

Bestemmingsplan

"Molenbunders I – Hortsedijk 54, 54A, 56"

Inhoud

Toelichting Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Hortsedijk 54 en 56 te Helmond, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20180294/C01/TO, 26 april 2018;
2. Onderzoek milieuzonering richtafstanden, Hortsedijk 54-54a-56 Helmond, plangebied 2 bedrijfswoningen en 1 bedrijfspand, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20180325.v03, 11 januari 2019;
3. Quicksan externe veiligheid invloedsgebieden, Hortsedijk 54-54a-56 Helmond, plangebied 2 bedrijfswoningen en 1 bedrijfspand, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20180324/C03/TH, 17 april 2018;
4. Berekening groepsrisico LPG-tankstation Europaweg 179 te Helmond, AGEL Adviseurs, projectnummer: 20180204, 4 januari 2019;
4.1 Advies Veiligheidsregio
5. Verkennend bodemonderzoek aan de Hortsedijk 54, 54a en 56 te Helmond, MILON, projectnummer: 20172125-D, 4 april 2018;
6. Watertoets ter plaatse van de Hortsedijk 54, 54a en 56 te Helmond, MILON, projectnummer: 20172125-D, 2 juli 2019;
7. Ecologische quickscan, Helmond Hortsedijk 54-54a-56, Bureau Maerlant, 14 mei 2018;
8. Advies nader onderzoek vleermuizen, BTL Advies B.V., kenmerk: 18.074/WV/724180058, 18 september 2018;
9. Landschappelijk inpassingsplan Hortsedijk 54-56 Helmond, MILON, project: 20172125, 8 mei 2018;
10. Stikstofdepositieonderzoek Hortsedijk 54, 54a en 56 te Helmond, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20191189.v01, 21 oktober 2019.

Regels Bijlagen:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1700BP180147-2000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d.: 27-03-2019

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d.: 28 augustus 2019

Ter inzage d.d.: 29 augustus 2019

Vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld raad d.d.: 3-12-2019

Publicatie: 18-12-2019

Ter inzage d.d.: 19-12-2019

Beroepstermijn m.i.v.: 20-12-2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en planvoornemen	6
1.2	Planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Doelstelling bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	Ruimtelijke beschrijving plangebied	10
2.1	Landschappelijke inpassing	13
3.	Planologische hoofdlijnen van beleid	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie beleidskader	22
4.	Milieuaspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Geluid	23
4.3	Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	25
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Fysieke belemmeringen: kabels en (buis)leidingen	29
4.6	M.e.r.-beoordeling	30
4.7	Bodem	32
4.8	Water	33
4.9	Luchtkwaliteit	34
4.10	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving	37
4.11	Stikstofdepositieberekening: toetsing natuurwetgeving	38
4.12	Historische kwaliteit	39
4.13	Verkeer en parkeren	42
5.	Haalbaarheid	43
5.1	Economische haalbaarheid	43
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	43
6.	Juridische aspecten	44
6.1	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	44



Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

6.2	Systematiek van de regels	44
6.3	Bebouwing algemeen	45
6.4	Toelichting bestemmingen.....	45
7.	Procedure	46
7.1	Vooraankondiging	46
7.2	Resultaten wettelijk overleg	46
7.3	Procedure ontwerpplan	46



zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en planvoornemen

Het is de opzet om de bestemming Wonen aan de Hortsedijk 56 te Helmond te wijzigen in de bestemming Bedrijf. Dit sluit beter aan bij de gewenste (bedrijfs)situatie. Het is namelijk het voornemen om alle bebouwing op de locatie te slopen en onder andere de bestaande burgerwoning aan de Hortsedijk 56 te vervangen door een bedrijfswoning. Er is dan sprake van twee bedrijfswoningen (onder één kap) als ook één bedrijfsgebouw ten behoeve van beide bedrijfswoningen.

Omdat het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Molenbunders I" is voor de planologisch-juridische regeling van het plan een planherziening nodig.

De initiatiefnemer dient een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren, waaruit blijkt dat het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. Onderhavige plantoelichting voorziet hierin.

1.2 Planlocatie

De planlocatie ligt aan de Hortsedijk 54, 54a en 56 te Helmond. De omgeving kenmerkt zich door een diversiteit aan functies. Zo is ten zuiden horeca aanwezig en grenst de locatie ten oosten aan agrarische gronden en ten noorden aan woongronden.

Op navolgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Molenbunders I" (vastgesteld d.d. 25-062013) geldt voor de planlocatie deels de bestemming Bedrijf en deels Wonen.

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven.

Op de navolgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Molenbunders I" zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



1.4 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Molenbunders I" is, zoals hiervoor reeds vermeld, om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijkplanologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan, de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Tevens komt de landschappelijke inpassing aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4. De onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht in Hoofdstuk 5 en in Hoofdstuk 6 de juridische aspecten. Hoofdstuk 7 de procedure.

2. Ruimtelijke beschrijving plangebied

In de huidige situatie zijn drie huisnummers in gebruik, te weten Hortsedijk 54, 54a en 56. De kavel heeft deels een bedrijfsbestemming en deels een woonbestemming. Tevens is een groot bedrijfsgebouw aanwezig.

Bestaande situatie

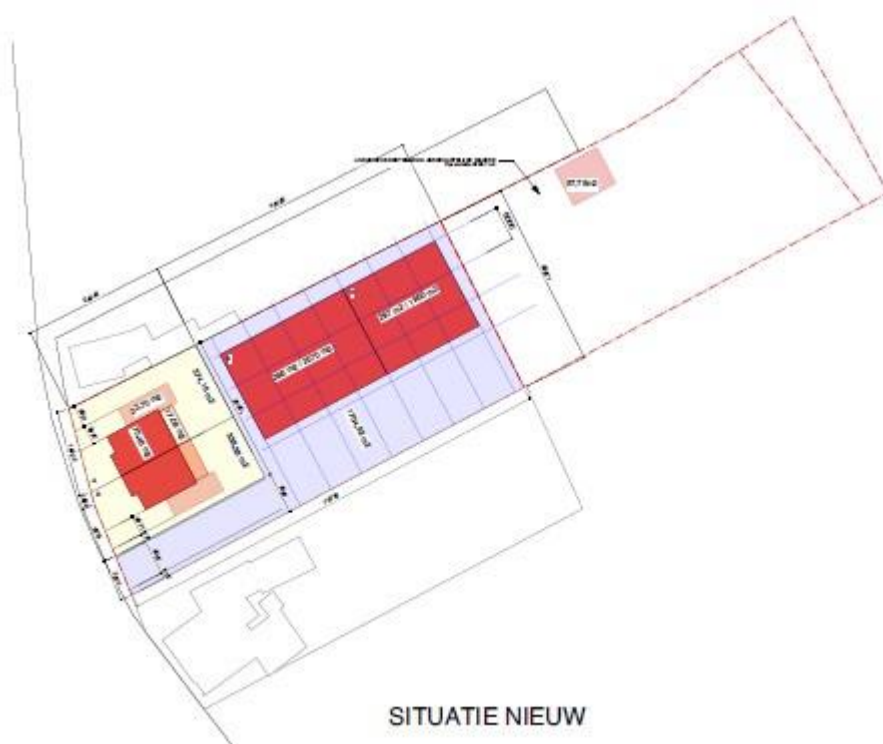


In de nieuwe gewenste situatie wordt alle bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw in de vorm van twee (bedrijfs)woningen en een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van de vestiging van twee bedrijven, te weten een APK-keuringsstation en bandenservice (keuring van en voorkomende onderhoudswerkzaamheden aan personenauto's, bestelbussen en motoren. Binnen de inrichting worden geen voertuigen gespoten en zal geen detailhandel plaats vinden) en een bedrijf dat zich bezighoudt met folderverspreiding (folders worden per bestelbus aangeleverd en binnen de inrichting worden deze verdeeld en in pakketjes verpakt. Daarna worden de pakketjes met bestelbus bij de bezorgers afgeleverd).

Nieuwe situatie



GOOTHOOGTES MINIMAAL ALS BESTAANDE TOESTAND.



OPPERVLAKTE:

BESTAAND VERVALT

woonbestemming 623 m²
bedrijfbestemming 1844.5 m²
hoofdmassa totaal 786.9 m²
bijgebouwen totaal 221.2 m²

NIEUWE GEWENSTE SITUATIE:

woonbestemming 574.1 m²
bedrijfbestemming 1892.3 m²
hoofdmassa totaal 818 m²
bijgebouwen totaal 130.6 m²

De bestaande bebouwing is in dermate slechte staat en inefficiënt (qua ligging, energetisch, milieutechnisch, logistiek) dat sloop de beste oplossing is.

De bedrijfshal zou een paviljoenachtige uitstraling kunnen krijgen, waarbij gedacht wordt aan hout, sedum, zink en glas. De bedrijfshal wordt voorzien van interne ruimten, zoals een kantoor, opslag, sanitaire voorzieningen en techniek. In de navolgende afbeeldingen is uiting gegeven aan de mogelijke vorm. In deze verschijning is de bedrijfshal een verbindende schakel tussen Hortsedijk en Goorloopzone.

De bedrijfswoningen aan de Hortsedijk zijn traditioneler van opzet. Gedacht wordt aan rode baksteen, antraciet grijze pannen, wellicht jaren 30-stijl. Qua bouwmassa en hoogtematen e.d. wordt het huidige bestemmingsplan gerespecteerd. Inritten en uitritten voor zowel woonhuizen als bedrijfshal zullen zoals in de huidige situatie, blijven bestaan.

Navolgend zijn impressies opgenomen van de voorgenomen bebouwing.



De ruimtelijke ingreep aan de Hortsedijk voorziet in een minimale verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Er is immers reeds sprake van een bestaande bedrijfslocatie, inclusief een dubbel woonhuis (welke weliswaar als enkel woonhuis in gebruik is). Het plan is tevens niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Wat betreft beeldkwaliteit, volume en uitstraling van de nieuwe hoofdmassa's wordt derhalve expliciet rekening gehouden met de bestaande omgeving. De voorziene hoofdmassa's en hoofdvormen van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande

bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in de naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

Met onderliggend initiatief blijft de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand en zal door de voorgenomen inpassing en vormgeving zelfs verbeteren. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De eventueel aanwezige land(schapp)elijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. In de volgende paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de voorgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing van het plan.

Geconcludeerd kan worden dat het (bouw)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

2.1 Landschappelijke inpassing

Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan

de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Na sloop van alle bebouwing wordt het mogelijk om, door het bedrijfspand achter de woningen te situeren, een groene, visuele verbinding te creëren vanaf de Hortsedijk gezien tot aan de groene zone van de Goorloop. Er is in de nieuwe situatie primair zicht op de twee-onder-één kapwoningen, gelegen aan de Hortsedijk, en juist veel minder op het bedrijfspand. Deze opzet is beter passend in de stedenbouwkundige structuur van de Hortsedijk dan de huidige situatie. In de huidige situatie is er geen visuele verbinding met de Goorloop. Om de zichtlijn te versterken wordt deze aangeplant met een rij landschappelijke bomen. Daarnaast wordt de coniferenhaag die nu aanwezig is verwijderd en zal de landschappelijke meidoornhaag worden verlengd tot aan de voorzijde van het perceel.

Een en ander is gevisualiseerd op een inrichtingstekening welke als bijlage 9 bij deze plantoelichting is gevoegd.

3. Planologische hoofdlijnen van beleid

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Het is de opzet om de bestemming Wonen aan de Hortsedijk 56 te Helmond te wijzigen in de bestemming Bedrijf. Dit sluit beter aan bij de gewenste (bedrijfs)situatie. Het is namelijk het voornemen om alle bebouwing op de locatie te slopen en onder andere de bestaande burgerwoning aan de Hortsedijk 56 te vervangen door een bedrijfswoning. Er is dan sprake van twee bedrijfswoningen (onder één kap) als ook één bedrijfsgebouw ten behoeve van beide bedrijfswoningen.

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

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 direct dienen door te werken in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringsgebied 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.

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 radarverstoringsgebied (vliegbasis Volkel) wel echter geldt dit enkel als belemmering bij het oprichten van windturbines en daar is binnen dit planvoornemen geen sprake van.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Uit de jurisprudentie is af te leiden, dat een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag, in beginsel niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Dit kan anders zijn, indien sprake is van een substantiële functiewijziging. Dan kan sprake zijn van een functiewijziging van een zodanige aard en omvang, dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ook al blijft het ruimtebeslag ongewijzigd. Ook bij een functiewijziging en totale nieuwbouw na sloop, kan sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige geval is evenwel wel sprake van een functiewijziging, maar niet van nieuw ruimtebeslag.

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een bedrijventerrein of woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (AbRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4 en AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Het plangebied valt binnen de begrenzing van de 'groenblauwe mantel', zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Navolgende afbeelding bevestigt dit.



De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Nog los van het feit dat onderhavig planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem geldt dat geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van een planologisch-juridische optimalisatie van een bestaande (bedrijfs)situatie. Verder ziet voorliggend initiatief op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

Het plangebied valt tevens binnen de begrenzing van de 'cultuurhistorisch vlak', zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Navolgende afbeelding bevestigt dit.



De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden

beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0).

Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. Alle verschillende waarden en kenmerken in de cultuurhistorische vlakken, kunnen worden ondergebracht in een zevental hoofdcategorieën. Een overzicht hiervan is opgenomen in de CHW versie 3. Om in een bestemmingsplan per (deel-)gebied de juiste bescherming op te nemen, zal het nodig zijn deze opzet verder toe te spitsen (variëren, verfijnen en/of aanvullen) aan de hand van de concrete beschrijving in de CHW.

Uit navolgende uitsnede van de CHW-kaart blijkt dat de planlocatie valt binnen het 'archeologisch landschap' en 'cultuurhistorisch vlak'.



Cultuurhistorisch belang

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De ruimtelijke ingreep aan de Hortsedijk voorziet in een minimale verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied.

Bij de verdere uitwerking van het onderliggende bouwplan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk rekening gehouden te worden met het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. Hierbij geldt wel dat het concrete bouwplan geen oprichting of nieuwvestiging betreft, maar in feite niet meer dan herbouw.

De eventueel aanwezige land(schapp)elijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bouwplan

De planologisch-juridische basis voor onderhavig planvoornemen is in feite reeds gelegd met de bestemming Bedrijf. Bedrijfsmatig vindt er met andere woorden geen wijziging plaats. Enkel dient de woonbestemming van de Hortsedijk 56 gewijzigd te worden in een bedrijfsbestemming. De bestaande woning aan de Hortsedijk 56 is dan niet langer een burgerwoning, maar een bedrijfswoning. Dit sluit namelijk aan bij de gewenste (bedrijfs)situatie.

Het initiatief gaat uit van sloop en vervangen van de bebouwing op de percelen Hortsedijk 54, 54a en 56 door nieuwbouw in de vorm van twee (bedrijfs-)woningen en een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van de vestiging van twee bedrijven, te weten een APK-keuringsstation en bandenservice en een bedrijf dat zich bezighoudt met folderverspreiding .

Uit volkshuisvestelijk oogpunt bestaat tegen deze ontwikkeling geen bezwaar nu per saldo geen woning wordt toegevoegd.

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. BORafspraken) worden herzien en meegenomen in het nieuwe woningbouwprogramma van het SGE.

Op 9 januari 2018 heeft de Gemeenteraad ingestemd met het 'Afsprakenkader Wonen 2017'. In het Afsprakenkader Wonen 2017 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 beconcurreren, 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:

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

Voorliggende locatie c.q. onderliggende ontwikkeling past binnen deze afspraken.

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%.

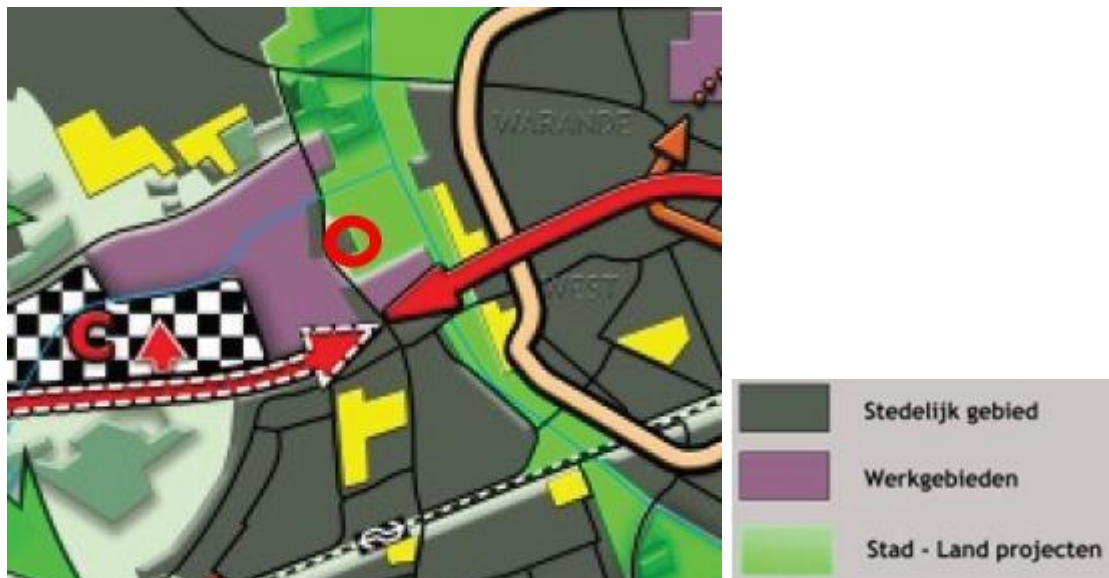
Voorts wordt er van uitgegaan dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld en terughoudendheid wordt betracht met de toevoeging van capaciteit binnenstedelijk/kavelsplitsing.

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.

Structuurvisie 2030

Op navolgende uitsnede van de kaart Structuurvisie 2030 van de gemeente Helmond is de globale ligging van de planlocatie rood omlijnd aangegeven. De planlocatie ligt (deels) in het 'stedelijk gebied' en grenst aan 'werkgebieden' en 'stad – land projecten'.



Het plan sluit aan op de ambities van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting.

Duurzaamheid

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn.

De Nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen. Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening: □ Energiebesparing

Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.

- Duurzame energie:

De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.

- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

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

verlenen van een omgevingsvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd.

Vanaf 1 januari 2018 heeft het college expliciet bepaald dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen uitgegaan wordt van aardgasvrij bouwen. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

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 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn minimaal een 7 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.

3.5 Conclusie beleidskader

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse documenten op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het ruimtelijke initiatief wordt verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

4. Milieuaspecten

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe en het onderscheid is vaak ook niet meer goed aan te geven. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer

bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaai

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen; □ geluidgevoelige terreinen.

Vanwege de nieuwe bedrijfswoning(en) heeft De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de onderzoeksconclusies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de 2 te realiseren bedrijfswoningen aan de Hortsedijk 54 en 56 te Helmond berekend.

Hogere waarde

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor in totaal 9 geveldelen ten opzichte van de Hortsedijk (paragraaf 3.2). De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

Voor de overige geveldelen en in het kader van de Europaweg en Steenovenweg wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Geluidwering gevels

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 64 dB. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels (benoemd in paragraaf 3.6) van de te realiseren woningen is noodzakelijk. Aangeraden wordt om bij het definitieve ontwerp van de woningen nader te onderzoeken of de karakteristieke geluidwering van bovengenoemde gevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 die gelden bij nieuwbouw. Hierbij kan worden uitgegaan van een geluidbelasting van maximaal 64 dB op deze geveldelen. Nader onderzoek is overigens alleen noodzakelijk voor de geveldelen die een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken. Nader onderzoek naar de gevolgen van industriellawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Na het doorlopen van een hogere waarde-procedure en het uitvoeren van een onderzoek naar de geluidwering van de gevels is het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie, vanuit oogpunt van wegverkeerslawaai, gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten

koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(gebied)

Door De Roever Omgevingsadvies is een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de onderzoeksconclusies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom en binnen het plangebied aan de Hortsedijk 54-54A-56 te Helmond onderzocht.

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden van de milieubelastende functies van het restaurant in het vul- en opslagpunt van het LPG tankstation.

Het aspect gevaar is voor een inrichting als het café/restaurant afgevangen in het Activiteitenbesluit milieubeheer en de bijbehorende regeling. Gezien dit feit is er sprake van een aanvaardbare situatie.

Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat in plaats van de richtafstanden heeft het de voorkeur om voor de ondergrondse LPG-tank en bijbehorend vulpunt uit te gaan van de wettelijk afstandseisen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

- De afstand tot een ondergronds ondergronds of ingeterpt reservoir dient ten minste 25 meter te bedragen;

- De minimale afstand tot het vulpunt is afhankelijk van de doorzet van het tankstation. Bij de hoogste doorzet is dat 40 meter.

Gezien de afstand van de inrichting tot het vulpunt 85 meter betreft, is er sprake van een aanvaardbare situatie.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de omliggende inrichtingen worden niet belemmerd door de te realiseren bedrijfswoningen.

Voor het op te richten bedrijf A (APK keuringstation, banden service, autobedrijf cat. 2.) raden wij aan om middels een functieaanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan te regelen dat bedrijf A niet opgericht kan worden binnen 10 meter van de woningen in de omgeving (Hortsedijk 58) en de bedrijfswoning behorende bij bedrijf B. Als dit niet mogelijk is, dan moet middels een nader onderzoek industrielawaai worden aangetoond dan sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de genoemde woningen.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid levert het plan geen belemmeringen op. Hier wordt wel aan toegevoegd dat in artikel 3.2.1 onder c van de planregels de voorwaarde is opgenomen dat bedrijfsgebouwen op minimaal 10 meter afstand van nabijgelegen woningen gebouwd dienen te worden.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Doorwerking plan(gebied)

Door De Roever Omgevingsadvies is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Hierna zijn de onderzoeksconclusies letterlijk overgenomen. De integrale quickscan is als bijlage 3 opgenomen.

In dit rapport zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied aan de Hortsedijk 54-54A-56 in Helmond onderzocht. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het Esso LPG tankstation aan de Europalaan 149. Mogelijk is een verantwoording van het groepsrisico en een advies van de Veiligheidsregio noodzakelijk. Aangezien er geen wezenlijke verandering in de personendichtheid is, wordt hiertoe eerst de reactie van het bevoegd gezag afgewacht alvorens over te gaan naar mogelijke vervolgstappen.

Overige risicobronnen vormen geen knelpunt.

AGEL Adviseurs heeft vervolgens de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht vanwege de ligging van de planlocatie binnen het invloedsgebied van de LPG-installatie van het tankstation Europaweg 149 te Helmond. Hierna is de onderzoeksconclusie letterlijk overgenomen. De integrale quickscan is als bijlage 4 opgenomen.

De hoogte van het groepsrisico hoeft geen beperking te geven voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de ontwikkelingslocatie. Op basis van de plancapaciteit is sprake van een ruime onderschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en geen sprake van een toename. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om bij de uitwerking van de ontwikkelingslocatie tijdig de wettelijk adviseur ten aanzien van externe veiligheid te betrekken.

Hierbij dient aandacht besteed te worden aan o.a. de volgende aspecten:

- Inzet hulpdiensten;
- Aanwezigheid blusvoorzieningen;
- Bereikbaarheid hulpvoertuigen;
- Zelfredzaamheid personen;
- Ontvluchtingsmogelijkheden;
- Extra veiligheidsmaatregelen aan nieuwe kwetsbare objecten.

Geadviseerd wordt in een vroeg stadium de gemeente Helmond, als bevoegd gezag, en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost in staat te stellen een advies uit te brengen.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen. Hierbij wordt tevens verwezen naar het positieve advies van de Veiligheidsregio ([bijlage 4.1](#))

4.5 Fysieke belemmeringen: kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In de omgeving van het plangebied ligt een PRB-buisleiding voor K1-vloeistoffen van SABIC-Pipelines BV. Met behulp van de database van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn de gegevens van de buisleiding opgezocht, zie navolgende tabel en tevens [bijlage 3](#).

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand PR (meter)	Afstand GR* (meter)	Gemeten afstand (meter)
Hogedruk aardgasleiding Z-514-15	14,00	40,00	< 150	150	885

* invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico

Er is geen sprake van een knelpunt wat betreft het plaatsgebonden risico of het groepsrisico door buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

4.6 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project 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. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;

2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Binnen de planlocatie wordt de realisatie van één extra bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit.

Hieruit blijkt dat er door onderhavig plan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan en de bestaande bedrijfslocatie in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals in deze plantoelichting opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure is

dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.7 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantine.

Doorwerking plan(gebied)

Door MILON is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties in grond en grondwater aangetoond. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden op- en het toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde gehalten of concentraties wordt niet zinvol geacht. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Conclusie

Slotconclusie is dat het aspect bodem de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

4.8 Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn dus beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)

Door MILON is een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn een samenvatting en de conclusies en uit het rapport letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Watertoets

Op de onderzoekslocatie zal het dubbel woonhuis en bedrijfspand gesloopt worden en zullen nieuwe woonpanden en bedrijfshuisvesting gebouwd worden. Hieronder zijn in een tabel de eerdere en toekomstige verharde oppervlakken opgesomd. Opgemerkt wordt dat genoemde hoeveelheden berekend zijn op basis van enkele ondergrondtekeningen.

Tabel 3: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
<i>Woning en inrit</i>	573	390
<i>Tuin onverhard</i>	50	188
<i>Bedrijf en verharding</i>	1845	1892
<i>totaal verhard</i>	2.420	2.282
<i>totaal terrein</i>	2.470	2.470

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte afneemt met circa 135 m². Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Omdat het verhard oppervlak afneemt ten opzichte van de bestaande situatie is er geen sprake van een waterbergingsopgave. De huidige situatie met betrekking tot infiltratie, buffering en afvoer van regenwater blijft van toepassing.

Conclusie

Conclusie is dat het aspect hydrologie de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich

brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen,

kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Conclusie

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.10 Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Doorwerking plan(gebied)

Door Bureau Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies uit de quickscan letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen opstallen;
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, NNN / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de omgeving uitgesloten zijn.

Advies

Vleermuizen

Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2017) te bestaan uit twee bezoeken in midden mei tot midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van circa 20 - 30 dagen.

Vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel de sloop, eventuele kap, als het grondwerk uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Naar aanleiding van de ecologische quickscan heeft de initiatiefnemer een nader vleermuisonderzoek laten uitvoeren. Het nader onderzoek heeft uitgewezen dat het aanvragen van een ontheffing (Wnb.) voor de sloop de gebouwen niet aan de orde is. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Conclusie

Conclusie is dat ecologische waarden de beoogde planontwikkeling niet in de weg staan.

4.11 Stikstofdepositieberekening: toetsing natuurwetgeving

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet).

Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de Ausgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan de PAS niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Onderdeel van de PAS was de vorige versie van het rekenprogramma AERIUS Calculator, waarmee de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moest worden berekend.

Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS Calculator uitgebracht, welke (onder voorwaarden) geschikt is voor het berekenen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

Door De Roever Omgevingsadvies is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met de nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS. Hierna zijn de conclusie en het advies uit de stikstofdepositieberekening letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 10 opgenomen.

Conclusie

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het plan aan Hortsedijk 54-54A-56 in Helmond de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Hierbij is rekening gehouden met de gebruiksfase, maar ook met de aanlegfase.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

4.12 Historische kwaliteit

Toetsingskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;

- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

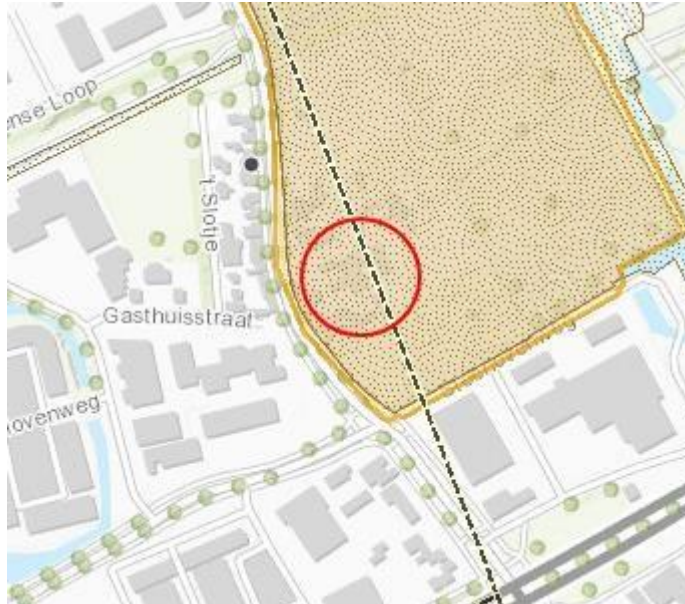
In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Cultuurhistorie

Op navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de globale ligging van het plangebied rood omcirkeld aangegeven. Het plangebied is aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak'. Bij de verdere uitwerking van het onderliggende bouwplan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk rekening gehouden te worden met het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. Hierbij geldt wel dat het concrete bouwplan geen oprichting of nieuwvestiging betreft, maar in feite niet meer dan herbouw.



CHW_2015

I Provinciaal belang cultuurhistorie

Regio



Complex van cultuurhistorisch belang



Archeologische landschappen



Cultuurhistorische vlakken

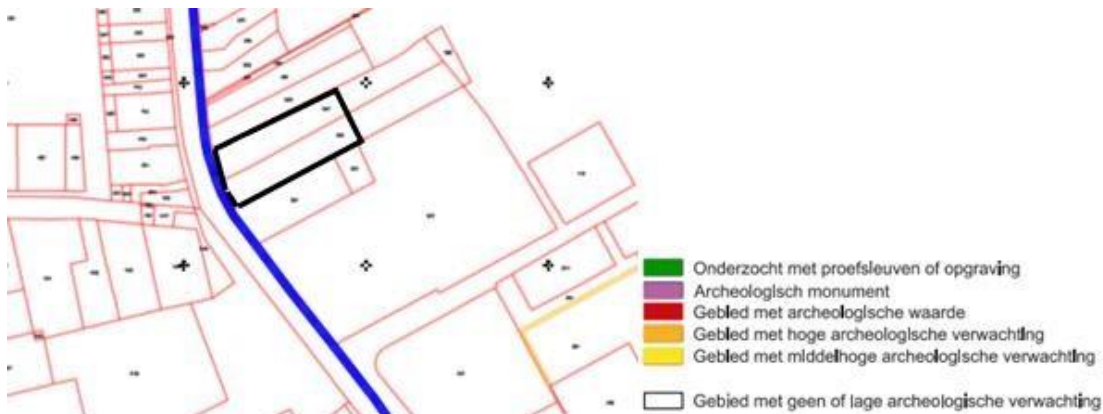


Cultuurhistorische landschappen



Archeologie

Op navolgende uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Helmond is de globale ligging van het plangebied zwart omlijnd aangegeven. Het plangebied is aangeduid als 'gebied met geen of lage archeologische verwachting'



Als gevolg van (bouw)graafwerkzaamheden in het verleden is de kans bovendien groot dat het eventueel aanwezige archeologische bodemarchief reeds verstoord is. In algemene zin geldt verder een meldingsplicht, indien er tijdens (bouw)graafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Tot slot kan worden vermeld dat de planlocatie geen monumentale status of een anderszins beeldbepalende kwaliteit bezit. Hier kan aan worden toegevoegd dat reeds sprake is van een bestaande bedrijfslocatie.

Conclusie

Conclusie is dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie de planontwikkeling niet in de weg staan.

4.13 Verkeer en parkeren

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden er geen noemenswaardige veranderingen plaats. Er is immers reeds sprake is van een bestaande bedrijfslocatie, inclusief een dubbel woonhuis (welke weliswaar als enkel woonhuis in gebruik is). Ook in de nieuwe plansituatie zal de ontsluiting plaatsvinden op de Hortsedijk en de verkeersintensiteit/-druk op de Hortsedijk zal niet toenemen ten opzichte het huidige planologisch toegestane niveau.

De huidige inritten blijven bestaan. Er wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen de twee inritten, waarvan één ook bedrijfsmatig wordt gebruikt. De andere inrit wordt daardoor alleen ten behoeve van wonen gebruikt.

De inritten en de voortuinen worden verder zo vormgegeven dat er zicht is op het kruisende (fiets-)verkeer.

Wat betreft parkeren – voor zover aan de orde – geldt dat er op eigen terrein ruim voldoende gelegenheid is voor het aanleggen parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de geldende "Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017".

5. Haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het is de opzet om de bestemming Wonen aan de Hortsedijk 56 te Helmond te wijzigen in de bestemming Bedrijf. Dit sluit beter aan bij de gewenste (bedrijfs)situatie. Het is namelijk het voornemen om alle bebouwing op de locatie te slopen en onder andere de bestaande burgerwoning aan de Hortsedijk 56 te vervangen door een bedrijfswoning. Er is dan sprake van twee bedrijfswoningen (onder één kap) als ook één bedrijfsgebouw ten behoeve van beide bedrijfswoningen.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is geen anterieure overeenkomst over kostenverhaal gesloten omdat er geen werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen of aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk zijn.

Er is wel een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De realisatie van het planvoornemen leidt niet tot een wijziging van de ruimtelijke structuur. Gezien de relatief beperkte impact op de omgeving kan, ook gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken van deze toelichting, redelijkerwijs worden gesteld dat met dit planvoornemen geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad. Het planvoornemen zal daarom naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten.

6. Juridische aspecten

6.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

6.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak;
- de aanduidingen.

6.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woning en het bedrijfsgebouw moeten binnen de bouwvlakken worden opgericht. Bijgebouwen bij de woningen moeten ook binnen het bouwvlak toegestaan. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

6.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

7. Procedure

7.1 Vooraankondiging

Op 27 maart 2019 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.

7.2 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: de brandweer Brabant - Zuidoost, de veiligheidsregio Brabant – Zuidoost, het Waterschap Aa en Maas en de provincie NoordBrabant. Geen van de vooroverlegpartners hebben opmerkingen op het plan.

7.3 Procedure ontwerpplan

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht, is het ontwerpbestemmingsplan 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.