

Aa

**Ruimtelijke
onderbouwing
Cederhoutstraat 40**

Gemeente Helmond

Colofon

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Cederhoutstraat 40
Auteurs(s):	Roel Mennen
Opdrachtgever:	dhr. Voogels
Projectnaam:	Cederhoutstraat 40
Projectnummer:	16138 (V04)
Datum:	8 juni 2017
Status:	definitief
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Beleidskader	6
2.1 Nationaal beleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3 Planvoornemen	12
4 Omgevingstoets	14
4.1 Bodem	14
4.2 Geluid	14
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Externe veiligheid	15
4.5 Bedrijven en milieuzonering	16
4.6 Watertoets	17
4.7 Flora en fauna	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	19
5 Procedure	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Cederhoutstraat 40 is een voormalig wijkgebouw gesitueerd. Eind 2015 is het pand overgenomen door de Ki-Aikdoschool Torii en na een interne verbouwing in het najaar van 2016 in gebruik genomen als dojo. Gezien de aard en de variërende tijden waarop de activiteiten plaatsvinden is het wenselijk voor de initiatiefnemer om op het perceel zelf woonachtig te zijn.

De gemeente Helmond heeft een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de bewoning van het gebouw, maar tevens geconstateerd dat een woonfunctie niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 't Hout. Vooruitlopend op een definitieve herbestemming is daarom door de gemeente Helmond op 5 januari 2016 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend om bewoning mogelijk te maken van het pand. Ten behoeve van een permanente bewoning is besloten om een uitgebreide procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen. Het doel is een aangebouwde bedrijfswoning te realiseren door middel van een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw op de locatie Cederhoutstraat 40.

Met de toepassing van deze procedure wordt een omgevingsvergunning verkregen om te komen tot een passend juridisch planologisch kader. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

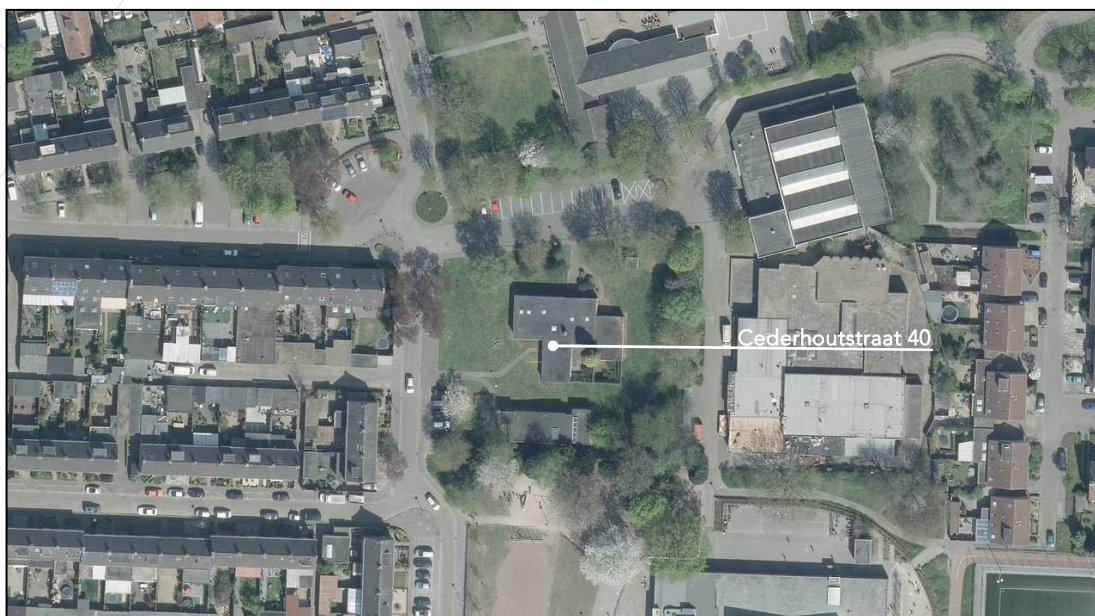


Figuur 1: Ligging projectlocatie binnen de gemeente Helmond

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in één van de westelijke wijken van Helmond en ligt ten zuidwesten van Helmond-West en ten oosten van Brandevoort. Het betreft de wijk 't Hout welke sinds 1968 een stadsdeel van de gemeente Helmond is. Het perceel van de Cederhoutstraat 40 is hierbij gesitueerd in het Beemd-Gheynspark. Deze buurt wordt gekenmerkt als groenzone met een behoorlijk aantal (maatschappelijke) voorzieningen.

De projectlocatie bestaat uit het kadastraal perceel, bekend onder HMDOO sectie T nummer 6704 en heeft een oppervlakte van circa 2.080 m². De begrenzing van het perceel wordt aan de noord- en oostzijde gevormd door de Cederhoutstraat. De westelijke begrenzing bestaat uit de Mahoniestraat. Tot slot bestaat de zuidelijke begrenzing uit het naastgelegen perceel van de Mahoniestraat 11a. Dit betreft een maatschappelijke voorziening in de vorm van een logopedie.



Figuur 2: Begrenzing projectlocatie

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevant beleid. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief beschreven met een verantwoording van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de te doorlopen procedure beschreven.

2 Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

Het ruimtelijke orderingsbeleid 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) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden.

Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (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.

Hoewel gelegen binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel worden de toelaatbare hoogtes niet overschreden. Het planvoornemen past derhalve binnen de SVIR, Barro en Rarro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

De projectlocatie en de directe omgeving zijn op de structurenkaart van de SVRO onderdeel van de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie onderscheidt daarom binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

De projectlocatie is opgenomen binnen het ontwikkelingsperspectief 'stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.



Figuur 3: VR 2014 bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

Bestaand stedelijk gebied (artikel 4)

Binnen de stedelijke structuur onderscheidt de provincie stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het beleid van de provincie 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 dichtslippen 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. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking.

Conform artikel 4.3 van de VR 2014 wordt wel van gemeenten verwacht dat zij bij de nieuwbouw van woningen rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg in relatie tot de bestaande harde plancapaciteit.

De beoogde ontwikkeling heeft echter betrekking op de realisatie van één aangebouwde bedrijfswoning middels een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw op de locatie Cederhoutstraat 40. Het betreft een bouwinitiatief dat valt binnen de zogenaamde noemer van kleine plannen van minder dan 5 woningen. Hierover is afgesproken dat mag worden afgeweken van de bestaande woningbouwplanningen.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Tot dit doel is het architectonisch ontwerp voor de te realiseren bedrijfswoning zodanig vormgeven dat de ruimtelijke impact van het initiatief minimaal is. Er wordt aangesloten op de bestaande schaal en afmetingen van het pand.

Het tweede aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de ruimtelijke onderbouwing duidelijk staat beschreven welke mogelijkheden er zijn om de uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik.

Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking, in geval van stedelijke ontwikkeling, deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Gelet op de bestudeerde jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de realisatie van één bedrijfswoning niet wordt betiteld als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Tot slot wordt volledigheidshalve vermeld dat een kwaliteitsverbetering van het landschap, conform artikel 3.2 van de VR 2014, niet van toepassing is aangezien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

In het, begin 2014, vastgestelde Structuurvisie Helmond 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Deze structuurvisie is geen blauwdrukplan met een vastomlijnde koers, maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter toegerust lijkt op de snel veranderende (ruimtelijke) behoeften en opgaven van deze tijd. Met de koers van de Structuurvisie Helmond 2030 wordt ingespeeld op de veranderde economische en maatschappelijke omstandigheden.

De structuurvisie is opgebouwd rond een achttal ruimtelijke thema's die in samenhang het Ruimtelijk perspectief Helmond 2030 vormen. Het plan geeft een flexibel perspectief, door met een 'adaptieve' aanpak de kansen die zich voordoen tegemoet te treden. Dit biedt ruimte voor co-creatie met particuliere initiatiefnemers, bedrijfsleven en maatschappelijke instellingen om samen te bewerkstelligen dat Helmond een prettige en aantrekkelijke stad is om te wonen, te werken en te recreëren. Het beoefenen van sport en het recreatief bezig zijn draagt behalve aan een gezonde levenswijze ook bij aan de maatschappelijke verbondenheid en betrokkenheid van inwoners. Uit diverse onderzoeken komt ook steeds weer naar voren dat goede voorzieningen op dit vlak ook van belang zijn voor de aantrekkelijkheid van de stad voor jongeren en daarmee ook belangrijk zijn voor het juiste vestigingsklimaat voor bedrijven.

In de stadsvisie 2030 kiest Helmond in de eerste plaats voor de breedte(sport) en wordt als ideaal geschetst dat er een lint van multifunctionele voorzieningen voor sport, bewegen en recreëren door de stad loopt waar mensen zowel individueel als georganiseerd (c.q. in groepsverband) gebruik van kunnen maken. Voor de wijk 't Hout zijn geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. De realisatie van een aaneengebouwde bedrijfswoning bij de sportaccommodatie op het perceel Cederhoutstraat 40 draagt wel (in beperkte mate) bij aan het behoud en versterking van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Helmond.

2.3.2 Waterplan Helmond 2012-2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het, door de raad vastgestelde, Waterplan 2012-2015. Dit plan is verlengd voor de periode 2016 tot en met 2018 en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer;
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

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

2.3.3 Bestemmingsplan 't Hout

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 't Hout. Dit bestemmingsplan is op 3 april 2012 door de gemeenteraad van Helmond gewijzigd vastgesteld. De projectlocatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen ten aanzien van openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en sport en cultuur toegestaan.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar ze op de verbeelding zijn aangeduid. Aangezien deze aanduiding ontbreekt op de verbeelding van het perceel Cederhoutstraat 40 is besloten om een uitgebreide procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen. Met de toepassing van deze procedure wordt een omgevingsvergunning verkregen om te komen tot een passend juridisch planologisch kader.



Figuur 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 't Hout

3 Planvoornemen

Het bestaande gebouw gesitueerd op het perceel Cederhoutstraat 40 dateert uit 1964. In het verleden waren in het pand de Kruisinstelling Helmond en het Algemeen Maatschappelijk Werk alsmede de Zorgboog gevestigd. Het bestaande pand heeft een omvang van circa 342 m² en bestond uit diverse ondersteunende ruimtes en voorzieningen.

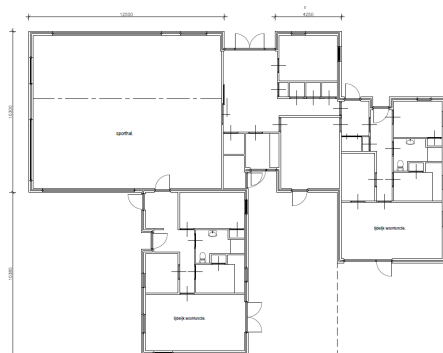


Figuur 5: Pand Cederhoutstraat 40, november 1986

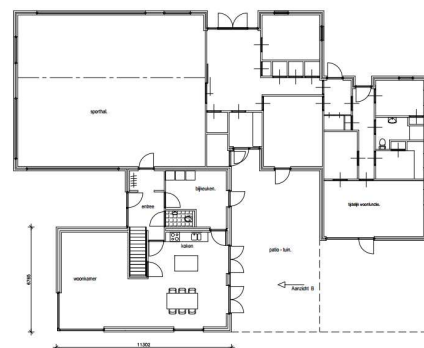


Figuur 6: Pand Cederhoutstraat 40, januari 2016

Eind 2015 is het pand overgenomen door de Ki-Aikdoschool Torii en na een interne verbouwing in het najaar van 2016 in gebruik genomen als dojo. Gezien de aard en de variërende tijden waarop de activiteiten plaatsvinden is het wenselijk voor de initiatiefnemer om op het perceel zelf woonachtig te zijn. Een permanente bewoning heeft tevens vanuit het oogpunt van sociale veiligheid (vandalisme en/of verloedering) de voorkeur. Het doel is om een aaneengebouwde bedrijfswoning te realiseren door het bestaande gebouw deels te renoveren, in combinatie met een beperkte uitbreiding van het bebouwd oppervlak.



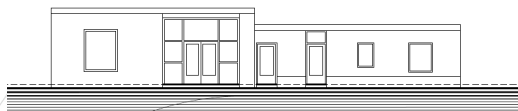
Figuur 7: bestaande situatie



Figuur 8: toekomstige situatie

De bedrijfswoning is voorzien op het zuidelijk deel van het bestaande pand en bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak (bouwhoogte circa zes meter). Door de bedrijfswoning op deze manier vorm te geven is slechts een uitbreiding van circa 35 m² benodigd ten aanzien van het bestaand bebouwd oppervlak. De bedrijfswoning betreft een aanbouw georiënteerd en gesitueerd op de Mahoniehoutstraat. Door aan te sluiten op de bestaande voorgevelrooilijn van de sporthal blijft het bebouwingsensemble ruimtelijk één geheel.

Ten opzichte van het bestaande gebouw (één bouwlaag met plat dak) is een bewuste keuze gemaakt om een duidelijk onderscheid te creëren tussen de sportaccommodatie en de bedrijfswoning. Door te kiezen voor een afwijkende bouwhoogte wordt de bedrijfsvoering en de woonfunctie visueel van elkaar gescheiden. De aanwezigheid van een separate entree voor zowel de sportaccommodatie als de bedrijfswoning versterkt de scheiding tussen werk en privé.



Figuur 9: bestaand aanzicht vanuit Mahoniehoutstraat



Figuur 10: toekomstig aanzicht vanuit Mahoniestraat

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

In het vigerend bestemmingsplan 't Hout is reeds beschreven dat de bodem over het algemeen te kwalificeren is als 'schoon'. Voor de volledigheid is daarnaast het digitale bodemloket geraadpleegd. Het Bodemloket geeft een overzicht van alle bodemonderzoeken en bodemsaneringen in de provincie Noord-Brabant. In het bodemloket wordt voor de locatie Cederhoutstraat 40 vermeld dat in het verleden onderzoek is uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is wel een bodemonderzoek noodzakelijk. Bij het bodemonderzoek dient als aandachtspunt te worden meegenomen dat op de locatie in het verleden een ondergrondse hbo-tank heeft gelegen.

4.2 Geluid

In Nederland zijn er ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen).

Om te bepalen of er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat ligt langs een verkeersweg een planologisch aandachtsgebied. Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Het beschermingsniveau zoals geregeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder gaat uit van een basisbeschermingsniveau ofwel voorkeurgrenswaarde van 48 decibel op een gevel van de woning.

De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. De Wet geluidhinder is om deze reden niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Deze wegen veroorzaken namelijk meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde.

De projectlocatie is midden in een woonwijk gesitueerd waarbij een maximum snelheid van 30 km per uur van toepassing is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan dus worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat (in geval van één ontsluitingsweg).

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de realisatie van één bedrijfswoning 'niet in betekende mate' bijdraagt. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen.

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is een inventarisatie verricht op basis van de nationale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Ten aanzien van de projectlocatie is op basis van de risicokaart alleen de spoorweg Venlo-Eindhoven (afstand ruim 500 meter) en een LPG-tankstation aan de Hoofdstraat (afstand ruim 400 meter) relevant.

De projectlocatie is niet gesitueerd binnen het invloedsgebied van beide risicobronnen. Er bestaan vanuit externe veiligheid geen belemmeringen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. De projectlocatie is gesitueerd binnen een woonwijk en onderdeel van een concentratie van diverse maatschappelijke voorzieningen (basisscholen, voetbalclub, sporthal en ontmoetingscentrum).

Voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie wordt derhalve uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Locatiestudie

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn diverse voorzieningen aanwezig. In de onderstaande tabel zijn conform de VNG-brochure de desbetreffende richtafstanden tot de bedrijfswoning voor het omgevingstype 'gemengd gebied' weergegeven:

Voorzieningen	Adres	Milieu categorie	Richt afstand	Feitelijke afstand tot bedrijfswoning
Basisschool Jorisschool	Mahoniestraat 9	2	10 m (geluid)	50 m
Basisschool 't Hout	Mahoniestraat 13	2	10 m (geluid)	45 m
Sporthal 't Hout	Mahoniestraat 9a	3.1	30 m (geluid)	50 m
Kinderopvang Spring	Cederhoutstraat 46	2	10 m (geluid)	35 m
Wijkhuis de Geseldonk	Cederhoutstraat 44	2	10 m (geluid)	35 m
Logopedie	Mahoniestraat 11a	1	-	7 m

Conclusie

Gezien de situering van de te realiseren bedrijfswoning in relatie tot de richtafstanden op basis van de VNG-brochure is geen belemmering aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling zelf voorziet in de realisatie van één bedrijfswoning zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

4.6 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Het plangebied is gesitueerd in het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Voor de periode 2016 tot 2021 staan de doelstellingen van het waterschap beschreven in het waterbeheerplan (WBP). Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van de projectlocatie ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van een aangebouwde bedrijfswoning middels een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw. In het gebied ligt een gemengd rioolstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel. Bij de omgevingsvergunning bouwen wordt in overleg met de gemeente bepaald of voor de bedrijfswoning een aparte aansluiting gemaakt moet worden.

De voorgestane ontwikkeling zal naar verwachting ertoe leiden dat het bestaand bebouwd oppervlakte op het perceel Cederhoutstraat 40 met maximaal 35 m² wordt vergroot ten behoeve van de te realiseren bedrijfswoning. Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen zoals lood, koper, en zink niet toegepast. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen.

Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Tot dit doel is door een erkend ecooloog een inventarisatie verricht van de potentieel aanwezige natuurwaarden.

4.7.1 Beschermde gebieden

De projectlocatie zelf is niet gesitueerd in een waardevol gebied of in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden. Het bos- en natuurgebied Het Groot Goor ten oosten van Mierlo-Hout is op een afstand van ruim 500 meter het meest nabijgelegen natuurgebied. De desbetreffende gronden van dit natuurgebied zijn tevens onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Gezien de relatief grote afstand tot het NNB en de aard van de voorgenomen plannen, zijn negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling uitgesloten.

4.7.2 Beschermde soorten

De nieuwe Wet natuurbescherming richt zich onder meer op het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit. Voor soortenbescherming geldt dat deze gericht is op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Gezien de ligging van de projectlocatie in de bebouwde kom en de beperkte omvang van het initiatief dient ten aanzien van de soortenbescherming alleen nader aandacht besteed te worden aan de potentiële aanwezigheid van vleermuizen. Het is namelijk niet volledig mogelijk om de aanwezigheid van vleermuizen bij voorbaat volledig uit te sluiten. Het expert judgement van de ecooloog is echter dat de kans klein is dat vleermuizen verblijven in het lage deel waar de aan- en verbouw is voorzien. De desbetreffende locatie is namelijk niet heel interessant voor vleermuizen. De ruimte achter het boeiboord vormt namelijk de enige opening maar staat in de openheid met bovendien een lantaarnpaal ervoor. Bovendien zijn er kanten van het pand die beter gesitueerd zijn ten opzichte van bomen en struiken en eveneens beter beschermt zijn. Op basis van deze bevindingen wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Om hier een praktische invulling aan te geven heeft de gemeente Helmond het Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond en de Archeologische Waardenkaart Helmond opgesteld.

Op basis van de archeologische waardenkaart blijkt dat de locatie is aangewezen als een gebied met een lage of geen archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht. Voor deze gebieden is vanuit het oogpunt van de archeologie geen belemmering aanwezig.

5 Procedure

Wanneer met een ruimtelijke onderbouwing een bouwplan mogelijk wordt gemaakt dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente Helmond een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Er is op deze wijze voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het (ontwerp)besluit op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website geplaatst.