

Gebiedsgericht Programma Houtse Beemden

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond heeft op 26 mei 2026 het 'Gebiedsgericht programma Houtse Beemden' vastgesteld.

Artikel I

Het "Gebiedsgericht programma Houtse Beemden" zoals opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 28-05-2026

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Gebiedsgericht programma Houtse Beemden

1 Introductie

1.1 Ambitie, strategie en doelstellingen

Ambitie

De gemeente Helmond zet zich in voor het realiseren van majeure ontwikkelingen. Hiervoor bouwt de gemeente aan de schaa sprong van Helmond richting 2040. Dit hangt samen met de belangrijke groei die de Brainportregio doormaakt. Er is grote behoefte aan nieuwe woningen, voor de Helmonders zelf en voor de nieuwe inwoners. Helmond heeft de ambitie door te groeien naar 115.000 inwoners in 2040. Hiervoor zijn 15.000 woningen nodig. In en rond het centrum zijn 10.000 woningen voorzien, daarvan voorziet Houtsdonk in de bouw van 2.000 woningen. De gebiedsontwikkeling Houtsdonk bestaat uit Houtsdonk fase 1 en de Houtse Beemden. Binnen de gebiedsontwikkeling van de Houtse Beemden zijn ongeveer 1.480 woningen voorzien. Ook maakt de aanleg van het Houtsdonktracé deel uit van deze gebiedsontwikkeling. Deze ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke structuur van de stad.

Strategie

Op meerdere fronten maakt de gemeente Helmond de schaa sprong mogelijk. Hiervoor is onder andere het Ontwikkelperspectief Centrum+ Helmond 2040 samen met diverse andere documenten met beleid en een ruimtelijke uitwerking van de schaa sprong vastgesteld. Duidelijk is dat deze documenten steeds op elkaar voortbouwen en tegelijkertijd voorzien in antwoorden op verschillende onderzoeksvragen en nader inzicht geven in de uiteenlopende onderdelen van de schaa sprong.

Doelstelling

Doelstelling is het realiseren van een woongebied met een stevig woonprogramma waar duidelijk behoefte aan is, gedifferentieerd en grotendeels ook betaalbaar. Dit wordt gecombineerd met de aanleg van het Houtsdonktracé. Mede door deze ontwikkelingen kan de schaa sprong werkelijkheid worden.

Leeswijzer

Hierna wordt eerst de inzet van het programma voor de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de belangrijkste beleidsdocumenten die voorzien in de schaa sprong en de realisering van de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden, inclusief het Houtsdonktracé. Daarna wordt de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten toegelicht en waarom verlenging daarvan belangrijk is voor de gebiedsontwikkeling.

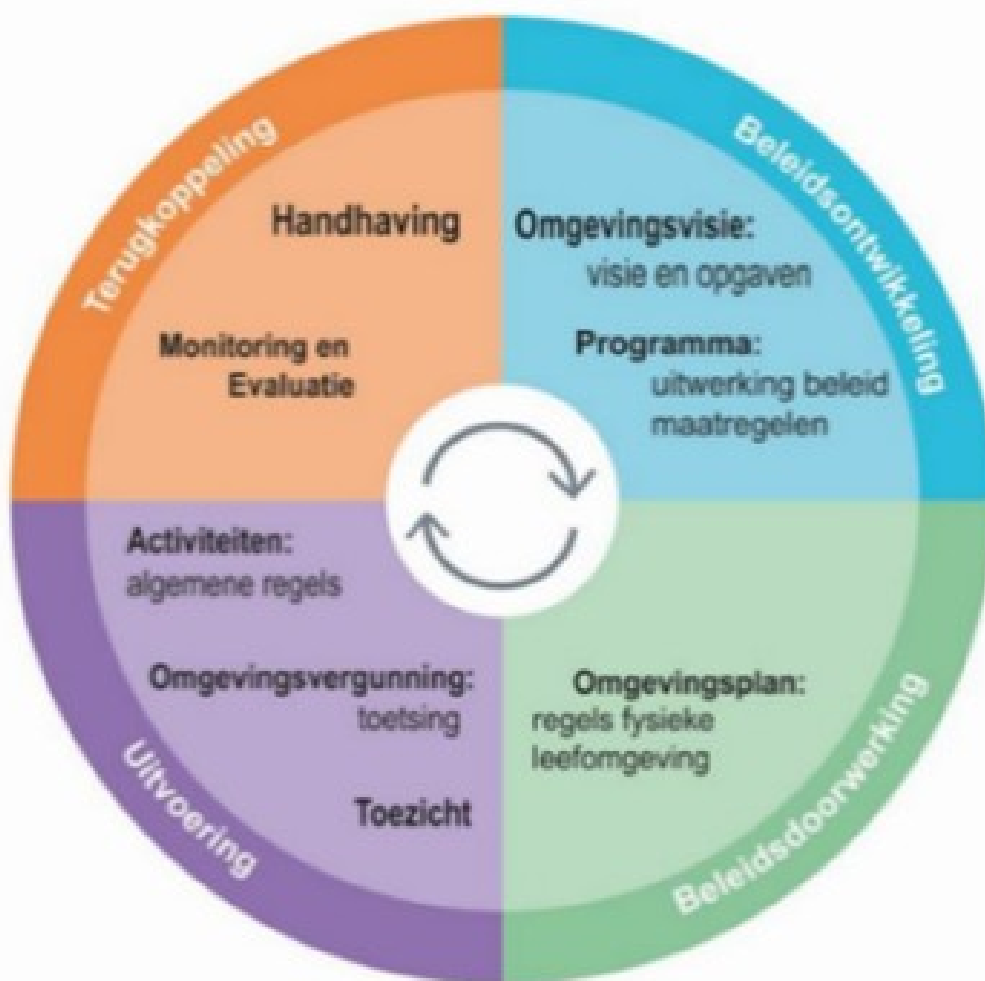
1.2 Inzet van programma Houtse Beemden

1.2.1 Wat is een omgevingsprogramma?

Een programma is een van de instrumenten onder de Omgevingswet en maakt deel uit van de zogenoemde beleidscyclus.

In beginsel begint de beleidsontwikkeling met een **omgevingsvisie**. In een **programma** kan de omgevingsvisie worden uitgewerkt in een beleidsvisie. Hierin kunnen maatregelen worden opgenomen om de beleidsdoelen van de omgevingsvisie te realiseren. Aan het programma zit de verplichting te monitoren of de maatregelen inderdaad leiden tot het realiseren van beleidsdoelen.

Figuur 1



Beleidscyclus

Een verdere doorwerking van beleid vindt plaats in het **omgevingsplan**. Hierin kunnen regels worden opgenomen die de beleidsdoelen dichterbij brengen. Op basis van het omgevingsplan kunnen **omgevingsvergunningen** worden verleend voor allerlei activiteiten (uitvoering). In het slot van de beleidscyclus heeft de gemeente een handhavende taak waarin de naleving van regels uit het omgevingsplan en de correcte uitvoering van de vergunningsvoorwaarden worden getoetst.

Handhaving heeft daarnaast een **monitoringsfunctie**. Als blijkt dat onvoldoende sprake is van doorwerking van beleid, kan de gemeente door middel van **evaluatie** onderzoeken welk van de instrumenten zo nodig aanpassing behoeft.

1.2.2 Doelstelling van het programma Houtse Beemden

Het Programma Houtse Beemden is gericht op het omzetten van de huidige bedrijfsfunctie van het gebied naar een woongebied. Met het programma worden concretere stappen gezet richting het van kleur verschieten van het gebied. Zodoende wordt het gevestigde voorkeursrecht verlengd. In dit opzicht heeft het Programma Houtse Beemden een aanvullende werking. Hierin ligt het accent op het realiseren van woningen in combinatie met aanleg van het tracé.

De doelstelling van het Programma Houtse Beemden is het bieden van een kader voor:

- het realiseren van de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden bestaande uit ongeveer 1.480 woningen, een MFA en commerciële, sport- en zorgvoorzieningen (zie paragraaf 2.3 als onderdeel van de schaa sprong van Helmond 2040 (zie paragraaf 1.3);
- het bieden van ruimte voor het Houtsdonktracé (zie paragrafen 1.3 en 2.3);
- het verlengen van het gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten (zie paragraaf 1.4).

1.3 De schaalsprong van Helmond en Houtsdonk

De ontwikkeling van Houtsdonk maakt onderdeel uit van de bredere schaalsprong die Helmond richting 2040 doormaakt. De stad groeit naar verwachting van ongeveer 95.000 naar 115.000 inwoners. Deze groei is niet alleen bedoeld om meer woningen toe te voegen, maar vooral om de kwaliteit van de stad te verbeteren. Helmond wil zich ontwikkelen tot een sterke, leefbare en toekomstbestendige stad, waar ruimte is voor wonen, werken en voorzieningen en waar iedereen mee kan doen.

Beleidsmatige verankering

De plannen voor Houtsdonk zijn stevig verankerd in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten, waaronder de Schaalsprong 2040, de Omgevingsvisie Helmond 2040 en het Ontwikkelperspectief Centrum+. In deze visies staat centraal dat de stad moet inspelen op grote maatschappelijke opgaven zoals de woningcrisis, de energietransitie, klimaatadaptatie en het bevorderen van brede welvaart. Binnen het Centrum+-gebied, waar Houtsdonk onder valt, komt een groot deel van de woningbouwopgave terecht, samen met nieuwe werkplekken en verbeteringen aan de stedelijke infrastructuur.

Het **Ontwikkelperspectief Centrum+** bevat de meest concrete uitwerking op beleidsniveau voor de transformatie van het gebied Houtse Beemden. In paragraaf 3.1.3 wordt hier specifiek op ingegaan.

Karakter en ligging van Houtsdonk

Houtsdonk wordt ontwikkeld tot een groene, stedelijke stadsbuurt met een grote diversiteit aan woonmilieus en doelgroepen. Het gebied heeft daarbij twee duidelijke gezichten. Aan de zijde van het station is ruimte voor hogere dichtheden en een meer hoogstedelijke uitstraling, met levendige plinten waarin voorzieningen en bedrijvigheid een plek kunnen krijgen. Aan de kant van de Goorloop staat juist een zorgvuldige, groene overgang naar het beekdal centraal. De ligging in en nabij dit beekdal brengt uitdagingen met zich mee, maar vormt tegelijkertijd een belangrijke kwaliteit en vertrekpunt voor de planvorming.

Belangrijke ruimtelijke ingrepen

Belangrijke ingrepen in het gebied zijn onder andere de transformatie van het bedrijventerrein aan de Kanaaldijk Zuid-West naar een gemengd stedelijk milieu, het verbeteren van de ruimtelijke samenhang door het wegnemen van infrastructurele barrières en de doortrekking van de Kasteelherenlaan met de aanleg van het Houtsdonktracé. Dit Houtsdonktracé speelt eveneens een grote rol in de toekomstige bereikbaarheid van het gebied.

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Houtsdonk

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Houtsdonk – Het Goud van Helmond (hierna: ROP), dat samen door de gemeente Helmond en woningcorporatie woCom is opgesteld, worden deze ambities verder uitgewerkt. Hierin staan woningbouw, infrastructuur, openbare ruimte en voorzieningen centraal. De ontwikkeling heeft een dubbel doel: enerzijds het verbeteren van de leefbaarheid en kwaliteit van de bestaande wijk Houtsdonk, en anderzijds het leveren van een substantiële bijdrage aan de grote stedelijke woningbouwopgave. De plannen zijn opgebouwd rond de thema's groen, verbonden en gezond, waarmee wordt ingezet op een wijk waar wonen, werken en recreëren in balans zijn.

In het ROP wordt een fasering in 4 fasen onderscheiden. Fase 1 is de bestaande woonbuurt. Dit stedenbouwkundig plan 'Afronding Houtsdonk' is de eerste stap in de uitwerking van fase 1 van het ROP. Alle in het ROP aangegeven ambities worden in dit plan concreet vertaald naar nadere planvorming. De overige nog uit te werken fasen 2, 3 en 4 van het ROP worden vanaf nu aangeduid met de naam 'Houtse Beemden'. Hiervoor zal eveneens een stedenbouwkundig plan opgesteld worden, passend binnen de ambities van het ROP.

Houtse Beemden en Houtsdonktracé

De gemeente werkt verder aan het plan voor Houtse Beemden (voorheen Houtsdonk fase 2 t/m 4) en het Houtsdonktracé. Voor de verdere uitwerking is het Conceptontwerp Houtse Beemden en Houtsdonktracé gemaakt. Dit is het gebied tussen Houtsdonk fase 1 en het kanaal. Hier wordt in het noorden, tegenover Suytkade, een stedelijke buurt met hoogbouw voorzien, terwijl het zuidelijke deel juist aansluit op het natuurgebied Groot Goor. Een groene zone met fietspaden verbindt deze delen met elkaar. Het Houtsdonktracé, dat in een S-vorm van de Heeklaan naar de brug bij Suytkade loopt en vervolgens langs het kanaal verdergaat, zorgt voor een betere ontsluiting van het gebied.

Ondersteunend beleid

Ook andere beleidsstukken ondersteunen deze ontwikkeling. De Woonvisie Helmond 2040 benoemt Houtsdonk als een belangrijke locatie voor stedelijk wonen, met een substantiële bijdrage aan de woningbouw in en rond het centrum. De Mobiliteitsvisie Helmond 2040 zet in op een mobiliteitstransitie die de leefkwaliteit en duurzaamheid van de stad moet verbeteren, waarbij het Houtsdonktracé als belangrijke maatregel op korte termijn wordt gezien.

Conclusie en doelstellingen

Alles bij elkaar levert Houtsdonk een duidelijke bijdrage aan de doelstellingen van de schaa sprong: Helmond wil tot 2040 ongeveer 15.000 woningen realiseren, waarvan Houtse Beemden ongeveer tien procent voor zijn rekening neemt. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan betere bereikbaarheid, meer groen, een gezondere leefomgeving en een sterke stedelijke structuur. Houtsdonk verandert daarmee van een verouderd en deels bedrijvig gebied in een nieuwe, groene stadsbuurt die een belangrijke rol speelt in de toekomst van Helmond.

1.4 Verlengen voorkeursrecht met het programma

Voor Houtse Beemden is voorkeursrecht gevestigd in verband met de beoogde gebiedsontwikkeling, die erin voorziet dat het huidige bedrijventerrein van kleur zal verschieten.

Voorkeursrecht gemeente Helmond

De gemeenteraad heeft in de openbare vergadering van 11 juli 2023 op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden aangewezen waarop artikel 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn op de aangewezen percelen.

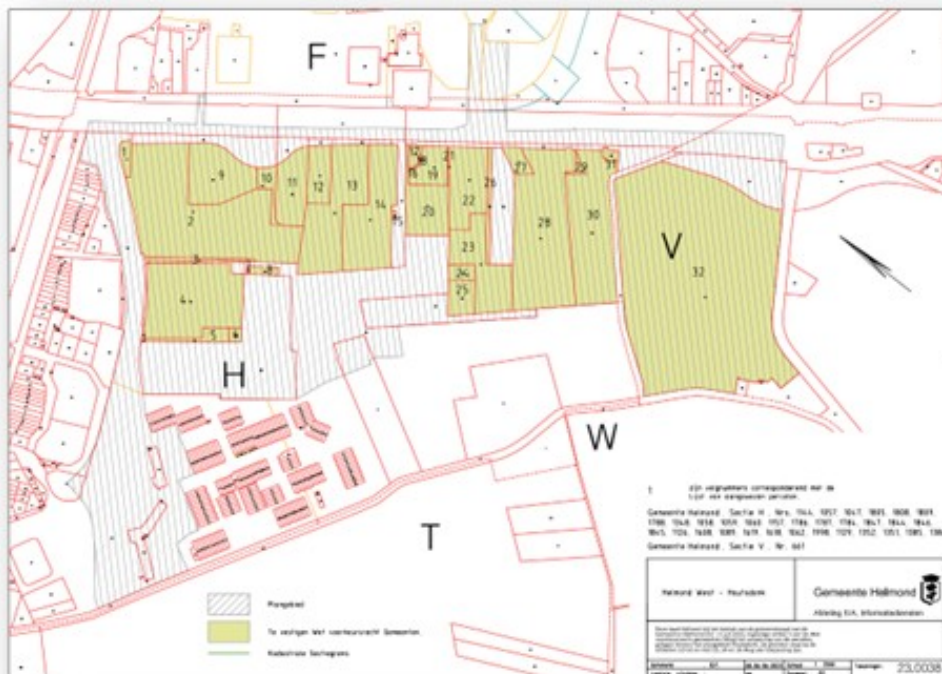
De percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen in het plangebied Houtsdonk, die gesitueerd zijn ten zuiden van de Heeklaan, ten westen van de Kanaaldijk Zuid-West, ten oosten van de beek Goorloop/Haagse Beemdweg en ten noorden van de Goorsebaan.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Helmond op 11 juli 2023, naar de stand van de kadastrale registers per 11 juli 2023:

- Helmond H 1144 – Geheel | ha 00 | a 07 | ca 57 | Openbaar vervoer;
- Helmond H 1057 – Geheel | ha 02 | a 68 | ca 11 | Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin;
- Helmond H 1047 – Geheel | ha 00 | a 07 | ca 15 | Wegen;
- Helmond H 1805 – Geheel | ha 01 | a 42 | ca 80 | Recreatie – sport;
- Helmond H 1808 – Geheel | ha 00 | a 12 | ca 80 | Recreatie – sport;
- Helmond H 1809 – Geheel | ha 00 | a 03 | ca 62 | Recreatie – sport;
- Helmond H 1788 – Geheel | ha 00 | a 00 | ca 37 | Recreatie – sport;
- Helmond H 1348 – Geheel | ha 00 | a 05 | ca 25 | Bedrijvigheid (horeca);
- Helmond H 1058 – Geheel | ha 00 | a 71 | ca 10 | Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid);
- Helmond H 1059 – Geheel | ha 00 | a 12 | ca 60 | Erf – tuin;
- Helmond H 1060 – Geheel | ha 00 | a 47 | ca 00 | Terrein (teelt – kweek);
- Helmond H 1157 – Geheel | ha 00 | a 29 | ca 04 | Terrein (teelt – kweek);
- Helmond H 1786 – Geheel | ha 01 | a 07 | ca 52 | Bedrijvigheid (detailhandel) Parkeren;
- Helmond H 1787 – Geheel | ha 01 | a 05 | ca 80 | Bedrijvigheid (detailhandel) Erf – tuin;
- Helmond H 1784 – Geheel | ha 00 | a 00 | ca 91 | Bedrijvigheid (nutsvoorziening);
- Helmond H 1847 – Geheel | ha 00 | a 00 | ca 35 | Berging – stalling (garage – schuur);
- Helmond H 1844 – Geheel | ha 00 | a 05 | ca 04 | Wonen;
- Helmond H 1846 – Geheel | ha 00 | a 00 | ca 85 | Parkeren;
- Helmond H 1845 – Geheel | ha 00 | a 26 | ca 13 | Bedrijvigheid (kantoor) Erf – tuin;
- Helmond H 1126 – Geheel | ha 00 | a 49 | ca 80 | Bedrijvigheid (industrie) Erf – tuin;
- Helmond H 1608 – Geheel | ha 00 | a 01 | ca 66 | Erf - tuin;
- Helmond H 1089 – Geheel | ha 00 | a 61 | ca 98 | Bedrijvigheid (industrie) Erf – tuin;
- Helmond H 1619 – Geheel | ha 00 | a 72 | ca 02 | Terrein (industrie);
- Helmond H 1618 – Geheel | ha 00 | a 09 | ca 12 | Recreatie – sport;
- Helmond H 1062 – Geheel | ha 00 | a 19 | ca 70 | Recreatie – sport;
- Helmond H 1998 – Geheel | ha 00 | a 10 | ca 80 | Perceel grond – gebruik onbekend;
- Helmond H 1129 – Geheel | ha 00 | a 11 | ca 35 | Wonen Terrein (akkerbouw);
- Helmond H 1352 – Geheel | ha 01 | a 90 | ca 00 | Bedrijvigheid (detailhandel) Erf – tuin;
- Helmond H 1351 – Geheel | ha 00 | a 03 | ca 08 | Terrein (natuur);
- Helmond H 1385 – Geheel | ha 01 | a 33 | ca 50 | Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin;
- Helmond H 1386 – Geheel | ha 00 | a 03 | ca 80 | Wonen;

- Helmond V 661 – Geheel | ha 06 | a 92 | ca 26 | Berging – stalling (garage – schuur) Terrein (akkerbouw);

Figuur 2



Voorkeursrecht Houtsdonk Helmond

De bij de aanwijzing betrokken percelen zullen in de toekomst getransformeerd worden naar een mix van intensiever wonen, stedelijk werkmilieu en maatschappelijke en aanverwante voorzieningen, in samenhang met elkaar. Binnen de periode van 3 jaar dient door de raad een wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie te worden vastgesteld om de aanwijzing na 3 jaar te kunnen laten voortduren.

Gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren en/of beperkt gerechtigden van de aangewezen percelen of perceelsgedeelten, wanneer zij die wensen te verkopen respectievelijk erop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Helmond moeten aanbieden.

Inwerkingtreding en verlening voorkeursrecht

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Helmond is op 13 juli 2023 in werking getreden en duurt drie jaar. Binnen deze termijn wordt het voorliggende programma vastgesteld. Daarmee wordt het voorkeursrecht verlengd. Als binnen de periode een wijziging van het omgevingsplan voor het gebied wordt vastgesteld, kan het voorkeursrecht opnieuw met vijf jaar worden verlengd – en nogmaals met vijf jaar daarna.

2 Gebiedsontwikkeling Houtse Beemden

2.1 Waarom gebiedsontwikkeling Houtse Beemden?

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag waarom het gebied Houtse Beemden voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling is aangewezen. In hoofdstuk 3 is te lezen dat de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden als onderdeel van gebiedsontwikkeling Houtsdonk in meerdere beleidsstukken terugkomt als onderdeel van de schaa sprong van de gemeente Helmond naar 2040.

2.1.1 Keuzes voor de gebiedsontwikkeling van Houtse Beemden

Verdichting in Centrum+ gebied

Helmond heeft binnen de G40 het grootste ruimtelijk ontwikkelpotentieel, vooral in het relatief lege en dunbevolkte Centrum+-gebied. Door hier woningen toe te voegen kan het woningtekort worden vermindert, de doorstroming verbeteren en ontstaat ruimte voor vergroening en kwaliteitsverbetering van de stad. Het ontwikkelperspectief richting 2040 stuurt op verdichting in combinatie met betere bereikbaarheid en maatregelen voor klimaat, gezondheid en leefkwaliteit.

Inbreidingslocaties in plaats van uitleglocaties

De focus voor gemeente Helmond ligt op inbreidingslocaties om verdere aantasting van het buitengebied te voorkomen. Het transformeren van een bestaand bedrijventerrein naar een woongebied is inbreiding.

Centrale en bereikbare ligging

Houtse Beemden ligt vlak bij het centrum en het intercitystation van Helmond. Daardoor is het een geschikte plek om veel woningen toe te voegen. Dit heeft een meerwaarde voor het centrumgebied, dat hiermee wordt versterkt. Ook is de ligging nabij het station gunstig voor de mobiliteit.

Bedrijventerrein met relatief weinig werknemers dat aan het verouderen is

Het bedrijventerrein, dat zich uitstrekt langs Kanaaldijk Zuid-West vanaf de hoek met de Heeklaan tot aan de brug over de Zuid-Willemsvaart met aansluiting op Vossenbeemd, is aan het verouderen. Het bestaat uit bedrijven die grote oppervlakten beslaan en waar relatief weinig werknemers werken. De voorkeur gaat duidelijk uit naar een intensiever grondgebruik, waaraan grote behoefte bestaat.

Doortrekking stedelijke ring

Een belangrijk nog uit te voeren deel van de stedelijke ring betreft doortrekking vanaf de (nieuwe) Kasteelherenlaan naar Kanaaldijk Zuid-West. Autoverkeer tussen zuidwest en zuidoost Helmond zal niet langer gebruik maken van de hoek Heeklaan - Kanaaldijk Zuid-West, maar zich verplaatsten via een nieuwe verbindingsweg. Zo wordt dit kruispunt rustiger, waardoor er een betere aansluiting voor langzaam verkeer kan plaatsvinden met het centrum en het station.

Samenhang met de ontwikkeling van Houtsdonk

Aan de westzijde van Houtse Beemden wordt Houtsdonk gerealiseerd (zie paragraaf 2.2). De bestaande buurt Houtsdonk wordt flink verbeterd. Er komt een nieuwe buurt bij zodat er extra woningen gebouwd kunnen worden.

Inzet op de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden

De uiteenlopende redenen zoals hiervoor genoemd, hebben aanleiding gegeven tot de keuze om het gebied Houtse Beemden te transformeren in een gemengd gebied waarin een geleidelijke overgang plaatsvindt van stedelijk gebied naar het natuurgebied Groot Goor met daarin de Goorloop. Ingezet wordt op:

- Het gedeelte van Houtsdonk aan Kanaaldijk Zuid-West, het bedrijventerrein, transformeren tot een gemengd stedelijk milieu als onderdeel van de 'Centrum+' ontwikkeling van Helmond. Met de Centrum+ ambitie wordt een betere aansluiting tussen de buurten en wijken rondom het centrum met het centrum nagestreefd. Verdichting en het mengen van stedelijke functies zijn daarbij belangrijke middelen. Het doel is een levendig en vitaal centrum van Helmond te ontwikkelen dat bovendien comfortabel met de fiets en te voet bereikbaar is. Houtsdonk geeft invulling aan de ordenings- en inrichtingsprincipes uit het toetsingskader 'Kwaliteitssprong Helmond' (uitwerking SchaaIsprong Brainportregio Eindhoven).
- Om daadwerkelijk een stedelijk milieu met bijbehorende dichtheden, stedelijke typologieën en een mobiliteitstransitie te bereiken moet de zware fysieke barrière van Kanaaldijk Zuid-West worden opgeheven. Deze opgave moet gecombineerd worden met de doelstelling om de stedelijke ring door te trekken van de Kasteelherenlaan richting Vossenbeemd. Het autoverkeer zal niet langer gebruik maken van Kanaaldijk Zuid-West, maar zich verplaatsten via een nieuwe verbindingsweg. Zo ontstaat er een autovrij front aan het kanaal. De nieuwe inrichting van Kanaaldijk Zuid-West is zeer bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden, verbindingen, fasering, risico's en kansen binnen

het gehele gebied, ook voor de bestaande buurt 'Houtsdonk'. Daarnaast draagt het bij aan de mobiliteitstransitie en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Helmond.

Hierna worden de ontwikkelingen aan de zuidkant van de stad Helmond in kaart gebracht en hoe de gebiedsontwikkeling Houtsdonk hierin past.

2.2 Totale gebiedsontwikkeling Houtsdonk

2.2.1 Ruimtelijke context Houtsdonk

Het gebied Houtsdonk wordt begrensd door de spoorlijn, de Goorloop en de Zuid-Willemsvaart. Houtsdonk maakte historisch gezien deel uit van oud Helmond. Het gebied is van oudsher sterker georiënteerd op Helmond-West dan op 't Hout; zo zijn bijvoorbeeld de huurwoningen in Houtsdonk in de jaren 70 ontwikkeld door de voormalige woningbouwvereniging Helmond-West.

Figuur 3



Ruimtelijke context Houtsdonk

Tegenwoordig bestaat het gebied naast een woonbuurt [1] ook uit een bedrijventerrein [2] langs Kanaaldijk Zuid-West met daartussen een tennisvereniging [3] en een handboogvereniging [4], het sportcomplex van HVV [5], een Dahliatuin [6] en een bedrijventerrein [7] tussen het spoor en de Heeklaan. Dit laatste gebied maakt geen onderdeel uit van het ROP. Direct aan de zuidkant van de buurt ligt het natuurgebied het Groot Goor [8].

De benaming 'donk' wordt in verschillende regio's gebruikt voor heuvels die heel verschillende vormen en ontstaanswijzen kunnen hebben. De benaming 'hout' verwijst naar een 'hoogstammig bos'.

Het Programma Houtse Beemden richt zich op gebied 2, het bedrijventerrein langs Kanaaldijk Zuid-West. Parallel aan de beleidsuitwerking voor het bedrijventerrein wordt in het noordwestelijk deel van Houtsdonk een transformatieproces van het daar aanwezige woongebied voorbereid. Dit wordt Houtsdonk fase 1 genoemd.

2.2.2 Houtse Beemden: Bedrijventerrein langs de Zuid-Willemsvaart

Het gebied langs de Zuid-Willemsvaart is tot en met de Tweede Wereldoorlog hoofdzakelijk een agrarisch gebied met enkele woonhuizen langs de Zuid-Willemsvaart en een 'zwemkom' oftewel een openlucht-zwembad van de Helmondse Bad- en Zweminrichting. Vanaf de jaren 50 komen er geleidelijk bedrijven langs de Kanaaldijk Zuid-West. Begin jaren 90 wordt de Kanaaldijk Zuid-West heringericht en wordt een parallelweg aangelegd waardoor het bedrijventerrein makkelijker en beter ontsloten wordt.

Figuur 4



Bedrijventerrein Kanaaldijk Zuid-West

De oude Zuid-Willemsvaart heeft een betekenis als ecologische en landschappelijke verbinding door de stad heen. De Zuid-Willemsvaart is gerealiseerd in het beekdal van de Oude Aa. De landschappelijke structuur die het kanaal vanuit buiten de stad begeleidt in de vorm van bomenrijen en grasbermen wordt in het centrum abrupt doorbroken. Hier is de inrichting en de uitstraling van de openbare ruimte begeleidend aan het kanaal overwegend stedelijk. De Kanaaldijk is een drukke en belangrijke verkeersweg voor het autoverkeer.

In de ongeveer 250 meter brede strook zijn overwegend bedrijven aanwezig. De bedrijfsperven zijn ruim en worden niet erg intensief gebruikt. De meeste panden zijn relatief nieuw met een goede uitstraling. In het meest zuidelijke deel zijn enkele oudere panden aanwezig en een drietal woningen. De percelen zijn 125 tot 250 meter diep en grenzen aan de achterzijde aan het natuurgebied Groot Goor. Hier is nauwelijks tot geen zicht op en de achterste delen van de percelen zijn vaak erg rommelig. De aanwezige bedrijven zijn sterk georiënteerd op de logistiek, autohandel en autoreparatie. Ook is een tuincentrum gevestigd. Daarnaast zijn nog enkele handelsbedrijven en grondverwerkingsbedrijven gesitueerd.

Vanuit de huidige ruimtelijk-functionele structuur gezien is er aanleiding voor transformatie van het gebied. Het gebied kent een relatief beperkte intensiteit van gebruik. Zo is de bebouwing deels grootschalig, maar bestaat daarnaast ook uit enkele geschakelde of losstaande kleinere gebouwen. De inrichting van percelen is sterk wisselend. Het gebied vertoont de kenmerken van een bedrijventerrein dat in het verleden steeds verder is uitgebreid met een sterk logistiek of mobiliteitsaccent.

2.2.3 Ruimtelijk ontwikkelingsplan Houtsdonk - Het Goud van Helmond

Met het Ruimtelijk OntwikkelingsPlan(ROP) Houtsdonk leggen zowel woCom als de gemeente Helmond de ruimtelijke visie op lange termijn voor het gebied Houtsdonk vast. In het ROP worden ingrepen voorgesteld die gaan over woningbouw, infrastructuur, openbare ruimte en programmering. Het perspectief is daarbij altijd tweeledig: enerzijds dient de ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de buurtverbetering voor de bestaande buurt Houtsdonk, anderzijds draagt de ontwikkeling bij aan de forse verstedelijkingsopgave waar de gemeente Helmond de komende jaren voor staat.

Ingezet wordt op:

- Het gedeelte van Houtsdonk aan Kanaaldijk Zuid-West, het bedrijventerrein, transformeren tot een gemengd stedelijk milieu als onderdeel van de 'Centrum+' ontwikkeling van Helmond. Met de Centrum+ ambitie wordt een betere aansluiting tussen de buurten en wijken rondom het centrum met het centrum nagestreefd. Verdichting en het mengen van stedelijke functies zijn daarbij belangrijke middelen.
- Om daadwerkelijk een stedelijk milieu met bijbehorende dichtheden, stedelijke typologieën en een mobiliteitstransitie te bereiken moet de zware fysieke barrière van Kanaaldijk Zuid-West worden opgeheven. Deze opgave moet gecombineerd worden met de doelstelling om de stedelijke ring door te trekken van de Kasteelherenlaan richting Vossenbeemd.

Het Houtsdonk van morgen is een groene stadsbuurt met een diversiteit aan woonmilieus, waar uiteenlopende doelgroepen kunnen wonen, werken en recreëren. Houtsdonk wordt een stedelijke woonomgeving waar wonen, werken en voorzieningen elkaar aanvullen en waar een mix aan doelgroepen komt te wonen. Het algemene uitgangspunt bij het kwantitatief te ontwikkelen programma is dat de gewenste kwaliteit van het hele gebied leidend is en niet het mogelijke aantal te ontwikkelen woningen en meters commercieel programma.

Figuur 5



Ruimtelijk ontwikkelingsplan Houtsdonk met gemiddelde bouwlagen en hoogteaccenten

In het ROP wordt een fasering in 4 fasen onderscheiden. Fase 1 is de transformatie van de bestaande woonbuurt. Dit wordt Houtsdonk fase 1 genoemd, zie paragraaf 2.2.4. De overige nog uit te werken fasen 2, 3 en 4 van het ROP worden aangeduid met de naam 'Houtse Beemden'. Hiervoor is een conceptontwerp opgesteld, zie paragraaf 2.3.1.

Figuur 6



Gebiedsontwikkeling Houtsdonk in 4 fases

2.2.4 Houtsdonk fase 1: transformatie bestaand woongebied

De gemeente Helmond is drukdoende met uitwerking van beleid en het concretiseren van plannen. In het gebied zijn geen noemenswaardige ontwikkelingen die van invloed zijn op het toekomstperspectief van het gebied. Parallel aan de beleidsuitwerking voor het bedrijventerrein wordt in het noordwestelijk deel van Houtsdonk een transformatieproces van het daar aanwezige woongebied voorbereid. Hiervoor is het Stedenbouwkundig Plan Afronding Houtsdonk opgesteld (juni 2025).

Figuur 7



Stedenbouwkundig plan Houtsdonk fase 1, 23-06-2025

In totaal is binnen het stedenbouwkundig plan ruimte voor ca. 400 nieuwe appartementen. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt ca. 234 en het aantal vrijesectorwoningen ca. 164. Vier van de nieuwe complexen zijn bedoeld voor sociale huurwoningen. De plannen hiervoor zijn en worden samen met woningbouwcorporatie woCom ontwikkeld.

Naast de complexen voor sociale huur, zijn in het zuidoosten de betaalbare en vrije sector woningcomplexen opgenomen. Qua fasering staat realisatie hiervan los van de sociale huur van woCom. Realisatie van deze complexen zal afhankelijk van de ruimtelijke en procedure mogelijkheden in overleg met alle belanghebbenden plaatsvinden. De herontwikkeling wordt gefaseerd gerealiseerd tussen 2027 en 2033.

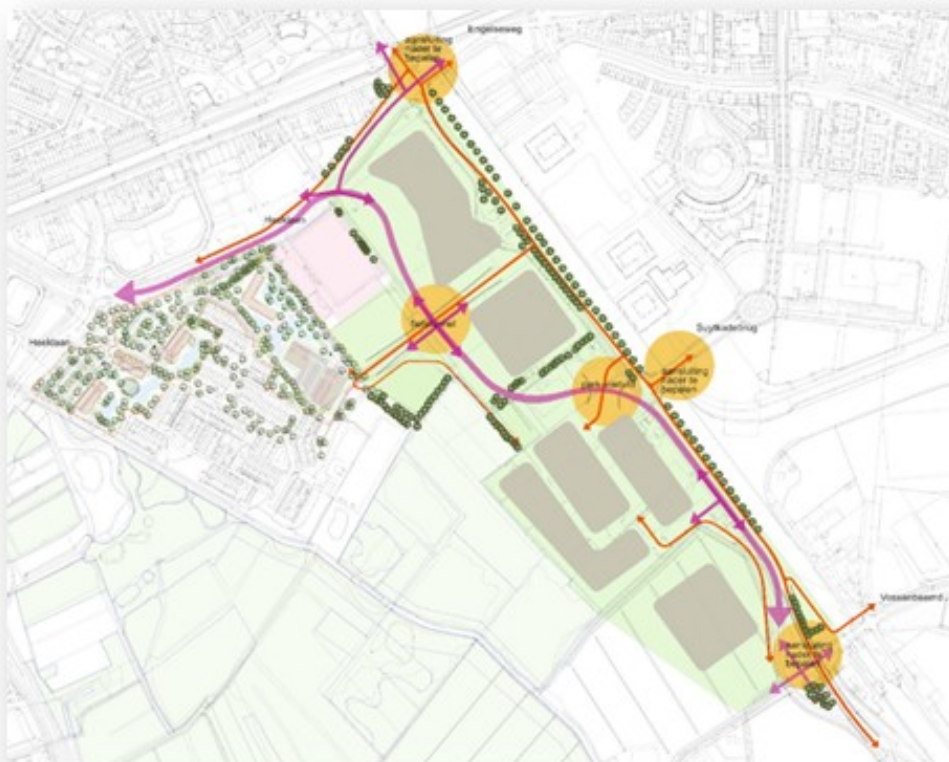
De gebiedsontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt door het wijzigen van het omgevingsplan.

2.3 Houtse Beemden en Houtsdonktracé

2.3.1 Conceptontwerp Houtse Beemden en Houtsdonktracé

De gemeente werkt verder aan het plan voor Houtse Beemden (voorheen Houtsdonk fase 2 t/m 4) en het Houtsdonktracé. Voor de verdere uitwerking is een nieuw conceptontwerp gemaakt. Op het kaartje is het ontwerp voor het gebied Houtse Beemden weergegeven. Dit is het gebied tussen Houtdonk en het kanaal. In het noorden komt Houtse Beemden te liggen tegenover Suytkade, een buurt met een stedelijk karakter en hoogbouw. In het zuiden sluit het gebied aan op natuurgebied Groot Goor. Een groene zone met fietspaden verbindt de beide delen. Het Houtsdonktracé krijgt een S-vorm en loopt vanaf de Heeklaan naar de brug bij Suytkade. Daarna loopt de weg verder langs het kanaal.

Figuur 8



Conceptontwerp Houtse Beemden en Houtsdonktracé

In figuur 8 is het ontwerp voor het gebied tussen Houtsdonk en het kanaal gevisualiseerd. De paarse dikkere lijnen en grote pijlen laten het Houtsdonktracé zien. Een deel van deze weg komt lager te liggen. De rode lijnen met kleine pijlen zijn de fietspaden. De grijze vlakken geven de gebieden voor woningbouw en voorzieningen weer.

Bij het ontwerp wordt het volgende toegelicht.

- **Het ontwerp kan nog veranderen.** De tekening is nog niet definitief. De gemeente gaat het plan verder uitwerken. Daarbij kan het ontwerp nog veranderen.
- **Verschillen met het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).** Er zijn een paar verschillen tussen dit ontwerp en het oude Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).
 - **Houtsdonktracé.** De weg krijgt een S-vorm van de Heeklaan naar de brug bij Suytkade. Daarna loopt de weg verder langs het kanaal. Zo houden we rekening met de gas- en elektriciteitsleidingen die onder de Kanaaldijk Zuid-West liggen. De weg heeft minder invloed op natuurgebied Groot Goor. En het gebied kan stap voor stap worden ontwikkeld. Dat maakt het makkelijker om met de ontwikkeling te beginnen.
 - **HVV.** HVV blijft op dezelfde plek. De weg gaat niet over het terrein van HVV. Als HVV blijft waar ze zitten, hoeven bedrijven niet direct te verhuizen. Het is moeilijk om nu bedrijven te verplaatsen. Er is namelijk weinig ruimte op andere bedrijventerreinen en er zijn problemen met het elektriciteitsnet (netcongestie).
 - **Verbinding buurt met stad en natuur.** In het nieuwe conceptontwerp is nog steeds rekening gehouden met de wens voor een goede verbinding van de buurt met de stad en de natuur. Het noordelijke deel van Houtse Beemden zal meer op de stad georiënteerd zijn. Het zuidelijke deel heeft meer binding met natuurgebied Groot Goor. De twee gebieden blijven met elkaar verbonden door onder andere groene zones en fietspaden.
- **Volgende stap: gebiedsgericht programma.** Het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) Houtsdonk vraagt een extra stap voordat kan worden begonnen aan het omgevingsplan voor Houtse Beemden. Daarom stelt de gemeente een **gebiedsgericht programma** op. In dit programma komen regels en richtlijnen voor verschillende onderwerpen in de fysieke leefomgeving (zoals bouwen, groen, verkeer

en water). Het programma vormt de basis voor het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente wil het gebiedsgerichte programma Houtse Beemden in het voorjaar van 2026 vaststellen.

- **Ontwikkeling Houtsdonk (fase 1).** De ontwikkeling van het gebied Houtsdonk is opgesplitst in twee delen: Houtsdonk (fase 1) en Houtse Beemden (fase 2 t/m 4 en tracé). Dit is gedaan zodat de woningbouw voor fase 1 sneller kan starten. Het stedenbouwkundig plan voor Houtsdonk is eerder gepresenteerd, zie paragraaf 2.2.4. Op basis van dat plan werkt de gemeente nu aan de wijziging van het omgevingsplan voor Houtsdonk fase 1.

2.3.2 Planvoornemen Houtse Beemden

Stedenbouw

Het gebied Houtse Beemden wordt ontwikkeld tot een nieuwe woonwijk met voorzieningen. De wijk vormt een nieuwe entree voor Helmond voor iedereen die de stad vanuit het zuiden binnenkomt. De nieuwe wijk krijgt een stedelijke uitstraling, met hoogteaccenten in het noorden. De dichtheid van woningen, het aantal voorzieningen en de bouwhoogtes nemen vanaf het noorden richting het zuiden af. Ook aan de zuidelijke rand is verdichting denkbaar, zodat meer inwoners uitzicht hebben op het omliggende groen. Dit wordt verder stedenbouwkundig verkend.

Globaal is het plangebied op te delen in een deel ten noordoosten van het Houtsdonktracé en een deel ten zuidwesten van het tracé. Het noordoostelijke deel van Houtse Beemden zal sterker op de stad zijn georiënteerd, met woongebouwen met aantrekkelijke plinten en voorzieningen. Het zuidoostelijke deel heeft meer binding met natuurgebied Groot Goor. Hier zijn, naast appartementen, ook grondgebonden woningen mogelijk in een meer natuurlijke woonomgeving.

Het meest zuidelijke perceel, kadastraal bekend als HMD00-V-661, ligt volgens de provinciale verordening buiten het stedelijk gebied. Zie de blauwe cirkel op figuur 9. Ook op dit perceel rust het voorkeursrecht van de gemeente Helmond. Hier is ruimte voor een bijzondere woningbouwontwikkeling die een zorgvuldige overgang vormt naar het natuurlijke buitengebied, zoals dit vaker in Helmond voorkomt.

In het gebied is tevens een multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) voorzien. Deze MFA bestaat uit voorzieningen en diensten die zowel Houtse Beemden zelf als omliggende gebieden, zoals Houtsdonk en Suytkade, bedienen. De MFA wordt bij voorkeur centraal in Houtse Beemden gepositioneerd en goed bereikbaar gemaakt, onder meer in relatie tot parkeervoorzieningen. Factoren zoals externe veiligheid kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke locatie.

In de stedenbouwkundige verkenning wordt nadrukkelijk rekening gehouden met ruimte voor waterberging en innovatieve energieoplossingen in combinatie met groen, zodat deze niet alleen een functionele, maar ook een ruimtelijke kwaliteit toevoegen aan het gebied. Het energieconcept moet in ieder geval bijdragen aan een betaalbare en betrouwbare energievoorziening voor alle inwoners.

Programma

Houtse Beemden wordt een gemengd gebied met circa 1.480 woningen en circa 6.650 m² aan voorzieningen.

Voor de woningbouw wordt de afgesproken verdeling van 30% sociaal en 70% betaalbaar aangehouden, met nadrukkelijke aandacht voor betaalbare koop. Er wordt ingezet op een goede mix van nieuwe bewoners. Voor starters, gezinnen en ouderen worden passende woningen gerealiseerd, met voorzieningen in de nabijheid. Iedere Helmonder moet zich in deze nieuwe wijk thuis kunnen voelen.

De voorzieningen in de wijk worden zoveel mogelijk geclusterd aan de noordoostzijde, met inachtneming van externe veiligheid en geluidscontouren. Het MFA, met onder andere onderwijs- en zorgvoorzieningen, bedient zowel Houtse Beemden als de omliggende gebieden, zoals Houtsdonk en Suytkade. Horeca is primair bedoeld voor de buurt. Daarnaast krijgen lokale makers ruimte om hun innovatieve ideeën te ontwikkelen, in de vorm van kleinschalige werklocaties. Er is voldoende ruimte nodig voor situering van voldoende zorgvoorzieningen. In de fasering van de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de tijdige beschikbaarheid van basisvoorzieningen voor de eerste woningen.

Gezondheid

Om prettig te kunnen wonen in deze nieuwe wijk zijn voldoende groen, zonlicht en ruimte van belang. De gebouwen worden zodanig gepositioneerd dat gedurende de dag zonlicht op straten en pleinen valt en dat via doordachte zichtlijnen zicht ontstaat op het kanaal of het groene buitengebied.

Een groene inrichting van de buitenruimte zorgt voor een goede overgang naar het omliggende landschap en draagt ook bij aan het versterken van de biodiversiteit en het bieden van schaduw ter beperking van hittestress. Daarnaast heeft een groene omgeving een positieve invloed op het mentale welzijn van bewoners. Bij de inrichting van de buitenruimte krijgt groen daarom een prominente rol.

Een evenwichtige demografische en sociaaleconomische samenstelling van de bewoners draagt bij aan een duurzame en gezonde wijkontwikkeling en versterkt de toekomstbestendigheid van de wijk.

Ontsluiting

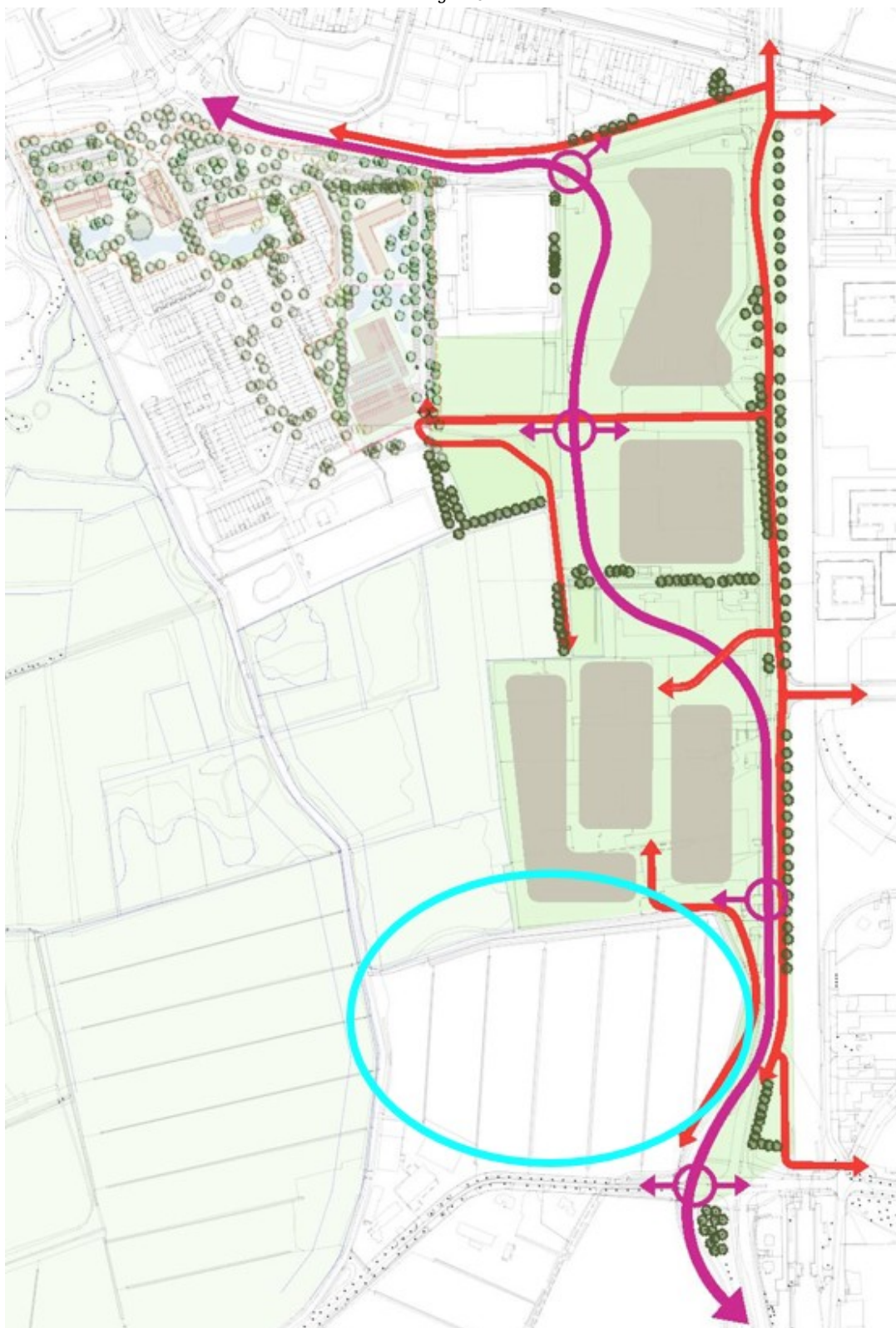
Dwars door de nieuwe wijk loopt het nieuwe Houtsdonktracé, dat het laatste verbindingsstuk vormt van de stadsring. Hierdoor hoeft gemotoriseerd verkeer niet meer langs het kanaal door het centrum te rijden. In de toekomst vormt de Kanaaldijk Zuid-West daarmee niet langer de primaire toegang tot het stadscentrum; verkeer zal via het Houtsdonktracé en de Heeklaan het centrum kunnen bereiken. Dit draagt bij aan het stapsgewijs autoluwer maken van het centrum. Het Houtsdonktracé is daarmee een belangrijk onderdeel van de mobiliteitstransitie van de stad.

Bij de fasering van de realisatie en eventuele afsluiting van wegen wordt de bereikbaarheid van voorzieningen voortdurend in ogenschouw genomen.

Het Houtsdonktracé loopt dwars door de nieuwe wijk Houtse Beemden. In de stedenbouwkundige uitwerking is er nadrukkelijk aandacht voor het verbinden van het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk. Hierbij kan worden gedacht aan het deels verdiepen van het tracé en het realiseren van meerdere of brede overgangen voor langzaam verkeer.

Het noordoostelijke deel van Houtse Beemden, met een meer hoogstedelijke invulling, wordt voor langzaam verkeer goed ontsloten richting het stadscentrum, Suytkade en het stationsgebied.

Figuur 9



Vlekkenplan Houtse Beemden incl. tracé, met perceel buiten het stedelijk gebied blauw omcirkeld

Voor het planvoornemen van de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden is een globaal programma opgesteld.

Tabel 1 Programma planvoornemen Houtse Beemden

Functie	Subonderdeel	Programma		Mogelijke invulling
Wonen	Woningen	1.480	wonin- gen	2/3 betaalbaar wonen waarvan 30% sociale huur. De dichtheid van woningen neemt richting het zuiden af. Nabij het spoor zijn hoogteaccenten goed denkbaar.
Multifunctionele Accommodatie (MFA)	Onderwijs	3.000	m ²	
	Wijkhuis	1.000	m ²	Cultuur vormt onderdeel van het wijkhuis
	Kinderopvang	1.000	m ²	
	Gymzaal/sport	1.150	m ²	
	Zorg en ondersteuning	500	m ²	
Commercieel	Horeca	2.000	m ²	Horeca van de soorten Modern & Frequent en Spontaan & Gezellig, passend bij de doelgroepen starters op de woningmarkt, jonge stedelingen [25-45 jaar]/actieve ouderen. Denk aan: all-day bars, koffiebars, borrelplekken, terrasjes, gemakzaken/ToGo.
	Leisure/commercieel: bv Padelhal/fitness andere als (semi) tijdelijke functies	<i>facultatief</i>	m ²	Wellicht tijdelijk- enkele jaren - in achterblijvende/bestaande bedrijfshallen als die bedrijven weg gaan. Er zijn ook opties denkbaar voor andere vormen van leisure.
	Stedelijke werkmilieu – van de soort Hoogwaardig Binnenstedelijk	5.000	m ²	<i>Nader uit te werken in voorjaar 2026.</i> <i>Bedrijven milieu categorie I/II, kleinschalig en met name in de plint, denk aan:</i> - Lokaal verzorgende bedrijvigheid in kleinere volumes (indicatief tot maximaal 2.500 m² per bedrijf); - Kleinschalige (flex)kantoren, ca. 250 m², alleen als vervangingsvraag, geen uitbreidingsvraag, als onderdeel van gemengde gebouwen, soms met bezoekfunctie of in combinatie met horeca voor zelfstandigen, makelaar die lokale markt bedient e.d.; - Bedrijven aan huis; - Dienstverlening (kapper, etc.)/ICT
Sport	Sport	<i>facultatief</i>	m ²	<i>Nader uit te werken in 2026.</i>
Zorg	Apotheek, huisartsen, tandartsen, fysio etc.	1.000	m ²	Mogelijkheid tot opvang vanuit Suytkade en Annawijk.

3 Beleid

3.1 Beleid voor de Schaalsprong 2040

3.1.1 Schaalsprong Helmond 2040

Groei naar 115.000 inwoners

Tot 2040 groeit de stad van het huidige inwoneraantal van 95.000 naar 115.000. Daarvoor worden woongebieden ontwikkeld, voorzieningen toegevoegd en wordt de infrastructuur aangepast. Het Helmond van de toekomst heeft veel te maken met het verleden en de rijke industriële geschiedenis van de stad. Maar ook met het karakter van inwoners en ondernemers en actuele vraagstukken zoals klimaatverandering, decentralisatie, technologische ontwikkelingen en economische kansen. Als deze elementen met elkaar verbonden worden kan Helmond zich ontwikkelen tot een stad met een sterk eigen profiel.

Verhaallijnen

Om van de geplande schaalsprong een kwaliteitssprong te maken en onze positionering lading te geven, zijn een aantal verhaallijnen gedefinieerd.

- Toekomstbestendige makersstad;
- Talentvolle en vakkundige stad;

- Veerkrachtige en inclusieve stad;
- Groene en duurzame stad.

De keuze voor deze vier verhaallijnen voor de schaa sprong zijn fundamenteel voor een integrale kwalitatieve groei. Deze verhaallijnen versterken elkaar. Zo kan een talentvolle stad ook veerkrachtiger zijn, een duurzame stad inclusiever en een toekomstbestendige makersstad groen. Deze verhaallijnen versterken de identiteit en het profiel van de stad. Ze zorgen voor breed draagvlak en zijn richtinggevend voor de toekomst. En als allerbelangrijkste: het draagt bij aan het welzijn van alle Helmonders.

Figuur 10



De vier verhaallijnen voor de schaa sprong

3.1.2 Omgevingsvisie Helmond 2040

Doelstellingen, opgaven en ambities

Gestreefd wordt naar:

- Helmond als een inclusieve, vitale en levendige stad in 2040;
- een duurzaam bereikbare, klimaatneutrale, gezonde en veilige stad in 2040;
- een klimaatbestendige stad in 2050.

De gemeente Helmond staat de komende 20 jaar voor grote opgaven: de opgave meedoen, rondkomen en vooruitkomen, de opgave duurzaam en leefbaar en de opgave economisch vitaal, innovatief en aantrekkelijk. Op basis van onze opgaven zijn er vier ambities geformuleerd:

- Ambitie 1: Helmond van en voor iedereen;
- Ambitie 2: Helmond als duurzame stad;
- Ambitie 3: Helmond als vitale stad;
- Ambitie 4: Helmond als verbonden stad.

Wonen

Bij ambitie 1 'Helmond van en voor iedereen' is voor wonen het volgende opgenomen:

- Helmond staat voor een grote woningbouwopgave. In totaal komen er tot aan 2040 ruim 15.000 woningen bij in Helmond. Zo komen er rond het centrum en station Helmond ongeveer 10.000 woningen, komen er ca. 4.000 woningen in Nieuw Brandevoort en worden er verspreid over een aantal kleinere locaties in de stad 3.000 woningen gerealiseerd.
- Het is een bewuste keuze om een groot aantal woningen in de bestaande stad te bouwen. Dit draagt bij aan versterking van de stedelijke structuur en spaart het buitengebied en de natuur.
- De programmering voor woningbouw wordt gerelateerd aan de huidige behoefte, de visie op de ontwikkeling van onze stad naar 2040 en de demografische ontwikkelingen. De verwachting, is dat in de toekomst meer behoefte is aan woningen waarin mensen langer, eventueel met zorg aan huis, kunnen blijven wonen. Tegelijkertijd zullen zich, door de verstedelijkingsopgave en de groei van Brainport, nieuwe mensen vestigen. Woningen moeten voor een breed publiek betaalbaar zijn. Het streven is in 2040 70% betaalbare woningen te hebben, zowel huur als koop.

Gebiedsgerichte uitwerking Centrum - Houtsdonk

Om concreet zicht te krijgen op de realisatie van de doelen en ambities, heeft de gemeente gebiedsgerichte uitwerkingen gemaakt. Hierin wordt duidelijk wat de belangrijkste opgaven in een gebied zijn en hoe de gemeente gaat werken aan de realisatie van haar ambities en doelen. Dit wordt 'gebiedsgericht werken aan opgaven' genoemd. De belangrijkste gebiedstypen 'Centrum', 'Werkgebieden', 'Woonwijken' en 'Buitengebied' zijn uitgewerkt. Houtsdonk valt binnen het gebied 'Centrum'.

Figuur 11



Focus ontwikkeling centrum

Voor **Houtsdonk** is de volgende uitwerking opgenomen:

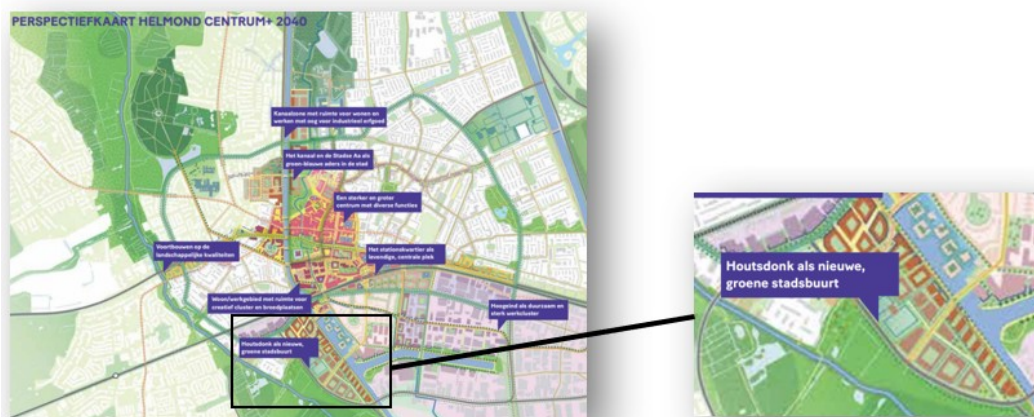
- Houtsdonk ligt ten westen van de oude Zuid-Willemsvaart en heeft als het ware twee kanten.
 - De kant die naar het station is gekeerd, leent zich voor bouwen in grotere dichtheden met een hoogstedelijkere uitstraling. In de gebouwplint kunnen economische en maatschappelijke functies een plek krijgen.
 - De kant die naar de Goorloop is gekeerd, vereist een kwaliteitsvolle, groene overgang naar het beekdal van de Goorloop. De ligging van (een deel van) het gebied in het beekdal van de Goorloop, brengt zowel uitdagingen als kansen met zich mee en moet in ieder geval de basis zijn voor planvorming van het gebied.
- In het gebied Houtsdonk komt ook de doortrekking van de Kasteelherenlaan in de vorm van het Houtsdonktracé, waarmee de stedelijke ring wordt gecompleteerd.

3.1.3 Ontwikkelperspectief Centrum+ Helmond 2040

Perspectiefkaart Helmond 2040

De schaa sprong zorgt voor veranderingen in bestaande wijken (zoals het stationskwartier) en daarnaast worden ook nieuwe wijken gebouwd (zoals **Houtsdonk**). Voor de mobiliteitstransitie wordt ook ruimte gereserveerd, bijvoorbeeld voor OV-verbindingen en voor de realisatie van mobiliteitshubs (deelmobiliteit) of parkeergebouwen.

Figuur 12



Perspectiefkaart Helmond Centrum+ 2040, uitsnede Houtsdonk

Ontwikkelpad Houtsdonk+ Ontwikkelperspectief

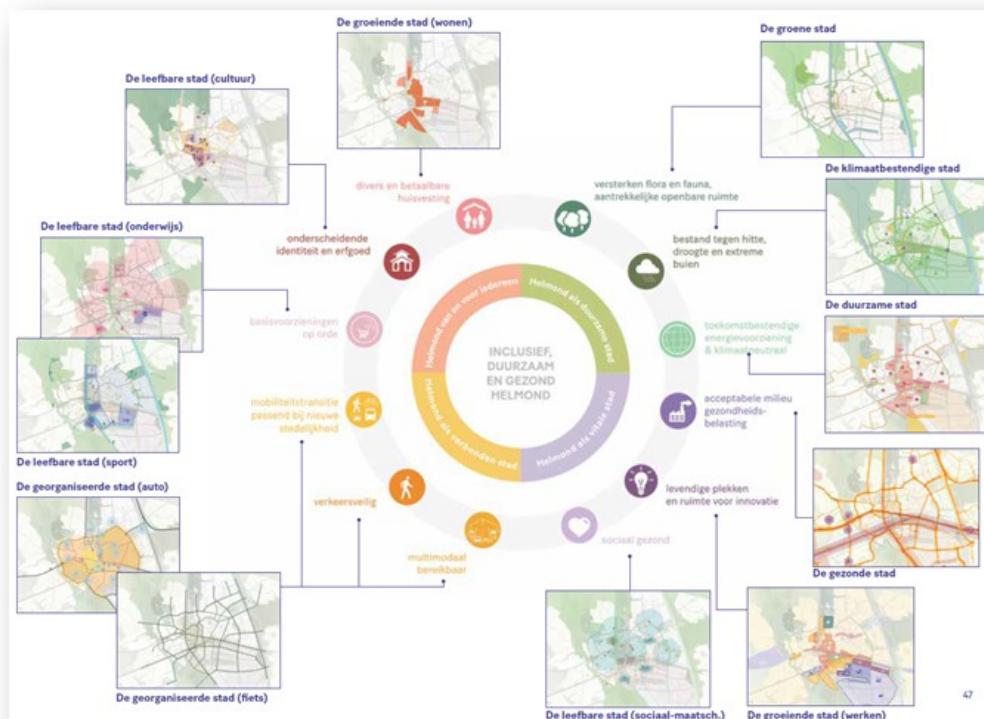
Houtsdonk wordt een nieuwe groene stadsbuurt met een diversiteit aan woonmilieus. Deze ontwikkeling dient niet alleen een deel van de verstedelijkingsopgave van Helmond te zijn, maar zal ook een bijdrage leveren aan verbetering van de bestaande buurt Houtsdonk en omgeving. Deze ontwikkeling kent enkele afhankelijkheden:

- **Houtsdonktracé.** De realisatie van projecten binnen de mobiliteitstransitie van Helmond, waarbij de aanleg van een nieuwe tracé als onderdeel van de stadsring cruciaal is (doortrekking vanaf de (nieuwe) Kasteelherenlaan naar de Kanaaldijk Zuid).
- **Brugverbinding.** De realisatie van een nieuwe brugverbinding voor langzaam verkeer tussen Houtsdonk en de Cacaofabriek en verdere verbindingen met het centrum en het station.
- **Stedelijke verkeersring.** De locatie, rol en toekomstige functie van deze stedelijke verkeersring zijn essentiële vraagstukken voor de toekomst van Houtsdonk en hebben invloed op zowel de bestaande wijk als de ontwikkeling van het deelgebied. Het heeft ook aanzienlijke gevolgen voor het sleutelproject Kanaaldijk, waarvan de kwaliteit in hoge mate afhankelijk is van het verminderen ofwel het wegnemen van autoverkeer.

Met de groei van de stad in het vooruitzicht krijgt Helmond de ultieme kans om kwaliteit toe te voegen aan de woon- en werkomgeving. Het is ook een kans om de positionering van Helmond te versterken en de herkenbaarheid van de stad te vergroten. Daarmee is de schaa sprong een verdichtingsopgave en vooral een verbeteringsopgave. Dit houdt in dat ingrepen in de stad en het toevoegen van woningen, werkgelegenheid, groen en voorzieningen en het woonplezier van nieuwe en bestaande bewoners een kwaliteitsimpuls moeten opleveren.

De perspectiefkaart is opgebouwd uit meerdere thematische kaartlagen (figuur 13). De relevante kaartlagen voor Houtse Beemden worden aansluitend getoond (figuren 14 tot en met 19).

Figuur 13



Thematische kaartlagen van het ontwikkelperspectief

De totale gebiedsontwikkeling Houtsdonk is een van de grote gebiedsontwikkelingen die bijdraagt aan de woningbouwambitie om 10.000 woningen te realiseren. De gebiedsontwikkeling Houtse Beemden als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling Houtsdonk is een verdichtingslocatie. Verdichting heeft enkel zin rondom kwaliteit: gezonde aantrekkelijke openbare ruimte, groen en water, voorzieningen en OV-bereikbaarheid. Het realiseren van (leef)kwaliteit is dus randvoorwaardelijk voor groei en verdichting. Meer kwaliteit betekent meer verdichtingsmogelijkheden.

Figuur 14



De groeiende stad: wonen

Houtse Beemden is aangewezen als een zoeklocatie voor primair onderwijs met 600 meter actieradius en voor een basisschool/kindcentra.

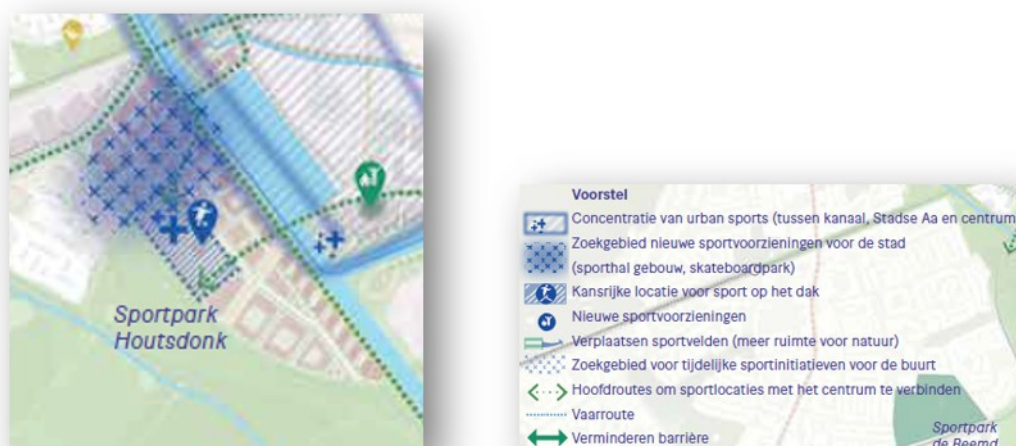
Figuur 15



De leefbare stad: onderwijs

In Houtsdonk is in het hart van de buurt een multifunctionele voorziening met een sportcluster voorgesteld. Op buurtniveau wordt ruimte gezocht voor ongeorganiseerde sportaangelegenheden, zoals speeltuinen, fitnessapparatuur in de openbare ruimte of een verplaatsbare pannakooi, waar soms onder begeleiding van coaches kan worden getraind.

Figuur 16



De leefbare stad: sporten en spelen

In Houtsdonk zijn sociaal-maatschappelijke voorzieningen wenselijk in combinatie met zorgvoorzieningen. Voor alle bewoners moeten gezondheidsvoorzieningen op loopafstand beschikbaar zijn. Dit wordt steeds belangrijker door toenemende vergrijzing, maar ook door een toename van mensen met een psychische kwetsbaarheid. De huisarts, apotheek en een supermarkt/buurtwinkel liggen idealiter op maximaal 500 meter loopafstand van de woning.

Figuur 17



De leefbare stad: ontmoeting en maatschappelijke voorzieningen

In algemene zin is het stadshart de focuslocatie voor voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur en recreatie. Op buurniveau worden kleinschalige culturele voorzieningen toegevoegd, bijvoorbeeld plek voor muziek- of dansles in bestaande gymzalen van scholen.

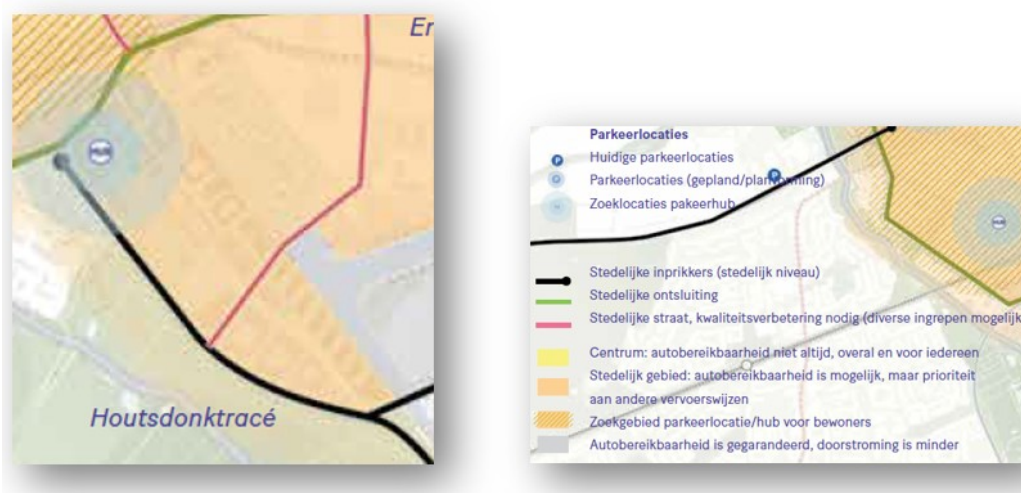
Figuur 18



De leefbare stad: cultuur, erfgoed en recreatie

Het Houtsdonktracé maakt deel uit van het op orde brengen van de stedelijke autostructuur.

Figuur 19



De georganiseerde stad: autostructuur

3.1.4 Woonvisie Helmond 2040

De Woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Helmond. Daarin wordt antwoord gegeven op de vraag 'wat voor woonstad willen we zijn in 2040 en welke keuzes maken we om hier te komen?'

- Gezorgd wordt voor de huisvesting van allerlei doelgroepen zoals jongeren, gezinnen, ouderen en urgent woningzoekenden. De gemeente wil meer woningen toevoegen om aan de vraag te voldoen en de keuzemogelijkheden voor de (toekomstige) inwoners te vergroten en daarmee de doorstroming te verbeteren.
- Helmond staat landelijk bekend om bijzondere woonconcepten. Bijzondere woonomgevingen zijn voornamelijk beoogd in stedelijke gebieden als het Stationskwartier en Houtsdonk. We willen flexibele, levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Kernkwaliteiten die daarbij van belang zijn: goede/ruime buitenruimte in de vorm van balkons en terrassen, hoogwaardige openbare ruimte (groen), nabijheid van openbaar vervoer en fietsbereikbaarheid en functiemenging (ook werken, voorzieningen). Een aandachtspunt is de ontmoetingsruimte, binnen en buiten.
- Diverse grootschalige woningbouwgebieden worden tegelijkertijd ontwikkeld. Dat betekent dat binnen deze gebieden moet worden gezocht naar strategieën om flexibel mee te bewegen met de markt (versnellen of vertragen).
- Voortvloeiend uit de Omgevingsvisie ziet het woningbouwprogramma er op hoofdlijnen als volgt uit:
 - Ongeveer 4.000 woningen in Nieuw Brandevoort;
 - Ongeveer 10.000 woningen in/rond het Centrum (inclusief ongeveer 2.000 Stationskwartier en circa **2.000 Houtsdonk**);
 - Bestaande wijken 3.000 woningen met als extra optie nog eens 1.000 woningen.

3.1.5 Mobiliteitsvisie Helmond 2040

Met een transitie in de mobiliteit wil de gemeente de leefkwaliteit in de stad structureel verbeteren en op het gebied van duurzaamheid en klimaat goede stappen zetten. Fietsers en voetgangers komen in het beleid centraal te staan, aangevuld met extra inzet op openbaar vervoer en deelmobiliteit. De auto - *die nu nog meer dan de helft van de openbare ruimte inneemt* - krijgt in de toekomst een minder dominante rol.

De mobiliteitstransitie vergt een integrale aanpak waar het gaat om de verschillende vervoerswijzen en om een samenhangende aanpak van infrastructuur, vervoermiddel en gedrag. Vooral als het gaat om het op elkaar afstemmen van de verschillende ruimtelijke en sociale projecten en maatregelen, met name in het kader van de schaalessprong. Het Uitvoeringsprogramma overziet het hele transitietraject, waardoor het mogelijk is de onderlinge verbanden tussen de verschillende maatregelen in beeld te brengen en te bewaken. Er wordt onderscheid gemaakt in kortetermijnmaatregelen, middellange termijnmaatregelen en lange termijnmaatregelen. Als kortetermijnmaatregel is de realisatie van het **Houtsdonktracé** opgenomen.

3.1.6 Conclusie beleid schaalsprong 2040 ten aanzien van gebiedsontwikkeling Houtse Beemden

De totale gebiedsontwikkeling Houtsdonk is in al bovenstaande beleidsstukken specifiek opgenomen als onderdeel van de schaalsprong van gemeente Helmond naar 2040. De gebiedsontwikkeling Houtse Beemden vormt de tweede fase van de totale gebiedsontwikkeling Houtsdonk. In het **Ontwikkelperspectief Centrum+** zijn in de nieuwe wijk Houtse Beemden onderwijs-, sport-, culturele en maatschappelijk voorzieningen voorzien. Dit past bij het planvoornemen zoals in paragraaf 2.3.2 geschetst.

3.2 Relevant sectoraal beleid

3.2.1 Detailhandelsbeleid

Ambitie

De ambitie van Helmond is om de lokale verzorgende positie van het winkelaanbod te versterken en te fungeren als oostelijk kloppend hart – met name het centrum - binnen de Brainport Eindhoven, ook met het oog op de ambitie om verder te verstedelijken (de schaalsprong). Hierdoor wil de gemeente ook aantrekkelijker zijn voor de omliggende Peelgemeenten. Deze rol sluit goed aan bij de bovenregionale rol die de grotere buurgemeente Eindhoven vervult. Voor het centrum is de ambitie: winkelen, ontmoeten en wonen in Helmond centrum: een kloppend stadshart. Voor de wijken is de ambitie: boodschappen doen en elkaar ontmoeten in vitale Helmondse wijkcentra.

De speerpunten uit het beleid zijn:

- Faciliteren van de dynamiek binnen de detailhandel;
- Koopgedrag hanteren als leidraad voor positionering;
- Stimuleren van ruimtelijke concentratie;
- Verminderen verspreide bewinkeling buiten de winkelcentra;
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren;
- Leegstand tegengaan.

Strategie voor supermarkten

Voor de supermarkten is de hoofdstrategie: focus op bestaande hoofdstructuur en duurzame instandhouding. En dit betekent: geen nieuwe supermarkten buiten het hoofdwinkelgebied en de acht wijkwinkelcentra, inzet op duurzame instandhouding van bestaande supermarkten in de wijkwinkelcentra met zo nodig optimalisaties/enige uitbreiding als dit geen marktverstoring oplevert en geen megasupermarkten.

Nieuwe initiatieven

Nieuwe initiatieven, die planologisch niet zijn toegestaan op een bepaalde locatie worden getoetst aan de gemaakte keuzes in dit beleidskader en aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder van duurzame verstedelijking voor detailhandel vraagt van gemeenten bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van bestaande winkelgebieden te kijken, voordat een nieuwe locatie wordt overwogen. Op deze wijze wordt een duurzame winkelstructuur met een beperkt aantal sterke winkellocaties nagestreefd, wordt winkelleegstand tegengegaan en wordt zuinig omgegaan met de schaarse ruimte.

Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Onderscheidend vermogen.** Het dient een bijzondere en onderscheidende formule of concept te zijn, waarmee Helmond zich (boven)regionaal kan profileren, bijvoorbeeld op basis van aard, doelgroep of reikwijdte.
- Kwaliteit toevoegen.** Het initiatief moet een meerwaarde hebben voor de Helmondse detailhandelsstructuur en daaraan iets unieks of nieuws toevoegen, eventueel in combinatie met bestaand aanbod. Vragen die gesteld kunnen worden: is sprake van een toename in keuzemogelijkheden voor de consument (als bv. de branche zwak vertegenwoordigd is), of op welke manier onderscheidt een nieuwe formule/concept zich: op kwaliteit, complementariteit, uniciteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer doelgroepen?
- Geen negatieve effecten voor de bestaande clusters (wijken/centrum).** De wijkwinkelcentra en het centrum vormen de basisstructuur. Nieuwe initiatieven mogen hierop geen onevenredige negatieve effecten hebben.
- Ruimtelijk niet inpasbaar in bestaande structuur.** De omvang en de bereikbaarheidsvraag van het initiatief mag niet passend (ruimtelijk en/of functioneel) zijn op één van de locaties binnen de bestaande detailhandelsstructuur.

Andere aspecten waarop detailhandelsinitiatieven kunnen worden beoordeeld, zijn de volgende:

- a. **Lokale verankering.** Is er sprake van Helmonds ondernemerschap? En kan het initiatief het DNA van Helmond benutten en/of het versterken door het gebruik van specifieke locatie of hantering van branchering/assortiment?
- b. **Maatschappelijke relevantie.** Aandacht voor maatschappelijk verantwoord ondernemen, bijvoorbeeld aandacht voor duurzaamheid/circulaire economie en het realiseren van arbeidsplaatsen voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt.
- c. **Draagvlak en afstemming.** Het draagvlak bij belanghebbenden op/rondom de vestigingslocatie is in kaart is gebracht en/of er heeft al enige vorm van regionale afstemming plaatsgevonden.

Vanzelfsprekend dient het initiatief ook te worden getoetst op gebruikelijke ruimtelijke aspecten zoals inpassing in de omgeving, ligging in de ruimtelijke structuur en afstand tot andere concentraties, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden bezoekers en personeel en bevoorrading en de relatie met andere ruimtevragers (bedrijven, kantoren, wonen) en beeldkwaliteit.

3.2.2 Horecavisie gemeente Helmond 2030

De Horecavisie gaat vooral over de ruimtelijk-economische horeca-ontwikkelingen. Daarnaast gaat de visie over de hoofdlijnen van horeca en evenementen, veilig en gezond uitgaan, vergunningverlening, toezicht en handhaving en overleg met de horecasector. Het nieuwe beleid bevat geen grote koerswijzigingen ten opzichte van het voorafgaande Horecabeleidsplan Helmond 2011-2015. Vernieuwing van delen van het horecabeleid sinds 2015 zijn in deze visie overgenomen. Rekening wordt gehouden met de plannen voor de groei van Helmond tot 2040, de schaal- en kwaliteitssprong. Het college stelt ook een uitvoeringsplan vast dat van tijd tot tijd wordt geëvalueerd.

De gemeente wil meewerken aan vestiging van horeca I (dag/avond horeca) in delen van woonwijken die de leefbaarheid ondersteunt en ontmoeting en op buurt- en wijkniveau bevordert. Deze horeca mag geen hinder opleveren voor het woongenot. Horeca I die met name een bezorg- en afhaalfunctie heeft, is in de wijkcentra en overige winkelgebieden ook mogelijk. Ook deze mag voor het woongenot geen hinder opleveren. Dus geen hinder door geluid of geur, door hinderlijk geparkeerde bezorg-(brom)fietsen en auto's of door late bedrijfstijden. Wanneer wijkhoreca aan de fiets- en wandelknooppunten netwerken en aan Fietsrondje Helmond ligt, ondersteunt de horeca ook recreatie.

3.2.3 Conclusie overig relevant beleid ten aanzien van gebiedsontwikkeling

In Houtse Beemden wordt geen supermarkt en geen detailhandel gerealiseerd. Nieuwe detailhandel dient eerst in bestaande centra te worden gevestigd. Hiermee wordt het stadscentrum versterkt.

In Houtse Beemden is 2.000 m² aan horeca I voorzien in de vorm van all-day bars, koffiebars, borrelplekken, terrasjes en gemakzaken/ToGo. Dit is passend bij de horecavisie waarin de gemeente aangeeft mee te willen werken aan de vestiging van horeca I (dag/avond horeca) in delen van woonwijken die de leefbaarheid ondersteunt en ontmoeting op buurt- en wijkniveau bevordert.

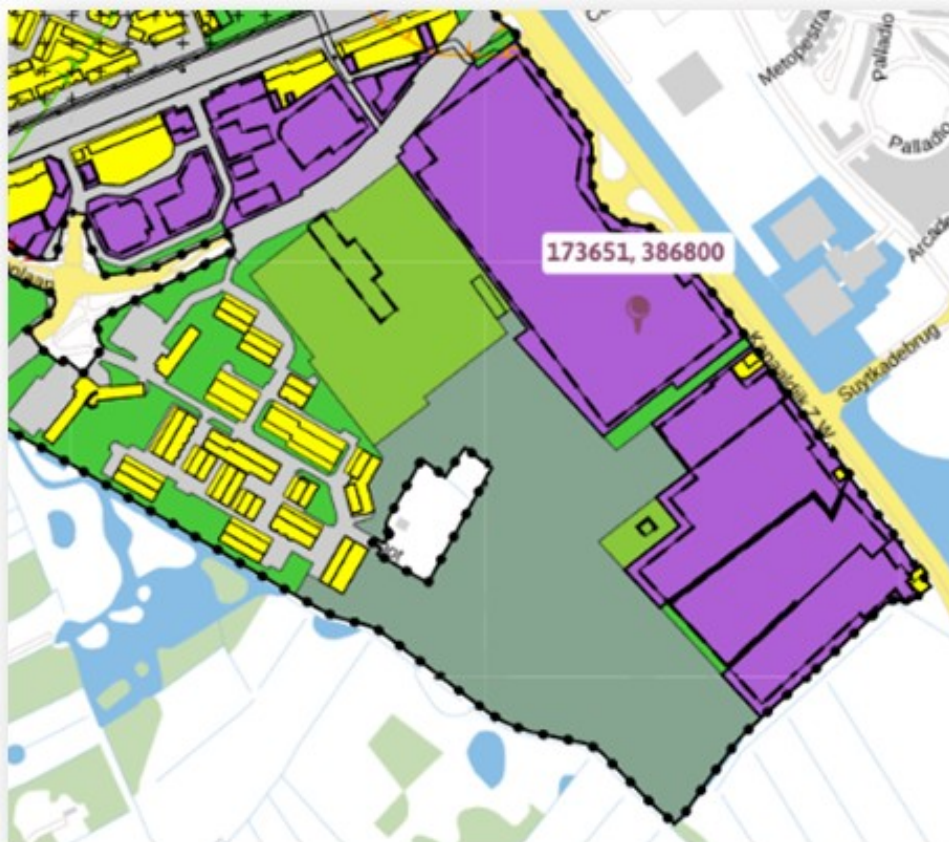
3.3 Vigerend omgevingsplan Helmond

3.3.1 Bestemmingsplan 'Helmond West – Houtsdonk'

Ter plaatse van het plangebied voor de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden geldt het bestemmingsplan 'Helmond West – Houtsdonk' als onderdeel van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan gemeente Helmond. Voor de bedrijfsspercelen is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.

- Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven in Helmond West - Houtsdonk bestemd. Afhankelijk van de specifieke aanduidingen binnen deze bestemming, is de vestiging mogelijk van inrichtingen die vallen onder categorie 1, 2, 3 en/of 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels.
- Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan binnen de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - 2.
- Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd met:
 - als maximumgoothoogte 8 meter en een bebouwingspercentage van 80% in het noordelijk en centrale deel;
 - als maximumgoothoogte 6 meter en een bebouwingspercentage van 50% in het zuidelijk deel.
- Via ontheffing kan bedrijvigheid die niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt, worden toegelaten mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid uit categorie 1, 2, 3 en 4 gelijk te stellen is.

Figuur 20



Uitsnede bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk

Regels op de Kaart

In de toelichting van het plan is gerefereerd aan het Interim Structuurplan Helmond 2015 (hierna: ISP). In het ISP is het bedrijventerrein aangewezen als transformatiegebied. De transformatie om meer stedelijkheid te creëren stond gepland voor na 2030. Die ontwikkeling is destijds buiten het bestemmingsplan gelaten.

3.3.2 Strijdigheid omgevingsplan

De beoogde ontwikkelingen in Houtse Beemden zijn in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Helmond zowel qua gebruik als bouwen. Ten aanzien van 'gebruik' is beoogd het gebied te transformeren naar een woongebied met een tracé in plaats van een bedrijventerrein. Ten aanzien van 'bouwen' zijn vele woningen voorzien van hoogstedelijke woontorens in het noordelijk gedeelte van het gebied tot grondgebonden woningen in een natuurlijke omgeving in het zuiden van het plangebied.

3.4 Evaluatie beleid en maatregelen

Transformatie

De transformatie die destijds in het Interim Structuurplan Helmond 2015 (ISP) werd aangekondigd, is nu hoogst actueel. Dit hangt samen met de belangrijke groei die de Brainportregio doormaakt. Er is grote behoefte aan nieuwe woningen, voor de Helmonders zelf en voor de nieuwe inwoners. Het actuele beleid is gericht op het realiseren van een nieuw woongebied ter plaatse van de locatie van het bedrijventerrein met wijkondersteunendevoorzieningen zoals horeca, stedelijke werkmilieus en maatschappelijke functies. Tegelijkertijd is verbetering van de ontsluiting van het centrumgebied aan de zuidzijde nodig. Hiervoor

wordt het Houtsdonktracé aangelegd. Dit tracé kan door het gebied worden aangelegd als verbinding tussen de Heeklaan en Kanaaldijk Zuid-West.

Procedure

Het beleid voorziet in de twee woningbouwontwikkelingen en het tracé. Deze ontwikkelingen zijn in strijd met het omgevingsplan. Uiteindelijk is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit programma is de basis voor het faciliteren van de ontwikkelingen.

Sturing geven

Het is van groot belang dat de gemeente sturing kan geven aan de transformatie van het gebied. Daarvoor is het nodig dat de gemeente grip heeft op de ontwikkelingen in het gebied. Het vastgestelde beleid en de uitwerking hiervan in het programma zijn hiervoor van betekenis. Aanvullend is het gevestigde voorkeursrecht relevant. Met de gecombineerde inzet van instrumenten kan de gemeente in dit stadium maximale sturing geven aan het proces en aan de ontwikkelingen in het gebied. Een nadere uitwerking van het geldende beleid en de ruimtelijke plannen wordt genoemd in Bijlage 1 Beleid en ruimtelijke plannen.

4 Plan-mer of plan mer-beoordeling

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Plan-mer-(beoordelings)plicht

In bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4.

Plan-mer-plicht

Voor een programma kan sprake zijn van een plan-mer-plicht als:

- Het programma een kader vormt voor latere besluiten voor project-mer-(beoordelings)plichtige projecten, *en/of*
- Voor het plan een passende beoordeling als bedoeld in artikel 16.53c lid 1 Omgevingswet nodig is.

Een programma behoort niet tot een besluit aangegeven in kolom 4 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiermee is het programma niet project-mer-(beoordelings)plichtig. Wel legt het programma concrete kaders vast voor de vervolgbesluiten voor de realisatie van een nieuw woongebied: Een nieuw woongebied valt onder categorie J11 "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen" uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit maakt het programma een kaderstellend plan voor latere project-mer-beoordelingsplichtige besluiten (zoals een bopa of een wijziging omgevingsplan) en daarmee in principe plan-mer-plichtig. Een plan-mer-plicht is ook aan de orde wanneer in het kader van het programma een passende beoordeling noodzakelijk is vanwege de mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Plan-mer-beoordeling

Op de plan-mer-plicht bestaat een uitzondering voor een plan dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau. In zo'n situatie volstaat in eerste instantie een plan-mer-beoordeling. Wanneer uit die beoordeling blijkt dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen is alsnog een volledige plan-mer-procedure noodzakelijk. Blijkt dat die effecten niet zijn te verwachten, dan is een plan-mer-beoordeling afdoende.

Een plan-mer-beoordeling op basis van de uitzondering kleine gebieden op lokaal niveau vindt alleen plaats als:

- Voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is; en
- de omvang van dat gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is (artikel 11.1, derde lid, Omgevingsbesluit).

Voor het programma Houtse Beemden is de gemeente (B&W) bevoegd gezag en het gebied waarop het programma betrekking heeft beslaat ongeveer 0,15 km². Dat is 0,2% van het gemeentelijk grondgebied (in totaal ongeveer 55 km²). Dat is minder dan 1% van het gemeentelijk grondgebied en kan daarom als 'klein gebied' worden beschouwd. Om deze reden is een plan-mer-beoordeling opgesteld. Gezien het

globale karakter van het programma heeft deze plan-mer-beoordeling (en het programma zelf) een signaleringsfunctie voor nadere verkenning en uitwerking.

4.1.2 Wat houdt een plan-m.e.r.-beoordeling in?

Beoordeling wel of geen m.e.r.-procedure doorlopen

Beoordeeld moet of een volwaardige mer-procedure noodzakelijk is. Dit is het geval als sprake is van 'aanzienlijke milieueffecten' die het programma voor het milieu kan hebben. Het bevoegd gezag voert een plan-mer-beoordeling uit en motiveert in het programma dat er geen plan-milieueffectrapportage nodig is als er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hierbij raadpleegt het bevoegd gezag ook andere bestuursorganen en wettelijke adviseurs[1]. Er is geen apart besluit of rapport nodig. Om een zorgvuldige afweging te maken en als hulpmiddel bij de raadpleging is deze mer-beoordelingsnotitie opgesteld.

Bij de plan-mer-beoordeling moet het bevoegd gezag op grond van artikel 16.36, vijfde lid, van de Omgevingswet rekening houden met de criteria zoals aangegeven in bijlage II van de smb-richtlijn, te weten:

- de kenmerken van het plan of programma;
- de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed.

De tabel 2 licht deze kenmerken toe:

Tabel 2 Criteria plan-mer-beoordeling uit bijlage II smb-richtlijn

criterium smb-richtlijn	toelichting	Zie §
Kenmerken van het plan of programma		
De mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen.	In hoeverre is het plan/programma kaderstellend voor ligging, aard en omvang van mer-(beoordelings)plichtige vervolgeb-sluiten (projecten). Betrek aard, omvang en ligging (gevoeligheid gebied en omgeving) en gebruiksvoorwaarden.	2.2
De mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt.	Invloed op/van en samenhang met andere plannen/programma's.	2.3
De relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling.	Is er sprake van aanzienlijke milieueffecten en invloed op duurzame ontwikkeling, zoals zorgvuldig gebruik van hulpbronnen, behoud biodiversiteit, bescherming gezondheid en milieu.	5
Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma.	Welke bestaande of verwachte knelpunten zijn te verwachten gezien de inhoud en doelen van het plan/programma, de opgenomen maatregelen en de gebieden of activiteiten waarop het betrekking heeft: afbakening milieuthema's.	2.4
De relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijv. plannen en programma's in verband met afvalstof-beheer of waterbescherming).	Relevantie voor uitvoeren of naleven EU-wetgeving, met name KRW, afvalstoffenrichtlijn, Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn, Luchtkwaliteitsrichtlijnen, Seveso-richtlijn, klimaatdoelstellingen. Met name als het plan/programma verplicht is obv EU-richtlijnen, EU-milieunormen concretiseert of kaders stelt voor besluiten die EU-recht moet naleveren (N2000, klimaat- of emissierichtlijnen).	2.5
Kenmerken van het potentiële effect		
De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten.	Beschrijf milieueffecten (bodem, water, lucht, geluid, ecologie/biodiversiteit, klimaat, landschap, cultuurhistorie (met inbegrip van architectonisch en archeologisch erfgoed), gezondheid (o.a. lucht, geluid, EV). Ga ook in op blijvende en tijdelijke, positieve en negatieve effecten, alsmede effecten op korte, middellange en lange termijn.	H4
De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden).		
De cumulatieve aard van de effecten.	Met bestaande en goedgekeurde projecten.	2.3.2; H4
De grensoverschrijdende aard van de effecten.	Indien van toepassing.	
De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen).	Kans op en effect van calamiteiten.	4.8

De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:	Zijn er in omgeving gebieden	H3
- Bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed. - De overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden. - Intensief grondgebruik.	- met hoge ecologische, landschappelijke of erfgoedwaarde (Natura 2000-gebieden, beschermde natuurgebieden, UNESCO-werelderfgoed, archeologische sites, historische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten); - waar de milieukwaliteit al (bijna) ontoereikend is (te hoge stikstofdepositie, fijnstof, geluidsoverlast, bodemverontreiniging of slechte waterkwaliteit); - die al zwaar belast/intensief gebruikt worden (bijv. stedelijk gebied, infra-corridor, intensieve landbouw): eerder cumulatie, druk op waarden/gezondheid.	
De effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.	Alle beschermde gebieden in kaart brengen in relatie tot verwachte effecten.	2,5; H3

[1]Conform art 16.36, Lid 5 Ow: de bestuursorganen en instanties die op grond van een wettelijk voorschrift adviseren over de mer-(beoordelings)-plichtige besluiten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, waarvoor het plan of programma het kader vormt en onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat, Onze Minister voor Natuur en Stikstof, Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan.

Het bevoegd gezag moet in het programma motiveren waarom geen mer nodig is, gelet op de kenmerken van het programma en de kenmerken van de effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Indien wel aanzienlijke effecten zijn te verwachten moet alsnog een mer worden opgesteld voor dat het ontwerpbesluit in procedure wordt gebracht. Omdat de beoordeling van de kenmerken omvangrijk is, is ervoor gekozen in het programma zelf alleen de hoofdlijn en conclusie op te nemen en verder te verwijzen naar deze aparte mer-beoordelingsnotitie die als bijlage bij het programma is opgenomen.

4.2 Plan-mer-beoordeling Houtsdonk

Voor Houtsdonk is de gelijknamige plan-mer-beoordeling opgesteld (**XXX mei**). Deze plan-mer-beoordeling:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken van het programma;
- beschrijft in hoofdstuk 3 de gebieden die kunnen worden beïnvloed;
- licht in hoofdstuk 4 de kenmerken van de effecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 5 de conclusie weer voor de plan-mer-beoordeling.

4.3 Conclusie en maatregelen ter voorkoming van belangrijke negatieve effecten voor het milieu

Uit de informatie in de plan-mer-beoordelingsnotitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status, maar wel grenst aan NNB en mogelijk gedeeltelijk binnen NNB (afgesneden hoekjes). Specifiek zijn de effecten op gezondheid van de nieuwe bewoners een aandachtspunt. Door het goed ontwerpen en treffen van maatregelen zijn deze effecten zodanig te mitigeren dat geen sprake is van aanzienlijke effecten. Geconcludeerd kan worden dat de kenmerken van het programma en de te verwachten effecten niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden, mits de hierna genoemde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd of als randvoorwaarden in het programma worden opgenomen. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk. In bijlage Bijlage 7 Plan-mer beoordelingsnotitie staat de volledige beoordelingsnotitie.

Mitigerende maatregelen/ randvoorwaarden

- Bij de verdere planuitwerking dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de beoogde woningen binnen de geluidzone industrie. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of er onder de belasting van 50 dB(A) wordt gemeten. Zo niet moet er een omgevingswaarde worden vastgesteld.
- Het toestaan van een omgevingswaarde kan door middel van een ontheffing. Hierbij zijn strikte voorwaarden dat de geluidisolatie van de woning voldoende moet zijn. Ook moet de woning een geluidluwe zijde hebben waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Tenminste één verblijfsruimte en een buitenruimte (tuin of balkon) moeten aan deze geluidluwe kant worden gerealiseerd.
- Het wegtracé en de wijk worden zodanig ontworpen en waar nodig voorzien van bron- en overdrachtsmaatregelen dat wordt voldaan aan de standaard- en grenswaarden voor geluid (Bkl), en er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd bij de nieuwe woningen.
- Het MFA wordt naar huidige inzichten buiten de aandachtsgebieden gesitueerd.

- Tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden worden hinder en risico's voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.
- Woningen worden niet mogelijk gemaakt binnen 50 meter afstand van een agrarisch perceel.
- Voor de verdere planuitwerking gelden de volgende hydrologische uitgangspunten. Het kwelwater (kwelregime en -kwaliteit) is leidend voor het functioneren van het aangrenzende natuurgebied. Afwatering richting het kanaal is niet mogelijk, omdat het kanaalpeil hoger ligt. Daarom is het uitgangspunt dat hemelwater binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt vastgehouden en/of vertraagd wordt geïnfiltreerd. Om de werking van het watersysteem en de effecten van ontwerpkeuzes en maatregelen robuust te kunnen onderbouwen, is bij de (toekomstige) wijziging van het omgevingsplan (geo)hydrologische onderbouwing noodzakelijk.
- Voorafgaand aan uitvoering wordt het benodigde ecologisch (nader) onderzoek uitgevoerd en worden mitigerende maatregelen/werkinstructies (incl. zorgplicht) vastgelegd en toegepast, zodat negatieve effecten op beschermde soorten worden voorkomen.
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden binnen het NNB, dient er vooraf met de provincie te worden afgestemd en mogelijke maatregelen worden toegepast.

Bij de verdere planvorming worden de mitigerende maatregelen/randvoorwaarden betrokken.

Randvoorwaarden

- Bij de verdere planuitwerking vindt afstemming plaats met de veiligheidsregio en worden de vereiste verantwoordingen/maatregelen voor omgevingsveiligheid geborgd (vluchtmogelijkheden, bereikbaarheid hulpdiensten en eventuele bouwkundige maatregelen binnen aandachtsgebieden).
- Bij de verdere planuitwerking wordt (waar relevant) onderzoek uitgevoerd naar trillingen door spoor en worden zo nodig maatregelen getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen.
- Voor stikstof wordt in de vervolgfase een actuele AERIUS-berekening uitgevoerd op basis van het uitgewerkte ontwerp; indien nodig worden een ecologische voortoets/passende beoordeling en (interne/externe) saldering doorlopen en geborgd.
- Bij bodemingrepen die de drempelwaarden uit het gemeentelijk beleid overschrijden (oppervlakte en diepte) is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.
- In de vervolgfase worden de geohydrologische en geotechnische effecten van de verdiepte aanleg van het tracé nader onderzocht. Indien nodig worden de maatregelen uitgewerkt en geborgd in de verdere planuitwerking en uitvoering.
- De wijk biedt ruimte voor groen en er wordt een linkt gemaakt met water om te recreëren. Er is aandacht voor de inrichting voor speelplaatsen en ontmoetingsplekken.
- Er worden voldoende voorzieningen in de wijk gerealiseerd, zoals scholen, sport en medische faciliteiten.
- In het plan wordt voldoende ruimte gereserveerd voor recreatie en bewegen. Hiervoor worden wandel- en fietspaden aangelegd.

De randvoorwaarden worden betrokken bij de verdere planuitwerking.

5 Haalbaarheid

5.1 Aandachtspunten ontwikkeling

Er bestaat grote behoefte aan de realisering van de gebiedsontwikkeling Houtsdonk met de aanleg van het Houtsdonktracé. Hiervoor zijn uitplaatsingen van bedrijven en/of verwerving van bedrijfsperven nodig. Ook is de aansluiting van het Houtsdonktracé op het lokale wegennetwerk nodig. Die omstandigheden zijn relevant voor de haalbaarheid van de realisering van Houtse Beemden.

5.1.1 Uitplaatsing bedrijven

Milieuzonering van bedrijven

- Het omgevingsplan staat bedrijvigheid toe in de categorieën 1, 2, 3 en 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aan categorie 4 is een afstand van 200 meter verbonden. Bij een gefaseerde ontwikkeling van het gebied en de situatie dat enkele bedrijven nog tijdelijk gevestigd blijven, kan die afstand tot gevolg hebben dat een vlak van het woongebied niet tot ontwikkeling kan worden gebracht.
- De voorkeur gaat ernaar uit om de afstand zo klein mogelijk te houden. Als een bedrijfsactiviteit kan worden aangemerkt als een categorie 2-bedrijf, dan kan de toelaatbaarheid van categorie 3-bedrijvigheid, op grond van het omgevingsplan, in de weg zitten. Dit is van invloed op de haalbaarheid van het plan en houdt een risico in.
- Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan voor bijvoorbeeld de eerste delen van de gebiedsontwikkeling, is te overwegen om gelijktijdig de categorie-indeling voor andere delen te

reduceren van categorie 4 naar categorie 3 of zelfs 2. Dit is mogelijk voor zover het ter plaatse gevestigde bedrijf tot categorie 3 of 2 behoort.

- Dit programma voorziet specifiek in de aankondiging dat deze wijziging wordt vastgesteld. Daarmee is tijdige voorzienbaarheid gecreëerd. Immers, de aankondiging vindt ruimschoots voor de wijziging plaats. Als een bedrijf in tussentijd geen pogingen heeft gedaan om alsnog naar categorie 3 op te schalen, wordt hiermee het risico op nadeelcompensatie uitgesloten.

Bereikbaarheid van bedrijven

- De uitplaatsing van bedrijven is mede afhankelijk van de bereidheid van de bedrijven en/of perceel-eigenaren. Hiervoor worden gesprekken gevoerd om dit voor elkaar te krijgen. Het resultaat is onzeker. Dat heeft invloed op de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en betekent dus een risico voor de haalbaarheid van het plan.
- Er zijn aanzienlijke inspanningen nodig om de bereidheid van bedrijven voor elkaar te krijgen. Het kan zijn dat de bereidheid bij een bedrijf ontbreekt en de inspanningen niet het gewenste resultaat opleveren. In die situatie is het te overwegen om het betreffende perceel te onteigenen. Dit is een vergaande maatregel die alleen in uiterste nood wordt ingezet.

Capaciteit voor het verplaatsen van bedrijven elders

- De capaciteit op het energienetwerk in Helmond en in de regio is onvoldoende voor het realiseren van nieuw bedrijventerrein en uitplaatsing van bedrijvigheid. Dit is van invloed op de fasering van de gebiedsontwikkeling.
- Het is optioneel om bedrijven elders te laten vestigen dan in Helmond.
- De inspanningen van de gemeente en netbeheerders zijn dan ook gericht op zo voortvarend mogelijk vergroten van de capaciteit van het netwerk.
- De Raadsinformatiebrief update netcongestie juni 2025 bevat hiervoor informatie.

Voor het vergroten van de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling worden de volgende maatregelen getroffen:

- De inspanningen gericht op verplaatsing van bedrijvigheid worden waar mogelijk geïntensiveerd.
- Bij de wijziging van het omgevingsplan wordt de toelaatbaarheid van categorie 3 en 4-bedrijvigheid zo veel mogelijk afgeschaald naar categorie 2.
- De inspanningen van de netbeheerder en de bereikte resultaten worden gemonitord en waar nodig wordt actie ondernomen.

5.1.2 Stedenbouwkundig plan Houtse Beemden

Voor het uitwerken van het stedenbouwkundig plan zijn er enkele aandachtspunten die specifiek aandacht vragen.

- Het programma houdt rekening met het realiseren van 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen. Vooral in de periode 2030 - 2040 moeten er voldoende sociale huurwoningen worden geprogrammeerd.
- De dichtheid en hoogte van gebouwen wordt afgestemd op de directe omgeving, zodat er een geleidelijke overgang van het stedelijk naar het groene gebied tot stand komt. Hoogteaccenten in het noorden van het plangebied zijn voorstelbaar, aansluitend bij de hoogtes in het stationsgebied. Evenals een hoogteaccent aan de zuidzijde, zodat veel bewoners uitzicht hebben op het groene buitengebied. Hiermee vormt de beoogde wijk een nieuwe entree voor Helmond.
- Het programma voor voorzieningen is indicatief en biedt inspiratie voor een gemengd woongebied nabij het stadscentrum en de Cacaofabriek. Bij de verdere uitwerking kan worden verkend welke partijen belangstelling hebben voor het invullen van delen van het voorzieningenprogramma. Dan komt ook de locatiekeuze voor voorzieningen aan bod. De bouw van de voorzieningen wordt gefaseerd bij de woningbouw waardoor basisvoorzieningen in de 1^e fase worden gerealiseerd.
- De multifunctionele accommodatie (MFA) zal kwetsbare functies huisvesten en kan daarom niet zondermeer binnen risicocontouren worden geplaatst.
- In de uitwerking voor het openbaar gebied dient specifiek ruimte te worden gereserveerd voor:
 - maatregelen gericht op gezondheidsbevordering om ontmoeten en bewegen te stimuleren met een goede ontsluiting voor langzaam verkeer richting het stadscentrum;
 - klimaatadaptatie in de vorm van waterberging en het tegengaan van hittestress;
 - groenvoorzieningen om biodiversiteit te versterken, luchtkwaliteit te verbeteren en het woongenot te vergroten;
 - innovatieve energieoplossingen die bij moeten dragen aan een betaalbare en betrouwbare energievoorziening voor alle inwoners;

- verkeersveiligheid en parkeren.
- Beoordeeld wordt of de transformatie effecten heeft voor de stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving. Dan kan ook worden gezien of aanvullende maatregelen nodig zijn.
- De realisatieperiode voor Houtse Beemden zal enige jaren in beslag nemen. Dan is het gewenst een zodanig flexibel programma aan te houden zodat kan worden ingespeeld op wisselende marktomstandigheden.

5.1.3 Houtsdonktracé

Het Houtsdonktracé zal indien mogelijk in één keer worden aangelegd. Echter is dit onzeker met oog op het groot aantal percelen.

- De ontwikkelstrategie voor het woongebied zal rekening houden met de aanleg van het Houtsdonktracé, bij voorkeur in één keer. Het is nuttig om te bekijken of een gefaseerde aanleg ook tot de mogelijkheden behoort. In de ontwikkelstrategie is vervolgens van belang welke prioriteitsstelling in het verwerven van bedrijven wordt aangehouden.
- Het stikstofonderzoek is ook voor de planvorming voor het Houtsdonktracé van betekenis (zie hiervoor).
- Het Houtsdonktracé kent meerdere aansluitpunten op de bestaande wegenstructuur. Voor de aanleg hiervan is het nodig dat wordt voorzien in tijdelijke doorrijroutes.
- In het gebied lijkt het Houtsdonktracé op voorhand goed inpasbaar. De concrete effecten voor verkeersintensiteiten en voor het akoestisch klimaat van de omgeving op de en nabij de bestaande toeleidingswegen vergt specifiek aandacht. Verondersteld wordt dat het zuidwestelijke deel van de binnenstad door het sluiten van de ring, als gebied ontlast wordt van doorgaand verkeer. In het vervolg worden eventueel benodigde maatregelen voor behoud van een goed woon- en leefklimaat in overweging genomen.
- Het Houtsdonktracé mag geen barrière vormen in de nieuwe woonwijk. De oversteekbaarheid van het tracé is belangrijk voor de leefbaarheid van de nieuwe wijk als geheel.

5.1.4 Verwachting voor de verdere planuitwerking

De verwachting is dat de specifieke aandachtspunten goed inpasbaar zijn in de verdere planuitwerking. Op voorhand zijn dit geen onoverkomelijke aandachtspunten. Het gebied biedt ook ruimte voor het treffen van eventuele maatregelen. Daarnaast heeft de gemeente Helmond ruime ervaring en expertise opgedaan met dit soort gebiedsontwikkelingen. Daarnaast is in de beleids- en planvorming naar dit programma toe al naar diverse aspecten gekeken. Dit heeft onder meer geresulteerd in een detaillering en aanpassing van de stedenbouwkundige structuur. In dat opzicht lijkt het stedenbouwkundig plan voor het woongebied en het Houtsdonktracé goed inpasbaar in de bestaande omgeving.

5.2 Onderzoeken

Om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, dienen de omgevingsaspecten te worden onderzocht. De omgevingsaspecten die locatie gebonden zijn en niet afhankelijk zijn van het project, zijn: archeologie, bodem en soortenbescherming. Deze aspecten zijn onderzocht met quickscans en in de plan-mer-beoordeling. Deze brengen in beeld dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Deze paragraaf richt zich op enkele relevante milieuthema's die in de verdere planuitwerking specifiek aandacht zullen vragen. In de plan-mer-beoordeling die bij dit programma is opgesteld, zijn ook andere milieuthema's belicht, zoals water.

De overige omgevingsaspecten zijn afhankelijk van de nadere invulling van het project, zoals het aantal en locatie van woningen en voorzieningen. Deze omgevingsaspecten worden onderzocht wanneer het planvoornemen verder is uitgewerkt. Voor externe veiligheid is al wel in beeld gebracht met welke risico-bronnen rekening moet worden gehouden. Voor de aspecten 'geluid' en 'lucht' is er een addendum opgesteld. Dit addendum is toegevoegd als 'Bijlage 8 Addendum programma'.

5.2.1 Bodem

De gebiedsontwikkeling Houtse Beemden beslaat een klein gedeelte van de zuidoosthoek van 'gebied 2', gehele 'gebied 3' en gehele 'gebied 4' van de gehele gebiedsontwikkeling Houtsdonk. Hierna worden daarom beide bodem quickscans toegelicht.

Figuur 21



Onderzoeksgebied quickscan bodem gebiedsvisie Houtsdonk gebied 3 en 4 (rode cirkel mag buiten beschouwing worden gelaten)

Quickscan Bodem Gebiedsvisie Houtsdonk gebied 1 en 2

Slechts op een beperkt deel van de planlocatie is bodemonderzoek uitgevoerd en dat onderzoek is vaak al relatief oud. Op basis van de resultaten van die bodemonderzoeken en van onderzoek in de directe omgeving wordt verwacht dat bodemkwaliteit geen belemmering hoeft te vormen voor de voorgenumen omgevingsplanwijziging. Het kan wel tot extra kosten leiden:

- Als gevolg van de ligging nabij de Goorloop kunnen hoge concentraties arseen in de bodem aanwezig zijn (natuurlijke oorzaak als gevolg van aanwezigheid ijzeroerhoudende bodemlagen).
- Het diepere grondwater ten oosten van de planlocatie is sterk verontreinigd met VOCI. Dit kan bij onttrekken en lozen van grondwater (bouwputbemaling en/of aanleg bodemenergiesysteem) mogelijk zorgen voor belemmeringen en meerkosten, meldingen/vergunningen bij bevoegd gezagen Waterwet en Wet bodembescherming, vertraging planning, et cetera.

In de quickscan wordt geadviseerd het aspect bodem tijdig te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen:

- Voor het maken van kostenramingen voor plannen waarbij grondverzet moet plaatsvinden, is een rapport van recent uitgevoerd bodemonderzoek nodig.
- Binnen het plangebied is nieuwbouw gepland. Voordat nieuwbouw kan plaatsvinden moet nog bodemonderzoek worden verricht (eis uit de Woningwet en Wabo).
- Binnen het plangebied moet nog worden gesloopt voorafgaand aan de nieuwbouw. Na de sloop moet nog bodemonderzoek worden verricht (eis uit de bouwverordening).
- Mogelijk moet er ook nog eigendomsoverdracht van gronden plaatsvinden en ook in dat verband zal dan bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Het advies van het cluster Milieu is opgenomen in Bijlage 2 QuickScan bodem Houtsdonk gebieden 1 en 2.

Quickscan Bodem Gebiedsvisie Houtsdonk Gebied 3 en 4

Binnen de deelgebieden 3 en 4 (zie figuur 21) is sprake van een voormalige stortplaats, verschillende gevallen van ernstige grond- en grondwaterverontreiniging en daarnaast nog diverse andere sterke bodemverontreinigingen waarvan de ernst en omvang nog niet in kaart gebracht is. Daarnaast is het uitgevoerde bodemonderzoek overwegend oud en moet dit geactualiseerd worden (inclusief PFAS /GenX).

Op basis van de gegevens in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Helmond wordt verwacht dat de bodemkwaliteit van invloed is op de financiële mogelijkheden voor de voorgenomen functiewijziging gezien de kosten die samenhangen met:

- nader bodemonderzoek ten behoeve van sanering, bodemtoets Bal, Bkl en omgevingsplan, bodemonderzoek na sloop, bodemonderzoek in verband met aan- en verkoop en/of mogelijk bodemonderzoek in verband met bedrijfsbeëindiging (Wm-spoor);
- opstellen bodemsaneringsplan, hergebruiksplan en/of grondwateronttrekkingsplan in verband met geschikt maken locatie voor voorgenomen gebruik, aanleg bodemenergiesysteem en/of noodzakelijke bodemsanering in het Wm-spoor bij bedrijfsbeëindiging;
- vergunningprocedures bevoegde gezag Bal en Bkl, Waterwet (bij onttrekken en/of lozen grondwater en/of aanleg bodemenergiesysteem) en/of omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (hergebruik voormalige stortplaatsen);
- ontwerpaanpassingen van bijvoorbeeld bodemenergiesystemen en funderingssystemen;
- uitvoering bodemsanering door erkende BRL SIKB 6000 en 7000 erkende partijen;
- afvoer van verontreinigde grond, grondwater en/of stortmateriaal;
- opstellen evaluatieverslagen, monitoringsplannen en/of nazorgplannen.

Het advies van het cluster Milieu voor 'Gebied 3 en 4' is opgenomen in Bijlage 3 Quickscan bodem gebiedsvisie Houtsdonk deelgebieden 3 en 4. Dit advies in de quickscan stamt van vóór de Omgevingswet op 1 januari 2024. Duidelijk is dat de bodemsituatie een belangrijk onderdeel vormt van de verdere planvorming voor Houtse Beemden. Uit de plan-mer-beoordeling volgt de verwachting dat uit meerdere opties kan worden gekozen om ervoor te zorgen dat de geconstateerde bodemverontreinigingen geen onoverkomelijk obstakel voor de realisering van het woongebied vormen. Bij de planrealisering en in de toekomst moet verdere bodemverontreiniging worden voorkomen.

5.2.2 Cultuurhistorie

Het plangebied Houtsdonk ligt ten zuiden van het historische centrum van Helmond, tussen de spoorlijn naar Eindhoven, de Zuid-Willemsvaart, de Goorloop en natuurgebied Het Groot Goor. Landschappelijk bevindt het gebied zich op de uitloper van een hogere dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa en de Goorloop. Deze hogere, drogere gronden steken duidelijk af tegen de lagere gelegen, natte gebieden zoals het moeras van Het Goor en de beekdalen eromheen. De naam Houtsdonk verwijst naar zo'n hoger gelegen zandkop ("donk"), mogelijk begroeid met bomen. De natte graslanden langs de Goorloop stonden historisch bekend als de Haagse Beemden.

Uit historische kaarten blijkt dat het gebied tot in de 19e eeuw volledig agrarisch in gebruik was. Op de kadastrale minuutkaart van omstreeks 1830 is geen bebouwing te zien: de hogere gronden bestonden uit akkers en bouwland, terwijl de lagere delen als hooi- en weilanden werden gebruikt. Het gebied hoorde bij de omgeving van De Haag, het huidige Helmond-West. Oude benamingen zoals De Pesser voor akkerland en Goorgraaf voor de Goorloop wijzen op een lange geschiedenis van landbouw en waterbeheer, waarbij de beek mogelijk deels is gegraven of verlegd.

Net ten noorden van het plangebied lagen in de middeleeuwen belangrijke locaties zoals De Borch en het Rincvelt, vermoedelijk een omgracht terrein met een versterkt huis of kleine burcht. Archiefbronnen uit de 12e tot 15e eeuw verbinden deze plek met een zogenoemde curtis, een vroegmiddeleeuws domein dat in 1178 werd geschonken aan de abdij van Floreffe. Mogelijk behoorden ook gronden in Houtsdonk tot dit domein. Een 18e-eeuwse schrijfwijze, Hausdonk, suggereert zelfs dat er ooit een huis op de hogere zandrug heeft gestaan.

Tot ver in de 20e eeuw bleef Houtsdonk echter onbebouwd landbouwgebied. Pas in 1934 werd aan de kanaalzijde een bad- en zweminrichting aangelegd. In de loop van de 20e eeuw verschenen langs het kanaal enkele industriële complexen. De zweminrichting raakte in 1964 buiten gebruik en werd vervangen door een nieuw zwembad elders in Helmond.

Archeologisch gezien is vooral de dekzandrug van belang. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Helmond heeft dit deel een middelhoge verwachting. Dat betekent dat bij grotere en diepere bodemverstoringen **archeologisch onderzoek** verplicht is. Ook de natte beekdalen en moerasgebieden zijn kansrijk voor vondsten. In het Goorloopdal zijn eerder bijzondere objecten aangetroffen, waaronder een Romeinse gemsteen met de afbeelding van de god Dionysos of Bacchus. Zulke vondsten wijzen erop dat het gebied in de prehistorie en Romeinse tijd mogelijk langs een route lag en dat waardevolle voorwerpen ritueel in het moeras werden achtergelaten. Volgens de Erfgoedwet moeten toevallsvondsten altijd worden gemeld.

Samengevat is Houtsdonk een eeuwenlang agrarisch gebruikt landschap op een oude zandrug, met historische banden met middeleeuwse bewoning in de directe omgeving en met een duidelijke archeologische potentie, vooral in de hogere delen en de natte beekdalen. Het memo dat ten grondslag ligt aan het voorstaande is opgenomen in Bijlage 4 Quickscan Cultuurhistorie.

In de plan-mer-beoordeling is geconcludeerd dat, om eventuele archeologische waarden te beschermen, in de vervolgfase tijdig archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar nodig maatregelen moeten worden getroffen. Tijdens de uitvoering wordt gewerkt met een vondstprotocol en wordt voldaan aan de meldplicht bij toevallsvondsten. Met deze werkwijze zijn aanzienlijke milieugevolgen op cultuurhistorische en archeologische waarden niet te verwachten en kunnen aanzienlijke milieugevolgen op het thema cultureel erfgoed worden uitgesloten.

5.2.3 Ecologie

Soortenbescherming

Voor de Houtse Beemden zijn **nadere onderzoeken** nodig naar de steenmarter, kleine marterachtigen, grote modderkruiper en Alpenwatersalamander. Uit de plan-mer-beoordeling blijkt dat het mogelijk is tijdig eventueel noodzakelijke maatregelen te treffen, zodat significant nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

De geplande ingrepen hebben geen direct negatief effect op Natura 2000-gebieden. Indirecte effecten moeten worden onderzocht via een **stikstofdepositieonderzoek**.

In het kader van de plan-mer-beoordeling is geconcludeerd dat er oplossingsrichtingen zijn; deze dienen in een later stadium verder te worden uitgewerkt. Dit vraagt om maatwerk dat pas kan worden geleverd op basis van een concreet uitgewerkt ontwerp. De stand van zaken rondom het landelijke stikstofdossier kan van invloed zijn op het uiteindelijk te realiseren programma, de fasering en/of de uitgangspunten ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren. De werkzaamheden leiden mogelijk tot ondergeschikte ruimtelijke aantasting van het Natuurnetwerk Noord-Brabant. Het gaat dan bij de inrichting van de openbare ruimte om het afsnijden van hoekjes van het NNB-gebied. Hier zijn mogelijk compenserende maatregelen aan de orde in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

Houtopstanden

Er is een gemeentelijk beschermde boom aanwezig binnen het plangebied. Dit betreft een populier nabij het fietspad en het centraal gelegen, natte bosperceeltje. Er is daarom een **omgevingsvergunning** nodig om deze beschermde boom te mogen kappen. Het verwijderen van bomen binnen de bebouwde kom valt onder de gemeentelijke kapverordening en niet onder het 'vellen van een houtopstand' zoals bedoeld in afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De begrenzing bebouwde kom ligt dwars door het plangebied. Bij een verdere uitkristallisering van de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden kan een verdere detaillering worden gemaakt naar het areaal te **compenseren** bos/houtopstanden.

Aanbevelingen

Er wordt aangeraden om te zorgen voor een integrale aanpak en een ecooloog te betrekken bij de planvorming opdat de juiste standplaatseigenschappen gewaarborgd blijven binnen het gehele proces. Het terreintje ten zuiden van de Dahliatuin met groeiplaatsen dient te worden gevrijwaard van werkzaamheden. Samen met een ecooloog kan verder worden gekeken naar eventuele kans voor verbetering van standplaatssomstandigheden waar vele soorten van kunnen profiteren en er, ondanks lokaal verdwijnen van bepaalde natuurwaarden, toch winst valt te behalen.

De analyse zoals hiervoor is opgenomen is ontleend aan de quickscan flora en fauna die in 2024 is uitgevoerd voor de gehele gebiedsontwikkeling Houtsdonk, zie Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna Houtsdonk te Helmond.

5.2.4 Externe veiligheid

In de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Houtse Beemden moet voldoende aandacht worden besteed aan het thema externe veiligheid. Daarmee wordt het eenvoudiger om de veiligheid bij de uitwerking van de visie in het omgevingsplan te waarborgen. Bijvoorbeeld door te zorgen voor voldoende afstand tussen de bestaande risicobronnen (spoorlijn en ondergrondse hogedruk aardgasleidingen) en geplande (zeer) kwetsbare gebouwen en/of kwetsbare locaties. Dit helpt om het aantal mogelijke slachtoffers bij een ongeval te verminderen en maatschappelijke ontwrichting te voorkomen. De hiervoor relevante quickscan externe veiligheid is in 2022 opgesteld, zie Bijlage 6 Quickscan externe veiligheid Houtsdonk gebiedsvisie.

Uit de plan-mer-beoordeling volgt dat er milieuaspecten zijn die mogelijk een negatief effect op de gezondheid van de nieuwe bewoners hebben, maar dat deze effecten door mitigerende maatregelen en door compensatie met gezondheidsbevorderende kwaliteiten niet tot een aanzienlijk gezondheidseffect leiden. Dit is ook de verwachting waar het gaat om de effecten van het Houtsdonktracé. Met maatregelen kan dit tracé zorgvuldig worden ingepast. Dit tracé zorgt in ieder geval ook voor een betere doorstroming, vanuit het centrum naar het regionale en rijkswegennet. Dit is gunstig voor de gezondheidssituatie.

5.3 Conclusie haalbaarheid

Uit de analyses zoals hiervoor zijn opgenomen en uit informatie in de plan-mer-beoordelingsnotitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status, maar wel grenst aan NNB en mogelijk gedeeltelijk binnen NNB (afgesneden hoekjes). Specifiek zijn de effecten op gezondheid van de nieuwe bewoners een aandachtspunt. Door het goed ontwerpen en treffen van maatregelen zoals beschreven in paragraaf 6.1 van dit programma, zijn deze effecten zodanig te mitigeren dat geen sprake is van aanzienlijke effecten. Geconcludeerd kan worden dat de kenmerken van het programma en de te verwachten effecten niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden, mits de genoemde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd; deze maatregelen en randvoorwaarden maken deel uit van dit programma (zie paragraaf 6.2.1).

6 Maatregelen

6.1 Activiteiten, betrokkenen, planning, monitoring en evaluatie

Voor de voorbereiding en uitvoering van het Programma Houtse Beemden zijn verschillende middelen en meerdere betrokken partijen nodig en is de planning relevant. De tabel geeft hierin inzicht. Daarin zijn ook de momenten voor informele of formele monitoring en evaluatie van de voortgang van de planvorming vermeld. Tijdens deze momenten wordt beoordeeld of de samengestelde documenten of instrumenten voldoen aan de gestelde doelen, uitgangspunten en participatieverwachtingen. Indien nodig kunnen documenten of instrumenten worden bijgesteld of aangevuld op basis van nieuwe inzichten of reacties uit de omgeving.

In de tabel is het overzicht van in te zetten middelen, de betrokkenheid van partijen, planning, monitoring en evaluatie weergegeven. Daarin zijn de drie fasen onderscheiden:

- actuele programmafase;
- het wijzigen van het omgevingsplan;
- de realisatiefase.

Het kernteam (projectleider en ondersteuning) bij de gemeente wordt veelal geassisteerd door een projectteam en/of adviesbureau. Er zijn nog keuzes nodig voor het al dan niet inschakelen van één of meerdere adviesbureaus. Voor de uiteindelijke besluitvorming is doorgaans het college de eerste verantwoordelijke om dit tijdig voor te bereiden. De externe samenwerking richt zich op externe partners.

Tabel 3 Planning Gebiedsontwikkeling Houtse Beemden

Fa- sen	Instru- men- ten	Activiteiten, do- cumenten, in- strumenten	Taakverde- ling	Externe sa- menwerking	Verant- woordelijk- heid	Afspra- ken	Externe over- eenkomsten	Monitoring en evalua- tie	Planning
Actuele pro- gram- mafa- se	Program- ma	Opstellen pro- gramma en uit- voeren onderzoe- ken	Adviesbu- reau en kernteam		Adviesbu- reau	Plan van aanpak	Opdrachtverle- ning	Monitoren en evalueren van tussen- tijdse resulta- ten en aan- passen docu- menten	Q1/Q4- 2025/2026
			Wethou- der/college						
		Afstemming met wethouder en college	Kernteam		College				
		Afstemming opi- niecommissie	Adviesbu- reau en kernteam		College				
		Vaststellen door college	Kernteam		Kernteam				
		Publicatie DSO	Adviesbu- reau en kernteam				Opdrachtverle- ning		
	Verlen- ging voor- keurs- recht	Vaststellen pro- gramma	Adviesbu- reau en kernteam	Adviesbureau en kernteam	College	Plan van aanpak		Monitoring en evaluatie plan van aanpak	Q1-2026
	Wijzigen omge- vings- plan	Opstellen steden- bouwkundig plan	Projectteam			Plan van aanpak	Opdrachtverle- ning	Monitoring en evaluatie Monitoren en evalueren van tussen- tijdse resulta- ten en aan- passen docu- menten	2026/2029
		Opstellen GREX	Project- team/advies- bureau			Plan van aanpak	Opdrachtverle- ning		
		Uitvoeren gede- tailleerde secto- rale onderzoe- ken	Project- team/advies- bureau			Plan van aanpak	Opdrachtverle- ning		
		Opstellen Ont- wikkelstrategie	Project- team/advies- bureau			Plan van aanpak	Opdrachtverle- ning		
		Opstellen parti- cipatieplan	Project- team/advies- bureau			Plan van aanpak	Opdrachtverle- ning		
		Opstellen con- ceptwijziging omgevingsplan	Projectteam			Plan van aanpak			
		Instemmen met conceptwijziging omgevingsplan	College		College	College- voorstel			
		Participatie en overleg		Participatie- partners		Participa- tieplan			
		Advisering parti- cipatie en over- legreacties	Projectteam			Plan van aanpak			
		Standpuntbepa- ling participatie en overlegreacties			College	College- voorstel			
		Aanpassen con- ceptwijziging omgevingsplan	Projectteam						
		Instemmen met ontwerpwijsi- ging omgevings- plan			College	Plan van aanpak			

Fa- sen	Instru- menten	Activiteiten, do- cumenten, in- strumenten	Taakverde- ling	Externe sa- menwerking	Verant- woordelijk- heid	Afspra- ken	Externe over- eenkomsten	Monitoring en evalua- tie	Planning
		Ontwerpprocedure terinzagelegging		Samenleving/ketenpartners		Collegevoorstel			
		Advisering reacties ontwerpwijziging omgevingsplan	Projectteam		College	Plan van aanpak			
		Standpuntbepaling reacties ontwerpwijziging			College	Collegevoorstel			
		Aanpassen wijziging omgevingsplan	Projectteam			Plan van aanpak			
		Instemmen met wijziging omgevingsplan			College	Collegevoorstel			
		Vaststellen wijziging omgevingsplan			Gemeenteraad	Raadsvoorstel			
Realisatie- fase	Ontwikkelstrategie/GREX	Uitvoeren ontwikkelstrategie/GREX	Kernteam	Bedrijven/gebruikers	College	Ontwikkelstrategie			Vanaf 2029
	Bouwplannen	Ondersteunen ontwikkeling omgevingsvergunningen	Adviesbureau/Projectteam			Plan van aanpak	Opdrachtverlening	Monitoring en evaluatie Monitoren en evalueren van tussentijdse resultaten en aanpassen documenten	Vanaf 2029
		Aanvragen ruimtelijke omgevingsvergunning		Initiatiefnemers					
		Aanvragen technische omgevingsvergunningen		Initiatiefnemers					
		Advisering aanvragen omgevingsvergunningen	Projectteam			Aanvragen			
		Uitwerking plannen inrichting	Projectteam						
		Verlenen omgevingsvergunning			College	Aanvragen	Omgevingsvergunning		

6.2 Aandachtspunten wijziging omgevingsplan

6.2.1 Inhoudelijk

Voor de wijziging van het omgevingsplan is verdere uitwerking nodig voor diverse onderdelen van het plan voor Houtse Beemden. De te verrichten werkzaamheden zijn in het overzicht vermeld. Daarnaast is een doorkijk gegeven welke onderdelen van het plan in de regelgeving van het omgevingsplan een plaats krijgen.

Tabel 4 Uit te werken onderdelen Gebiedsontwikkeling Houtse Beemden in de omgeving

Inpassing in de omgeving	Inrichting gebied	Wijziging omgevingsplan	
Algemeen		Strekking van de regeling	Invulling van de regeling
Realisering woongebied	Opstellen stedenbouwkundig plan met situering van functies,	• Toestaan van een woongebied met	Aanwijzen locaties en/of regels opnemen voor:

Inpassing in de omgeving	Inrichting gebied	Wijziging omgevingsplan	
	programma naar functies en omvang, fasering, inrichting openbare ruimte, maatregelen voor duurzaamheid.	ongeveer 1.480 woningen en voorzieningen, zoals een multifunctionele accommodatie, horeca, zorg, sport, leisure/commercieel en werkmilieu met een gedifferentieerde invulling van de openbare ruimte. Waarborgen realisering van bijzondere woonconcepten.	- woningtypen, hoogbouw, laagbouw; soorten en omvang voorzieningen; afstemming van woningbouw op fasering vertrek bedrijven en hun milieueffecten; voorkom risico's bodemverontreiniging; - afstemming van woongebied op realisering Houtsdonktracé, burgverbinding, stedelijke verkeersring; - fasering van realisering van het woongebied in combinatie met voorzieningen; - een locatie bedoeld voor iedere Helmonder; - Houtse Beemden wordt de nieuwe entree van Helmond, zorgen voor verbinding met het stadscentrum.
Realisering Houtsdonktracé	Inpassen van het Houtsdonktracé in het stedenbouwkundig plan.	Toestaan van aanleg en ingebruikname Houtsdonktracé.	Aanwijzen Houtsdonktracé en regels opnemen voor: - fasering, al dan niet, van de aanleg; - minimale en maximale oppervlakte van grondgebruik voor het tracé; - aansluitingen op lokale wegenstructuur, schakel in compenserende ringstructuur; - in S-vorm aanleggen met voorkomen van barrièrewerking, plaatselijk verdiepte ligging.
Afstemmen van effecten op de omgeving			
Omgeving	Opnemen aansluiting infrastructuur op de omgeving en oriëntatie op andere gebieden.	Waarborgen aansluiting omgeving (infrastructuur) en afstemming op omliggende gebieden.	Aanwijzen locaties en/of opnemen regels opnemen voor: - vastleggen aansluitingen infrastructuur omgeving; - inpassing van de effecten van het tracé voor de omgeving; waarborgen zorgvuldige inpassing opnemen (geluid).

Tabel 5 Inrichting gebied Houtse Beemden

Inrichting gebied			
Wonen	Faciliteren ongeveer 1.480 woningen en toedelen woningbouwprogramma aan vlakken in het stedenbouwkundig plan.	Toestaan van ongeveer 1.480 woningen en opnemen voorwaarden vanuit het woningbouwprogramma.	Locaties aanwijzen en regels opnemen voor: - circa 1.480 woningen; - locaties voor woningen; - gedifferentieerd woningbouwprogramma voor diverse doelgroepen; - flexibele levensloopbestendige woningen voor meerdere doelgroepen; - woningcategorieën: minimaal 30% sociaal en 70% betaalbaar; - van toepassing verklaren van regels vanuit het omgevingsplan; gecombineerd met aanvullende regels; - hoogbouw en verdichting aan de noordzijde en aan zuidzijde met zicht op groen/natuur, tussenliggend lagere hoogte en dichtheden; - locaties voor wonen met bijzondere woonconcepten en energieneutrale woningen; - maatvoering van woningen (oppervlakte, hoogte e.d.).
Voorzieningen	Ruimte reserveren voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.	Toestaan van maatschappelijke en commerciële voorzieningen.	Locaties aanwijzen en regels opnemen voor: - maatschappelijke voorzieningen en benoemen soorten voorzieningen met maximum oppervlaktelaten; - MFA concentreren in het plangebied in veilige omgeving, goed bereikbare voorzieningen, clusteren richting Cacaofabriek, ruimte voor zorg. - commerciële voorzieningen en benoemen soorten voorzieningen met maximum oppervlaktelaten, horeca voor de buurt, ruimte voor lokale makers;

Inrichting gebied

			realiseren voorzieningen parallel aan woningbouw laten verlopen.
Profielen wegen	Vastleggen van profielen van Houtsdonktracé en ontsluitingsstructuur.	Locaties binnen het stedenbouwkundig plan aanwijzen.	- Locaties voor tracé en regels opnemen voor andere wegen met profielen; - Afstemmen autoluw maken Kanaaldijk Zuid-West op aanleg Houtsdonktracé.
Openbare ruimtes	Locaties aanwijzen en/of kwaliteitscriteria opnemen.	Locaties aanwijzen en/of kwaliteitscriteria opnemen voor openbare ruimte.	Aanwijzen locaties en/of regels opnemen voor de openbare ruimte ten aanzien van kwaliteit inrichting; zorg voor voldoende groen en water, inspelen op zonlicht.
Klimaat	Locaties aanwijzen en/of kwaliteitscriteria opnemen voor klimaatneutraal bouwen.	Locaties aanwijzen en/of kwaliteitscriteria opnemen voor bouwen, klimaatadaptatie en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals wadi's.	- Aanwijzen locaties en/of regels opnemen voor maatregelen klimaatneutraal bouwen; - Onderzoek mogelijkheden innovatieve energieoplossingen.
Circulair bouwen	Locaties aanwijzen en/of kwaliteitscriteria opnemen voor circulair bouwen.	Kwaliteitscriteria opnemen voor circulair bouwen.	Aanwijzen locaties en/of regels opnemen voor maatregelen circulair bouwen.

Vanuit de mer-beoordeling volgen nog enkele mitigerende maatregelen en randvoorwaarden die van betekenis zijn voor de voorbereiding voor vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor Houtse Beemden.

Tabel 6 Benodigde maatregelen voor Gebiedsgericht programma Houtse Beemden

Kenmerk	Proces naar vaststelling van het programma
Aspecten vanuit de mer-beoordeling – mitigerende maatregelen/randvoorwaarden	- Bij de verdere planuitwerking dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de beoogde woningen binnen de geluidzone industrie. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of er onder de belasting van 50 dB(A) wordt gemeten. Zo niet moet er een omgevingswaarde worden vastgesteld. - Het toestaan van een omgevingswaarde kan door middel van een ontheffing. Hierbij zijn strikte voorwaarden dat de geluidisolatie van de woning voldoende moet zijn. Ook moet de woning een geluidluwe zijde hebben waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Tenminste één verblijfsruimte en een buitenruimte (tuin of balkon) moeten aan deze geluidluwe kant worden gerealiseerd. - Het wegtracé en de wijk worden zodanig ontworpen en waar nodig voorzien van bron- en overdrachtsmaatregelen dat wordt voldaan aan de standaard- en grenswaarden voor geluid (Bkl) en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd bij de nieuwe woningen. - Het MFA wordt naar huidige inzichten buiten de aandachtsgebieden situeert. - Tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden worden hinder en risico's voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt. - Woningen worden niet mogelijk gemaakt binnen 50 meter afstand van een agrarisch perceel. - Voor de verdere planuitwerking gelden de volgende hydrologische uitgangspunten. Het kwelwater (kwelregime en -kwaliteit) is leidend voor het functioneren van het aangrenzende natuurgebied. Afwatering richting het kanaal is niet mogelijk, omdat het kanaalpeil hoger ligt. Daarom is het uitgangspunt dat hemelwater binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt vastgehouden en/of vertraagd wordt geïnfiltreerd. Om de werking van het watersysteem en de effecten van ontwerpkeuzes en maatregelen robuust te kunnen onderbouwen, is bij de (toekomstige) wijziging van het omgevingsplan (geo)hydrologische onderbouwing noodzakelijk. - Voorafgaand aan uitvoering wordt het benodigde ecologisch (nader) onderzoek uitgevoerd en worden mitigerende maatregelen/werkinstructies (incl. zorgplicht) vastge-

Kenmerk

Proces naar vaststelling van het programma

	legd en toegepast, zodat negatieve effecten op beschermde soorten worden voorkomen. • Indien er werkzaamheden plaatsvinden binnen het NNB, dient er vooraf met de provincie te worden afgestemd en mogelijke maatregelen worden toegepast. • Bij de verdere planuitwerking vindt afstemming plaats met de veiligheidsregio en worden de vereiste verantwoordingen/maatregelen voor omgevingsveiligheid geborgd (vluchtmogelijkheden, bereikbaarheid hulpdiensten en eventuele bouwkundige maatregelen binnen aandachtsgebieden). • Bij de verdere planuitwerking wordt (waar relevant) onderzoek uitgevoerd naar trillingen door spoor en worden zo nodig maatregelen getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen. • Voor stikstof wordt in de vervolgfase een actuele AERIUS-berekening uitgevoerd op basis van het uitgewerkte ontwerp; indien nodig worden een ecologische voor- toets/passende beoordeling en (interne/externe) saldering doorlopen en geborgd. • Bij bodemingrepen die de drempelwaarden uit het gemeentelijk beleid overschrijden (oppervlakte en diepte) is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. • In de vervolgfase worden de geohydrologische en geotechnische effecten van de verdiepte aanleg van het tracé nader onderzocht. Indien nodig worden de maatregelen uitgewerkt en geborgd in de verdere planuitwerking en uitvoering. • De wijk biedt ruimte voor groen en er wordt een link gemaakt met water om te recreëren. Er is aandacht voor de inrichting voor speelplaatsen en ontmoetingsplekken. • Er worden voldoende voorzieningen in de wijk gerealiseerd, zoals scholen, sport en medische faciliteiten. • In het plan wordt voldoende ruimte gereserveerd voor recreatie en bewegen. Hiervoor worden wandel- en fietspaden aangelegd.
Aspecten vanuit de mer-beoordeling – randvoorwaarden	

6.2.2 Beleidscyclus Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Die brengt een aantal veranderingen mee in het toetsingskader voor gebiedsontwikkelingen:

- De regeling voor de gebiedsontwikkeling moet worden opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente.
- Publicatie van plannen vindt plaats via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) in plaats van op ruimtelijkeplannen.nl.

De basis voor Houtse Beemden is gelegd in eerdere visies en de Omgevingsvisie Helmond 2040. Vervolgens is het beleid vertaald in het voorliggende omgevingsprogramma. Hierna volgt vertaling in het omgevingsplan en de verlening van omgevingsvergunningen. Dit zijn belangrijke opeenvolgende onderdelen van de beleidscyclus die gecompleteerd wordt met monitoring en evaluatie.

Per 1 januari 2024 beschikt de gemeente over één omgevingsplan, dat is samengesteld uit de bestemmingsplannen die in de loop der tijd zijn vastgesteld. Het is de bedoeling dat dit omgevingsplan voor 2032 wordt aangepast aan de vereisten van de Omgevingswet. Dit betreft met name het vernieuwen van de oorspronkelijke bestemmingsregelingen en daarmee de wijze waarop de toelaatbaarheid van veranderingen in de fysieke leefomgeving wordt geregeld.

Het Programma Houtse Beemden is een losstaande regeling die apart op het DSO wordt gepubliceerd. De inhoud van het Programma Houtse Beemden wordt verwerkt in de regels van het omgevingsplan. De gemeente Helmond heeft al een structuur in het omgevingsplan staan waar in ieder geval de regels voor wonen, verkeer, water, verblijfsgebied en groen in staan. De regels voor Houtse Beemden passen in ieder geval gedeeltelijk binnen deze vaste structuur. Pas als de regels niet passen binnen de structuur van de gemeente, zullen deze in een apart transitiehoofdstuk worden opgenomen. In een later stadium kunnen delen van dit hoofdstuk alsnog worden geïmplementeerd in de nieuwe structuur en inhoud van het omgevingsplan, dat de komende jaren wordt ontwikkeld.

Deze digitale verandering onder de Omgevingswet vraagt weliswaar specifieke aandacht, maar de praktijk laat zien dat het goed mogelijk is om aan de vereisten van de Omgevingswet te voldoen.

6.3 Organisatie

Bij de verdere beleids- en planvorming voor Houtse Beemden blijven zo veel mogelijk de medewerkers uit de organisatie betrokken die zich de afgelopen jaren hiervoor hebben ingezet. Het team zal gaandeweg worden versterkt met disciplines die expertise hebben en verantwoordelijk zijn voor specifieke onderdelen. Denk hierbij aan de ontwikkelingsstrategie en de GERX, de stedenbouwkundige opzet en invulling van het gebied, de sectorale onderzoeken en uitwerking van deelplannen. Bij deze laatste categorie wordt specifiek ook gedacht aan inzet van expertise op het gebied van stikstof, bodemkwaliteit en duurzaamheid. Daar waar nodig wordt externe expertise ingezet.

Voor de organisatie is ook de externe component van groot belang. Overleg met belangrijke spelers, zoals de bestaande bedrijven, de omgeving rondom het gebied en partners die bijdragen aan de realisering van het Houtsdonktracé en met name van de woningbouw vormen de externe component van de organisatie. Ook de omgevingsdienst, waterschap en provincie worden betrokken bij de verdere planvorming, gericht op het wijzigen van het omgevingsplan.

Na vaststelling van het programma wordt een plan van aanpak verder uitgewerkt, gebaseerd op het voorliggende programma, met doelstellingen, te bereiken resultaten en de planning hiervoor. Daarbij worden ook de ruim beschikbare expertise en ervaringen bij eerdere projecten direct betrokken. In dat opzicht heeft de gemeente Helmond een staat van dienst waarop stevig wordt voortgebouwd.

7 Verantwoording - participatie en procedure

7.1 Participatie

7.1.1 Doorontwikkeling van eerdere beleids- en planvorming

Stappen in het proces van beleids- en planvorming

Het proces om te komen tot het programma Houtse Beemden heeft een lange aanlooptijd en is stapsgewijs ingevuld. Een tiental jaar geleden is gestart met de aanwijzing van Houtse Beemden als transformatiegebied in het Interim Structuurplan Helmond 2015 (ISP). Vervolgens is het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) in 2023 vastgesteld en als een belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie Helmond 2040, vastgesteld in 2024, in het ruimtelijk beleid verankerd. Over deze documenten heeft volop participatie plaatsgevonden. Het voorliggende programma geeft een samenhangend beeld van alle documenten die hiervoor zijn gecompiceerd.

Volop aandacht in de media en tijdens bijeenkomsten

De gemeente Helmond is voortdurend actief geweest in het informeren van 'de stad', inwoners en bedrijven over de stedelijke ontwikkeling van de stad Helmond. Hierover zijn in de afgelopen jaren uiteenlopende mediaberichten verschenen, zijn bijeenkomsten gehouden en krijgende stedelijke ontwikkelingen met regelmaat aandacht op social media en in de andere media, gevoed door het gemeentebestuur. Er is aandacht nodig voor blijvende betrokkenheid van de omgeving, bedrijven, instanties en inwoners van Helmond.

Betekenis van het programma in het beleids- en planvormingsproces

De betekenis van het programma is vooral gelegen in het tussentijds weergeven van de stand van zaken van beleids- en planvorming als opmaat voor verdere uitwerking en het daarvoor beoogde proces. Voor de komende tijd staan met name de stedenbouwkundige uitwerking, het opstellen van een uitvoeringsstrategie met een GREX en het uitvoeren van uiteenlopende onderzoeken op het programma. Dan ontstaat meer inzicht in de realisering van Houtse Beemden. Het voorliggende programma volstaat in dat opzicht met het in samenhang presenteren van bekend zijnde documenten. Een nuancering hierop vormt het Vlekkenplan waarin een nadere keuze is gemaakt voor situering van het Houtsdonktracé. Op hoofdlijnen beoordeeld heeft dit geen directe invloed op de omgeving, waarover in dit stadium participatie nodig is.

Te bereiken resultaten in het vervolgproces

Het voorliggende programma vormt dan ook een doorontwikkeling van eerdere beleids- en planvorming. Zeker zo relevant en bepalend voor de planvorming vormen de vervolgstappen. Het is belangrijk dat dan de volgende resultaten worden bereikt:

- Bieden van inzicht en duidelijkheid voor bedrijven over de strategie om te komen tot de gebiedstransformatie. Aandachtspunten daarbij zijn het perspectief van bedrijven voor de komende jaren, hoe wordt omgegaan met tussentijdse behoeften en verzoeken van bedrijven, de uitplaatsingsmogelijkheden van bedrijven, de fasering van de gebiedstransformatie en het bouwen aan vertrouwen in een zorgvuldige realisering van de transformatie en het rekening houden met de positie, perspectieven en belangen van deze belangrijke spelers.
- Inzicht in de stedenbouwkundige opzet en invulling van Houtse Beemden met woningbouw, voorzieningen en de ligging van het Houtsdonktracé. Dan wordt ook inzicht geboden in welk type woningen waar komen, de hoogte van gebouwen en de combinatie met andere functies. Dit is met name voor de directe omgeving van betekenis.

Betrokkenheid opiniecommissie bij vaststelling van het programma

Het concept voor het programma wordt behandeld door de opiniecommissie. Tijdens opiniecommissies kunnen commissieleden een oordeel vormen over een onderwerp. Hier bespreekt de commissie welk beleid er wordt gemaakt, welke scenario's er zijn en welke partijen betrokken zijn. Er worden vragen gesteld en argumenten uitgewisseld.

- De commissie bestaat uit raadsleden van de gemeenteraad van Helmond. Zij vertegenwoordigen verschillende politieke fracties.
- Naast raadsleden nemen er niet-raadsleden (burgercommissieleden) deel aan de opiniecommissie. Deze burgercommissieleden zijn door de gemeenteraad benoemd op voordracht van fracties. Zij ondersteunen de commissies in de beraadslaging, maar hebben geen stem in de gemeenteraad zelf.
- De voorzitter van de commissie is door de gemeenteraad uit het midden van de raad benoemd. De commissiegriffier of griffier fungeert als secretaris.
- De Helmondse opiniecommissie bestaat dus uit raadsleden en burgerleden die samen vergaderen over beleidsvoorstellen en onderwerpen vóórdat die aan de hele gemeenteraad worden voorgelegd.

Met de samenstelling van de opiniecommissie is inbreng vanuit de Helmondse gemeenschap gewaarborgd. Aangezien het programma met name een samenhangend overzicht bevat van eerdere documenten, waarover uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden, is deze commissie bij uitstek geschikt om invulling te geven aan participatie over het voorliggende programma.

7.2 Resultaten participatie

Zorgvuldig vastleggen inbreng opiniecommissie

De opbrengsten van de behandeling van de opiniecommissie worden zorgvuldig vastgelegd. Bij de besluitvorming over het programma worden deze resultaten verwerkt in een participatieverslag. Hierin staat:

- Wat is opgehaald?
- Hoe is daarop gereageerd?
- Welke aanpassingen zijn doorgevoerd?

Ook aanpassingen die zijn voorgesteld, maar niet verwerkt worden vermeld. Het wel of niet verwerken van aanpassingen wordt gemotiveerd. Relevant is ook welke maatregelen vervallen, worden aangepast of toegevoegd. Het is nuttig ook te bekijken of eerder opgehaalde participatieresultaten nu anders worden beoordeeld.

Resultaten behandeling opiniecommissie

Bij de behandeling van het programma door de opiniecommissie zijn uiteenlopen suggesties gedaan. Deze suggesties zijn met name verwerkt in een ingevoegde paragraaf 2.3.2 en aanvullingen in 5.1.2. Op onderdelen zijn de paragrafen 5.2.1 (bodem) en 7.1 (participatie) aangevuld. Hiermee is de kwaliteit van het programma aangescherpt. In het overzicht worden de suggesties kort weergegeven. In de genoemde paragrafen zijn veelal uitgebreidere passages opgenomen. Alle suggesties zijn verwerkt.

- De behoefte van mensen moet in ogenschouw worden genomen. Iedere Helmonder moet zicht hier kunnen thuis voelen. Kijk goed naar samenstelling en opbouw van de buurt. Denk hierbij aan starters, gezinnen en ouderen.
- Houd en verhouding aan van 30% sociaal en 70% betaalbaar. Er is specifiek aandacht nodig voor betaalbare koop.
- Het is niet nodig een harde grens van 8 bouwlagen aan te houden. Hoogbouw is aan de noordzijde nabij het station goed mogelijk en in hogere dichtheid. In eerste instantie neemt de hoogte af van

noord naar zuid; bij het natuurgebied zijn ook verdichting en een hogere bouwhoogte denkbaar, zodat meer inwoners op groen uit kunnen kijken.

- Concentreer het MFA in het hart van de wijk en binnen bereik van voorzieningen, zoals parkeren. Zorg voor een goede verbinding met omliggende gebieden, zoals Houtsdonk en Suytkade.
- Cluster voorzieningen zoveel als mogelijk aan de noordoostzijde richting de Cacaofabriek.
- Faseer voorzieningen bij woningbouw. Juist tijdens de eerste fase zijn er ook basisvoorzieningen nodig.
- Belangrijk is dat er ruimte wordt geboden voor zorg.
- Horeca is voornamelijk bedoeld voor de buurt.
- Bied makersruimte voor lokale makers.
- Het plan dient te leiden tot een nieuwe entree voor Helmond.
- Zorg voor voldoende ontsluiting naar het stadscentrum.
- Het Houtsdonktracé dient nader uitgewerkt te worden. Hoe sluit deze aan op omliggend netwerk? Kanaaldijk Z.W. niet autovrij maken voordat er andere wegen zijn gerealiseerd. De auto dient een volwaardige plek en oplossingen te krijgen in het gebied.
- Waak ervoor dat het tracé niet zorgt voor een doorsnijding van de nieuwe buurten.
- Besteed aandacht aan zonlicht, met name avondzon, bij het situeren van pleinen, zichtlijnen en inrichting van het stratenpatroon.
- Zorg voor voldoende aandacht voor groen en klimaatadaptatie.
- Houd rekening met water. Wellicht biedt dit kansen voor de inrichting (blauw naast groen) en voor dynamiek in de omgeving. Zorg tevens voor goede waterberging en watersystemen in de buurt. Water kan een kwalitatieve toevoeging zijn voor het gebied wanneer dit goed wordt ingepast.
- Onderzoek mogelijkheden voor innovatieve energieoplossingen. Zorg ervoor dat er tijdig inzicht ontstaat in het energievraagstuk. Energie dient betaalbaar te zijn voor de inwoners.
- Bewaak de risico's met betrekking tot bodemverontreiniging
- Zorg ervoor dat de omgeving, bedrijven en stad betrokken blijven bij de plannen.

De suggesties zijn ook verwerkt in de maatregelen (paragraaf 6.2.1).

7.3 Vaststelling van het omgevingsprogramma

De vaststelling van het omgevingsprogramma vormt het sluitstuk van het proces. Het college stelt het programma Houtse Beemden formeel vast, inclusief de nota van beantwoording. Bij de vaststelling wordt een overzicht gegeven van te treffen maatregelen, met name ook voor organisatie, middelen en planning. Deze vaststelling staat gepland voor voorjaar 2026. De vaststelling vormt het kader voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan.

7.4 Publicatie

Het besluit tot vaststelling van het programma wordt gepubliceerd op de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Het omgevingsprogramma wordt gepubliceerd op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en vermeld in het gemeenteblad 'De Loop'. De Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) is onder de Omgevingswet de centrale landelijke voorziening voor de publicatie van omgevingsdocumenten. De omgevingsdocumenten komen via deze landelijke voorziening ook in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Daarnaast worden betrokken partijen, grondeigenaren en bewoners actief geïnformeerd. Hierbij wordt gebruikgemaakt van meerdere communicatiekanalen, zoals:

- de gemeentelijke website;
- nieuwsbrieven, met name aan de aanwezige bedrijven;
- informatiebijeenkomsten.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Houtse Beemden /join/id/regdata/gm0794/2026/ef14551fa5474b259f44266c72b9caee/nld@2026-05-27;12521742

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1</i> <i>Beleid en ruimtelijke plannen</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/95f6a86f8fc240b8b6efef8959a8e844/nld@2026-05-27;12521742
<i>Bijlage 2</i> <i>QuickScan bodem Houtsdonk gebieden 1 en 2</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/570da8af9f4d4d018f0204109528ae34/nld@2026-05-27;12521742
<i>Bijlage 3</i> <i>Quickscan bodem gebiedsvisie Houtsdonk deelgebieden 3 en 4</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/ffa2a766bfdd4c98a67b1e25db387b73/nld@2026-05-27;12521742
<i>Bijlage 4</i> <i>Quickscan Cultuurhistorie</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/29954e4d1e0a4c438cba2e3e3b29a2c9/nld@2026-05-27;12521742
<i>Bijlage 5</i> <i>Quickscan Flora en Fauna Houtsdonk te Helmond</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/4380537370d54789a056357d135d7291/nld@2026-05-27;12521742
<i>Bijlage 6</i> <i>Quickscan externe veiligheid Houtsdonk gebiedsvisie</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/b6e9cf52f07049cd929e5ccd19365400/nld@2026-05-27;12521742
<i>Bijlage 7</i> <i>Plan-mer beoordelingsnotitie</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/21f49cf-fa1ef426daaaae9dc52a5b7d5/nld@2026-05-27;12521742
<i>Bijlage 8</i> <i>Addendum programma</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/9c97d5e03bf844ecb758ff0476bbb318/nld@2026-05-27;12521742