet vrij toegankelijk is voor bezoekers.
- h. Binnen het centrum- en schil gebied wordt een apart gebiedsdeel aangewezen. Voor dit gebiedsdeel geldt dat voor functiewijzigingen, met uitzondering van functie wonen, kamerbewoning en short stay facilities, het op grond van de parkeernorm aantal vereiste parkeerplaatsen niet wordt opgelegd voor de tijd dat er sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in het centrum- en schilgebied.

Onderhavig plan omvat de realisatie van 47 woningen in de vorm van rij- en hoekwoningen en patiowoningen. In paragraaf 5.2.5 zijn op basis van deze gegevens de verkeersaantrekkende werking en de benodigde parkeervoorzieningen berekend.

#### Conclusie

Het plan sluit aan bij de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020'.

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

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018 en wordt momenteel nog steeds gebruikt. Herziening vindt hoogstwaarschijnlijk in 2024 of later plaats, in verband met de komst van de omgevingswet.

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2020 zijn:

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

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

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

Er wordt in hoofdstuk 5 uitgebreid ingegaan op het aspect water.

### **3.5.6 Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap 2015**

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

#### Conclusie

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





## **4. MILIEUASPECTEN**

### **4.1. Inleiding**

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan ‘Aquamarijnstraat, Helmond’. In het hiernavolgende komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het plan:

- Milieueffectrapportage;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder;
- Luchtkwaliteit;
- Geurhinder veehouderijen;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Volksgezondheid.

### **4.2. Milieueffectrapportage**

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

#### **Analyse**

De te beoordelen activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Naast de directe plicht tot een dergelijke procedure zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven waarvoor eerst moet worden beoordeeld of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient - als ze boven de drempelwaarde uitkomen - een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Sinds 16 mei 2017 is ook een m.e.r.-aankmeldnotitie nodig voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar die onder de drempelwaarden blijven. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf meer, wat betekent dat zelfs bij een klein plan zoals de ontwikkeling van één woning een m.e.r.-aankmeldnotitie nodig is geworden.

#### Toetsing

Het nieuwbouwproject kan gezien worden als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject en valt onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Via een m.e.r.-aankomstnotitie (bijlage 13 bij deze ruimtelijke onderbouwing) is voor het planvoornemen afgewogen of sprake is van belangrijke milieugevolgen. Hieruit blijkt dat hiervan geen sprake is. Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van deze m.e.r.-aankomstnotitie besloten dat het niet nodig is om voor het planvoornemen een m.e.r.-procedure te doorlopen.

#### Conclusie

Door het bevoegd gezag is naar aanleiding van de m.e.r.-aankomstnotitie beoordeeld (en besloten) dat voor onderhavige ontwikkeling/ ruimtelijk besluit geen milieueffectrapportage is vereist.

#### **4.3. Externe veiligheid**

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

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

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

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

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Deze is op 1 april 2015 in werking treden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast.

Het beleid voor buisleidingen is onder andere opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### Plaatsgebonden- en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar, ofwel 1 op de miljoen

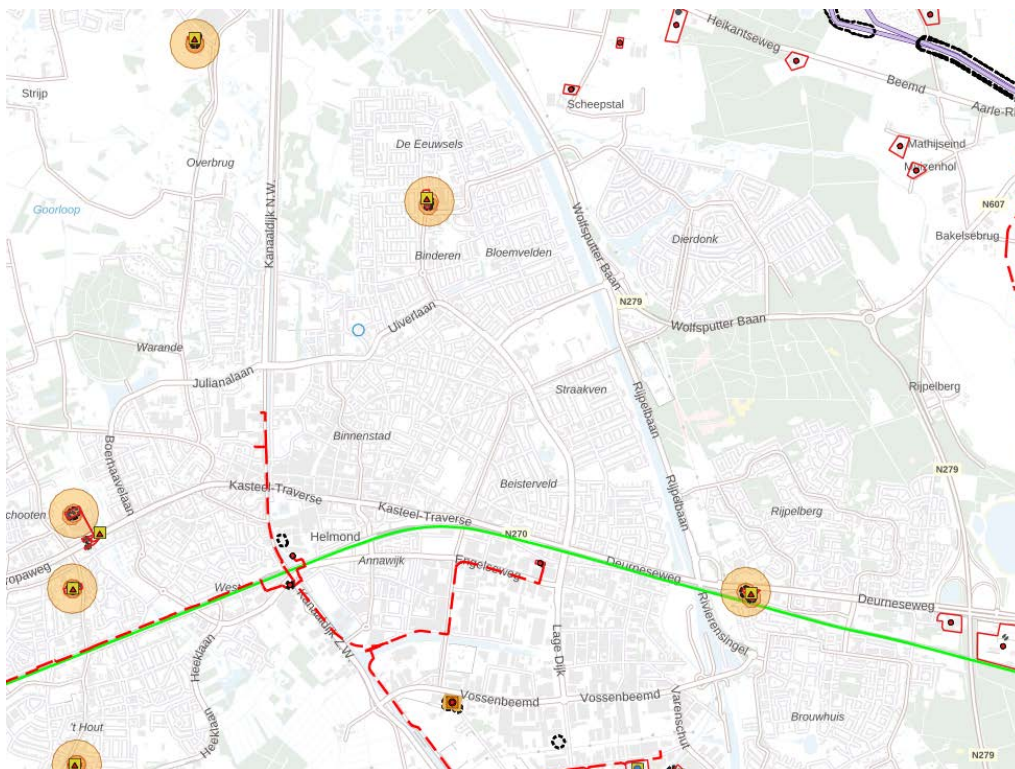
blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de  $10^{-6}$ -contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen. Bij transportroutes en buisleidingen kan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, mits het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

## Analyse

Op de risicokaart zijn vrijwel alle in het kader van externe veiligheid relevante risicobronnen opgenomen. De afbeelding hieronder betreft een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe cirkel) en de omgeving ervan.



## Bedrijven

Risicorelevante bedrijven, waaronder bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi, zijn opgenomen in het 'Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen' (RRGS) en de daarvan afgeleide

‘provinciale Risicokaart’. Het RRGs is een landelijk register waarin het bevoegd gezag informatie over onder andere risicovolle bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vastlegt. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in en direct nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd zijn die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

### Transport

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Op ruime afstand van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Eindhoven - Venlo (Brabantroute) waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is vastgesteld op circa 200 meter aan weerszijde van het spoor. Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied. De afstand tot de spoorlijn is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

In Helmond zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. In principe is het mogelijk om gevaarlijke stoffen door heel Helmond te transporteren. In de praktijk blijkt dit iets genuanceerder te liggen. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer binnen de bebouwde kom zal voornamelijk bestemmingsverkeer zijn en nauwelijks doorgaand verkeer. Volgens het Basisnet Weg is de Rijksweg A67 de dichtstbijzijnde hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot deze weg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water*

In het Basisnet Water staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond waterwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierin wordt de Zuid-Willemsvaart aangemerkt als een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand (weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen). Vervoer van gevaarlijke stoffen over water levert geen beperkingen op.

### Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de informatie van onder andere de N.V. Nederlandse Gasunie en de provinciale Risicokaart blijkt dat er geen hogedruk aardgastransportleidingen, buisleidingen met aardolieproducten en overige leidingen met gevaarlijke stoffen in, dan wel nabij het plangebied liggen die van invloed kunnen zijn op het project.

### 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. Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het project.

### Vliegverkeer

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

### **Conclusie**

Er zijn in en direct nabij het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie van het plangebied. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek of het nader verantwoorden van risico's en er hoeft ook geen advies bij



de veiligheidsregio te worden ingewonnen. Vanuit externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van het plan.

4.4. Geluidhinder

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan (of ander ruimtelijk besluit), indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten.

Analyse

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht.

Door Aelmans is een akoestisch onderzoek<sup>1</sup> opgesteld. Dit onderzoek en bijbehorende memo zijn als bijlage 2 en 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Onderstaand worden de conclusies per onderdeel weergegeven.

Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor railverkeerslawaai. Onderzoek hiernaar is daarom niet uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder wordt de geluidbelasting als Lden waarde gepresenteerd. In **bijlage 3 van het onderzoek** zijn de rekenresultaten te vinden. In onderstaande tabellen zijn de rekenresultaten van de beschouwde wegen samengevat. De resultaten zijn inclusief de ingevolge artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 en artikel 110g van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek.

Beoordelingspunt/gevel	begane grond 1,5 meter	1 <sup>e</sup> verdieping 4,5 meter	2 <sup>e</sup> verdieping 7,5 meter
Alle beoordelingspunten	≤ 48	≤ 48	≤ 48

Tabel 11: Resultaten op gevels t.g.v. Uiverlaan

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Uiverlaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

Beoordelingspunt/gevel	begane grond 1,5 meter	1 <sup>e</sup> verdieping 4,5 meter	2 <sup>e</sup> verdieping 7,5 meter
Alle beoordelingspunten	≤ 48	≤ 48	≤ 48

Tabel 12: Resultaten op gevels t.g.v. Keizerin Marialaan

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Keizerin Marialaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

<sup>1</sup> O.b.v. een eerder plan dat uitging van 53 woningen. De woningen zijn in de nieuwe situatie verder weg van de wegen gesitueerd. Omdat uit het onderzoek geen belemmeringen blijken is dit doordat de woningen verder weg van de bron zijn gesitueerd ook niet het geval en is het onderzoek nog steeds relevant.

<i>Beoordelingspunt/gevel</i>	<i>begane grond 1,5 meter</i>	<i>1<sup>e</sup> verdieping 4,5 meter</i>	<i>2<sup>e</sup> verdieping 7,5 meter</i>
<b>Alle beoordelingspunten</b>	<b>≤ 48</b>	<b>≤ 48</b>	<b>≤ 48</b>

Tabel 13: Resultaten op gevels t.g.v. Oostende

*De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Oostende overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.*

#### Industrielawaai

*Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de Abdijlaan te Helmond zijn uitgevoerd, kunnen de onderstaande vermelde conclusies worden getrokken.*

*Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde, buitenplanse inpassing is mogelijk.*

*Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde, buitenplanse inpassing is mogelijk.*

*De nieuw te realiseren woningen creëren geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van de basisschool.*

*Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

#### Algemene conclusie – gecumuleerde waarde

##### *Wet geluidhinder*

*Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.*

##### *Goede ruimtelijke ordening*

*In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Helmondselaan en Abdijlaan, bedraagt 55 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

*Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

##### *Geluidwering van de gevel*

Grootheid	Hoogste waarde
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	55 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ( $G_{A,k}$ )	22 dB

Tabel 17. Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

*Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidwering heeft dan de minimale 20 dB uit het Bouwbesluit. Derhalve is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.*

## Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan. Er is geen sprake van een procedure hogere waarden.

## 4.5. Luchtkwaliteit

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Analyse

In het plangebied worden 47 woningen toegevoegd. Door Megaborn is een onderzoek<sup>2</sup> naar de verkeersstromen en verkeersveiligheid uitgevoerd (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat het planvoornemen een toename ca. 350 verkeersbewegingen per etmaal veroorzaakt. Dit aantal is ingegeven in de NIBM-tool die door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil is ontwikkeld. De uitkomst is dat de grens voor 'niet in betekenende mate' met dit aantal niet wordt overschreden. Zie de uitsnede van de ingevulde tool hieronder waaruit dit blijkt.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	350
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,57
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;</b>		

<sup>2</sup> O.b.v. een eerder plan dat uitging van 53 woningen, de verkeersaantrekkende werking is in werkelijkheid met die reden lager dan berekend.

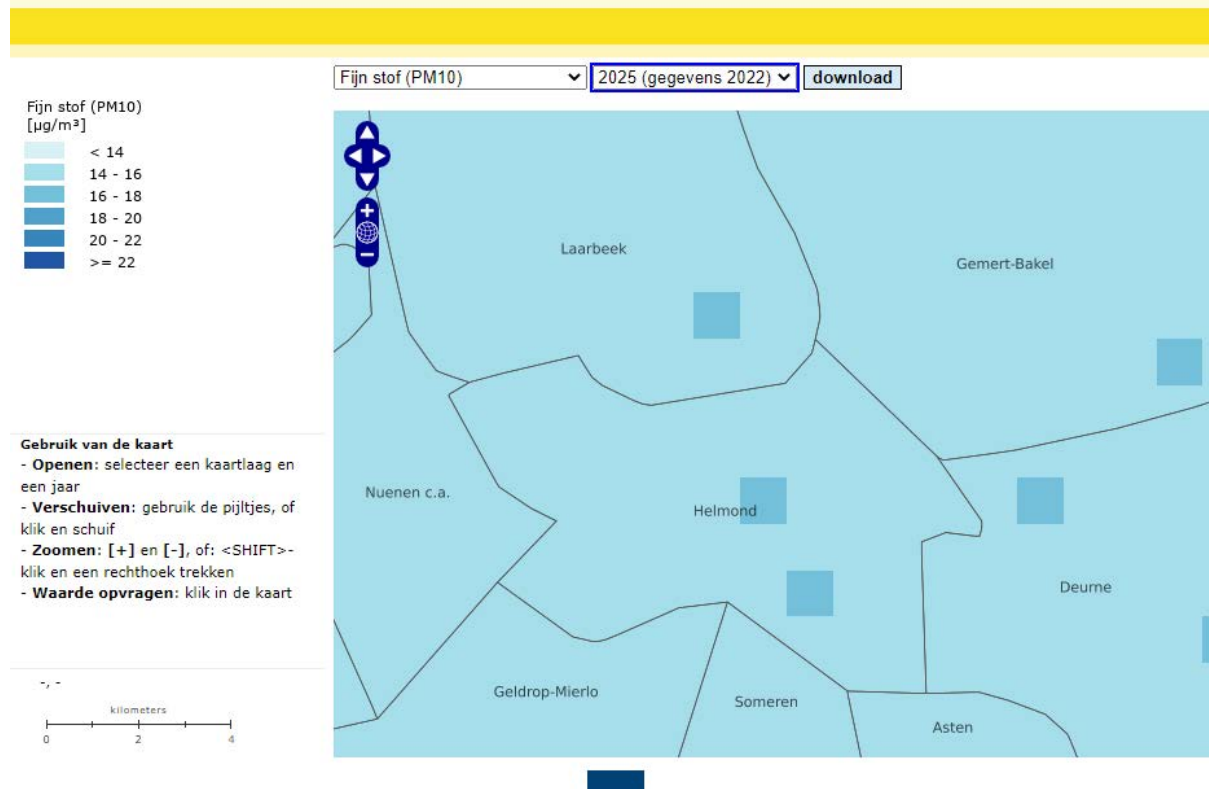
geen nader onderzoek nodig

Naast het effect van het project op de luchtkwaliteit is het ook van belang dat de toestand van de luchtkwaliteit in de bestaande (verspelde) situatie geschikt is voor de nieuwe functie. Er moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Gekeken naar de voorspellingen voor PM10 en NO2 met behulp van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het projectgebied zijn hieronder opgenomen.



Rijksinstituut voor Volksgezondheid  
en Milieu  
Ministerie van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport

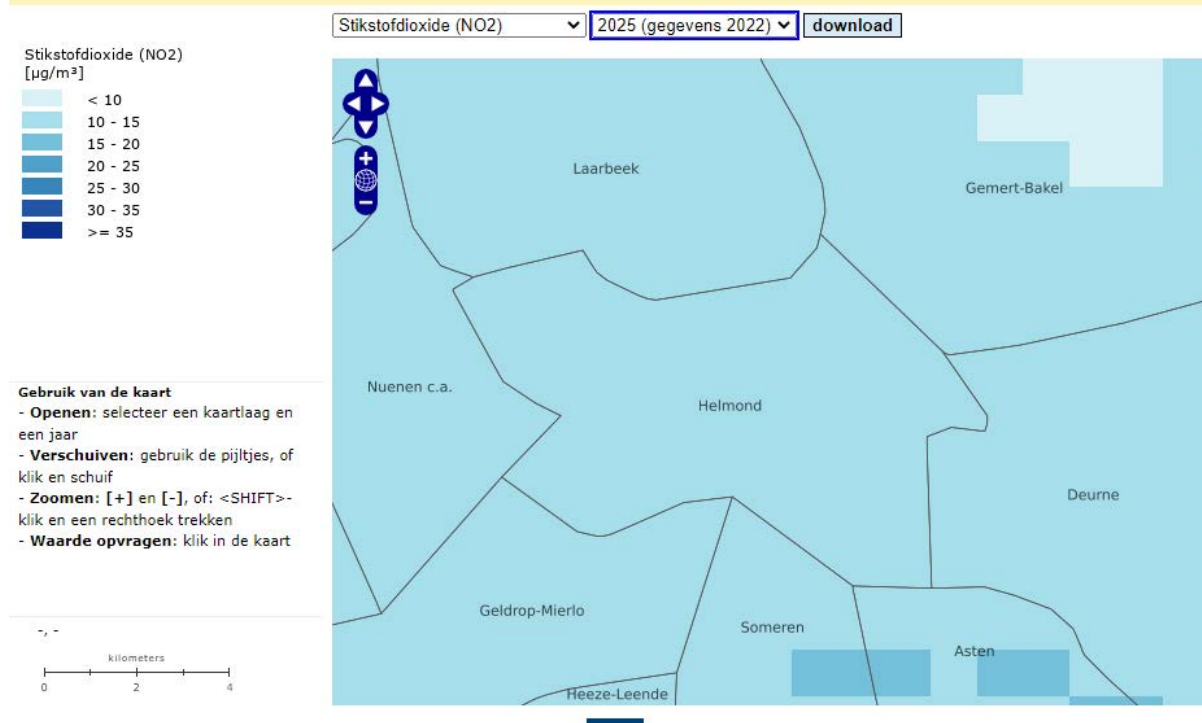
### Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)







## Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



### Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 4.6. Geurhinder agrarische bedrijven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

### Analyse

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<b>Concentratiegebied</b>	<b>Niet-concentratiegebied</b>
<b>Binnen bebouwde kom</b>	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m <sup>3</sup>	max. 2 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<b>Buiten bebouwde kom</b>	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m <sup>3</sup>	max. 8 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

#### Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

#### Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

#### Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Helmond zijn er in de directe nabijheid geen veehouderijen aanwezig.

#### **Conclusie**

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

#### **4.7. Bedrijven en milieuzonering**

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

#### **Analyse**

##### Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit een gevoelige functie: wonen.

Conform de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering kan het gebied waarin het plangebied is gelegen worden getypeerd als een rustige woonwijk/ rustig buitengebied.

#### Bestaande bedrijvigheid in de omgeving

Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer die gelden in een rustige woonwijk/rustig buitengebied en de (kortste) werkelijke afstand tussen het bestemmingsvlak van de nabijgelegen functie en het bouwvlak van de gevoelige functies in plangebied.

Type	Adres	Categorie	Werkelijke afstand	Grootste richtafstand voor geluid, stof en geur
Basisschool De Rank – SBI 801,802 en 852, 8531	Abdijlaan 4 Helmond	2	ca. 15 meter	30 meter
Kinddagcentrum Binderen – SBI 853 en 8891	Helmondselaan 68 Helmond	2	ca. 45 meter	30 meter
Timmerbedrijf/meubelmaker – SBI 3663.2 en 32999	Uiverlaan 20 Helmond	3.1	ca. 126 meter	50 meter
Van Duppen Witgoed – SBI 52 en 47	Oostende 10 Helmond	1	ca. 130 meter	10 meter
Kapsalon – SBI 9302 en 9602	Oostende 18 Helmond	1	ca. 126 meter	10 meter
ROC Ter AA – SBI 803,804 en 8532, 854, 855	Keizerin Marialaan 2 Helmond	2	ca. 43 meter	30 meter
OMO Scholengroep Helmond – SBI 803,804 en 8532, 854, 855	Keizerin Marialaan 4 Helmond	2	ca. 38 meter	30 meter
Vrije School Peelland – SBI 801,802 en 852, 8531	Helmondselaan 71 Helmond	2	ca. 55 meter	30 meter

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat alle richtafstanden worden gehaald met uitzondering van de richtafstand naar Basisschool De Rank. Dit betreft de richtafstand die gesteld wordt voor het aspect geluid.

Om aan te tonen dat de kortere afstand niet belemmerend is voor het woon- en leefklimaat in het plangebied en de bedrijfsvoering van de basisschool is hiertoe een onderzoek uitgevoerd door Aelmans (bijlage 3). Hieronder is de conclusie van het akoestisch onderzoek opgenomen.

*“Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de Abdijlaan te Helmond zijn uitgevoerd, kunnen de onderstaande vermelde conclusies worden getrokken.*

*Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde, buitenplanse inpassing is mogelijk.*

*Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde, buitenplanse inpassing is mogelijk.*

*De nieuw te realiseren woningen creëren geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van de basisschool.*

*Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”*

## **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **4.8. Bodemkwaliteit**

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen (of ruimtelijke onderbouwingen die onderdeel uitmaken van een ruimtelijk besluit) moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen/ ruimtelijke onderbouwingen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruikbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

## **Analyse**

Binnen het plangebied is nieuwbouw gepland. Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden moet bodemonderzoek worden verricht. Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt.

*“Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Helmondselaan 36-42 te Helmond en heeft als doel om door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:*

- 1. Op basis van het vooronderzoek zijn de locaties van een voormalige ondergrondse tank, de gesaneerde spots van verontreiniging met zware metalen als verdacht beschouwd en onderzocht. Het resterende terrein is als potentieel verdacht (heterogeen) voor een breed scala aan stoffen (inclusief asbest) beschouwd. Bij voorgaande onderzoeken is geen melding gemaakt van aangetroffen asbest, vooralsnog wordt uitgegaan van een onverdachte locatie.*
- 2. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is diffuus licht verontreinigd met PAK's, PCB's en/of zware metalen. De grond uit de humeuze onderlaag (0,5-1,3 m-mv) is eveneens licht verontreinigd.*
- 3. In de humeuze bodemlagen zijn overwegend licht verhoogde gehalten aan PFAS aangetroffen, er is geen GenX aangetroffen.*
- 4. Rond de eerdere saneringsgrenzen zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Ter plaatse van het gesaneerde terrein is het signaleringsfolie niet aangetroffen.*
- 5. Noch op het maaiveld, noch in de grove fractie en noch in de fijne fractie van de licht tot matig puinhoudende bodem is asbest aangetroffen.*

6. *Het grondwater is ter plaatse van de voormalige ondergrondse benzinetank is licht verontreinigd met minerale olie. Ook is het grondwater op het terrein licht verontreinigd met barium.*
7. *De hypothese diffuus verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.*

*Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:*

1. *Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van of toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie;*
2. *Aangezien de eerder gemelde verontreiniging met minerale olie in het grondwater wederom niet is teruggevonden kan ervan worden uitgegaan dat deze niet meer aanwezig is. Er is geen sprake van een geval van verontreiniging met minerale olie.*
3. *De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar;*
4. *Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.*
5. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.”*

Het bevoegd gezag heeft het verkennend bodemonderzoek beoordeeld en het navolgende geconcludeerd: *“Op basis van de bodemkwaliteitskaart en bodemonderzoek op en rondom de planlocatie wordt geconcludeerd dat ten oosten, zuiden en westen sterke verontreinigingen met vooral zware metalen aanwezig zijn. Gezien het voormalige gebruik van de planlocatie wordt niet verwacht dat aangetroffen lichte verontreinigingen met zware metalen binnen de planlocatie onderdeel zijn van de reeds beschikte gevallen van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen (AA079408288 en AA079408925). Deze gevallen zijn zeer waarschijnlijk te relateren aan het verwerken van verontreinigde grond (of vormzand) tijdens aanleg van infrastructuur. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling op de locatie.*

*Wel zijn er voorafgaand aan de herontwikkeling nog de volgende aandachtspunten:*

- *Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden (ook bij aanbrengen huisaansluitingen) in de genoemde gevallen van ernstige bodemverontreiniging, moet dit gemeld worden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Het maakt daarbij niet uit of de werkzaamheden binnen of buiten de interventiewaardecontour plaatsvinden. Bij deze eventuele melding moet een saneringsplan of BUS-melding worden gevoegd.*
- *Ter plaatse van Helmondselaan 42 is Japanse Duizendknoop aangetroffen. Deze moet voorafgaand aan verder grondverzet zorgvuldig worden verwijderd om verdere verspreiding te voorkomen.*
- *Het plangebied is gelegen binnen gebied dat verdacht is voor de aanwezigheid van explosieven of restanten daarvan. Een CS-OOO gecertificeerd bedrijf kan hierin adviseren.*
- *Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet geschikt voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouwen. Dit moet nog, na sloop van de bebouwing en voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouwen, door nieuw bodemonderzoek worden hersteld.”*



De resultaten van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse. De grond is geschikt bevonden voor de beoogde functie. In het kader van de activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' is nog aanvullend onderzoek nodig. Gezien de bestaande bebouwing eerst nog moet worden gesloopt is hiervoor in het besluit over de activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' een voorwaarde opgenomen.

### **Conclusie**

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan. In het kader van de activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' is - om te borgen dat na sloop aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en een melding wordt gedaan als graafwerkzaamheden aan de orde zijn in de gronden waar sprake is van ernstige bodemverontreiniging – een voorwaarde in het besluit opgenomen.

### **4.9 Volksgezondheid**

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

#### Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

#### Pluimvee- en varkenshouderijen

Binnen 1 km van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Het plangebied is niet binnen 250 meter van overige veehouderijen gelegen.

#### Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Het stappenplan kan worden gebruikt bij het afgeven van milieuvergunningen. Het stappenplan kan ook gebruikt worden voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten. Als er meerdere 'ja's' uit volgen is het een overweging om bij de GGD een advies aan te vragen om de cumulatie te bespreken.

#### **Stap 1**

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

#### **Stap 2**

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

#### **Stap 3a**

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

#### **Stap 3b**

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidskundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

#### Stap 4a+b

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

#### Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten zijn geen geitenhouderijen gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Binnen een afstand van 250 m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

#### Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 7 nog tot een GGD-advies leidt.

#### Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

De uitkomsten van het stappenplan geven geen aanleiding om voor het planvoornemen een advies te vragen bij de GGD. De gemeente Helmond besloten dit met die reden dan ook niet te doen.

### 4.9.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.

Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone.

### 4.9.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Onderhavig plangebied is gelegen op voldoende afstand van een hoogspanningslijn waardoor ter plaatse geen sprake is van een veldsterkte van meer dan 0,4 microTesla.

### Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan

## 5. SECTORALE ASPECTEN

### 5.1. Water

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

#### 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.

#### 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 wel enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee, maar geen sprake is van een geheel andere situatie. Eerder is in de toekomstige situatie sprake van een vergelijkbare met de huidige, waarbij omdat sprake is van nieuwbouw wel rekening kan worden gehouden met de te gebruiken bouwmaterialen.

#### Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen ( koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt. Het 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.

### 5.1.2 Waterhuishoudkundige situatie

#### Oppervlaktewater

Het plangebied ligt op hogere zandgrond. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit verandert in de nieuwe situatie, omdat wadi's worden aangelegd. De wadi's kunnen bij hevige en/of langdurige regenval vollopen met water waardoor oppervlaktewater ontstaat.

#### Grondwater

De grondwaterstand, met name de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is van belang om te bepalen tot welk niveau er waterberging gerealiseerd kan worden waarbij het water infiltreert in de grond. Deze dient nl. boven de GHG gerealiseerd te worden om natuurlijke infiltratie te kunnen

garanderen. De verwachte grondwaterstand is circa 0,8 tot 1,6 meter -mv. Met deze GHG behoren ondergrondse infiltratievoorzieningen tot de mogelijkheden.

Er is geen sprake van de aanleg van ondergrondse voorzieningen zoals kelders/ verblijfsruimten. Mocht later blijken dat dit toch aan de orde komt dan geldt het volgende. Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

#### Riolering

In de huidige situatie is in het plangebied geen riolering aanwezig. Grenzend aan het plangebied, op de Abdijlaan, ligt een gescheiden stelsel. Het plangebied kan hierop aangesloten worden. Het plangebied vraagt geen extra zorg m.b.t. wateroverlast-water-op-straat vanuit het rioolstelsel.

### **5.1.3 Toepassing waterbeleid op het plangebied**

#### Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

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

Door Amitec is op basis van het hierboven benoemde beleid en bijbehorende uitgangspunten een watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit deze watertoets blijkt dat de hemelwateropgave in het plangebied kan worden opgelost. Er is voldoende ruimte en de omstandigheden (GHG en waterdoorlatendheid bodem) zijn voor de gekozen voorziening eveneens toereikend. Voor wat betreft het wateraspect is dan ook sprake van een haalbaar plan.

Een watervergunning is niet nodig.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **5.2. Natuur**

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende diersoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

### **Analyse**

#### Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Een NNB-toets met compensatieplicht is daarmee niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven ligt op een afstand van circa 7,5 km.

Om aan te tonen dat geen indirecte effecten aan de orde zijn is een onderzoek naar stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden ten gevolge van het planvoornemen verplicht. Berekend moet worden of het initiatief in zowel de gebruiks- als aanlegfase geen negatief effect (stikstofdepositie) heeft op Natura 2000-gebieden. Dat de gebruiksfase moet worden berekend is vastgelegd in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Voor de aanlegfase (bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten om het planvoornemen te realiseren) is hierin een vrijstelling opgenomen. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien geldt de vrijstelling niet meer en moet ook voor de aanlegfase een berekening gemaakt worden. Voor zowel de aanleg- als gebruiksfase is voor deze ontwikkeling een aëriusberekening uitgevoerd en een notitie van de invoergegevens opgesteld. De notitie en berekeningen zijn bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 7). De conclusie hiervan is als volgt: *“Uit de berekeningen volgt dat door zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De AERIUS-berekening heeft aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied. Het is niet nodig om aangaande het aspect gebiedsbescherming een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uit te voeren.”*

#### *Soortenbescherming*

##### Quickscan natuurwetgeving

Om uit te sluiten dat er plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. In eerste aanleg is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Eceau (zie voor de volledige rapportage bijlage 8 bij dit ruimtelijke onderbouwing). Deze quickscan kent de navolgende samenvatting:

*“Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Abdijlaan ong. te Helmond is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het saneren van een PNEM-locatie ten aanzien van de realisatie van ca. 50 woningen en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens steenmarter, vleermuizen, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, aannemelijk niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfloccaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. Voor vleermuizen en steenmarter is het vooralsnog niet duidelijk of vaste rust- en/of verblijfloccaties aanwezig zijn in het te saneren gebouw. Daarnaast is het aanbevelenswaardig om een rekenkundige onderbouwing uit te voeren ten aanzien van stikstofdepositie.*

- *Ten aanzien van steenmarter is mogelijk leefgebied aanwezig, nader onderzoek is noodzakelijk. Ten aanzien van overige (algemene) grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht*
- *Ten aanzien van vleermuizen is vooralsnog onduidelijk of verblijven aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Aanvullend onderzoek dient de aan- dan wel afwezigheid aan te tonen. Tevens passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord*



- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen
- Ten aanzien van amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden
- Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden, de genomen maatregelen en de tussengelegen inrichting van het gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht. Enkel voor stikstofdepositie is het aanbevelenswaardig om een rekenkundige onderbouwing aan te leveren om de verwachting dat er geen sprake is van een verhoging in stikstofdepositie te bevestigen”

Vervolgstappen zijn aan de orde: “Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid. Voor vleermuizen en steenmarter is het echter niet met zekerheid te zeggen of vaste rust- en/of verblijfslocaties aan- dan wel afwezig zijn in de te saneren bebouwing. Aanvullend onderzoek is benodigd voor het vaststellen van de aan- of afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfslocaties van vleermuizen en steenmarter.

#### Nader onderzoek

- Alvorens de aanvang van de beoogde ontwikkeling dient voor vleermuizen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om uitsluitsel te geven over de aan- dan wel afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfslocaties. Gelet op de omvang van het gebouw, dient het onderzoek met twee ecologen uitgevoerd te worden. Het onderzoek is gericht op zomer-, kraam-, paar- en winterverblijven van gewone grootoorvleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis, en massawinterverblijven van gewone dwergvleermuis. De uitvoering van het onderzoek dient verspreid gedaan te worden over de periode van medio mei t/m begin oktober
- Voor de steenmarter dient visueel gecontroleerd te worden of steenmarter aanwezig is gedurende de uitvoering van de vleermuisonderzoeken.

#### Maatregelen bij de uitvoering

- Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren
- In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals zwarte roodstaart, turkse tortel, scholekster en overige kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, medio maart t/m medio juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten

- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden*
- *In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna”*

Aanvullend op voorgaande is de in het plangebied te behouden lage tuinmuur onderzocht op beschermde muurplanten. Er zijn geen beschermde muurplanten aangetroffen.

De gemeente Helmond heeft beide onderzoeken beoordeeld en geconcludeerd dat nader onderzoek niet geheel volgens het vleermuizenprotocol is uitgevoerd. Daarbij is opgemerkt dat dit naar verwachting geen grote gevolgen heeft, maar het wel van belang is dit te melden.

Op basis van de quickscan flora en fauna kan niet worden uitgesloten dat het planvoornemen een negatief effect heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming. Met die reden is een nader onderzoek uitgevoerd naar kraam-, zomer-, en paarverblijven voor gebouwbewonende vleermuizen en de steenmarter. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing en kent de navolgende conclusies: *“Er is sprake van aantasting van een vaste verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis wanneer de plannen worden uitgevoerd. Essentiële vliegroutes en/of foerageerlocaties voor vleermuis, alsmede essentiële habitatonderdelen van steenmarter, zijn niet aangetroffen.*

- *Tijdens de veldbezoeken is één verblijf aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Dit betreft een zomerverblijf van één individu*
- *Ter hoogte van het projectgebied foerageren enkele gewone dwergvleermuizen. Gelet op de inrichting van het plangebied alsmede de directe omgeving, zijn de aangetroffen foerageergebieden niet als functioneel of essentieel aan te merken.*
- *Gelet op de vele lijnvormige elementen en bebouwing in de directe omgeving zijn de optionele vliegroutes divers en voldoende aanwezig, waardoor aanwezige vliegroutes niet als functioneel of essentieel te merken.*
- *Tijdens de veldbezoeken zijn geen steenmarters waargenomen, noch zijn er sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Beschermde habitatonderdelen zijn niet aanwezig binnen het plangebied.”*

Dit leidt tot het navolgende advies ten aanzien van het vervolg:

- *“Gelet op de verblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de te slopen bebouwing is een ontheffing van de Wet natuurbescherming art. 3.5 lid 2 en lid 4 benodigd: “het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid (o.a. gewone dwergvleermuis) opzettelijk te verstoren” (lid 2) en “het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid (o.a. gewone dwergvleermuis) te beschadigen of te vernielen” (lid 4)*
- *In het kader van de ontheffing dienen enkele aspecten nader onderbouwd te worden:*
  - *De mitigerende en compenserende maatregelen dienen in een activiteitenplan uitgewerkt te worden (waarborging gunstige staat van instandhouding);*
  - *Het wettelijk belang dat van toepassing;*
  - *De afweging van alternatieven.”*

Om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken is er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Deze is aangevraagd. Het ligt in de rede dat de ontheffing wordt verkregen, omdat het planvoornemen een algemeen belang betreft (realisatie woningen in het kader van aantoonbare woningbehoefte) en tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen getroffen kunnen worden. De haalbaarheid van het planvoornemen staat hierdoor niet onder druk.

In het besluit waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt zijn de benoemde maatregelen/voorwaarden zoals verwoord in de quickscan en het nadere onderzoek als voorwaarde opgenomen. Verder geldt dat niet eerder gesloopt kan worden dan nadat de ontheffing Wet natuurbescherming is verleend.

#### Natuurinclusief bouwen

De woningen in het plangebied worden natuurinclusief gebouwd. In geval van platte daken wordt gebruik gemaakt van de bedekking met sedum (groen dak), verder maken inbouwkasten voor beschermde soorten/ insecten onderdeel uit van de bebouwing.

Daarnaast wordt in het plangebied groen toegevoegd conform duurzaamheidsmodule 1 (fruit/ bes/ nootdragend groen).

De natuurinclusieve maatregelen zijn geborgd via de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten.

#### Groen en landschap

In en rondom het plangebied is groen aanwezig. In het plangebied gaat het voornamelijk om gras. Rondom het plangebied om bomen. In plangebied zal i.v.m. het planvoornemen meer kwalitatief groen worden toegevoegd. De bomen rondom het plangebied worden behouden, tenzij de status van de boom geen aanleiding gaf voor behoud.

Het groen in het plangebied is kwalitatief gezien niet waardevol. Voor de bomen rondom het plangebied is een bomeneffectanalyse uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat de conditie van de bomen is en in hoeverre het planvoornemen effect heeft op de bomen. De bomeneffectanalyse is uitgevoerd door Arbor Consultancy en is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 9). Hieruit blijkt dat de bomen rondom het plangebied van het planvoornemen geen negatieve effecten hoeven te ondervinden, mits er voldoende afstand van gehouden wordt en tijdens de bouw maatregelen voor het werken rondom deze bomen worden getroffen. Ook blijkt uit de bomeneffectanalyse dat enkele bomen geen lange levensverwachting meer hebben. Deze bomen worden met die reden dan ook verwijderd. Het gaat in dit geval om enkele bomen aan de noordzijde van het plangebied.

Voor de te verwijderen bomen geldt dat deze niet kapvergunningsplichtig zijn, want de beschermingsregimes die van toepassing kunnen zijn, zijn hier niet aan de orde. Zo liggen de bomen binnen de bebouwde kom, waardoor de Wnb niet van toepassing is. Ook zijn ze op grond van de APV niet beschermd. Wel stelt het bestemmingsplan in geval van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' een omgevingsvergunningplicht voor het rooien van houtopstanden/verwijderen van vegetatie én voor het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen. Dit is geen regel ter bescherming van de bomen, maar ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden. Hiermee moet voorafgaand aan de verwijdering rekening worden gehouden.

Geen sprake is van belemmeringen in verband met groen en landschap.

#### **Conclusie**

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **5.3. Archeologie en Cultuurhistorie**

#### **5.3.1 Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstoringende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

## Analyse

De op 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgestelde 'Archeologische beleidskaart Helmond' (versie april 2017) geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht mogen worden.

Volgens de 'archeologische beleidskaart Helmond' is het plangebied gewaardeerd als gebied met een hoge archeologische verwachting. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 50 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

Met het planvoornemen worden de vrijstellingsgrenzen overschreden. Door KSP Archeologie is de situatie beoordeeld (bijlage 10). Onderstaand is de conclusie en het advies van dit onderzoek genoteerd.

*“Uit de quickscan is gebleken dat het terrein een hoge archeologische verwachting heeft op basis van de ligging binnen zone 121 op de gemeentelijke beleidskaart. In het zuiden van de verwachtingszone is Romeins aardewerk aangetroffen, maar geen grondsporen. KSP Archeologie acht het aannemelijker dat de bijbehorende vindplaats ten oosten van verwachtingszone 121 ligt, omdat dit een historische akkergebied is dat waarschijnlijk op een hogere dekzandrug is gelegen.*

*Het plangebied ligt op basis van historische kaartmateriaal uit de 19e eeuw en begon van de 20e eeuw in een zone met grasland. In de omgeving komt het grasland met name voor langs het beekdal van de Aa. Dit duidt op een lagere en nattere ligging. Een zone met historisch grasland is daardoor niet een logische locatie voor een nederzettingsterrein uit de Romeinse tijd. De hoge verwachting zou daarom naar beneden toe bijgesteld kunnen worden.*

*In de jaren '30 is de elektriciteitscentrale gebouwd in het plangebied. In de jaren '60 zijn de huizen en flats rondom het plangebied gebouwd en één van omwonenden en een voormalige aannemer hebben aangegeven dat het terrein toen moerassig was en dat ca. 2 m is opgehoogd. Vermoedelijk is voorafgaand aan bouw van de elektriciteitscentrale het plangebied ook opgehoogd. Na de sloop van het onderstation in het noordoosten van het plangebied is het terrein nog ca. 50 à 75 cm opgehoogd. De ca. 6 m diep reikende funderingen van de masten van het onderstation zijn daarbij bedekt. De exacte ligging van de toenmalige dieper gefundeerde delen kon niet achterhaald worden vanuit de bouwdoSSIERS. Het is niet duidelijk waar een diepe bodemverstoring heeft plaatsgevonden op het voormalige onderstation ten noordoosten van de bebouwing aan de Helmondselaan 36.*

*Onder de bestaande bebouwing zijn kelders aanwezig die reiken tot 1,4 à 1,6 m-peil. Gezien de ophoging betekent dit dat het potentiële archeologische niveau (met een lage verwachting) niet verstoord hoeft te zijn bij de bouw.*

*KSP Archeologie adviseert vanwege de bijgestelde lage archeologische verwachting om de archeologische dubbelbestemming ter hoogte van het plangebied te laten vervallen in het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied.*

*Dit advies betekent nog niet dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of bij een melding van de ingrepen bij het bevoegd gezag kan deze adviesnotitie een basis vormen om het aspect archeologie mee te wegen. Het bevoegd gezag neemt uiteindelijk een besluit of er archeologisch onderzoek nodig is en zo ja, in welke vorm.*

*Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen en om inzicht te krijgen in het vigerend archeologiebeleid op basis van openbare bronnen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een literatuuronderzoek kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl)) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologische informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.”*

De gemeentelijk archeoloog heeft de archeologische beoordeling van KSP Archeologie beoordeeld en heeft het navolgende geconcludeerd:

- *“Het terrein volgens de gegevens van KSP ca 1,5m is opgehoogd voor de bouw van het Pnem-gebouw en de lichtmasten. Volgens deze informatie blijkt dat de oorspronkelijke natuurlijke ondergrond hieronder ligt, en daarmee dus niet of nauwelijks is geroerd bij het inrichten van het plangebied omstreeks 1930. Dit betekent dat eventuele archeologische waarden nog wel aanwezig kunnen zijn in de bodem. De ‘...bijgestelde archeologische verwachting...’ (p11) klopt niet en is dan ook niet aan de orde. De archeologische verwachtingswaarde blijft voorlopig gehandhaafd.*
- *Een fundering van de lichtmasten tot 6m diepte is erg onwaarschijnlijk.*
- *Er is misschien geen nederzettingsterrein aanwezig in dit laaggelegen gebied, maar dat off-site sporen (bruggen, dijklichamen, beschoeiingen, knuppelpaden, e.d.) wel aanwezig kunnen zijn, mogelijk ook in de vorm van een afvaldumpplaats in een lokaal ven of natte laagte (vergelijk NAR 70, p.97 ev).*
- *Een (diep) veenrijk profiel kan veel informatie bevatten over het oorspronkelijke (natuurlijke) landschap en informatie over de invloed en inrichting daarvan wanneer in de omgeving nederzettingen zijn ontstaan (late prehistorie-Romeinse tijd, middeleeuwen).*
- *Er is op de tekeningen ruimte getekend voor gazons, tuinen en bestrating en aangegeven dat daar de ondergrond niet is verstoord door funderingen en kelders. Hier kunnen bij voorkeur proefsleuven worden aangelegd.”*

Op basis hiervan heeft de gemeentelijk archeoloog het navolgende geconcludeerd: *“Op het terrein aan de Helmondselaan 36 zijn voldoende redenen aan te dragen voor een verkennend archeologisch proefsleuvenonderzoek, met als doel de omvang van de verstoringen, de aard, omvang, datering en kwaliteit van eventuele archeologische sporen en vondsten nader in kaart te brengen. Bovendien is het wellicht mogelijk om hier een intact bodemprofiel te documenteren met een veenpakket dat de ontwikkeling van het natuurlijke en/of culturele landschap laat zien.*

*Mocht het terrein intensief verstoord zijn, of geen archeologische sporen en vondsten (meer) bevatten, dan zal dit al snel blijken tijdens het proefsleuven-onderzoek, en is de kans op onverwachte*

*‘toevalsvondsten’ tijdens de uitvoering van het project kleiner. Met andere woorden: dan kan de archeologische verwachtingswaarde (beter) gefundeerd worden bijgesteld. Desgevraagd kan de afd. Cultuur namens het bevoegd gezag (de gemeente) een Programma van Eisen (PvE) maken voor het proefsleuvenonderzoek.”*

## **Conclusie**

Alvorens graafwerkzaamheden op het terrein mogen worden uitgevoerd moet het archeologische onderzoek zijn afgerond en zijn vastgesteld dat het planvoornemen geen archeologische waarden in de bodem aantast. Om het archeologische traject te borgen is in het besluit waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt hiervoor een voorwaarde opgenomen.

### **5.3.2 Cultuurhistorie**

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

## **Analyse**

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of van rijkswegen beschermde monumenten gelegen.

## **Conclusie**

Met het planvoornemen is geen sprake van enige aantasting van cultuurhistorische waarden.

## **5.4. Verkeer en parkeren**

### **5.4.1 Verkeer**

Om te analyseren welke verkeerstechnische gevolgen het planvoornemen heeft is door Megaborn een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersstromen en verkeersveiligheid. In het onderzoek is ingegaan op de onderwerpen: verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en bereikbaarheid en toegankelijkheid. Dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Onderstaand is de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

## **Conclusie**

*Op basis van de uitgevoerde analyses wordt aanbevolen om het plan nader uit te werken tot een maatvast ontwerp, waarbij de diverse opmerkingen m.b.t. wegontwerp, maatvoering en verkeersveiligheid in ogenschouw worden genomen.*

*Verder blijkt dat de verwachte verkeerstoename geen belemmering zal vormen voor de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling op de Abdijlaan. Het plangebied is goed toegankelijk voor het gemotoriseerde verkeer en fietsers. De eerste bocht in het plangebied kan wel verbeterd worden door het toepassen van een iets ruimer ontwerp met een bochtstraal aan de binnenzijde van de rijbaan.*

*Geadviseerd wordt de breedte van de parkeervakken en de breedte van de voetpaden te optimaliseren.*

## **Conclusie**

De aanbevelingen van Megaborn zijn verwerkt in het inrichtingsplan dat voor het planvoornemen door Dolmans is opgesteld en is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Geconcludeerd kan daarom worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



### 5.4.2 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Hiervoor moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals gesteld in de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020. Voor de Categorie Wonen gelden de volgende parkeernormen met bijbehorende categorie-indeling.

	Centrum**	Schil	Rest	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Koopwoningen: -goedkoop -middenklasse -duur	1,2 1,4 1,5	1,4 1,6 1,7	1,6 1,8 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Huurwoningen: -goedkoop -overig	1,2 1,5	1,4 1,7	1,6 2,0	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Serviceflat/ aanleunwoning	1,0	1,0	1,0	0,3 pp per woning	Per woning
Verpleegtehuis/ verzorgingstehuis	0,7	0,7	0,7	60%	Per wooneenheid
Studentenhuysvesting (kamers)	0,6	0,6	0,6	0,2 pp per woning	Per kamer

**\*\*Uitzonderingen gelden in delen van het centrum zoals bij hoofdstuk 3, punt h. is beschreven.**

**Tabel 1: Indeling prijssegmenten koopwoningen voor 2019:**

Goedkoop	< € 165.000,-
Middenklasse	€ 165.000,- tot € 290.000,-
Duur	> € 290.000,-

*Toelichting: Een indeling naar b.v. duur/middenklasse/goedkoop is flexibel in de tijd. Deze indeling gaat met de tijd mee. Cluster mobiliteit maakt aanpassingen zodra andere wezenlijke indeling plaats vindt tussen de indeling van prijssegmenten.*

In het plangebied zijn koopwoningen voorzien, waarvan 45 stuks in de middenklasse<sup>3</sup> en 2 stuks duur. De parkeernorm die voor het planvoornemen van toepassing is, is 1,8 (1,5 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers) en 2,0 (1,7 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers).

Door Buiten-Ruimte is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het parkeeronderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 12). Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er na realisatie van 67 parkeerplaatsen in het plangebied, samen met de bestaande parkeerplaatsen aan de Abdijlaan voldoende parkeerplaatsen aanwezig is voor het planvoornemen. Er worden echter 66 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit resulteert in 1 parkeerplaats te weinig, gezien het kleine tekort en het belang van ook andere elementen in het plan (o.a. goede doorstroming en groen) is het tekort voorstelbaar.

### Conclusie

Met bovenstaande parkeeroplossing wordt er op voldoende wijze invulling gegeven aan de parkeer- en mobiliteitsbehoefte van de toekomstige bewoners van het planvoornemen alsook de omwonenden.

<sup>3</sup> In 2019 was de middenklasse gemaximeerd op € 290.000 euro per woning (NHG-grens), thans (2023) ligt de NHG-grens op € 405.000 euro per woning. Uitgaande van deze classificering worden 45 van de 47 woningen in het plangebied in de middenklasse gerealiseerd en zijn 2 woningen van het type 'duur'.

## **6 HAALBAARHEID**

### **6.1 Economische haalbaarheid**

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

1. het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
2. er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
3. er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen aangewezen, waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw wordt niet aangemerkt als een bouwplan.

Het planvoornemen betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### **6.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente en de omgeving meteen vanaf de initiatieffase van de ontwikkeling een uitgebreid participatietraject georganiseerd. Het ging hier om een pilot in het kader van de Omgevingswet.

In de eerste bijeenkomst is letterlijk gestart met een blanco canvas. Samen met de omgeving, gemeente en andere stakeholders zijn de kaders voor de ontwikkeling bepaald. Op basis daarvan is uiteindelijk gezamenlijk tot de planopzet van het planvoornemen gekomen zoals dat in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven en gemotiveerd. Het participatiedossier is bijgevoegd als bijlage 14 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Bij de initiatiefnemer en de gemeente zijn geen concrete bezwaren tegen het planvoornemen bekend.

## **7 PROCEDURE**

### **7.1 Wettelijk vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke besluiten daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Ter uitvoering daarvan zijn de voor het planvoornemen relevante in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op deze ruimtelijke onderbouwing. Waterschap Aa en Maas heeft laten weten geen opmerkingen op het plan te hebben. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

### **7.2 Zienswijzen**

Deze ruimtelijke onderbouwing ligt op grond van de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kan zijn zienswijze over het ontwerpbesluit bij het college van B&W naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit ter verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met R.O.’.