

BESTEMMINGSPLAN

Centrum II-Kanaaldijk N.O.-Oranjekade

Toelichting

versie 15-04-2021

NL.IMRO.0794.1000BP200011-2000



Bestemminsplan

Centrum II-Kanaaldijk N.O.-Oranjekade

Procedure

Kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 25-08-2020

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 01-10-2020

Ter inzage m.i.v. : 02-10-2020

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d. : 13-04-2021

Vastgesteld gepubliceerd d.d. : 29-04-2021

Beroepstermijn m.i.v. : 30-04-2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Crisis- en Herstelwet	5
1.3 Vigerend plan	6
1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	6
1.5 Leeswijzer	7
1.6 Bij het plan behorende stukken	7
2. Ruimtelijke beschrijving plangebied	8
2.1 Ligging in groter verband (locatieprofiel)	8
2.2 Ruimtelijke structuur (projectprofiel)	10
3. Planologische hoofdlijnen van beleid	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	25
4. Milieu	30
4.1 Inleiding	30
4.2 M.e.r.-(beoordelings)plicht	30
4.3 Externe veiligheid	32
4.4. Geluidhinder	36
4.5 Luchtkwaliteit	39
4.6 Geurhinder agrarische bedrijven	41
4.7 Bedrijven en milieuzonering	41
4.8 Bodemkwaliteit	46
4.9 Klimaat, energie en duurzaamheid	49
5. Sectorale aspecten	50
5.1 Waterhuishouding	50
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	58
5.3 Natuur	59
5.4 Groen en landschap	67
5.5. Kabels, leidingen	69
5.6 Wonen	70
5.7 Detailhandel, horeca, tankstation	75
5.8 Bedrijven en kantoren	75
5.9 Verkeer en parkeren	75
5.10 Explosieven	80
6. Haalbaarheid	81
7. Juridische opzet van het plan	82
7.1 Inleiding	82
7.2 Juridische Methodiek	82
7.3 Toelichting op de bestemmingen	82
8. Procedure	84
8.1 Omgevingsdialoog	84
8.2 Vooraankondiging	84
8.3 Resultaten wettelijk overleg	84
8.4 Procedure ontwerpplan	84

Bijlagen

- bijlage 1 : vormvrije MER beoordeling
- bijlage 2 : akoestisch onderzoek
- bijlage 3 : quickscan luchtkwaliteit
- bijlage 4 : memo milieuzonering Kanaaldijk N.O.
- bijlage 5 : akoestisch onderzoek omgevingslawaaï
- bijlage 6a : bodemonderzoek tankstation en park
- bijlage 6b : bodemonderzoek gebied wonen en detailhandel
- bijlage 7 : watertoets
- bijlage 8 : akkoord Waterschap
- bijlage 9 : aerius berekening
- bijlage 10 : quickscan flora en fauna
- bijlage 11 : aanvullend onderzoek vleermuizen
- bijlage 12 : werkprotocol vleermuizen
- bijlage 13 : rapportage verkeer en parkeren
- bijlage 14 : risicoanalyse CE
- bijlage 15: nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding tot dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan voor het gebied tussen het kanaal en woonwijk de Waard in het noordwestelijke centrumgebied van Helmond.

Het betreft de ontwikkeling van een locatie omsloten door de Kanaaldijk Noord- Oost, Oostende, Waardstraat en Torenstraat met de ambitie om deze te transformeren naar een hoogwaardig woon-, detailhandels- en verblijfsgebied.

De locatie is momenteel in gebruik als (deels leegstaande) kantoren/bedrijfslocatie aan de kanaalzijde, een supermarktfunctie met bijbehorende detailhandel en een onbemand tankstation (zonder LPG) in het middelgebied en de watertoren met omliggende verharding annex parkeerplaatsen aan de zijde van de Waard.

1.2 Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het leven geroepen ten behoeve van versnelling van ruimtelijke projecten, om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden. Per 25 april 2013 is deze wet permanent geworden (Staatsblad, jaargang 2013, nr. 144 en nr. 145).

De Chw is met name gericht op grote infrastructurele projecten en projecten gericht op duurzaamheid, innovatie en energie, alsmede woningbouwplannen. In verband met de gewenste versnelling heeft de Chw gezorgd voor wijzigingen in de rechtsbescherming van burgers en van overheden en als onderdeel daarvan de toegang tot de rechter. Voor deze specifiek projecten dient de rechterlijke uitspraak binnen 6 maanden te volgen (art. 1.6 Chw).

Artikel 1.1. lid 1 Chw geeft aan dat afdeling 2 van de Chw van toepassing is op alle besluiten betreffende de in bijlage I genoemde ruimtelijke projecten. In afdeling 2 zijn de versnelde procedure en de beperking van het beroepsrecht geregeld.

In bijlage I worden weergegeven de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, waarbij artikel 3.1. aangeeft dat dit betreft "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (...) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden".

Aldus kan worden geconcludeerd dat de Chw op dit bestemmingsplan van toepassing is.

1.3 Vigerend plan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is "Centrum II". Hieronder een uitsnede van de bijbehorende verbeelding met daarin het plangebied van onderhavig bestemmingsplan "Centrum II-Kanaaldijk N.O.-Oranjekade". Hierbinnen zijn te onderscheiden de bestemmingen "wonen uit te werken", met hierbij een onderverdeling in W-U2, W- U3 en W-U4.



afbeelding : Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Raadpleegbaarheid

Het onderhavige plan voldoet aan de digitale verplichtingen en is raadpleegbaar op de landelijke website.

Standaarden

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om tot bestemmingsplannen te komen, die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld en geeft hiertoe bindende standaarden, zowel digitaal als analoog. De regels en verbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan " Centrum II-Kanaaldijk N.O.-Oranjekade" bestaat uit deze toelichting, een set planregels met een daarbij behorende verbeelding.

De toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de ruimtelijke beschrijving van het plangebied met hierin het locatieprofiel en het projectprofiel. Hoofdstuk 3 beschrijft de planologische hoofdlijnen van beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 beschrijft de diverse sectorale aspecten. De haalbaarheid wordt in hoofdstuk 6 beschreven. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is beschreven in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de procedure.

1.6 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen :

- een verbeelding, waarop het plangebied en onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen; en
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden.

Zowel regels als toelichting zijn van bijlagen voorzien.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

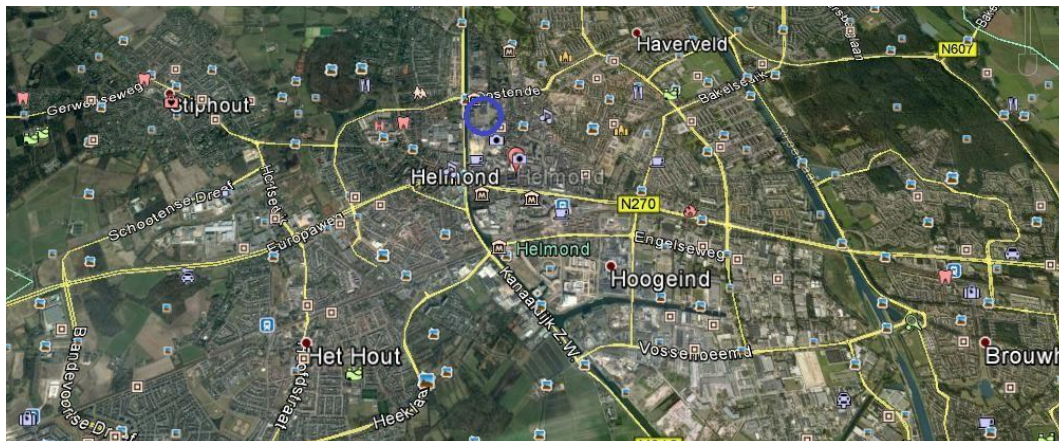
Bij het bestemmingsplan behoort eveneens het Besluit Hogere grenswaarde

2. Ruimtelijke beschrijving plangebied

2.1 Ligging in groter verband (locatieprofiel)

2.1.1. Het plangebied

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van (een deel van) de gemeente Helmond te zien, met blauw omcirkeld globaal het plangebied.



afbeelding : Ligging plangebied in Helmond



afbeelding : plangebied

Het plangebied omvat een herontwikkeling ten behoeve van woningbouw, de positieve bestemming van de bestaande - onder het overgangsrecht aanwezige - supermarktfunctie en de realisatie van een openbaar park.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door Oostende en met de klok mee, door de Torenstraat, de Waardstraat en de Kanaaldijk Noord Oost. Het plangebied is bijna geheel in eigendom van de initiatiefnemers. Rondom de Watertoren liggen eigendommen van de gemeente Helmond.

Op historische prenten blijkt dat de watertoren en de Gulden Aa, beide belangrijk in het voorliggende plan, al vroeg in de geschiedenis herkenbaar zijn in het gebied. In het plan krijgt de watertoren een centrale plek in het nieuwe park. Voor de Gulden Aa bestaat de ambitie om de oude loop weer zichtbaar te maken in de stad.

Het gebied heeft, los van het centrum, een eigen ontwikkeling doorgemaakt als bedrijfsgebied. Naast het kanaal hebben meerdere gebouwen gestaan en in de jaren zestig van de vorige eeuw is, midden in het gebied, het grote pand van supermarktketen EDAH en de bijbehorende kantoorbebouwing gerealiseerd.

Momenteel wordt het beeld van de ontwikkellocatie gedomineerd door de parkeerfunctie en een desolate uitstraling van dichtgetimmerde bedrijfspanden. Het gebied ligt er naargeestig bij, ondanks dat velen - vanwege de detailhandelsfunctie - het gebied wekelijks bezoeken.

De kade naast het kanaal kent weinig verblijfskwaliteit. Het pand van de EDAH, met de huidige vestiging van de AHXL heeft zijn charme, maar komt niet tot zijn recht. De watertoren en het voormalige kantoorpand aan de kade hebben een beschermde status als monument, doch geen passende omgeving. In het ontwikkelingsplan worden deze twee monumenten niet alleen behouden, maar worden ze wat betreft sfeer en uitstraling als inspiratiebron gezien.

2.1.2. De uit te werken supermarktbestemming buiten het plangebied

In het kader van de positieve bestemming van de bestaande supermarktfunctie in het plangebied is het van belang dat komt te vervallen een uit te werken supermarktbestemming in artikel 12 "centrum – uit te werken ex artikel 11 WRO" van het vigerende bestemmingsplan "Centrum II".

Deze uit te werken bestemming was in het vigerende bestemmingsplan opgenomen om de basis te bieden voor een verplaatsing van de bestaande supermarkt. Nu deze verplaatsing wordt vervangen door een positieve bestemming van de bestaande supermarkt (in combinatie met een meer beperkte woningbouwontwikkeling in het plangebied) dient te worden voorkomen dat binnen het vigerende bestemmingsplan "Centrum II" twee supermarkten gaan ontstaan.

In het vigerende bestemmingsplan is "Centrum II" is in artikel 12 "centrum – uit te werken ex artikel 11 WRO" de mogelijkheid opgenomen om te komen tot navolgende uitwerking :

12.2 Uitwerking

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels : (...)

h. uitsluitend in de bestemming C-U2 is één supermarkt toelaatbaar met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 4.000 m²;

Deze uitwerking heeft nimmer plaatsgevonden en een concrete locatie voor een dergelijke uitwerking is ook nimmer aangewezen. Deze uitwerking gaat ook niet meer plaatsvinden want de bestemming C-U2 wordt in dit bestemmingsplan vervangen door een nieuwe bestemming C-U2 waarbij een supermarkt wordt uitgesloten. Het plangebied is hiertoe uitgebreid zoals op de verbeelding aangegeven. Op deze manier wordt voldaan aan het uitgangspunt voor de positieve bestemming van de bestaande supermarkt in het plangebied.

2.2 Ruimtelijke structuur (projectprofiel)

De opgave betreft een gebiedsontwikkeling binnen Plangebied Kanaalzijde, waarin zowel de componenten 'groen', 'blauw' en 'rood' de ruimte krijgen en waarin zowel transformatie en renovatie van industrieel erfgoed als nieuwbouw een plaats krijgt. De ambitie is de realisatie van een hoogwaardige stedelijke woonsfeer met een aantrekkelijk kademilieu, de transformatie van het verouderde supermarktpand tot een supermarkt c.a. anno nu en de realisatie van een hoogwaardig park. Bedoeling is dat met de drie hoofdfuncties een samenhangend nieuw stadsgebied ontstaat, met aansprekende stedelijke ruimten en verblijfskwaliteiten.

De structuurbepalende kwaliteitsdragers in het gebied zijn de kade, het nieuwe parkeerplein tussen centrum en supermarkt en het nieuwe park. Bovendien is een aantal doorgaande verbindingen belangrijk : door het plangebied loopt de lange voetgangersverbinding tussen kade en het Binderseinde aan de andere kant van de woonbuurt de Waard. De route verbindt de omgeving met de nieuwe supermarkt en het nieuwe park.



afbeelding : plangebied vanuit Kanaalzijde (vogelperspectief)

Daarnaast is de Gulden Aa, in combinatie met de wandelroute door het park een belangrijke structuurdrager. Deze recreatieve verbindingen bieden een herkenbare plaats aan de watertoren. De lijn van water verbindt op een hoger schaalniveau het centrum met de groenblauwe sferen van Kasteel Noord en het natuurgebied ten

noorden van het Kasteel Noord.

Het plan kent op hoofdlijnen drie onderdelen :

- Westzone, wonen aan het Kanaal
- Middenzone, de inpassing van de supermarkt
- Oostzone, het park met watertoren

Het ontwikkelingsplan geeft met deze drie onderdelen een flinke impuls aan het realiseren van een stedelijk woonmilieu in het midden en hogere segment in het centrum en meer groen & water. Beide zijn voorname doelstellingen binnen het programma Centrum / Centruperspectief en dragen bij aan de programma's Wonen en Duurzame & Gezonde Stad.

Westzone, wonen aan het Kanaal

Het plandeel tussen het kanaal en het supermarkt-gebouw, is uitgewerkt als woonzone. Het kanaal en het kademilieu zijn de dragers van de woonkwaliteit en vormen de verbinding met het nabije stadscentrum.

De woningen zijn met name georiënteerd op de kanaalzone, met een direct uitzicht of indirect via rustige collectieve binnenhoven. Gekozen is om een nieuwe imposante woonwand te realiseren langs het kanaal, georiënteerd op de middag- en avondzon.

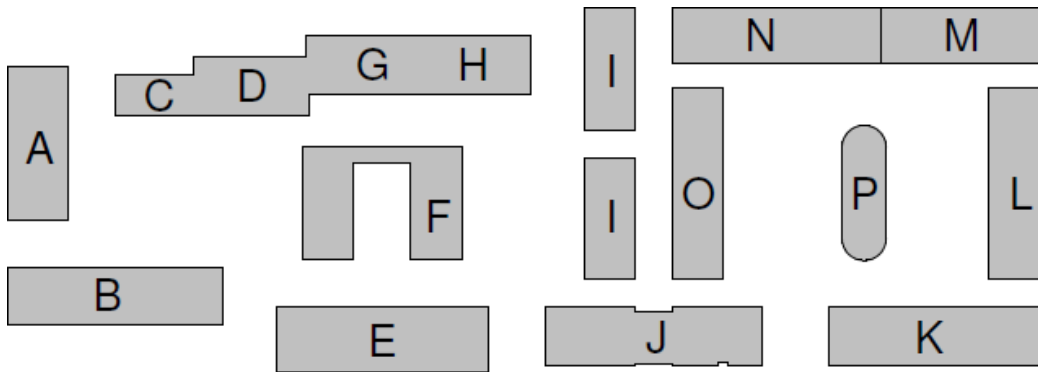


afbeelding : plangebied vanuit Kanaalzijde

Achter de woonwand worden woonhoven gerealiseerd, zijnde appartementen rondom collectieve verblijfsruimten, die op een indirect manier verbonden zijn met het kanaal.

Door de woningen deels op te tillen naar de eerste verdieping ontstaat de mogelijkheid om het bewoners- en bezoekersparkeren op te lossen op maaiveld, gescheiden van het parkeren van de klanten van de supermarkt. De woningen aan het parkeerplein hebben een hoogwaardige buitenruimte aan het binnenhof.

De navolgende gebouwen c.q. gebouwdelen zijn te onderscheiden met hierin in totaal circa 265 woningen, van verschillende grootte. :



afbeelding : woonblokken



afbeelding : plangebied vanuit Kanaalzijde (vogelperspectief)

De circa 27.000 m² g.b.o. wonen leidt tot een totaal van circa 40.000 m² b.v.o. wonen, met in de basis vijf bouwlagen enkele appartementen op een zesde, zevende en achtste bouwlaag alsmede een hoogte-accent aan het kanaal van 13 bouwlagen.

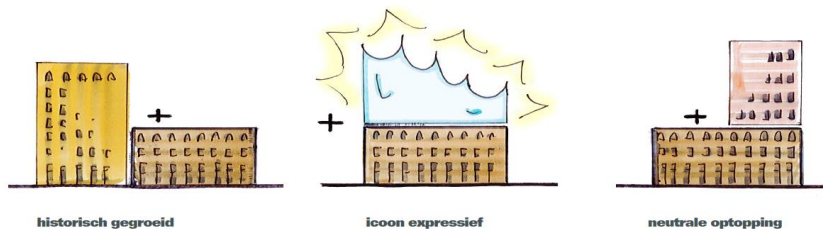
De doorgaande oost-west route voor wandelaars op maaiveld deelt de woonzone op in twee afzonderlijke delen :

- In het noordelijke deel zijn twee binnenhoven ontworpen, van elkaar gescheiden door lage woningen. De binnenhoven staan met elkaar in open verbinding.
- Het zuidelijke deel is één groot binnenhof met daarin een gebouwde ontmoetingsruimte, is opgenomen.



afbeelding : binnenhoven in plangebied (vogelperspectief)

De woonpanden aan de kanaalzijde corresponderen in schaal en maat met de, ter hoogte van het centrum, aan de overzijde van het kanaal bestaande volumes. De nieuwe panden krijgen een vergelijkbare basismaat van ca. 50 meter lengte. De historie van de voormalige EDAH-locatie is gebruikt door de historische pakhuis architectuur in het plan na te bootsen. Hierdoor krijgen de afzonderlijke panden een sterke individuele maar herkenbare opbouw met een centrale entree en hoogteaccenten.



afbeelding : woningen kanaalzijde plangebied

Middenzone, de supermarkt

Het plan kent een aantal bepalende uitgangspunten voor opbouw en functioneren van de centrale zone in het plan rondom de supermarkt. De huidige AHXL is / zal gerestaureerd en gemoderniseerd worden. De supermarkt bevindt zich centraal op de oost-west route van de Waard naar het kanaal en wordt daarmee zeer goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers.



afbeelding : bestaande supermarkt

Daarnaast zal de parkeervoorziening worden gemoderniseerd en aangepast naar huidige standaarden. Het parkeerterrein wordt met groen omzoomd. De hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer naar het parkeerterrein wordt gerealiseerd aan de Torenstraat. Komend van het kanaal is via de parallelweg naast Oostende ook een tweede ingang te gebruiken. Uitrijden wordt alleen mogelijk aan de Waardstraat.



afbeelding : bestaande supermarkt (vogelperspectief)

Aan de noordzijde zal het bestaande pand ook (beperkt) worden gerenoveerd. Het tankstation blijft op het noordelijke voorplein gehandhaafd en de ruimte zal zodanig ingericht worden, dat de verschillende verkeersstromen van tankstation en bevoorrading ordentelijk gecombineerd kunnen worden.

Oostzone, het park

Terwijl de nieuwe kwaliteitsdrager aan de westzijde inspeelt op de bestaande situatie van de kade, wordt aan de oostzijde van het plan een volkomen nieuwe ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Daar waar nu alleen auto's geparkeerd worden komt een nieuw park. Door gronden van de gemeente en gronden van de initiatiefnemer samen te voegen, ontstaat ruimte voor een grote en hoogwaardige parkstructuur als groene schakel tussen het stadscentrum en het natuurgebied naast en ten noorden van Kasteel Noord.



afbeelding : park (vogelperspectief)

Het groengebied heeft een totale omvang van circa 14.000 m² en is ontworpen rondom de bestaande watertoren. Het nieuwe park krijgt een relatief groot waterelement en vormt daarmee een belangrijke schakel in het terugbrengen van de Gulden Aa in het Helmondse stadsbeeld.

Een belangrijke ontwerpdoelstelling is het vanuit het park zoveel mogelijk uit het zicht houden van de geparkeerde auto's op het terrein van de AHXL. Glooiingen in het parkprofiel en groene buffers tussen de parkeerplaats en het park zorgen hiervoor.

De ruimte van het park opent zich naar de oostzijde, waar een natuurlijke oever samen met de bestaande bomen de rand van het park markeert. Het oostelijke deel van de Torenstraat zal straks fors aan kwaliteit winnen en het nieuwe park kan sterk bijdragen aan de opwaardering van woonbuurt de Waard.

In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is vastgelegd, dat ontwikkelaar verantwoordelijk is voor (de kosten van) de aanleg van het park, het aanleggen van de parkeerplaatsen (tevens geborgd in de regels) alsmede de overige openbare ruimte, tevens omvattende een omschrijving van het te behalen uitvoeringsniveau.

3. Planologische hoofdlijnen van beleid

In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden opgenomen waar bij de realisatie van het bestemmingsplan rekening mee dient te worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling moet passen in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Het is niet de bedoeling in dit hoofdstuk een complete samenvatting te geven van het beleid. Uitsluitend de meest relevante beleidskaders voor het plangebied worden hier weergegeven. Beleid dat gericht is op verschillende milieu- en sectorale aspecten wordt toegelicht in de volgende hoofdstukken

3.1 Rijksbeleid

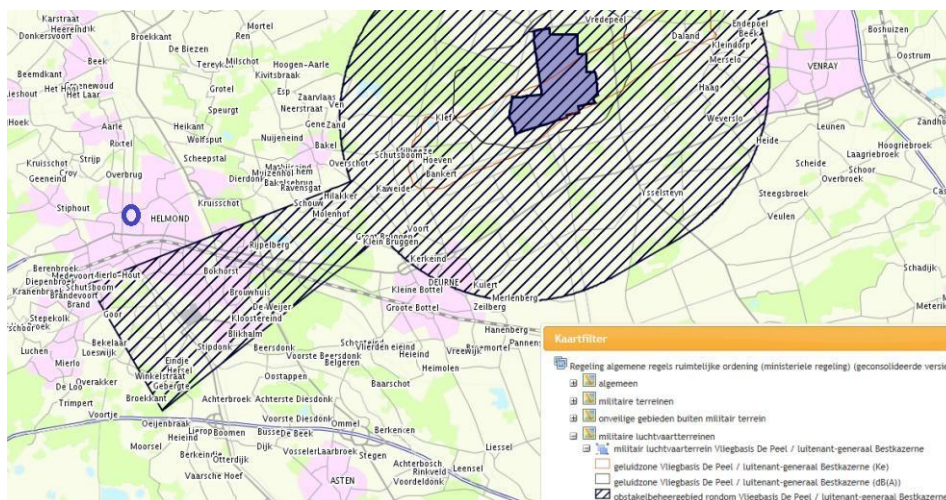
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Barro / Rarro

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Het motto van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit krijgt vorm in een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit streven kracht bij te zetten gaat het roer om. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze - voorzover van toepassing op een plangebied - direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen :

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



afbeelding : obstakelbeheergebied vliegbasis de Peel

Het plangebied valt niet binnen vrijwaringszones langs rijksvaarwegen noch binnen tracés voor hoogspanningsverbindingen. Het obstakel beheersgebied van vliegbasis De Peel is eveneens niet van toepassing. Het radarverstoringgebied (vliegbasis Volkel) wel echter geldt dit enkel als belemmering bij het oprichten van windturbines en daar is binnen dit planvoornemen geen sprake van.

Het bestemmingsplan past derhalve binnen de SVIR, Barro en Rarro.

3.1.2. Duurzaamheidsladder

3.1.2.1. laddertoets algemeen

Het Rijk kiest in de SVIR voor inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Dit bestemmingsplan heeft raakvlakken met nationaal belang 13. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd

waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De eerste vraag die aan de orde is, is - op basis van planvergelijking - of het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is van belang wat het voorgaande bestemmingsplan reeds aan ruimtelijke mogelijkheden bood en in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan hierop een toevoeging of wijziging mogelijk maakt.

3.1.2.2. Iaddertoets woningen

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Centrum II", was het plangebied bestemd voor wonen uit te werken. In het kader van de uitwerking is in het bestemmingsplan "Centrum II" het navolgende aan regels opgenomen :

13.2 Uitwerking

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels :

- a. *het uitwerkingsplan dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, met inachtneming van het Masterplan Centrum, het Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan en het Beeldkwaliteitplan;*
- b. *het aantal woningen bedraagt maximaal:*
 - *in de bestemming W-U1: 100;*
 - *in de bestemming W-U2: 196;*
 - *in de bestemming W-U3: 110;*
 - *in de bestemming W-U4: 30;*
- c. *de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal:*
 - *in de bestemming W-U1: 5.800 m²;*
 - *in de bestemming W-U2: 7.700 m²;*
 - *in de bestemming W-U3: 6.600 m²*
 - *in de bestemming W-U4: 6.500 m², de oppervlakte van de bestaande watertoren daarbij niet meegerekend;*
- d. *het aantal bouwlagen in de bestemming W-U1 bedraagt maximaal 7, met dien verstande dat:*
 - *het aantal bouwlagen oploopt van west naar oost;*
 - *hoogteaccenten toelaatbaar zijn tot maximaal 30 meter;*
- e. *de bouwlagen van de gebouwen bedraagt maximaal:*
 - *in de bestemming W-U2: maximaal 8, met dien verstande dat hoogteaccenten tot maximaal 33 meter toelaatbaar zijn;*
 - *in de bestemming W-U3: maximaal 2, met dien verstande dat hoogteaccenten tot maximaal 12 meter toelaatbaar zijn;*
 - *in de bestemming W-U4: maximaal 5, met dien verstande dat hoogteaccenten tot maximaal 18 meter toelaatbaar zijn;*
 - *binnen de bestemming zijn woningen in devorm van appartementen en grondgebonden eengezinswoningen toelaatbaar;*
- f. *horeca 1 is slechts toelaatbaar binnen WU I aan de zijde van de Zuid- Willemsvaart;*
- g. *de bruto vloeroppervlakte van horeca 1 bedrijven bedraagt maximaal 220 m²;*
- h. *het hotel is slechts toelaatbaar binnen WU I aan de zijde van het Havenplein;*
- i. *de bruto vloeroppervlakte van het hotel bedraagt maximaal 4.750 m²;*
- j. *(half)ondergrondse parkeergarages zijn toelaatbaar tot een verticale diepte van maximaal 12,00 meter;*

- k. de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan dient te zijn gewaarborgd, in die zin dat aangetoond moet worden dat :
- de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van milieu en natuurbescherming;
 - geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.
- l. de procedure als bedoeld in artikel 22.2 in acht wordt genomen.

Uit een vergelijking van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Centrum II en het onderhavige bestemmingsplan kan worden geconcludeerd, dat qua woningbouw ter plaatse de ruimtelijke mogelijkheden afnemen. Binnen de uit te werken bestemmingen W-U2, W-U3 en W-U4 (tezamen omvattende het huidige plangebied) waren in totaal 336 woningen voorzien met een gebouwoppervlakte van in totaal 20.800 m². In het huidige plan is sprake van maximaal 270 woningen met een gebouwoppervlakte van in totaal circa 19.000 m².

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016, nr. 201506618/1/R6 heeft de Afdeling aangegeven, dat in een dergelijke situatie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling overwoog hierbij dat niet in geschil is dat het vorige plan reeds in een uitwerkingsplicht voor de bouw van woningen voorzag :

“Het vorige plan voorzag derhalve reeds in een uitwerkingsplicht voor de bouw van woningen en biedt daarmee een planologisch onbenutte mogelijkheid.”

Onder verwijzing naar een uitspraak van 1 juli 2015 (zaaknr. 201401417/1/R1) overwoog de Afdeling vervolgens, dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6 lid 2 Bro genoemde voorwaarden. De Afdeling vervolgt :

“Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging van functies en voorziet evenmin in meer woningen dan op grond van het voorheen geldende plan op de desbetreffende gronden mogelijk was. Gelet hierop neemt de bebouwingsdichtheid niet toe. Er zijn dan ook geen aanknopingspunten te vinden voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de bestreden plandelen geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, zodat reeds daarom die bepaling niet van toepassing is.”

Voor het onderhavige plangebied in Helmond geldt, dat de invulling die nu voorzien wordt qua aantallen kleiner woningbouwprogramma bevat dan op grond van het geldende bestemmingsplan centrum II via de uitwerkingsplicht mogelijk was. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing ten aanzien van de in het plangebied voorziene woningen.

Hierna zal in paragraaf 5.6. wel worden onderbouwd dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat aan het doel van de ladder (goed ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand en verloedering) wordt voldaan. De regionale behoefte is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg waaraan ook de provincie deelneemt.

3.1.2.3. Laddertoets detailhandel

Voor wat betreft de detailhandel annex supermarkt geldt, dat sprake is van een ter plaatse op basis van het overgangsrecht aanwezige supermarkt. De oppervlakte van de in het plan op te nemen c.q. positief te bestemmen detailhandel neemt niet toe. Aldus is ook ten aanzien van de detailhandel in het plangebied geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) overweegt de ARRS het navolgende :

7.1. Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)).

3.1.2.4. Laddertoets brandstofverkooppunt

Voor wat betreft het in het plangebied aanwezige brandstofverkooppunt geldt, dat sprake is van een ter plaatse op basis van het overgangsrecht aanwezige inrichting. De oppervlakte van het in het plan op te nemen c.q. positief te bestemmen tankstation neemt niet toe. Aldus is ook op dit onderdeel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

3.1.2.5. Conclusie Laddertoets

Aangezien dit plan niet meer mogelijk maakt dan het vorige bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Er is sprake van een regionale behoefte, welke wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid heeft 13 nationale belangen. Het bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met deze belangen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van diverse woningen in binnenstedelijk gebied en past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en conflicteert niet met nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de stappen van de duurzaamheidsladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Doorwerking plangebied

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hier nadrukkelijk aan bij.

3.2.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Voor Noord-Brabant is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatings- en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn: ruimtelijke kwaliteit staat onder druk; veranderend klimaat; achteruitgang biodiversiteit; veranderend landelijk gebied; toenemende behoefte aan duurzame energie; toenemende concurrentie tussen economische regio's; afnemende bevolkingsgroei; toename mobiliteit.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapkenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. Helmond vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant.

De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor

hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het stedelijk concentratiegebied, alwaar de provincie het volgende wil bereiken :

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.

Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Naar huidige inzichten - met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Onderhavig plan maakt de realisatie van diverse gestapelde woningen mogelijk en leidt tot een positieve bestemming van bestaande detailhandel annex brandstofverkooplocatie. Deze functies passen binnen de verstedelijkingsbehoefte. Derhalve sluit onderhavige ontwikkeling aan bij het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.3 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen :

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Voor het onderhavige plangebied is voor wat betreft de instructieregels voornamelijk van belang artikel 3.42 :

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;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het provinciale beleid is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In dit bestemmingsplan, wordt hier invulling aan gegeven.

Zoals in deze toelichting in diverse paragrafen beschreven past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening, waaronder artikel 3.42. De ontwikkeling ligt binnen stedelijk gebied, past binnen regionale afspraken en is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Verwezen wordt naar de diverse paragrafen van deze toelichting waarin de regionale afspraken en de duurzaamheid (voorzover van toepassing) worden beschreven.

De smalle strook ligt langs kanaal welke is gelegen in "NNB (EVZ)" en "Behoud en herstel watersystemen" wordt door het bouwplan niet beïnvloed.

Daarnaast zijn er een tweetal algemene ordeningsprincipes waar rekening mee dient te

worden gehouden: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering landschap :

- De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan door de wijze van ruimtelijke inpassing. In paragraaf 2.2 wordt uitgelegd hoe dit vorm krijgt.
- In de Verordening ruimte was voorts bepaald dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL). 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.

3.2.4. Brabantse Agenda Wonen

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Dat zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda geven Gedeputeerde Staten aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden.

Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, en verdwijnt ook de kans om werk te maken van transformatie. Dus de urgentie om in de komende paar jaar de vraag naar woningen slim te benutten is heel groot.

In de regionale woningbouwafspraken wil de provincie daarom prioriteit geven aan plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreidingslocaties. Een principe dat ook iets kan betekenen voor bestaande woningbouwplannen, die dan niet, pas later of na aanpassing kunnen worden gerealiseerd. Ook voert de provincie een brede inventarisatie uit naar potentiële transformatielocaties in steden en dorpen. Bij complexe transformaties kan de provincie mee investeren via het provinciale Ontwikkelbedrijf.

De provincie geeft gemeente dus ruim baan bij transformaties. Om het gemeente gemakkelijk te maken mag er in centra veel meer gebouwd worden. Wooneenheden in leegstaande panden worden in dat geval niet meer meegeteld voor het toegewezen woningcontingent.

Met de toevoeging van woningen voorziet het planvoornemen al in een concrete behoefte. Bovendien sluit het planvoornemen aan op de typologische behoefte. Er

wordt een diversiteit aan woningtypologieën aangeboden in verschillende prijsklassen. Koopwoningen in de prijsklassen goedkoop, middenduur en duur en goedkope en overige huurwoningen.

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie en transformatie van een voormalig bedrijventerrein. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de prioritering van de provincie.

3.2.5 Conclusie

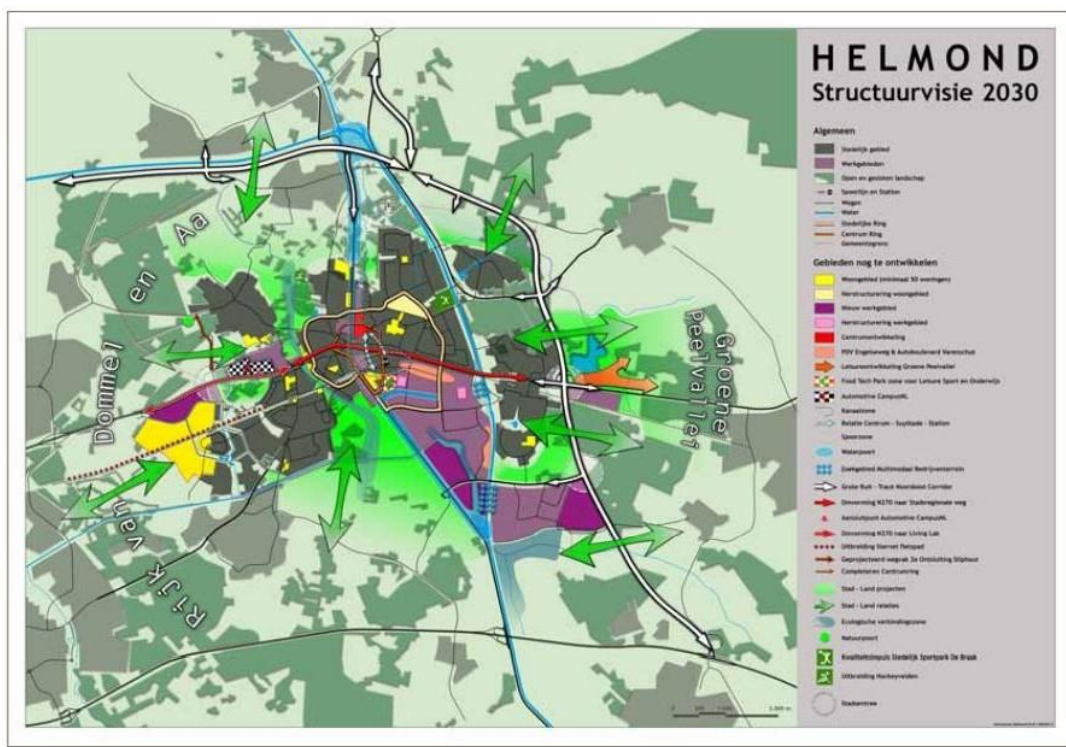
Het planvoornemen sluit aan op het beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

In de begin 2014 vastgestelde Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd.

Deze structuurvisie is een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt 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. Inbreiding boven uitbreiding is een belangrijk uitgangspunt.



afbeelding : kaart structuurvisie Helmond 2030

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als gebied voor centrumontwikkeling, waarbij het de bedoeling is - aldus de structuurvisie - om te komen tot ontwikkeling/afroning van de weergegeven, grootschalige inbreidingslocaties.



afbeelding : uitsnede kaart structuurvisie Helmond 2030

Wat betreft de doorontwikkeling van het centrum van Helmond kent de te volgen ruimtelijke strategie voor een duurzame en lange termijn aanpak een viertal uitgangspunten gericht op :

- thematische beleving in het winkelaanbod rond cultuur, vrije tijd en ontmoeten,
- versterking van openbare ruimte met meer groen en water,
- verbetering van bereikbaarheid,
- het bieden van voldoende en gevarieerde woonruimte

Het bestemmingsplan past daarom in de Structuurvisie Helmond 2030.

3.3.2. Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste. De handhavingsstrategie van de gemeente Helmond is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota 'Handhavingsbeleid gemeente Helmond (vlindernota 2)'. Deze strategie bevat het handhavingsbeleid voor de langere termijn en hierin zijn de visie op en de uitgangspunten voor handhaving vastgelegd.

Als basis uitgangspunt hanteert de gemeente Helmond de Provinciale handhavingsstrategie: 'Zó handhaven wij in Brabant' (2011). De strategie wordt jaarlijks uitgewerkt in een handhavings(uitvoerings)programma, waarin wordt aangegeven welke handhavings-activiteiten het komende jaar worden uitgevoerd op het gebied van bouwen en gebruik, openbare orde en horeca, openbare ruimte, natuur en landschap,

milieu en samenleving. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 7.3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) om voor de handhavingstaken gerelateerd aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jaarlijks een uitvoeringsprogramma te maken. Ook wordt jaarlijks achteraf via een jaarverslag verantwoording afgelegd.

In het handhavingsbeleid van de gemeente Helmond wordt programmatisch handhaven voorgestaan. Programmatisch handhaven is het bewust voeren van een handhavingsbeleid. Dat vereist het maken van keuzes waar het accent in de handhavingsinspanning wordt gelegd en welke handhavingstaken een lagere prioriteit krijgen. Per taakveld is aangegeven welke basistaken zullen worden uitgevoerd en aan welke bestuurlijke thema's extra prioriteit wordt gegeven.

De gemeente Helmond wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

3.3.3. Wonen

Woningbouwprogrammering

In de afgelopen 2 jaar hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe regionale afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke woningmarkt en de economische ontwikkeling van de regio/Brainport. Hiermee wil het SGE invulling geven aan één van de afspraken in het gesloten Bestuursconvenant Stedelijk Gebied (2013) met betrekking tot het thema "Wonen", namelijk "het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma met daarbij een realistisch aanbod aan plancapaciteit". De afspraken uit het verleden (zgn. BOR-afspraken) worden herzien en meegenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van het SGE.

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Afsprakenkader Wonen 2017. Hierin maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij wordt er van uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van concurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Een tweetal belangrijke afspraken in dit kader zijn :

- de gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.
- de gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven.

Voorliggende locatie past in deze afspraken.

Recent kan hieraan toegevoegd worden de Woondeal die het SGE met het ministerie van BZK heeft gesloten en op 2 juli 2019 heeft de raad ingestemd met de Visie op Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven waarin het Afsprakenkader Wonen 2017 verder is uitgewerkt.

Woonvisie 2016 – 2020

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016 2020 vastgesteld. De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de provinciale bevolkingsprognose (2014). Deze prognose laat een groei van 90.000 inwoners naar 95.000 inwoners in 2030 zien, waarbij sprake is van verandering in samenstelling van huishoudens (meer 1 persoonshuishoudens) en toenemende vergrijzing.

Het woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 2.750 woningen in de periode 2016 – 2020 met een aandeel sociale huur van 35 %. Voort wordt er van uitgegaan dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld en terughoudendheid wordt betracht met de toevoeging van capaciteit binnenstedelijk/kavelsplitsing. Verder wordt aandacht geschonken in de Woonvisie aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en verandering in wijkopbouw/leefbaarheid.

Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd. In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 – 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019). Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 – 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen.

In de Woonagenda is onder andere opgenomen:

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

Ontwikkeling woningvoorraad

De gemeente telt op 1 januari 2019 40.319 woningen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose zal deze voorraad toenemen tot 47.635 c.q. 46.940 woningen in 2040, afhankelijk van het economisch scenario. De woningvoorraad zal dus nog toenemen met ca. 7.500 woningen. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een bruto toename van 5.095 woningen (inclusief 820 woningen vervangende nieuwbouw).

Op grond van het Afsprakenkader Wonen oktober 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven is vastgelegd dat “geen plannen tot inbreiding, herstructurering en transformatie – die toezien op realisatie op korte termijn (uiterlijk 1 januari 2021) worden geweigerd op grond van mogelijke overprogrammering ten opzichte van de provinciale prognose 2017”. Dit houdt in dat voor de korte termijn geen kwantitatieve restricties gelden voor de hiervoor genoemde locaties. Op korte termijn is de woningmarkt gebaat bij een versnelling van de woningbouwproductie, mede ter compensatie van hetgeen in de periode 2008 -2016 te weinig is gebouwd. Het tijdelijk opvoeren van de woningbouwproductie naar 700 – 800 woningen is wenselijk. In relatie tot de Woondeal

BZK is een verder verhoging van de woningbouwproductie zelfs denkbaar. Een mogelijkheid om de huidige druk op de woningmarkt te verlichten is de bouw van tijdelijke woningen (voor een periode van 10 jaar).

Voorliggende locatie voldoet enerzijds aan de wens meer binnenstedelijk te bouwen, maar voorziet tevens in de behoefte het aanbod in de koopappartementen te verruimen (dit aanbod blijft momenteel ten opzichte van de vraag ver achter).

GPR-gebouw® en Energielabel

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

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

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 7,5 als je bouwt volgens het Bouwbesluit afhankelijk van het type woning. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn minimaal een 7,5 voor Energie, waarbij gestreefd moet worden naar een 8, een 8,5 voor Gebruikskwaliteit (afhankelijk van het woningtype zoals seniorenwoning een 9) en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

Ook op het gebied van nieuwbouw dient invulling aan de reeds geformuleerde voornemens te worden gegeven. Dit betekent dat niet alleen aardgasloos, maar ook nul op de meter of vergelijkbaar de standaard is voor de nieuwbouw. Het bouwproces dient volledig ingericht te worden op de energietransitie. Circulair bouwen moet als vertrekpunt worden gehanteerd (bij de circulaire economie draait om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden: een gesloten kring).

4. Milieu

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 derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

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. Hierbij komen de volgende milieuaspecten aan de orde :

- milieueffectrapportage;
- externe veiligheid;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- klimaat, energie en duurzaamheid

4.2 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.

Bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.- beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Voor dit bestemmingsplan is 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang : de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Uit de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van een project voor een gemeente niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis van deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.- beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing.

Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. Waar tot de wetwijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Hierdoor is een aparte beoordeling nodig die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten : er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten : er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

De in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde zijnde planinvulling valt onder een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het aantal woningen ligt echter ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied past aldus ruimschoots binnen de genoemde drempelwaarden.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt benoemd wat onder een gevoelig gebied wordt verstaan : gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet in een dergelijk gebied gelegen en is dusdanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake is.

Om te beoordelen of een MER noodzakelijk is, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, die als **bijlage 1** bij deze toelichting is opgenomen. Uit deze beoordeling volgt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Een MER is niet noodzakelijk. De beslissing op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan genomen.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1. Algemeen

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

- gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- 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. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. 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 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 aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

4.3.2. Plaatsgebonden risico 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. Voor 'kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als grenswaarde. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van een risicovolle activiteit zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor 'beperkt kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als richtwaarde. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

Als op grond van een ruimtelijk besluit realisatie 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.

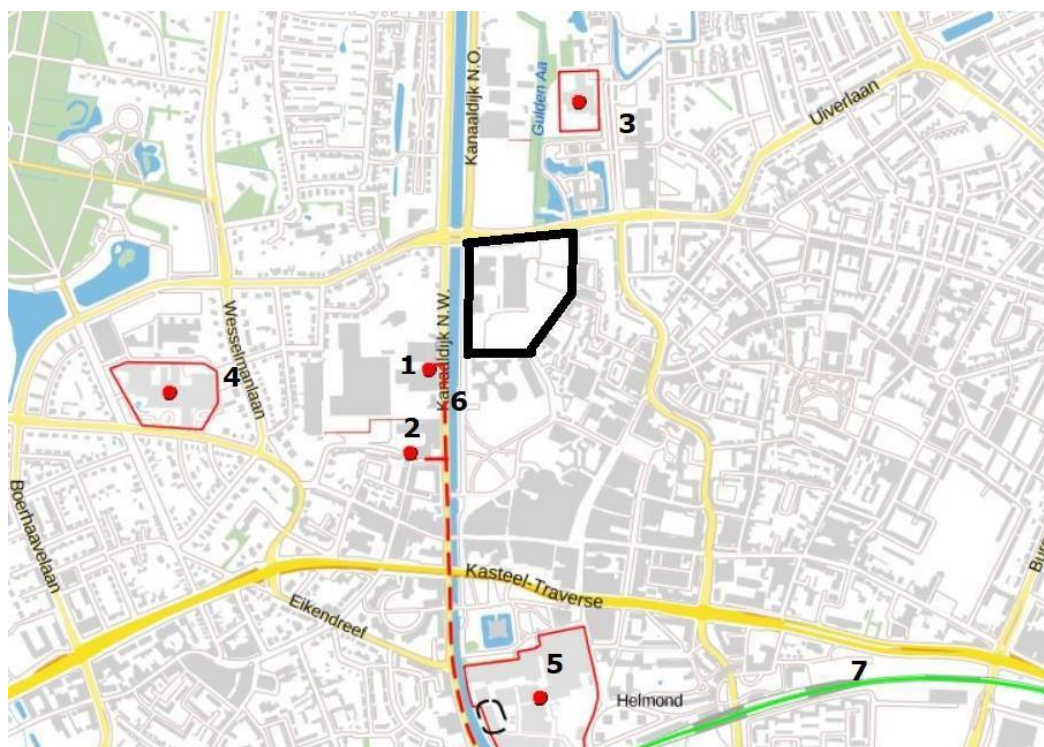
De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen. Bij transportroutes en buisleidingen kan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, mits het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

4.3.3. Risico-inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). In de omgeving zijn qua risicobronnen aanwezig enkele inrichtingen, een buisleiding en een transportroute :

Inrichtingen

Voor het plangebied is voor wat betreft risicovolle bedrijven van belang onderstaande weergave van de risicokaart



afbeelding : risicokaart

1. Gasunie, gasdrukregel- en meetstation: Kanaaldijk N.W. 71

Voor het gasdrukregel- en meetstation is paragraaf 3.2.2. van het Activiteitenbesluit en regeling van toepassing. De aan te houden afstand voor kwetsbare objecten bedraagt 15 meter. Aangezien het plangebied op een afstand van 95 meter van het gasdrukregel- en meetstation is gelegen, wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.

2. Gasunie, gasdrukregel- en meetstation: Beatrixlaan

Voor het gasdrukregel- en meetstation is eveneens paragraaf 3.2.2. van het

Activiteitenbesluit en regeling van toepassing. De aan te houden afstand voor kwetsbare objecten bedraagt 15 meter. Aangezien het plangebied op een afstand van 250 meter is gelegen, wordt wederom ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.

3. Laco Sportcentrum Helmond

De hoofdactiviteit van dit sportcentrum is een zwembad. Deze inrichting bevat opslag en gebruik van oxiderende en bijtende vloeistoffen in bovengrondse tanks, voor deze tanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar. De relevante contouren zijn grotendeels binnen de inrichtingsgrens van het sportcentrum gelegen en hebben derhalve geen invloed op het planvoornemen.

4. Elkerliek Ziekenhuis

Het ziekenhuis valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het ziekenhuis bevat 3 opslagtanks van zuurstof. Deze omvatten geen plaatsgebonden risicocontouren. In het Activiteitenbesluit milieubeheer artikel 4.5.2 staat dat indien een inrichting van een bovengrondse opslagtank, bestemd voor de opslag van zuurstof, op een afstand van minder dan 10 meter is gelegen van een andere opslagtank (zuurstof) een afstand tot (beperkt) kwetsbare objecten 20 meter moet bedragen. Het planvoornemen ligt op circa 580 meter en hiermee dus niet binnen genoemde afstand.

5. Vlisco Helmond B.V.

Vlisco is een textielbedrijf met een vergunning voor een PGS15 opslag van gevaarlijke stoffen die benodigd zijn voor het productieproces. Vlisco valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het maatgevend rampscenario hierbij is het vrijkomen van toxische verbrandingsproducten als gevolg van een brand in het opslaggebouw. Vlisco Helmond B.V. valt vanwege haar bedrijfsactiviteiten onder de bevoegdheid van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is, vanwege de opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen in gebouw VL, het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Vlisco Helmond B.V. is op ruim 650 meter van het plangebied gelegen.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicokaart blijkt dat er aan de westzijde van het perceel een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is opgenomen. De plaatsgebonden risico contour reikt niet tot aan het plangebied.

Groepsrisico Vlisco

Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt volgens de risicokaart 300 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 650 meter van deze inrichting en ligt hiermee buiten de grens van het invloedsgebied van de verantwoording van het groepsrisico.

Op basis van de kaart kan worden geconcludeerd, dat in de nabijheid van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Het plangebied ligt echter niet binnen de PR 10^{-6} contour en invloedsgebied van het groepsrisico van deze bronnen. Nader onderzoek naar het aspect Externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Transport

Op afstand van het plangebied bevindt zich het spoortracé Eindhoven-Venlo (de kortste afstand bedraagt ca. 1.000 meter) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

In Helmond zijn geen expliciete transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg aangegeven. Op basis van landelijke regelgeving moet het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zoveel mogelijk plaatsvinden over de hoofdinfrastructuur. De meest nabije Basisnetroute is de Rijksweg A67. Door de grote afstand (>6 km) tussen het plangebied en de A67 is onderzoek naar mogelijke risico's niet nodig.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn, overeenkomstig de “Risicokaart Water” (AVIV; 20 februari 2003) geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet relevant.

Ondergrondse buisleidingen

Met het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden de risico's voor de externe veiligheid vanwege ondergrondse buisleidingen in beeld gebracht. Het besluit geeft tevens regels voor de berekening en de (eventuele) verantwoording van dit risico.

Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen ondergrondse gastransport- leidingen. Ten zuiden van het plangebied is een gasleiding gelegen. Deze leiding van Gasunie (Z-540-44) heeft een uitwendige diameter van 114 mm (4,49 inch) en een maximale werkdruk van 4000 kPa en valt hiermee onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De gasleiding is nabij het plangebied gelegen op een afstand van circa 65 meter. Conform het Bevb dient een belemmeringsstrook vrijgehouden te worden van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Hieraan wordt voldaan.

De 100% letaliteitszone van deze aardgasleiding ligt tussen 30 meter (bij een diameter van 4 inch) en 40 meter (bij een diameter van 6 inch) aan weerszijden van de gasleidingen. De te realiseren woningen liggen op een afstand van circa 80 meter van deze buisleiding. De 1% letaliteitsgrens van de aardgasleiding ligt tussen 50 meter (diameter 4 inch) en 70 meter (diameter van 6 inch). De te realiseren woningen liggen derhalve ook buiten de 1% letaliteitsgrens.

Aldus kan een verantwoording groepsrisico achterwege blijven. Het plan is in overeenstemming met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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 o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn betreft de lijn Helmond Oost – Aarle-Rixtel (150 kV), gelegen op een afstand van circa 2000 meter. Deze lijn heeft aan weerszijde een indicatieve zone van 80 meter. Het plangebied valt buiten deze indicatieve zone.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Geluidhinder

4.4.1 Normstelling en geluidsbronnen

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte in een aantal gevallen mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden.

Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming. Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

4.4.2 Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidzone van een weg moet de geluidbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen.

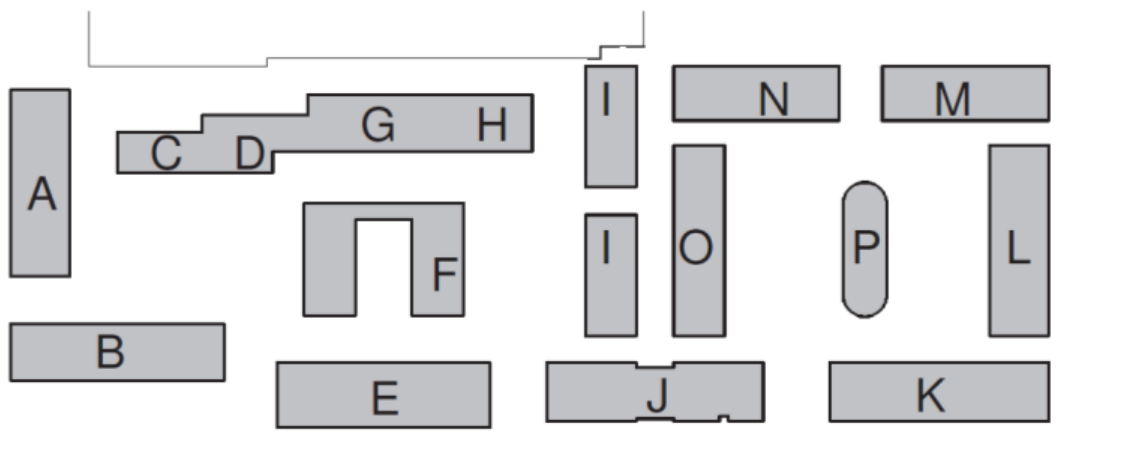
Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. In zoverre wijkt de bestemming niet af van de vigerende (uit te werken) bestemming. Echter de voor woningbouw bestemde gebieden zijn feitelijk niet bebouwd. In het kader van de Wet geluidhinder is woningbouw te beschouwen als een geluidgevoelige bestemming. Omdat de rekenmethode en normstelling voor m.n. wegverkeerslawaai en spoorweglawaai in de loop der jaren is aangepast, is voor de nog niet bebouwde gebieden een en ander beschouwd als een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Oostende, Kanaaldijk Noord West, Julianalaan en Kanaaldijk Noord Oost (gedeelte met een snelheidsregime van 50 km/uur). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald. Derhalve is in het onderhavige akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen Waardstraat en Torenstraat en het gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur van de weg Kanaaldijk Noord Oost inzichtelijk gemaakt.

In voornoemd kader is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de rapportage Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaai (toetsing Wet geluidhinder) d.d. 31 oktober 2019 (documentkenmerk 1711/012/LM-04), welke als **bijlage 2** bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In de rapportage is deze zogenaamde "Nieuwe situatie" getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing wordt vervolgens beoordeeld of voor de woningen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. De voornaamste bevindingen en conclusies zijn hieronder weergegeven.

De geluidbelasting is getoetst op alle gevels van de bouwblokken.



afbeelding : bouwblokken woningen

Voor de Julianalaan, voor het gedeelte van de Kanaaldijk Noord Oost met een snelheidsregime van 50 km/uur en voor de 30 km/uur weg Torenstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde c.q. richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor het gedeelte van de Kanaaldijk Noord Oost met een snelheidsregime van 30 km/uur en de Waardstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 11 en 10 dB overschrijdt.

Voor de gezoneerde wegen Oostende en Kanaaldijk Noord West geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt met maximaal respectievelijk 13 en 7 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

In de rapportage van Tritium Advies wordt gemotiveerd aangegeven dat de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien tevens voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid, beschreven in het document "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai" d.d. 10 februari 1998 van de Provincie Noord Brabant, welke is overgenomen door gemeente Helmond. Conform dit

beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan een van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria voor wegverkeerslawaai :

- dorps- en of stadsvernieuwing;
- doelmatige afscherming;
- grond- en/of bedrijfsgebondenheid;
- opvullen open plaats;
- vervanging bestaande bebouwing.

In onderhavige situatie is er sprake van vervanging van bestaande bebouwing. Een gedeelte van de losstaande te realiseren gebouwen worden hierbij op nagenoeg dezelfde locatie gebouwd als de huidige bebouwing. Het overige gedeelte van de bebouwing vult een open plaats op tussen deze te realiseren bebouwing en het reeds aanwezig parkeerterrein van de AH XL en Keyserinedael. Aldus wordt voldaan aan de gestelde subcriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Conform het geluidbeleid van de gemeente Helmond dienen alle woningen waar de geluidbelasting de grenswaarde van 53 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) overschrijdt te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden (per lawaaisoort bekeken). Aan deze geluidluwe gevel dient tenminste één verblijfsruimte te worden gesitueerd. Een geluidluwe gevel dient voorzien te zijn van een te openen raam/deur. Indien niet standaard aan voornoemde aanvullende eisen kan worden voldaan, kan ter plaatse van een geluidbelaste gevel een voorziening worden getroffen, zodat de geluidbelasting op (een gedeelte van) de gevel wordt teruggebracht tot maximaal de voorkeursgrenswaarde of in sommige gevallen tot maximaal 53 dB.

De woonblokken zijn dusdanig gepositioneerd, dat te midden hiervan geluidluwe binnenhoven en hieraan grenzende geluidluwe (achter)gevels ontstaan. Hierdoor beschikken alle appartementen over tenminste een geluidluwe zijde met een verblijfsruimte en een terras of balkon alsmede een (gezamenlijke) buitenruimte in de vorm van voormeld binnenhof (gemeenschappelijk eigendom).

Aangezien er voor diverse woningen sprake is van een procedure hogere waarde is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt door de gemeente Helmond geëist dat voor woningen waarvoor een overschrijding van de richtwaarde aan de orde is tevens een onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels wordt uitgevoerd. Dit onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt op ongeveer 1.000 meter van de spoorlijn tussen Eindhoven - Venlo. Deze spoorlijn is opgenomen op de geluidplafondkaart spoor als bedoeld in artikel 1.4a besluit geluidhinder en heeft aldus een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

Deze zone kan zich uitstrekken van 100 tot 1200 meter, afhankelijk van een geluidproductieplafond kleiner dan 56 dB tot groter dan 74 dB. Het plangebied is gelegen

binnen de geluidzone (1.200 m¹) van de spoorlijn Eindhoven - Venlo. Hierbij geldt echter dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai niet aan de orde.

4.4.4 Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

Voor het overige wordt de afstand tussen het plangebied en de omliggende bedrijven besproken in paragraaf 4.7. "bedrijven en milieuzonering".

4.4.5. Conclusie

Voor een aantal woningen zullen burgemeester en wethouders bij de vaststelling van hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai als aanvullende eis stellen dat deze dienen te beschikken over een geluidluwe gevel.

De geluidwering van de gevels van woningen zal moeten voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit c.q. het gemeentelijk beleid.

Het aspect geluid hoeft voor dit plan geen belemmerende factor te zijn wanneer met name bij de uitwerking rekening wordt gehouden met dit aspect. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen, wordt verzekerd dat de geluidwering van de gevels van dien aard is dat in de woning het vereiste geluidniveau heerst.

Burgemeester en wethouders zullen het hogere waardenbesluit vaststellen voor het wegverkeerslawaai voordat de gemeenteraad een beslissing neemt over het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, nr. 434) en is gewijzigd op 12 maart 2009 (Stb., nr. 158). De wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer (m.n. hoofdstuk 5, onder titel 5.2) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De aanleiding hiervan is de maatschappelijke discussie die is ontstaan als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak

zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De Nederlandse overheid heeft de EU verzocht om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie hiermee ingestemd. Het tijdstip waarop aan de normen voor fijn stof (PM10) moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. De datum waarop aan de jaargrenswaarde voor NO2 moet worden voldaan is bepaald op 1 januari 2015.

Het NSL is per 1 augustus 2009 van kracht geworden. Hierdoor zijn onder andere de uitvoeringsregels rond saldering verruimd en is de definitie van 'niet in betekenende mate' (NIBM) verlegd naar 3% van de grenswaarde.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg of niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen. Voor nieuwe kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte (van alle binnenruimten) omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg of niet meer dan 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen. Kort samengevat dienen nieuwe plannen te worden beoordeeld op basis van de Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als :

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat
- in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang automatisch tot de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3%-grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

Hiertoe is door Tritium Advies onderzoek verricht waarvan uitkomst is neergelegd in de memo van 30 november 2018 "*Quickscan luchtkwaliteit bestemmingsplan Oranjekade te Helmond*", welke als **bijlage 3** bij deze toelichting is opgenomen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 44227 is namelijk enigszins centraal binnen het plangebied gelegen. De concentraties en een grafische weergave hiervan zijn opgenomen als bijlage 1 bij voormelde Quickscan. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO2, PM10 en PM2,5 voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Met de NIBM-tool is vervolgens middels een worst-case berekening de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit bepaald. In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW wordt een maximale verkeersgeneratie per woning weergegeven. Uitgaande van circa 270 woningen resulteert dit in een verkeersgeneratie van 1484 voertuigbewegingen per etmaal. De berekening met de NIBM-tool is opgenomen als bijlage 2 bij voormelde Quicksan. Ook na optelling van de berekende concentraties bij de resultaten uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.6 Geurhinder agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij bevat regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven zijn vastgelegd en heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijbedrijven.

Met de in deze Wet opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In deze wet zijn voor sommige diercategorieën geurnormen opgenomen en voor andere diercategorieën gelden vaste afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Tevens is in de wet bepaald dat gemeenten hun eigen normen mogen vaststellen (binnen een bepaalde bandbreedte). De gemeente Helmond heeft een Verordening geurhinder en veehouderij waarin voor een tweetal gebieden in Brandevoort eigen normen zijn opgenomen. Tevens heeft de gemeente een Verordening geurhinder en veehouderij vaste afstanden 2016 waarin afhankelijk van het aantal dieren eigen vaste afstanden zijn opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen welke een belemmering vormen voor het planvoornemen. Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van woningbouw ter plaatse van het plangebied.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd, dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningenstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar

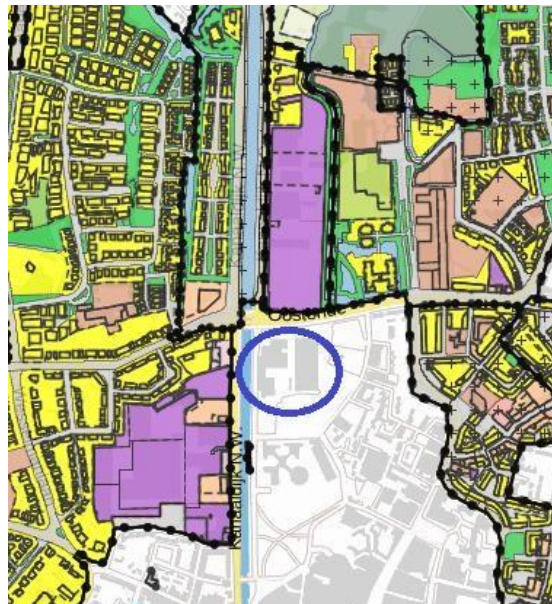
niveau te beperken.

Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen.

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

4.7.2 Bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied

Het plangebied grenst aan de noordzijde en aan de westzijde aan bedrijven c.q. bedrijfsterreinen :



afbeelding : verbeeldingen omgeving planlocatie

Het noordelijk gelegen bedrijventerrein

De (mogelijkheid tot) bedrijvigheid op het noordelijk gelegen bedrijventerrein en de verhouding hiervan tot de woningbouw in onderhavig bestemmingsplan is beschreven in de notitie van Tritium Advies BV d.d. 10 juni 2020, met kenmerk 1711/012/LM-03, welke hier als **bijlage 4** is opgenomen.

Als conclusie wordt door Tritium aangegeven :

Ten noorden van het plangebied zijn bedrijfsfuncties (tot en met categorie 3.2) toegelaten binnen het bestemmingsplan Kanaaldijk N.O. – Nrs. 98-124. Hoewel in eerste instantie niet kan worden voldaan aan de afstand van 50 meter behorende bij een gemengd gebied, kan uit een nadere beschouwing van de bouwmogelijkheden worden opgemerkt dat er alsnog aan de richtafstand kan worden voldaan voor de aspecten geur, stof en geluid.

Op basis van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' is vervolgens onderscheid te maken in

de planologische situatie en de feitelijke situatie. Planologisch gezien heeft de realisatie van woningbouw invloed op de mogelijkheid voor het vestigen van een groothandel in chemische producten en een zendmast. De kans dat dergelijke bedrijven zich echter gaan vestigen op deze locatie zijn vrijwel uitgesloten en kwalitatief te onderbouwen. Bovendien zijn de gronden in eigendom bij het woonbedrijf, dat andere doelstellingen nastreeft dan dergelijk bedrijfshuisvesting te faciliteren.

Het westelijk gelegen bedrijventerrein

Ten westen van het plangebied is Nedschroef Helmond B.V. gelegen. Hier zijn toegestaan bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf 1 bedrijven in de categorieën 1 t/m 5 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren. Deze aanduiding betreft feitelijk het bedrijfsterrein van Nedschroef, omvattende vrijwel het gehele bedrijfsterrein, behoudens het noordelijke deel hiervan (direct tegenover het plangebied van onderhavige bestemmingsplan).

Op grond van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor de bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 een afstand van 30 meter tot woonbebouwing wenselijk geacht. Deze richtafstand geldt voor een rustige woonwijk. Daarvan is in deze omgeving geen sprake. De richtafstand kan daarom met één afstandsstap worden teruggebracht tot 10 meter. Daaraan wordt voldaan. Voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 t/m 5 wordt een afstand van 500 meter tot 1000 meter tot woonbebouwing wenselijk geacht. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

Ten behoeve van het voor de locatie voorgaande bestemmingsplan Centrum II is onderzoek gedaan welke milieuhygiënische invloed onder andere Nedschroef op de te ontwikkelen gebieden hebben. Hieruit bleek de geluidemissie het meest maatgevend te zijn. Op basis van "best practicable means" is de geluidemissie bij deze bedrijven zodanig gereduceerd dat de bestaande ligging in de woonomgeving acceptabel kan worden genoemd. Deze situatie is ook in de vigerende vergunningen vastgelegd.

Voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied Centrum II betekent dit, dat op de gevels van die woningen maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de geluidemissies van deze bedrijven zal heersen. Verder kan worden opgemerkt dat de "milieurimte van Nedschroef primair wordt bepaald door de direct omliggende woningen alsmede de beide villa's aan de Kanaaldijk Noord-West. Aldus dient ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze naastgelegen woningen gewaarborgd te zijn, waarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van de aan de overzijde van het kanaal gelegen planlocatie eveneens geborgd is.

4.7.3 Bedrijvigheid in het plangebied

De detailhandel

Het plan voorziet in de positieve bestemming van een bestaande detailhandel c.q. supermarkt. Het meest relevante milieuaspect betreft geluid. Geluidemissie naar de omgeving wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar de inrichting, zowel personenauto's als vrachtverkeer (laden en lossen), het gebruik van winkelwagentjes en door installaties op het dak, zoals koelcondensoren, luchtbehandelingskasten, e.d.

Een supermarkt is een type B inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit. De regels van dit besluit zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving te voorkomen, dan wel tot een aanvaardbaar niveau te beperken. In het Activiteitenbesluit

zijn onder meer geluidnormen opgenomen, waaraan moet worden voldaan. Het toetsingspunt voor deze normen is gelegen op de gevel van gevoelige gebouwen, zoals woningen.

Door Tritium Advies is een onderzoek gedaan naar de geluidsaspecten van de supermarkt in relatie tot de nieuw te bouwen woningen. De totale geluiduitstraling is bepaald ten gevolge van alle relevante activiteiten binnen de inrichting van de AH XL gelegen aan de Torenstraat 1 te Helmond. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting beschouwd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bepaald of er in de toekomstige situatie voor de te realiseren woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn neergelegd in de als **bijlage 5** bij deze toelichting opgenomen rapportage “Akoestisch onderzoek industrielaawaai” (documentkenmerk 1811/152/RV-01) d.d. 19 juni 2020. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bepaald of er in de toekomstige situatie voor de te realiseren woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Tritium concludeert in deze rapportage :

- *In paragraaf 5.2 zijn maatregelen omschreven om de geluiduitstraling van de AH XL terug te brengen. Verdere maatregelen zijn redelijkerwijs niet mogelijk of ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard of zijn niet erg doeltreffend. Derhalve voldoet de beschouwde situatie aan het BBT-principe.*
- *Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A,L_T) kan worden gesteld dat, inclusief voornoemde maatregelen, ter plaatse van de beoogde woningen in blokken B t/m G, J t/m L en O voldaan wordt aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Voor de overige woningen in blokken A, H, I, M en N wordt niet overal voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.*
- *Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen in blokken B t/m L en O wordt voldaan aan de geluidniveaus van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Voor de overige woningen in blokken A, M en N wordt niet overal voldaan aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.*
- *De eisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale niveau behorende bij stap 2 van het stappenplan volgens de VNG-uitgave komen overeen met de eisen uit het Activiteitenbesluit. De piekniveaus ten gevolge van de vrachtwagens in de nachtperiode en de personenwagens en winkelwagens in de avondperiode zijn niet uitgezonderd van toetsing onder het Activiteitenbesluit. Derhalve gelden de voornoemde conclusies tevens met betrekking tot het Activiteitenbesluit.*
- *Voor de gevels van blokken A, H, I, M en N wordt er gezien de locatie en hoogte van de overschrijdingen gekozen de overschrijdingen in het ontwerp van de woonblokken op te lossen (op gebouwniveau), bijvoorbeeld door het realiseren van ‘dove’ gevels of vliesgevels.*
- *Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat voor de woningen gelegen aan de weg Oostende en de Waardstraat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Er wordt echter wel voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A) behorende bij stap 3 van het stappenplan. Voor voornoemde woningen geldt ten gevolge van wegverkeerslawaai een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde c.q. richtwaarde van 48 dB. Derhalve dient reeds conform de eisen van het bouwbesluit en de gemeente Helmond een voldoende geluidwering te worden gerealiseerd.*

In voormeld rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten (inclusief voornoemde maatregelen en maatregelen op gebouwniveau) kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden en er aldus akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor alle woningen zal de minimaal vereiste geluidwering van de gevels dienen te worden gerealiseerd, zodat een maximaal optredend geluidbinnenniveau is gewaarborgd.

Hiertoe zijn in artikel 3 “detailhandel” en in artikel 5 “wonen” van de regels enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waarmee de te realiseren maatregelen objectief zijn geborgd. De mogelijke maatregelen zijn beschreven in voormelde rapportage “Akoestisch onderzoek industrielawaai”. Voorzover het de winkelwagens betreft kan er hiertoe worden gekozen om te komen tot een verzamelplaats met geluidwerende muren en dak of tot een verzamelplaats verder gelegen van de woningen. In het eerste geval geven de regels de mogelijkheid tot bebouwing hiervan buiten het bouwvlak in de regels.

Voor de volledigheid kan worden gemeld dat in het kader van het aspect “verkeerslawaaï” eventueel benodigde voorzieningen onderdeel zullen zijn van het (krachtens artikel 5 van de regels) te respecteren “besluit hogere waarden”.

Aldus is akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Het tankstation



afbeelding : afstand tankstation tot voorziene woonbebouwing

Het plan voorziet verder in positieve bestemming van een bestaand brandstofverkoop punt. Een tankstation zonder LPG heeft een aan te houden afstand van 30 meter ten opzichte van woningen als gevolg van geluid en geur en behoort daardoor tot milieucategorie 2. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

Omdat het tankstation gelegen is aan een drukke verkeersweg en naast de woningen ook sprake is van een detailhandelsfunctie in het plangebied is de omgeving aan te merken als omgevingstype gemengd gebied. Volgens de VNG-uitgave '*Bedrijven en milieuzonering*' kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd in het geval van omgevingstype gemengd gebied. Voor het tankstation, dat tot milieucategorie 2 behoort, houdt dit in dat de richtafstand daarmee van 30 meter naar 10 meter gaat.

De afstand van het tankstation tot aan de woningen is circa 40 meter en daarmee kan ruimschoots voldaan worden aan de geldende richtafstand.

Aangezien de richtafstanden uit de VNG-uitgave zich voornamelijk richten op het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, zijn de piekniveaus ten gevolge van het tankstation alsnog worden beschouwd. Tritium concludeert in haar voormelde rapportage dienaangaande dat de piekgeluiden (dichtslaan/dichtschuiven portieren personen-/bestelwagens) voornamelijk zullen voorkomen nabij de brandstofpompen. Het piekniveau van deze bronnen is lager dan het bronvermogen van het voorbijrijden van de reeds in het akoestisch onderzoek opgenomen vrachtwagen (t.b.v. laden/lossen AH XL) en is derhalve niet maatgevend.

Opgemerkt dient te worden dat de vulpistolen van afleverinstallaties uitgevoerd worden met dampretoursystemen stage II, zoals geëist in het Activiteitenbesluit. Dit systeem zorgt er voor dat tijdens het tanken tenminste 75% van de ontwijkende dampen terug worden gebracht in de ondergrondse tank van het tankstation. Met het afvangen van deze benzinedampen wordt ook de geuremissie bij het tanken sterk gereduceerd. Deze reductie zal de geurbelasting op de omgeving direct ten goede komen waardoor het aanhouden van een richtafstand voor geur van 10 meter geen negatieve gevolgen heeft voor de drie nabijgelegen woningen.

Conclusie:

De Wet milieubeheer en de regelgeving op het gebied van de milieuzonering belemmeren het bestemmingsplan niet.

4.8 Bodemkwaliteit

Het (industriële) verleden van Helmond heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. In de afgelopen jaren heeft op zeer veel locaties in Helmond om diverse redenen milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het kader van het verlenen van vergunningen of in het kader van de aan- of verkoop van locaties. Uit al deze onderzoeken blijkt dat diverse locaties de bodem verontreinigd is of verontreinigd is geweest. Het komt echter zelden voor dat er als gevolg van bodemverontreiniging sprake is van risico's voor de gezondheid van mensen.

4.8.1 onderzoeken verleden

Op de locatie of zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan een weergave is opgenomen als onderdeel van het in **bijlage 6b** weergegeven meest recente bodemonderzoek.

Uit deze eerdere onderzoeken blijkt dat over vrijwel het hele oppervlak van het plangebied (deelgebieden A, B, C en D) tot circa 0,5 m-mv een laag zintuiglijk schone grond aanwezig is. De laag is bijna overal afgedekt met bestrating, waardoor de gemiddelde

dikte wordt geraamd op 0,3 m. Onder de zintuiglijk schone grond is, globaal tot 2 m-mv, een heterogeen verontreinigde ophooglaag of dempingslaag aanwezig. Dit betreft grond met bijmengingen met onder andere puin, koolassen, glas, baksteen, slakken en sintels. Stortmateriaal is uitsluitend in een beperkt deel van de in 1963 gedempte waterloop aangetroffen. Hierbij wordt echter opgemerkt dat het stortlichaam ter plaatse van de supermarkt om moverende redenen nooit is onderzocht. Rondom de supermarkt zijn wel meerdere boringen verricht. Hier is geen stortlaag aangetroffen. Onder de verontreinigde laag is op veel plaatsen een veen-, leem-, of kleilaag aangetroffen. Dit betreft de oorspronkelijke bodem van het gebied. De grondwaterstand is aangetroffen tussen 0,9 en 2,2 m-mv. De gemiddelde grondwaterstand bedraagt echter circa 1,0 m-mv.

4.8.2 onderzoek deel tankstation en park

Op basis van voormelde bestaande informatie en een aanvullend vooronderzoek medio 2018 is in het kader van het huidige ontwikkelingsplan gekomen tot een aanvullend milieutechnisch bodemonderzoek voor deelgebieden D (park) A en B, beiden gedeeltelijk.

De rapportage hiervan 'Milieutechnisch onderzoek deelgebieden A, B en D (toekomstig park)', kenmerk 1707/082/MV-03 d.d. 19 september 2019 (hier **bijlage 6a**) geeft navolgende conclusie :

Bodem voormalig tankstation IV

Ter hoogte van het voormalige tankstation zijn zowel in de grond als in het grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. De betreffende deellocatie is in voldoende mate onderzocht. De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolg onderzoek.

Bodem toekomstig park

Onder het parkeerterrein is een puinlaag aangetroffen. Deze laag bestaat voor meer dan 50% uit puin en is daarom niet gekwalificeerd als bodem. De laag is mogelijk herbruikbaar als secundaire bouwstof. Het aanwezige straatzand komt in aanmerking voor hergebruik als "zand in zandbed" en "zand in aanvulling of ophoging".

Zintuiglijk kan onderscheid worden gemaakt tussen straatzand, grond met sporen puin en grond met bijmengingen sintels, kolen en een hogere gradatie puin. In het straatzand en de grond met sporen puin zijn geen verontreinigingen aangetoond en is derhalve milieuhygiënisch geschikt voor hergebruik (indicatief klasse "achtergrondwaarde"). Civieltechnisch is deze grond geschikt voor "zand in zandbed" of "zand in aanvulling of ophoging". Het straatzand en de grond met sporen puin is op een gedeelte van het onderzochte oppervlak aangetroffen, tot een diepte van 0,4 á 0,7 m-mv.

Grond met bijmengingen sintels, kolen en zwakke tot matige bijmengingen met puin is aangetroffen plaatselijk aangetroffen vanaf de onderzijde van de terreinverharding tot een maximale diepte van 1,8 m-mv. Gemiddeld is deze laag aanwezig tot een diepte van circa 1,4 m-mv. Deze grond is heterogeen sterk verontreinigd met zware metalen en plaatselijk met PAK. Deze laag is indicatief geclassificeerd als "industrie" of "niet-toepasbaar". De aangetoonde verontreinigingen passen in het patroon van het gehele herontwikkelingsgebied en behoren daarmee vermoedelijk tot hetzelfde geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij een gemiddelde dikte van 1 meter, wordt de omvang van de verontreiniging geraamd op circa 16.000 m³.

De zintuiglijk schone grond onder sintel-, kolen- en puinhoudende laag bestaat zeer fijn tot matig fijn zand en is matig tot sterk siltig en plaatselijk humeus. In één mengmonster van deze laag is een sterke verontreiniging met koper aangetoond. Voor het overige zijn in deze laag uitsluitend lichte verontreinigingen aangetoond. Het matig fijne, matig siltige zand komt in aanmerking voor hergebruik als "zand in zandbed" of "zand in aanvulling of ophoging". De ondergrond van zeer fijn sterk siltig en humeus humeus zand is civieltechnisch niet herbruikbaar.

In het grondwater van peilbuis D547 is een matige verontreiniging met arseen aangetoond en lichte verontreinigingen met barium en zink. Het grondwater van peilbuis D545 is licht verontreinigd met barium.

Hoewel onderhavig onderzoek een verkenning is, geven de resultaten een duidelijk beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van het toekomstig park. De resultaten komen overheen met de vooraf gestelde hypothese en de reeds bekende verontreinigingssituatie op het naastgelegen perceel. Aanbevolen wordt om bij de herontwikkeling van het park rekening te houden met de resultaten van onderhavig onderzoek. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, al wordt aanbevolen om aanvullend diepe boringen te verrichten zodra de definitieve locatie en diepte van de te realiseren waterloop bekend is.

4.8.3 onderzoek deel wonen en detailhandel

Op basis van voormelde bestaande informatie en een aanvullend vooronderzoek medio 2018 is in het kader van het huidige ontwikkelingsplan gekomen tot een aanvullend milieutechnisch bodemonderzoek voor deelgebieden A en B (locatie woningen en detailhandel exclusief park). De rapportage hiervan 'Milieutechnisch onderzoek Deelgebieden A en B (overig) plan Oranjekade te Helmond', kenmerk 1707/082/MV-05 d.d. 15 maart 2019 (hier **bijlage 6b**) geeft navolgende conclusie :

Bodem toekomstig herontwikkelingsgebied (deelgebied A en B)

De maximaal aangetroffen concentratie aan asbest bedraagt 15 mg/kg ds. Hiermee is voldoende aangetoond dat de onderzochte bodem niet verontreinigd is met asbest. Zintuiglijk kan onderscheid worden gemaakt tussen grond zintuiglijk schoon tot zwak puinhoudend en grond met bijmengingen aan kolen, sintels en een hogere gradatie puin. De grond met maximaal zwakke puinbijmengingen is milieuhygiënisch geschikt voor hergebruik (indicatief klasse "achtergrondwaarde"). Deze grond is aangetroffen tot een diepte van 0,2 á 1,0 m-mv.

Uit de analyseresultaten van mengmonsters MM-A03 en MMA103 blijkt dat de bovengrond die bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand civieltechnisch geschikt is voor hergebruik als "zand in zandbed" of "zand in aanvulling of ophoging".

Grond met bijmengingen sintels, kolen en zwakke tot matige bijmengingen met puin is plaatselijk aangetroffen vanaf 0,2 m-mv tot een maximale diepte van 2,0 m-mv. Deze grond is heterogeen sterk verontreinigd met zware metalen. Deze laag is indicatief geclassificeerd als "industrie" of "niet-toepasbaar". De aangetoonde verontreinigingen passen in het patroon van het gehele herontwikkelingsgebied en behoren daarmee tot hetzelfde geval van ernstige bodemverontreiniging.

Verder zijn er geen verontreinigingen van enige betekenis aangetoond.

4.8.4 Conclusie

Op basis van alle voorliggende onderzoeken kan worden geconcludeerd, dat - gezien de opzet van de ontwikkelingsplannen waarbij geen grondaafgraving zal plaatsvinden - het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.9 Klimaat, energie en duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet zogenoemd "Meer jaren Uitvoeringsprogramma", de uit te voeren projecten verwerkt zijn. Het programma Duurzame gezonde stad is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aspecten die samenhangen met zaken als klimaatadaptatie en beheer en onderhoud.

Ook bij de uitwerking van het planvoornemen wordt onderzocht of en welke duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd kunnen worden. Op schaal van het project zal een bijdrage worden geleverd aan de ambities zoals vertaald in het programma Duurzame stad.

5. Sectorale aspecten

5.1 Waterhuishouding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige watersituatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De watertoets is opgenomen in **bijlage 7**.

5.1.1 Beleid Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet, ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast het beleidskader is het waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

Om met de diverse belangen met betrekking tot water te kunnen omgaan, hanteert de provincie in het waterplan de principes van de people-planet-profit-benadering. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft het plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. Bij de derde invalshoek (planet) wordt uitgegaan van water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Het provinciaal waterplan fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Helmond. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn regels nodig, ook op en langs het water.

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is in afstemming met het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd voor het beleidsveld water. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

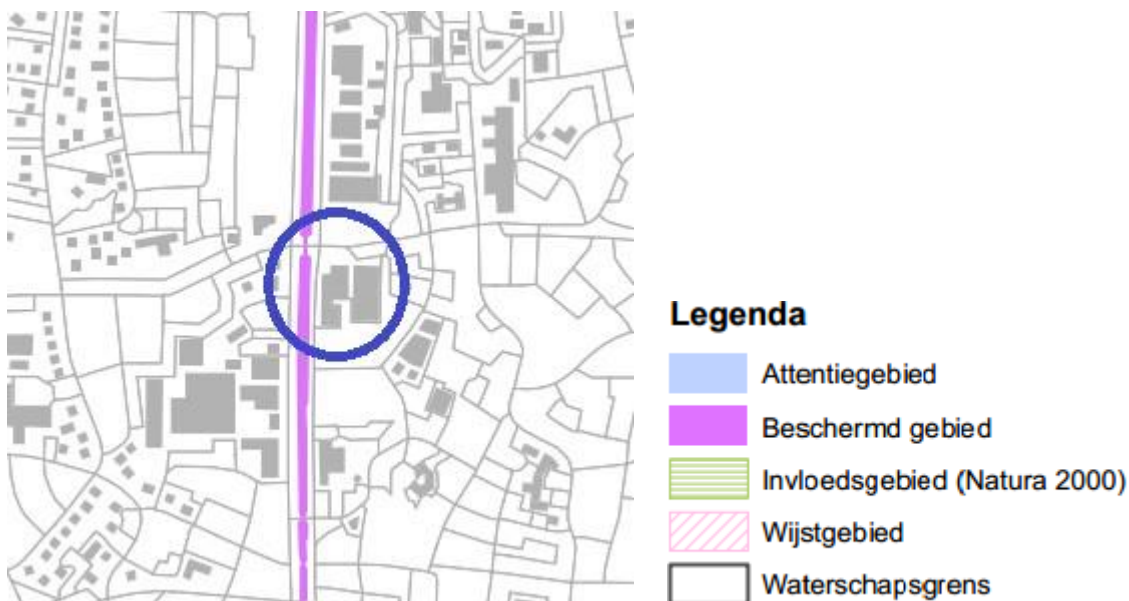
- Een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In onze regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Voldoende water en een robuust watersysteem. Het systeem wordt robuust en veerkrachtig ingericht. De inrichting en het beheer en onderhoud van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Gezond en natuurlijk water. Hieronder vallen een ecologisch goed functionerend watersysteem en het voorkomen van gezondheidsproblemen als gevolg van de waterkwaliteit. De inrichtingsmaatregelen voor beekherstel en ecologische verbindingzones vallen onder dit thema.
- Schoon water: Hieronder vallen de maatregelen in de waterketen, waaronder de zuivering. Het doel is een schoner effluent zonder veel hogere zuiveringskosten.

De "*Keur waterschap Brabantse Delta/De Dommel/Aa en Maas 2015.*" bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap Aa en Maas. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van

gebieden.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning- en ontheffing verlening. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast.

Voor de toepassing van deze beleidsregels wordt uitgegaan van de begrenzing van de beschermingsgebieden en attentiegebieden zoals deze is vastgelegd op de keurkaart.



afbeelding : keurkaart

Het plangebied valt noch in het keurbeschermingsgebied noch in een attentiegebied. Het beheer en de inrichting van dit overige gebied is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringbasis in het stedelijk gebied.

Wel wordt hier gesteld dat er te allen tijde getoetst zal worden of een ontwikkeling mogelijk significante gevolgen kan hebben voor de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswetgebieden. De vergunningsplicht in deze gebieden geldt vanaf meer dan 40 m³ per uur lozing op het oppervlaktewater.

Beleid gemeente

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 met een verlenging tot 2018. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn :

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

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

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is overgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hier aan te voldoen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Hierbij wordt getoetst aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron.

Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Regeling in bestemmingsplan

Het creëren van bouwmogelijkheden in een bestemmingsplan kan resulteren in toename aan dak- en erfverharding. Hemelwater dat op deze daken valt wordt meestal óf via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd. Bij hevige regenval kan op verschillende plaatsen wateroverlast ontstaan doordat in korte tijd veel hemelwater tot afstroming komt. Bovendien zorgt de versnelde afvoer op de hoge zandgronden in Brabant ook nog eens voor verdrogingsproblemen, omdat water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen.

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' dus een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt, dat in ruimtelijke plannen dient te worden "vertaald" :

- Op de verbeelding moet duidelijk worden gemaakt dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor realisatie van in de toelichting beschreven, compensatievoorziening
- De bestemming moet zodanig zijn dat de compensatievoorziening zoals in de toelichting beschreven ook kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met de (mede)bestemming "waterhuishoudkundige voorzieningen" en voldoende bebouwingsvrije ruimte.
- In de toelichting moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het hydrologisch neutraal ontwikkelen op hoofdlijnen duidelijk zijn en worden onderbouwd. Het ruimtebeslag voor water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen is sterk afhankelijk van de gekozen wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven.

5.1.2 Beschrijving watersysteem plangebied van de huidige situatie

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in Helmond, is omsloten door de Kanaaldijk Noord- Oost, Oostende en Waardstraat en is vrijwel geheel verhard.]

Grondwater

De grondwaterstand ligt tussen 0,9 en 2,2 m-mv. De gemiddelde grondwaterstand bedraagt echter 1 m-mv. De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt circa 16 m+NAP. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is noordelijk. De regionale stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is eveneens noordelijk.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie. Potentiele risicovolle locaties voor grondwateroverlast komen voor indien grondwater wordt gevonden op een diepte van < 0,8 m-mv. In het plangebied is er derhalve geen sprake van potentieel grondwateroverlast.

In het grondwater worden verontreinigingen met zware metalen, vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOC), minerale olie en vluchtige aromaten verwacht.

Riolering

Het totale bruto-oppervlak van het plangebied is circa 6,04 hectare. Vrijwel het hele gebied is verhard. Dit verhard oppervlak is op dit moment in zijn geheel aangesloten op het gemengd rioolstelsel en voert af naar de RWZI bij Aarle-Rixtel. De huidige aanpak voor het omgaan met regenwater in Helmond wordt voortgezet.

Dit betekent dat bij in- en uitbreidingen een (verbeterd) gescheiden stelsel wordt aangelegd. Bij renovatie en sloop/herbouw van woningen of appartementen in bestaande stedelijk gebied worden deze met een gescheiden binnenhuis- en terreinriolering uitgevoerd. Bij rioolvervanging wordt een gescheiden stelsel aangelegd en wordt gestreefd naar het gebruik van schoon regenwater voor de lokale waterhuishouding. Het aansluiten van een HWA en DWA op het bestaande stelsel is vergunningplichtig. Het hemelwater wordt conform beleid en watertoets op eigen terrein verwerkt.

Uit de quickscan Stedelijke Wateropgave uit 2008 is een quickscan stedelijke wateropgave (SWO) uitgevoerd. In de quickscan is gekeken naar mogelijke belemmeringen in de afvoer van afvalwater en hemelwater bij hoge waterstanden in het oppervlaktewater met een risico op verdronken overstorten. Het plangebied behoort hierbij niet tot de risicogronden. Verder kan op basis van de wateroverlastkaart vastgesteld worden dat er geen extra zorg nodig is met betrekking tot wateroverlast.

Bodemopbouw

Uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat over vrijwel het hele oppervlak van het plangebied, met uitzondering van de huidige parkeerplaats, tot circa 0,5 m-mv een laag zintuigelijk schone grond aanwezig is. Over de bodem van de huidige parkeerplaats zijn geen gegevens bekend. De laag is bijna overal afgedekt met bestrating, waardoor de gemiddelde dikte wordt geraamd op 0,3 m. Onder deze zintuigelijk schone grond is, globaal tot 2 m-mv, een heterogeen verontreinigde ophoogslaag of dempingslaag aanwezig. Dit betreft grond met bijmengingen met onder andere puin, koolassen, glas, baksteen, slakken en sintels. Onder deze verontreinigde laag is op veel plaatsen een veen-, leem-, of kleilaag aangetroffen. Dit betreft de oorspronkelijke bodem

Stortmateriaal is uitsluitend in een beperkt deel van de in 1963 gedempte waterloop aangetroffen. Hierbij wordt echter opgemerkt dat het stortlichaam ter plaatse van de supermarkt om moverende redenen nooit is onderzocht. Rondom de supermarkt zijn wel meerdere boringen verricht. Hier is geen stortlaag aangetroffen.

De kwaliteit van de bovengrond (tot 1,5 m-mv) in deze zone wordt geclassificeerd als wonen en de ondergrond (> 1,5 m-mv) als AW-2000. Op basis van historisch gebruik wordt de gehele locatie als "verdacht" beschouwd. In de grond worden verontreinigingen met asbest, zware metalen, PAK, minerale olie en vluchtige aromaten verwacht.

Oppervlaktewater

Op de planlocatie is thans geen oppervlaktewater en in de omgeving van de planlocatie is het kanaal aanwezig.

5.1.3 Toekomstige situatie

De locatie kent in de toekomstige situatie drie onderdelen :



afbeelding : onderdelen planlocatie

In de toekomstige situatie zal de westzone en de middenzone verhard zijn. De oostzone ofwel het park zal niet langer verhard zijn en bestaan uit een park (groen) en oppervlaktewater. Dit komt overeen met een substantiële afname van verhard oppervlak van ca. 20.000 m².

Omdat er sprake van een afname van het verhard oppervlak is, geldt vanuit het beleid van zowel het waterschap als de gemeente geen compensatieverplichting.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse wordt verwerkt. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van het hemelwater geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Voor de huidige supermarkt voldoet het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Voor het toekomstig woninggebied is de verplichting tot verwerking op eigen terrein afhankelijk van het plan. Dit wordt in overleg met de gemeente gedaan. Er zijn echter genoeg kansen om aan deze opgave te voldoen.

De Gulden Aa wordt doorgetrokken naar het plangebied. Dit water kan fungeren als een centrale voorziening waar het schone hemelwater naartoe kan worden vervoerd. Dit kan door middel van wadi's. Onder deze laag bevindt zich een koffer die gevuld kan

zijn met grind, lavasteen of gebakken kleikorrels. Deze materialen hebben veel tussenruimte waardoor het regenwater kan afstromen. Hiernaast passen de wadi's goed in het groene gedeelte van het plangebied. In het groen zou verder gedacht kunnen worden aan tijdelijke regenwaterbuffers. Hierbij is aandacht voor de esthetische uitstraling belangrijk. Deze voorzieningen kunnen als natuurgebied ingericht worden, of als speelterrein of park gebruikt worden. In het groene gedeelte zou waterpasserende, harde half- of zachte half-verharding aangelegd kunnen worden. Daarnaast bergen de beplanting op het terrein alsmede eventueel lager gelegen delen mogelijk hemelwater.

Op de daken van de appartementen worden ook groene voorzieningen gerealiseerd. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van een daktuin met een drainagelaag van 40 mm dik (in totaal circa 9685 m²). Er worden verschillende soorten beplantingen voorzien binnen de daktuinpakketten. Het hemelwater wat op het verharde gedeelte van de daktuinen valt vloeit af naar de beplantingen. De doorvoerpunten worden voorzien van een stuw waardoor de volledige capaciteit van de drainagelaag wordt gebruikt. Het systeem kent een totaal bergende capaciteit van 783.770,00 liter hemelwater. In gedachte houdende een bergingsnorm van 6 liter per m² bedraagt de benodigde capaciteit, volgende het opgegeven hemelwaterverwerkingsstelsel met betrekking tot de daktuinen, 596.820,00 liter hemelwater. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan deze minimale beoogde capaciteit.

Tot slot zouden naast de appartementen watervasthoudende plantenbakken of regentonnen gebruikt kunnen worden om het hemelwater mee vast te houden.

Door op deze manier het vasthouden en afvoeren van hemelwater in het plangebied te verwerken voorziet het plan in het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Daarnaast wordt door het verminderen van het verharding, het doortrekken van de Gulden Aa alsmede het aanleggen van groenvoorzieningen op daken voorzien in een klimaatadaptieve aanpak.

Waterbelangen

Er zijn geen specifieke waterbelangen in, en in de omgeving van, het plangebied. Er worden voor de realisatie van het plangebied geen watergangen gedempt.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw en beheer fase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater moet tot een minimum beperkt worden. Ook een gifvrij beheer van de buitenruimte (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit.

5.1.5 Afspraken waterschap

Zowel het waterschap (**bijlage 8**) als de gemeente hebben akkoord gegeven op de Watertoets.

5.1.6 Conclusie

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen geen van rijkswege beschermde monumenten. De watertoren en het EDAH-kantoor zijn als gemeentelijk monument.

De watertoren wordt ongewijzigd in het bestemmingsplan opgenomen.

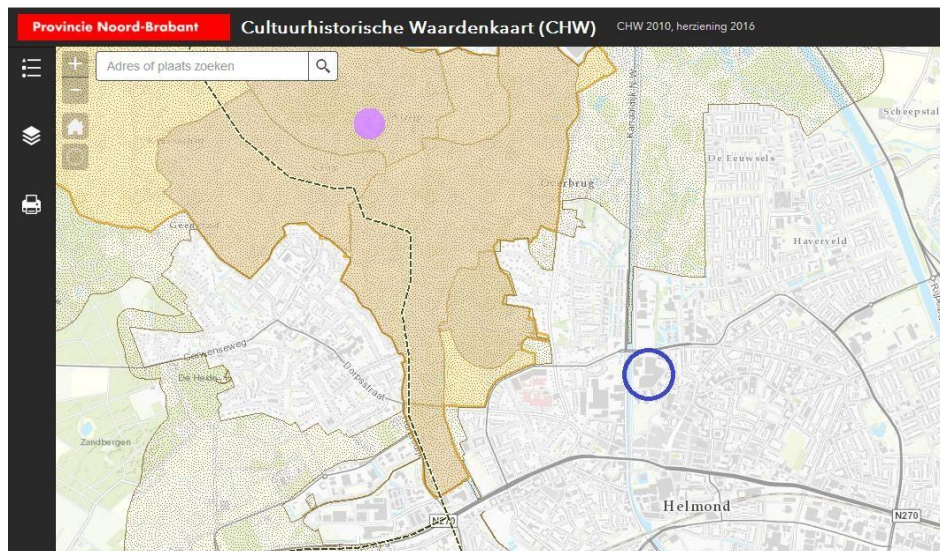
Het EDAH kantoor kent onderstaande waardering als gemeentelijk monument, waarbij de monumentale waarde is gelegen in de gevels van het gebouw. Het interieur kent geen beschermenswaardige onderdelen of waarden :

Waardering

Het door latere uitbreidingen ingesloten kantoor en opslag van de EDAH uit 1927 is van groot sociaal-economisch en typologisch van belang voor de gemeente Helmond. Dit markante gebouw vertegenwoordigt het "begrip EDAH" in Helmond en behoort tot het collectieve geheugen van die plaats. Het gebouw vertegenwoordigt een stijlmenging van traditioneel functionalisme van de Amsterdamse school. Stedenbouwkundig speelt het kantoor en opslag aan de Kanaaldijk bij de Zuid-Willemsvaart een belangrijke rol. De situering bij de Zuid-Willemsvaart onderstreept de functionele en logistieke overwegingen van de locatie. Zowel de omgeving als het gebruik van het historische gebouw zijn aangepast, maar de ligging ervan houdt de betekenis vast van de vooroorlogse uitbreiding en ontwikkeling van Helmond.

De gevel van het EDAH gebouw aan de kanaalzijde wordt onderdeel van de nieuwbouw.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied.

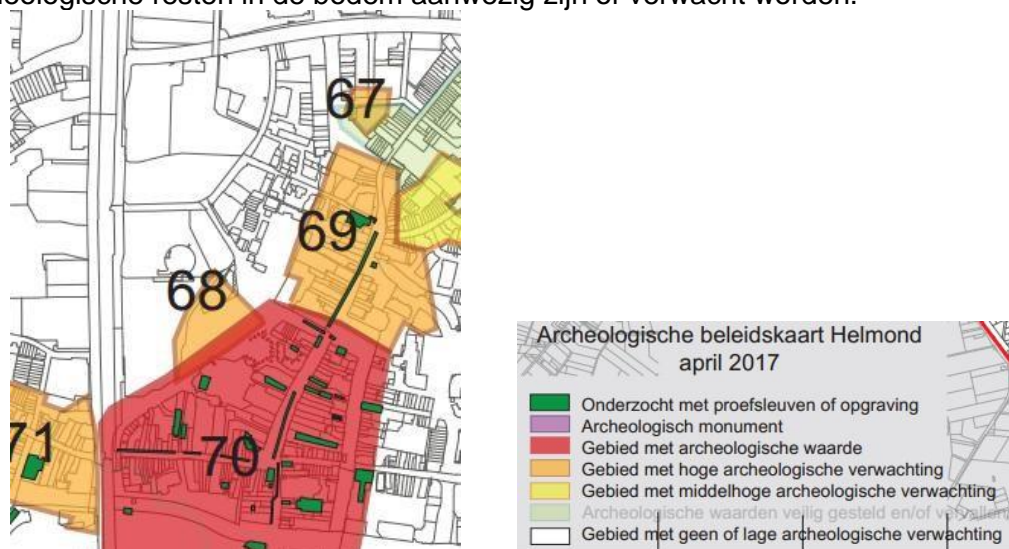


afbeelding : cultuurhistorische waardenkaart

5.2.2 Archeologie

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26 september 2017 de Archeologische beleidskaart 2017 met bijbehorende toelichting vastgesteld.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.



afbeelding : archeologische waardenkaart Helmond

Uit bovenstaande uitsnede uit de Archeologische Waardenkaart Helmond blijkt, dat het plangebied ligt in een gebied met lage of geen archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek aan de orde is.

5.2.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie leveren geen belemmeringen op de voor ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.3 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot voormelde actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden.

In navolgende paragrafen zal de toetsing van het voornemen plaatsvinden aan enerzijds de soortenbescherming en anderzijds de gebiedsbescherming.

5.3.1 Gebiedbescherming

Binnen het plangebied liggen geen gebieden die beschermd zijn op grond van de Natuurbeschermingswet.

Wel zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig het Natura 2000-gebied: 'Strabrechtse heide & Beuven' (tevens PAS-gebied) op een afstand van circa 7,5 kilometer alsmede het Natuurnetwerk Brabant op een afstand van 20 meter (Kanaal Zuid Willemsvaart).



afbeelding : Natura 2000 gebied ten zuiden van plangebied

Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebieden (meer dan 5 kilometer) is op voorhand aannemelijk dat het planvoornemen geen effect heeft op dit gebied. De afstand tot een PAS-gebied is ook groter dan 5000 meter. De aard van de activiteit geeft geen reden om depositie-effecten van stikstof en/of ammonia (of ammoniak) te verwachten.

Om aanvullende duidelijkheid te krijgen over depositie-effecten is door Tritium Advies BV een Aerius berekening uitgevoerd ten aanzien van zowel de realisatiefase alsook de ontwikkelingsfase van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling. De uitkomst hiervan zoals neergelegd in de rapportage van 6 april 2020 (kenmerk : 1711/012/LM-11.2) is opgenomen als **bijlage 9**.

Tritium Advies BV geeft dienaangaande als conclusie :

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019A blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en dat alle werkzaamheden, ondanks een spreiding van 2,5 jaar, binnen één rekenjaar zijn opgenomen. Desondanks is er geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB.

5.3.2 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Broedvogels en algemene zorgplicht:

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

In het geval van de start en uitvoering van grondwerkzaamheden binnen het plangebied zijn de volgende voorbeelden van maatregelen vanuit de zorgplicht noodzakelijk:

- er dient in de bouwfase voor te worden gezorgd dat bij het inrichten van het bouwterrein wordt voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de vestiging

- van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig zal zijn;
- er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
 - in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd;
 - indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Aanvullend kan worden opgemerkt :

- als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn;
- geen sloopwerkzaamheden uitvoeren tijdens broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli), tenzij eerst een broedvogelcheck heeft plaats gevonden;
- snoei van beplanting dient buiten broedseizoen plaats te vinden zodat het ongeschikt is voor vogels om te broeden;
- er dient in de bouwfase voor te worden gezorgd dat bij het inrichten van het bouwterrein wordt voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig zal zijn;
- er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd;
- indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Onderzoeken Tritium Advies

Door Tritium Advies is op 9 april 2018 bezoek gebracht aan de locatie en heeft mede op basis hiervan een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de rapportage d.d. 25 april 2018 is opgenomen als **bijlage 10** bij deze toelichting.

Tritium bericht dienaangaande in haar rapportage :

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen

voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Enkele bomen zijn geschikt als vaste verblijfplaats voor boom bewonende vleermuizen. Indien deze bomen moeten wijken, dient er voorafgaande aan de kap aanvullend onderzoek naar te worden gedaan. De te slopen en/of te verbouwen panden zijn geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Hier dient ook aanvullend onderzoek naar uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vier veldbezoeken, waarvan twee in de periode van 15 mei tot 15 juli en twee in de periode van 15 augustus tot 1 oktober. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdierverseniging. Foeragegebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foeragegebied aanwezig. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de sloop en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het

zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

en komt tot navolgende conclusies :

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen is noodzakelijk. Tevens is nader onderzoek naar boom bewonende vleermuizen noodzakelijk, indien de bomen met geschikte holtes worden gekapt;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Vanwege voormelde conclusies is door Tritium Advies aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen in de daarvoor geschikte onderzoeksperiodes en conform het vleermuisprotocol 2017 en de beschikbare kennisdocumenten van BIJ12. De uitkomsten van dit aanvullende onderzoek zijn neergelegd in de rapportage “Aanvullend onderzoek vleermuizen” d.d. 22 oktober 2018, welke als **bijlage 11** bij deze toelichting is opgenomen.

Tritium komt voor wat betreft aanwezigheid van vleermuizen tot de conclusies :

- *binnen het onderzoeksgebied zijn negen zomerverblijven en zeven paarverblijven van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Hier dienen passende mitigerende maatregelen voor genomen te worden;*
- *binnen het onderzoeksgebied zijn geen essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen aangetroffen, waardoor hiervoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soortgroep;*
- *het nog op te stellen ecologisch werkprotocol dient strikt te worden gevolgd;*
- *de omschreven werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;*
- *om te achterhalen of een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) toch noodzakelijk blijkt te zijn ondanks alle genomen of nog te nemen mitigerende maatregelen, zal contact opgenomen worden met de provincie Noord-Brabant/ Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant;*
- *de aanbevelingen in de quickscan flora en fauna dienen nageleefd te worden.*

In vervolg op voormeld aanvullend onderzoek vleermuizen is door Tritium Advies gekomen tot een werkprotocol voor de gewone dwergvleermuis, welke als **bijlage 11** bij deze toelichting is opgenomen, met hierin worden de uitgevoerde en nog uit te voeren maatregelen omschreven om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) worden overschreden.

In de rapportage wordt onderscheid gemaakt tussen vier protocollen, te weten “het protocol slopen van bebouwing met aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen”, “het protocol slopen bebouwing zonder aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen en rooien bomen/beplanting”, “het protocol schilderen AH pand met aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen” alsmede “het protocol nieuwbouw woningen”, e.e.a. aangevuld met enkele overige randvoorwaarden alsmede een beschrijving van de algemene zorgplicht.

De vliegroutes van vleermuizen binnen het plangebied betreffen voornamelijk vliegroutes van en naar verblijfplaatsen van enkele gewone dwergvleermuizen. Deze routes zijn voornamelijk waargenomen aan de westelijke en noordelijke zijde (nabij het AH-pand). Het AH-pand zal behouden blijven, waardoor de vliegroutes nabij dit pand niet zullen worden verstoord.

Daarnaast is het kanaal en de aansluitende bomenrij ten westen van het plangebied een vliegroute voor diverse vleermuissoorten. Het kanaal is buiten het plangebied gelegen en zal behouden blijven. Tevens zal de bomenrij blijven bestaan. Deze landschapselementen kunnen dus blijven dienen als vliegroute. Er zijn alternatieve verblijfplaatsen aangeboden ten westen van het kanaal. Omdat het kanaal als vliegroute fungeert, is de locatie van deze alternatieve verblijfplaatsen gunstig gelegen en hoeven vleermuizen niet veel van hun huidige vliegroute af te wijken om deze verblijfplaatsen te bereiken.

De overige alternatieve kasten zijn ten oosten van het plangebied geplaatst. De locaties van deze alternatieve verblijfplaatsen zijn relatief dicht bij het toekomstige park gelegen, waar nu al veel lindebomen staan die voor voedsel (insecten) zorgen. Het vermoeden bestaat dat vleermuizen hier in de huidige situatie al foerageren. Deze bomen kunnen tevens dienen als vliegroute en zullen ook als vliegroute in gebruik kunnen blijven omdat de meeste bomen hier blijven staan. Voor vleermuizen zijn de alternatieve verblijfplaatsen ten oosten van het plangebied dus tevens relatief gemakkelijk te bereiken waarbij de vleermuizen de huidige vliegroutes niet, of maar zeer beperkt, hoeven aan te passen.

In de toekomst zullen in de nieuwbouw permanente alternatieve verblijfplaatsen komen, die gedeeltelijk op dezelfde locatie komen als de huidige verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing. Hierdoor zal de aanpassing van vliegroutes voor de vleermuizen maar zeer beperkt veranderen. Om voornoemde redenen zullen er geen significant negatieve effecten optreden op de aanwezige vliegroutes van vleermuizen.

Vleermuizen, foerageergebied

Het plangebied is maar beperkt geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, vanwege de vele bebouwing en bestrating binnen het plangebied waardoor hier minder voedsel aanwezig is. Er is tijdens het aanvullende onderzoek met name aan de Kanaaldijk N.O. gefoerageerd door vleermuizen.

Het terrein rondom de watertoren dat ten oosten van de bebouwing is gelegen, bevat meerdere lindebomen. De aanwezigheid van deze bomen zorgt voor een goede voedselbron voor vleermuizen. Hier zal een park worden gecreëerd, waarbij de bomen zo veel mogelijk behouden zullen blijven waardoor het voedselaanbod niet zal verminderen. Mogelijk zal het park nog geschikter worden als foerageergebied omdat er oppervlaktewater zal worden gerealiseerd en het een betere aansluiting krijgt met het gebied ten noorden van de weg Oostende (watergang de Gulden Aa).

Het kanaal fungeert als vliegroute voor vleermuizen en sluit ten noorden aan op een golfbaan en een natuurtuin die als geschikt foerageergebied voor vleermuizen kunnen dienen. Tevens is het kanaal zelf foerageergebied.

Daarnaast is aan de westelijke zijde van het kanaal een weiland gelegen met diverse bomen die het weiland omringen. Dit biedt beschutting en is daardoor tevens geschikt foerageergebied.

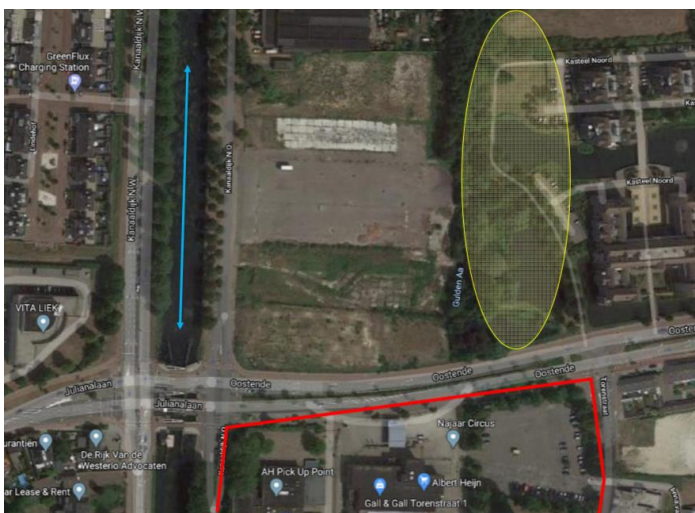
Omdat enkel de bebouwing aan de Kanaaldijk N.O. zal verdwijnen maar tevens nieuwbouw zal komen en het kanaal en de bomenrij behouden blijven, zullen er op het gebied van foerageergelegenheid geen significante negatieve effecten optreden.



afbeelding : vliegroutes en foerageergebieden bestaande situatie



afbeelding : vliegroutes en foerageergebieden toekomstige situatie in plangebied



Legenda

- ↔ Waargenomen/bestaande vliegroute
- ↔ Verwachte vliegroute
- Verwacht foerageergebied
- Begrenzing plangebied
- Locaties tijdelijke alternatieve vleermuiskasten

afbeelding : vliegroutes en foerageergebieden toekomstige situatie buiten plangebied

Vleermuizen, bomen in park, houtopstanden

Enkele bomen zijn geschikt als vaste verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Indien deze bomen moeten wijken, dient er voorafgaande aan de kap aanvullend onderzoek naar te worden gedaan. Alle

De aanwezige bomen (lindes) blijven in het VO-plan grotendeels behouden. De eventuele kap van APV-bomen is op dit moment nog niet geheel duidelijk en zal verder worden uitgewerkt bij de omgevingsaanvraag. Het zal geen belemmering geven voor de inrichting van het park.

Vleermuizen, permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen in nieuwbouw:

Bij de bouw van de nieuwe woningen, dienen minimaal 36 inbouwkasten (zoals IB VL 04 of IB VL 01 van Vivarapro.nl) voor vleermuizen te worden geplaatst in de nieuwbouw woningen, om de verblijfplaatsen viervoudig te compenseren. Deze inbouwkasten zullen met vier stuks aan elkaar gekoppeld worden. Deze kasten worden vooral in de west- en zuidoostzijde geplaatst.

Overige randvoorwaarden:

- de gewone dwergvleermuizen (doelsoort kast) zijn niet gevoelig voor verstoring door beweging of geluid. Het is derhalve niet erg dat het rondom de kasten druk is qua bedrijvigheid;
- de kasten moeten wel trillingvrij zijn;
- daarnaast moeten de kasten zo gepositioneerd worden dat er geen verlichting op de invliegopening schijnt;
- minimaal 5 meter afstand aanhouden van de eerst volgende lichtpunt tot de kast;
- de ontwerptekeningen dienen te worden geverifieerd en goedgekeurd te worden door een ecooloog.

5.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.4 Groen en landschap

5.4.1 Beleid

Op dit moment is er geen groenvisie voor het centrumgebied, waar ook het gebied van het bestemmingsplan onder valt. Als referentie dienen daarom de voor het gebied genoemde uitgangspunten in het Beleidsplan stedelijk groen.

In het beleidsplan stedelijk groen wordt de betekenis en de waarde van groen voor mens en milieu onderstreept. Eigenlijk is dat een 'open deur'. Immers de meerwaarde van groen voor het leefmilieu, de invloed op de kwaliteit van lucht en water, de biodiversiteit, de klimaatadaptatie, de waarde van vastgoed en niet te vergeten de mens is onbetwist.

Het uitgangspunt voor groen in relatie tot infrastructuur is dat het groen als onderdeel van de infrastructuur bijdraagt aan de herkenbaarheid voor de weggebruiker en aan de groenkwaliteit van de stad. Verder wordt in het beleid aangegeven dat het wenselijk is om barrières te verzachten en langzaam verkeersverbindingen te realiseren met de groengebieden in de omgeving zoals Groot Goor. De gebruiksmogelijkheden en

ecologische kwaliteit van water en oevers van kanaal en insteekhaven zouden ontwikkeld en beter benut kunnen worden.

5.4.2 Groen in en om het plangebied

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is het behoud van de bestaande bomenstructuur parallel aan het Kanaal, direct naast het plangebied.



afbeelding : bomenstructuur Kanaal

Volgens de typologie woongebieden in het beleidsplan stedelijk groen kan in het stedelijke gebied van het bestemmingsplan een groennorm van 25 á 75 m² gebruiksgroen per woning worden gehanteerd. In de praktijk moet kleinschaliger buurtgroen binnen 5 minuten lopen en wijkgroen binnen 10 minuten lopen bereikbaar zijn.

Uit onderstaande foto van de bestaande situatie en tekening van de toekomstige invulling van het plangebied blijkt van een behoorlijke toevoeging van “groen” en “blauw” in het plangebied, waarbij niet alleen in de oostzone “het park” de groenkwaliteit wordt verhoogd, maar waarbij ook in het deelgebied van de woningen daar waar mogelijk op de binnenplaatsen wordt gezorgd voor een groene invulling. Het parkeerterrein rondom de detailhandel / supermarkt kent een groene omranding en het parkeren aan de westzijde van het middengebouw zal ook in het groen worden gerealiseerd.



afbeelding : groen in bestaand plangebied



afbeelding : groen in toekomstig plangebied

5.5. Kabels, leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten relevante zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd :

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas;

- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Daarnaast moeten optisch vrije paden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Binnen het plangebied liggen geen hoofdtransportleidingen en straalpaden die vanuit ruimtelijk oogpunt relevant zijn voor verwerking in het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied bevinden zich geen onder- of bovengrondse hoogspanningsleidingen. Ook in de nabijheid van het plangebied ontbreken dergelijke leidingen.

5.6 Wonen

5.6.1. Kwantitatieve aspecten : provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose

De gemeente Helmond maakt onderdeel uit van de woningmarkt Zuid Oost Brabant. Met de 21 samenwerkende gemeenten zijn afspraken gemaakt over de woningbehoefte, gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose. Jaarlijks wordt een voortschrijdend 10-jaren woningbouwprogramma vastgesteld in het gecombineerde portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen/Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de VR 2014. Door de Provincie is in oktober 2014 de „De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014“ vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot 2025 zal de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar moeten groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit de nieuwste gegevens blijkt dat de bevolking van Noord-Brabant tot 2040 iets harder zal groeien dan verwacht. Dat komt vooral doordat de levensverwachting naar boven toe is bijgesteld. Ook worden hogere buitenlandse migratiesaldi verwacht. Na 2040 neemt het inwonertal iets af.

Uit de Provinciale cijfers blijkt dat ook voor de gemeente Helmond een groei in inwoners wordt verwacht tot 2030 van circa 6150 personen.

Provincie Noord-Brabant																	
Indicatie bevolkingsomvang, 2014-2030																	
Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014* (voorspeld tot 2040)																	
Totalen per gemeente, 2014-2030																	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Helmond	89.255	89.720	90.155	90.570	90.970	91.355	91.730	92.095	92.460	92.825	93.190	93.565	93.935	94.300	94.670	95.040	95.405

Met deze bevolkingsgroei is tevens sprake van een huishoudensgroei. Het aantal huishoudens in Helmond zal stijgen van 38.695 in 2014 tot 44.235 in 2030.

Provincie Noord-Brabant																	
Indicatie totaal aantal huishoudens, 2014-2030																	
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																	
Totaal per gemeente, 2014-2030																	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

Op basis van de Provinciale cijfers geldt dus een forse woningbouwopgave voor de gehele Provincie en voor Helmond in het bijzonder.

Helmond	38.695	39.095	39.495	39.880	40.270	40.650	41.000	41.360	41.725	42.110	42.475	42.805	43.115	43.420	43.715	43.985	44.235
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

De Provinciale gegevens betreffende de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling laten zien dat het aandeel 55+ers de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 30-54 jarigen. De groep 0-30 jarigen blijft in aandeel redelijk constant. Dit betekent dat een toenemende vraag zal zijn naar woningen die geschikt zijn voor senioren, maar ook voor starters en jonge gezinnen. Voor Helmond is aldus het beeld.

Provincie Noord-Brabant																	
De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2014-2030																	
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																	
HELMOND																	
Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2014-2030																	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

Leeftijd (%)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0-14 jaar	18,7	18,4	18,0	17,7	17,4	17,1	16,9	16,7	16,6	16,4	16,3	16,2	16,1	16,1	16,1	16,2	16,2
15-29 jaar	17,1	17,3	17,5	17,6	17,8	18,0	18,1	18,0	18,0	18,0	17,9	17,8	17,8	17,6	17,5	17,3	17,0
30-54 jaar	37,0	36,6	36,3	36,0	35,6	35,2	34,8	34,4	34,1	33,8	33,4	33,0	32,5	32,2	31,9	31,9	31,9
55-64 jaar	11,9	12,0	12,2	12,4	12,6	12,9	13,2	13,5	13,8	14,0	14,2	14,4	14,6	14,8	14,8	14,6	14,4
65-74 jaar	9,2	9,4	9,6	9,8	9,9	9,9	10,0	10,1	10,0	10,0	10,0	10,2	10,4	10,6	10,8	11,0	11,3
75+	6,1	6,3	6,4	6,5	6,7	6,9	7,0	7,2	7,6	7,9	8,2	8,4	8,6	8,7	8,9	9,1	9,2
55+	27,2	27,7	28,2	28,7	29,2	29,7	30,2	30,8	31,4	31,9	32,4	33,0	33,6	34,1	34,5	34,7	34,9
65+	15,3	15,7	16,0	16,3	16,6	16,8	17,0	17,3	17,6	17,9	18,2	18,6	19,0	19,3	19,7	20,1	20,5

De vergrijzing in Helmond geeft aanleiding in te spelen woonvormen die aansluiten bij de vraag van de oudere woonconsument. De Provincie geeft hierbij aan :

“Demografische ontwikkelingen en alles wat hiermee samenhangt zullen de komende tijd een grote rol spelen op de regionale agenda. Hierbij gaat het er om, de bewustwording omtrent het veranderend demografische perspectief te blijven vergroten. In lijn hiermee is het van belang in regionaal verband de effecten van de aanstaande demografische ontwikkelingen (verder) in beeld te brengen en gezamenlijk te werken aan het verkennen en ontwikkelen van regionale strategieën, gericht op het tijdig inspelen op en het begeleiden van de demografische transitie.”

5.6.2. Kwalitatieve aspecten : gemeentelijke woonvisie 2016-2020

De Woonvisie 2016- 2020 is op 10 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee maakt de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad. Als kernpunten zijn onderstaande aspecten voor (de ontwikkeling van woningen in) het plangebied van belang :

1. In de periode 2015 – 2020 realiseert de gemeente Helmond op basis van regionale afspraken een bruto taakstellend woningbouwprogramma van 2.750 woningen.
3. Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties meer in uitleggebieden ontwikkeld, (...). Alleen bij uitzondering kan op basis van economische- vanuit gemeentelijk belang – stedenbouwkundige sociaal-maatschappelijke- en/of volkshuisvestelijke gronden door het college gemotiveerd hierop een uitzondering worden gemaakt
6. De gemeente volgt de energietransitieprogramma's van het Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is, terwijl de totale woningvoorraad minimaal 250 nul op de meter woningen omvat. In het kader van de conferentie “Alle lichten op groen” Versnellingsagenda van de gemeente Helmond en de daaruit ontstane versnellingsagenda de ambitie is dat in Helmond alle woningen, dus zowel in huur- als de koopsector, in 2050 Nul-op-de-Meter woning zijn.

17. Voor de periode 2015-2020 bedraagt het bruto taakstellende woningbouw- programma 2.750 woningen. Voor de totale periode tot 2030 geldt een percentage van 17,5% voor de opvang van huishoudens van buiten Helmond.
19. Langer zelfstandig wonen vraagt extra aandacht met betrekking tot de problematiek van vereenzaming. Het creëren van een sociaal vangnet en het bevorderen van sociale activering moet hierop een antwoord bieden.
24. Het woningbouwprogramma bestaat voor 1/3 deel herstructureringslocaties, 1/3 deel transformatielocaties en 1/3 deel uitleglocaties.

5.6.3 Conclusie kwantitatieve en kwalitatieve aspecten

Het projectgebied ligt in het stedelijk gebied van Helmond. Om het (centrum) gebied leefbaar en levendig te houden, is wonen van essentieel belang. Het is belangrijk om het wonen en commerciële functies te behouden en te koesteren. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en de leefbaarheid.

Wat betreft de kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag) en de kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte) van woningbouw in Helmond kan worden gesteld dat er een grote vraag is naar centrumstedelijke woonmilieus.

Het voorliggende bouwplan in een bestaand stedelijk centrumgebied draagt zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin bij aan het woningbouwdoelstelling zoals geformuleerd in de woonvisie en past aldus uitstekend binnen de woonvisie en de behoefte aan hoogstedelijk wonen.

5.6.4 De actuele behoefte : vraag en behoefte versus harde plancapaciteit

Om te komen tot een beoordeling van de actuele behoefte dient niet alleen gekeken te worden naar vraag en behoefte, maar ook naar het bestaande planaanbod, ofwel naar de (harde- en zachte-) plancapaciteit, die in Helmond reeds voorhanden is. Gemeenten in Brabant houden de woningbouwcapaciteit bij in zogenaamde matrixen 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'. Deze gegevens worden verzameld door de provincie Noord-Brabant.

In onderstaande afbeelding is het regionaal woningbouwprogramma 2015 t/m 2024 voor de subregio Stedelijk Gebied opgenomen zoals vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 16 december 2015 :

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2015 t/m 2024 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-stallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen</small>							
SUBREGIO EINDHOVEN-HELMOND							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit ⁴⁾	harde plancapaciteit ⁴⁾
						<100%	<<100%
EINDHOVEN-HELMOND	21.100	3.320	24.420	22.990	15.700	94%	64%
GEMEENTEN							
BEST	1.675	20	1.695	2.015	1.120	119%	66%
EINDHOVEN	8.830	1.790	10.620	8.995	5.835	85%	55%
GELDRUFMERLO	1.460	70	1.530	1.525	680	100%	44%
HELMOND	4.310	1.140	5.450	4.175	3.835	77%	70%
NIJENEN C.A.	960	60	1.020	1.725	1.265	169%	124%
SON C.A.	690	30	720	805	390	112%	54%
VALKENSWAARD	880	130	1.010	1.060	660	105%	65%
VELDHOVEN	1.800	70	1.870	1.815	1.695	97%	91%
WAALRE	495	10	505	875	220	173%	44%

afbeelding : woningbouwprogramma 2015 t/m 2024 subregio stedelijk gebied

De 'indicator harde plancapaciteit' geeft aan hoe de harde plancapaciteit (= de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde plannen) voor de eerstkomende 10 jaar (2015 t/m 2024), zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. De 'indicator totale plancapaciteit' geeft aan hoe de totale plancapaciteit voor de eerstkomende 10 jaar (2015 t/m 2024) zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. In beide berekeningen is rekening gehouden met de (trendmatig) verwachte sloop van woningen.

In artikel 4.3 VR 2014 wordt aangegeven, dat in (bestemmings)plannen moet worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten maximaal 100% aan harde plancapaciteit (vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen) hebben voor de 10-jaarsperiode.

Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Vanuit de praktijk blijkt het hierbij realistisch om zo'n 130% aan zachte plancapaciteit te hebben om – als gevolg van wijzigingen/aanpassingen tijdens bestemmingsplanprocedures – uiteindelijk 100% plancapaciteit te kunnen realiseren (in de 10-jaarsperiode).

Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een vroegtijdig stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefte-ontwikkelingen.

Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leegkomend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatie- opgaven.

Een waarde >100 is een indicatie dat er (ruim) voldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van onvoldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering. Een waarde <70 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van voldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering.

Wanneer woningbouwbehoefte en harde plancapaciteit worden vergeleken ontstaat inzicht in het resterend tekort (of overschot) aan capaciteit, met als conclusie de resterende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen, ervan uitgaande dat alle harde plannen ook daadwerkelijk in de aangegeven periode tot oplevering komen. Uit deze cijfers blijkt, dat op basis van de 'indicator harde plancapaciteit' in Helmond - in ieder geval kwantitatief - voldoende ruimte bestaat om tot het onderhavige bestemmingsplan te komen.

5.6.4 De actuele behoefte : de regionale afspraken

Gemeenten moeten naast een beschouwing over de (harde) plancapaciteit in hun

bestemmingsplannen verantwoorden hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken. Artikel 4.3 van de Provinciale Verordening ruimte schrijft immers voor, dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit.

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het “Afsprakenkader Wonen 2017”. In dit afsprakenkader maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking.

Belangrijke afspraken in dit kader zijn:

- 1. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord- Brabant.*
- 2. Alle overige initiatieven stemmen we op elkaar af, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij het regionaal portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt. Uitleglocaties liggen immers buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.*
- 3. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen we ingrijpen op het moment dat dat nodig is en voorkomen we dat goede plannen voor de korte termijn (2021) worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn (2030). Hierdoor ontstaat meer ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.*

De voorziene woningen in het plangebied past binnen de bestaande en zal ook passen binnen de nader aan te passen en vast leggen regionale woningbouwafspraken. Het betreft dan niet alleen de kwantitatieve afspraak qua regionale behoefte passend binnen de bestaande beschikbare (regionale) beleidsstukken. Maar de toevoeging past ook binnen de regionale kwalitatieve behoefte, aangezien de woningtypen en het woonmilieu aansluiten op het doel en de ambitie om, binnen Helmond te kunnen huisvesten in een dynamisch onderscheidend hoogstedelijk woonmilieu.

5.6.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de woningbouwcapaciteit in het bestemmingplan past in de actuele regionale behoefte. De capaciteit maakt onderdeel uit van de hiervoor genoemde regionale afspraken. Het betreft een transformatie locatie in bestaand stedelijk gebied.

In het voorheen vigerende bestemmingsplan was een capaciteit van maximaal 336 woningen opgenomen. De capaciteit van onderhavig bestemmingsplan bedraagt maximaal 270 woningen.

5.7 Detailhandel, horeca, tankstation

In het plangebied zal worden voorzien in totaal 6.600 b.v.o. m² aan detailhandelsfuncties, (waarvan maximaal 6.000 m² supermarkt inclusief magazijn en kantoorfunctie) en 100 m² aan horecafunctie, e.e.a. binnen de bestaande footprint van het huidige detailhandels-/supermarktgebouw. Deze footprint bij de voorgestane opwaardering van het gebouw niet relevant wijzigen. Hiermee vindt (grotendeels) een positieve bestemming plaats van het huidige ter plaatse aanwezige gebruik.

Het ter plaatse aanwezige tankstation zal tevens positief worden bestemd.

5.8 Bedrijven en kantoren

Van bedrijven is in het plangebied geen sprake.

Van zelfstandige kantoren is in het plangebied geen sprake.

5.9 Verkeer en parkeren

Om het aspect verkeer en parkeren voldoende in beeld te brengen is gekomen tot de “*Verkeerskundige rapportage Oranjekade Helmond*” van bureau Jens, d.d. 07-10-2019, welke rapportage als **bijlage 13** bij deze toelichting is opgenomen.

De gemeente Helmond is te categoriseren als sterk stedelijk gebied met een omgevingsadressendichtheid van ca. 1.700 adressen per km². Binnen Helmond zijn 3 gebiedstypen gedefinieerd (Centrumgebied, Schil en Overig), het plangebied bevindt zich in het centrumgebied :

5.9.1. Verkeersgeneratie

Met behulp van de kencijfers verkeersgeneratie kan een inschatting gemaakt worden van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die gegenereerd wordt als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling.

Hierbij wordt de verkeersgeneratie in de huidige situatie vergeleken met de (verwachte) verkeersgeneratie in de toekomst. De verkeersgeneratie is de som van de verkeersattractie en de verkeersgeneratie en bevat daarom zowel het aankomend- als het vertrekkend verkeer.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van de kencijfers uit CROW-publicatie 317. Deze kengetallen geven een indicatie van het aantal motorvoertuigbewegingen voor een gemiddelde weekdag en bevatten ook de verkeersgeneratie van werknemers. Voor het omrekenen van de verkeersgeneratie van een weekdag naar een werkdag wordt voor de hoofdfunctie wonen een omrekeningsfactor van 1,11 gebruikt en voor de hoofdfunctie winkelen/boodschappen een factor van 1,0.

Op basis van de aanwezigheidspercentages voor iedere functie is voor het omrekenen van de verkeersgeneratie van een weekdag naar een weekenddag een omrekenfactor bepaald. Voor de hoofdfunctie werken is een omrekeningsfactor van 0,80 gebruikt en voor de hoofdfunctie winkelen/boodschappen een factor van 1,85.

In onderstaande tabel is de maximale verkeersgeneratie binnen het plangebied in de *huidige* situatie weergegeven :

Functie	BVO (m2)	Kencijfer (mvt/etmaal)	Verkeersgeneratie weekdag (max)	Verkeersgeneratie werkdag (max)	Verkeersgeneratie weekenddag (max)
Grote supermarkt	4.000	76.7-107.7	4308	4308	7970
Totaal			4308	4308	7970

In onderstaande tabel is de maximale verkeersgeneratie binnen het plangebied in de *toekomstige* situatie weergegeven :

Functie	BVO (m2) / aantal	Kencijfer (mvt/etmaal)	Verkeersgeneratie weekdag (max)	Verkeersgeneratie werkdag (max)	Verkeersgeneratie weekenddag (max)
Grote supermarkt	4.000	76.7-107.7	4308	4308	7970
Woning koop goedkoop	114	2.8-3.6	410	455	328
Woning koop midden	114	3.7-4.5	513	569	410
Woning koop duur	28	5.4-6.2	173	192	138
Totaal			5404	5524	8846

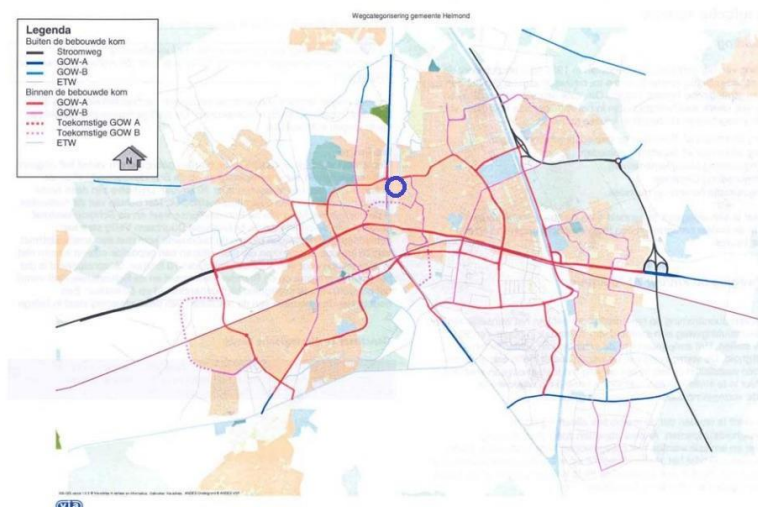
5.9.2. Ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Binnen Helmond zijn de wegen (verkeerskundig) onder te verdelen in ontsluitingswegen (A en B) en erftoegangswegen (30 km-zones). In het verkeerveiligheidsplan "Goed op weg" (april 2005) is de categorisering vastgesteld.

De belangrijkste ontsluitingswegen in de directe omgeving van het plan zijn de Kanaaldijk Noord West (aan de overzijde van het Kanaal) en Oostende. De overige wegen hebben een erftoegangsfunctie en vallen binnen een 30 km-zone.

Bedoeling is om op termijn de verkeersafwikkeling op de Kanaaldijk Noord Oost te beperken (om aldaar de woonkwaliteit te versterken) en hiertoe de verkeersafwikkeling vanuit het centrum te concentreren op de Waardstraat en Torenstraat.

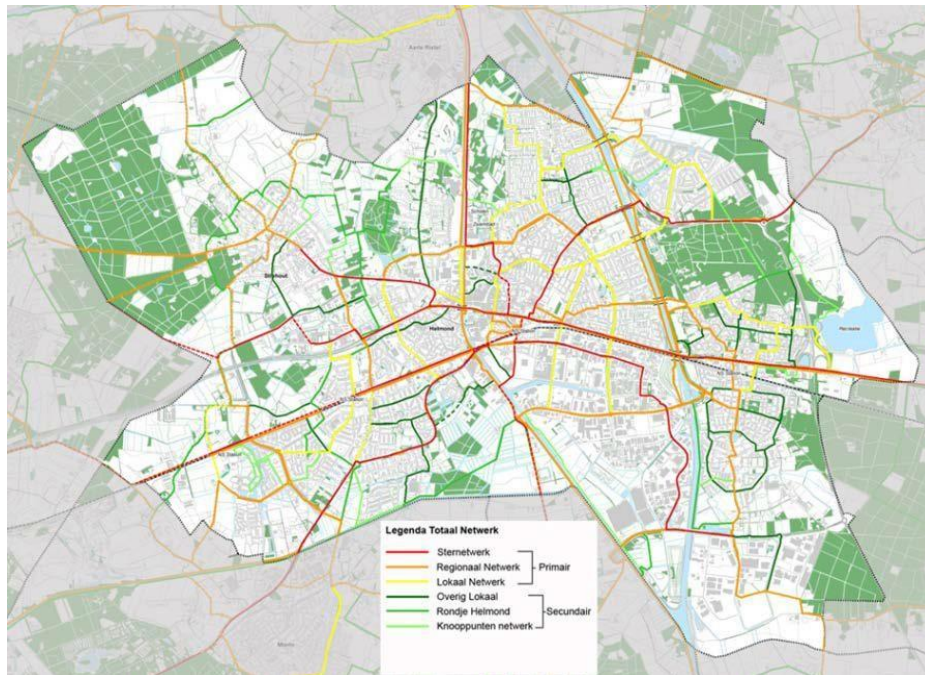


afbeelding : wegenstructuur Helmond

Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur rondom het plangebied volgt voornamelijk de hoofdwegenstructuur. De fietsroutes maken onderdeel uit van belangrijke fietsverbindingen, het zogenaamde Sterfietsnet en Regionaal fietspadennet.

Daarnaast lopen nog enkele andere fietsverbindingen (knooppuntroutes, rondje Helmond, lokale routes) welke grotendeels over de bestaande woonstraten lopen (zie bijgevoegde kaart Fietsnetwerken).



afbeelding : kaart fietsnetwerken

Openbaar vervoer

In het Stationskwartier is het belangrijkste openbaar vervoerknooppunt van Helmond gelegen. Op het Stationsplein is niet alleen het station NS Helmond Centraal gelegen, maar tevens het busstation waar alle stads en streekdiensten halteren. Vanaf het station Helmond Centraal vertrekken intercity's in de richting van Venlo of Eindhoven/Den Haag en tevens stoptreinen in genoemde richtingen.

Langs het plangebied rijdt de buurtbus lijn 261. Hiermee kan Helmond centrum bereikt worden alsmede Aarle-Rixtel, Lieshout en Beek en Donk.

Binnen de gemeente Helmond en Nuenen centrum kan gebruik gemaakt worden van Bravoflex. Hiermee kan van iedere willekeurige halte naar een andere willekeurige halte een rit geboekt worden.

Daarnaast bestaat binnen de gemeente Helmond voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio. De Taxibus halteert eveneens op het stationsplein.

Het station is op ongeveer 1.000 m afstand van het plangebied gelegen.

5.9.3. Parkeren

Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, moet worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de Beleidsregel Parkeerrichtlijn gemeente Helmond 2017. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Parkeren detailhandelsfunctie

Voor de AH XL geldt een parkeernorm van 10 per 100 m² BVO. De totale parkeernorm bedraagt aldus $10 \times 40 = 400$ parkeerplaatsen. Voor het aantal mindervalide-parkeerplaatsen wordt in Nederland een algemene norm aangehouden van 2% op het totaal aantal parkeerplaatsen. Dit betekent dat er minimaal 8 mindervalide parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Deze dienen te allen tijde voor de grote supermarkt voor gebruik bereikbaar zijn.

In het plangebied zal worden gekomen tot inpassing van 392 parkeerplaatsen op maaiveld. De resterende 8 parkeerplaatsen worden gevonden in de parkeerkelder behorende bij het noord-blok woningen. Op grond van de conform 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017' geldende aanwezigheidspercentages voor woningen en detailhandel is "het dubbelgebruik" van deze 8 plaatsen te allen tijde mogelijk.

Tabel 5: Aanwezigheidspercentages

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag Avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag Avond	Zondag Middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0

Het ene deel van het parkeerterrein bevindt zich voor de supermarkt. Het andere deel van de parkeercapaciteit wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het supermarktgebouw. De ontsluiting is georganiseerd vanuit twee kanten. Vanuit het zuiden vanaf de entree aan de Waardstraat en vanuit het noorden vanuit de ventweg naast Oostende.

Conform CROW-publicatie 213 is het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen voor een supermarkt 2,9 per 100m² BVO en afhankelijk van de correctiefactor binnen een gemeente. Het fietsgebruik binnen de gemeente Helmond is volgens een onderzoek van het Fietsberaad uit 2010 'gemiddeld', hiervoor geldt een correctiefactor van 1,00. Het exacte aantal benodigde fietsparkeerplaatsen komt hiermee uit op $2,9 \times 1,00 \times 40 = 116$ parkeerplaatsen.

Parkeren woningen

Volgens de basis normen van de gemeente Helmond, dient voor de woningen in het ontwerp rekening te worden gehouden met parkeervoorzieningen met een totale capaciteit van 352 parkeerplaatsen : $(127 \times 1,2) + (78 \times 1,4) + (60 \times 1,5) = 153 + 109 + 90 = 352$.

In het huidige ontwerp is er echter voorzien in een totaal van 340 parkeerplaatsen. Dit leidt tot een normatief tekort van 12 parkeerplaatsen.

Belangrijk hierbij is dat met de 340 parkeerplaatsen volledig wordt voorzien in het bewoners parkeren (minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein = 265 plaatsen). Het tekort betreft enkel het bezoekersparkeren. Uitgaande van 265 woningen x 0.3 bezoekersparkeerplaatsen dienen er afgerond 80 bezoekersparkeerplaatsen te zijn. Er zijn normatief 68 van deze plaatsen behorende bij de woningen voorhanden.

Door binnen de brandbreedte van de parkeernormen een kleine verlaging van 0,1 per woning, voor de middenklasse - en dure woningen, toe te passen kan er wel worden voldaan aan de parkeernormen. De totale parkeerbehoefte wordt dan: $(127 \times 1,2) + (78 \times 1,3) + (60 \times 1,4) = (153 + 101 + 84) = 338$ parkeerplaatsen.

Toepassing van deze zeer beperkte correctie op de standaard-parkeernorm is bij omgevingsvergunningverlening in het concrete geval goed verdedigbaar. Dit kan zowel middels toepassing van de in de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017' opgenomen afwijkingsmogelijkheid alsook via toepassing van artikel 3.3. van de regels van het paraplubestemmingsplan

3.3 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte en/of laad- en losruimte wordt voorzien;

Hiervoor is aan te voeren dat op basis van voormelde aanwezigheidspercentages blijkt dat ook ten behoeve van de 12 woning-bezoekers-parkeerplaatsen er enige uitwisseling kan plaatsvinden met het parkeren detailhandel.

Tabel 5: Aanwezigheidspercentages

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag Avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag Avond	Zondag Middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0

Aldus zal er voor het normatieve tekort van de 12 bezoekersparkeerplaatsen altijd ruimte zijn op het naastgelegen parkeerterrein van de AH, waar permanent 392 plaatsen beschikbaar zijn. Hierdoor kunnen complementaire afspraken worden gemaakt om het gebruik van het AH parkeerterrein te optimaliseren (zowel voor de 12 woning-bezoekers- parkeerplaatsen op het detailhandelsparkeerterrein, alsook voor de 8 parkeerplaatsen voor personeel in de gebouwde parkeervoorziening bij de woningen).

Op deze manier wordt voorzien in de juiste parkeerbalans voor beide functies op alle momenten van de dag / week.

Conclusie is dat met de realisatie van 340 (woningen) + 392 (detailhandel) = 732 parkeerplaatsen op deze locatie kan worden voorzien in de feitelijke parkeerbehoefte.

5.10 Explosieven

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door AVG Explosieven Opsporing Nederland (hierna: AVG) een risicoanalyse uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Aanleiding voor deze risicoanalyse is het gemeentebreed vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de gemeente Helmond. Hieruit blijkt dat de projectlocatie verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

Deze risicoanalyse (hierna: RA) heeft als doel het bepalen van de risico's die mogelijk ontstaan wanneer bij toekomstige werkzaamheden in op conventionele explosieven verdachte bodem wordt gewerkt, alsmede het uitsluiten van verdachte gebieden op basis van contra-indicaties.

De uitkomsten van de RA zijn neergelegd in de als **bijlage 14** opgenomen rapportage d.,d. 17 maart 2012 (projectnr 2062025-RA-01). Als conclusie wordt onder andere weergegeven :

- De projectlocatie wordt niet verdacht verklaard op de mogelijke aanwezigheid van afwerpmunitie.
- Het projectgebied is gedeeltelijk verdacht op munitie afkomstig van beschietingen en grondgevechten.
- De volgende soorten en subsoorten explosieven kunnen worden aangetroffen: Geschutmunitie, KKM, Handgranaten, Munitie voor granaatwerpers.
- De verwachting is dat er één t/m enkele explosieven wordt aangetroffen.
- De verticale afbakening bedraagt voor geschutmunitie 2,5 meter -mv. Voor de overige explosieven 0,5 meter -mv. ▪

Vervolgens wordt per voorgenomen werkzaamheid binnen het plangebied een concreet advies gegeven t.a.v. een al dan niet uit te voeren explosievenonderzoek en wordt aangegeven op welke wijze hieraan inhoud en vervolg gegeven dient te worden.

6. Haalbaarheid

Het bestemmingsplan “Centrum II-Kanaaldijk N.O.-Oranjekade” betreft een actualisering van een gedeelte van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan “Centrum II”.

In het bestemmingsplangebied zijn woningbouwontwikkelingen opgenomen die reeds waren voorzien in het bestaande bestemmingsplan e.e.a. nader vorm te geven middels een uitwerkingsplan. Verder zorgt het bestemmingsplan voor een positieve bestemming van de bestaande detailhandel annex brandstofverkooppunt. De ontwikkeling van een groene zone annex water in het plangebied is een wijziging ten opzichte van het voorheen geldende planologische kader.

De gronden waarop nog ontwikkelingen mogelijk zijn, zijn grotendeels eigendom van ontwikkelaar en deels in eigendom van de gemeente Helmond. Voorafgaand aan planrealisatie zal een beperkte grondtransactie plaatsvinden, waarmee alle gronden behorende tot het park eigendom van de gemeente worden en gronden ten behoeve van de aanleg van enkele parkeervoorzieningen eigendom van ontwikkelaar.

Met ontwikkelaar is gekomen tot een anterieure overeenkomst waarin alle relevante afspraken met de gemeente alsmede enige financiële kaders zijn vastgelegd. In deze anterieure overeenkomst is vastgelegd dat ontwikkelaar verantwoordelijk is voor (de kosten van) de aanleg van het park, het aanleggen van de parkeerplaatsen (tevens geborgd in de regels) alsmede de overige openbare ruimte, tevens omvattende een omschrijving van het te behalen uitvoeringsniveau.

Kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden is daarmee voor de gemeente Helmond, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) volledig verzekerd. Omdat daarnaast ook het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te laten gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

Aldus heeft dit bestemmingsplan voor de gemeente geen verdere financiële consequenties. Dit bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

7. Juridische opzet van het plan

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Centrum II-Kanaaldijk N.O.-Oranjekade" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is, wordt afgeweken van de standaard en kan specifiek toegesneden worden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere - eisen - regeling.

7.2 Juridische Methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3 Toelichting op de bestemmingen

In hoofdstuk 1 inleidende regels worden in artikel 1 de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen.

In artikel 2 de wijze van meten wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier onder andere de inhoud, oppervlakten, hoogten te bepalen.

In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, zijn de bestemmingen opgenomen, waarbij de volgende opbouw wordt gehanteerd :

- *Bestemmingsomschrijving*: Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s).

- *Bouwregels*: Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Specifieke gebruiksregels*: Hier worden de vormen van gebruik aangegeven die strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving. Het omvat de gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

In hoofdstuk 3, algemene regels, staan de volgende bepalingen en regels:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: Regelt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: Hierin staat een verbod om te bouwen als daardoor andere bouwwerken met bijbehorend bouwperceel niet langer voldoen aan, en/of meer gaan afwijken van plan. Tevens zijn opgenomen de regels voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: Hier is een verbod opgenomen om de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming(en).
- *Algemene afwijkingsregels*: geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om een afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- *Algemene wijzigingsregels*: geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan onder voorwaarden te wijzigen voor geringe wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.
- *Overige regels*: bevatten de regeling van de parkeernormering.

In hoofdstuk 4, staan de overgangs- en slotregel:

- *Het overgangsrecht*: Deze regels geven vorm en inhoud aan het overgangsrecht en zijn standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *De slotregel*: is het laatste artikel met de titel van het plan.

De in dit plan voorkomende bestemmingen worden hieronder kort toegelicht:

Bestemmingen

Detailhandel

Deze bestemming geldt voor de bestaande detailhandel in het plangebied en is beperkt tot 6.600 m².

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn bestemd tot groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Wonen

Deze bestemming geldt voor de woonfuncties binnen het plangebied, dit betreft de woningen aan de Kanaalzijde. Binnen het bouwvlak mogen woningen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte. Er is een binnenplanse afwijking opgenomen om een aan huis gebonden bedrijf onder voorwaarden toe te staan.

8. Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

In samenspraak met de gemeente zal worden bepaald op welke momenten er nog informatieavonden in het kader van dit bestemmingsplan worden belegd.

8.2 Vooraankondiging

Op 4 september 2020 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.3 Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is dit plan voor advies gezonden naar:

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap heeft per mail op 19 augustus 2020 aangegeven geen aan- of opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Er is ook aangegeven dat het waterschap betrokken wil blijven bij de verdere uitwerking van de Gulden AA binnen de stad Helmond.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft per brief op 22 juli 2020 aangegeven geen aan- of opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Er is aangegeven dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de belangen van de provincie Noord-Brabant.

Veiligheidsregio Zuidoost Brabant

De Veiligheidsregio heeft per mail op 10 september 2020 aangegeven geen aan- of opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Er is aangegeven dat er in het omgevingsvergunning(en) ontwerp voor het aspect bouwen een nadere uitwerking van de bouwkundige beleidsregels zal plaatsvinden met bijzondere aandacht voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten.

8.4 Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 2 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Er zijn binnen die termijn **zienswijzen** ingediend.

Bijlagen

- bijlage 1 : vormvrije MER beoordeling
- bijlage 2 : akoestisch onderzoek
- bijlage 3 : quickscan luchtkwaliteit
- bijlage 4 : memo milieuzonering Kanaaldijk N.O.
- bijlage 5 : akoestisch onderzoek omgevingslawaaï
- bijlage 6a : bodemonderzoek tankstation en park
- bijlage 6b : bodemonderzoek gebied wonen en detailhandel
- bijlage 7 : watertoets
- bijlage 8 : akkoord Waterschap
- bijlage 9 : aerius berekening
- bijlage 10 : quickscan flora en fauna
- bijlage 11 : aanvullend onderzoek vleermuizen
- bijlage 12 : werkprotocol vleermuizen
- bijlage 13 : rapportage verkeer en parkeren
- bijlage 14 : risicoanalyse CE

Deze bijlagen zijn te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl