

Ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Burg. Krollaan 101'

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Helmond heeft op **DATUM** het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Helmond 'Burgemeester Krollaan' vrijgegeven voor de terinzagelegging.

Het Omgevingsplan gemeente Helmond wordt op een later moment vastgesteld.

Artikel I

De wijzigingen van het "Omgevingsplan gemeente Helmond" opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp vrijgegeven.

Artikel III

Deze wijziging betreft **XXXXX**. Wat is er is gewijzigd, wordt duidelijk gemaakt in de Motivering.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 2.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.12 Beroep of bedrijf aan huis

1. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor een beroep en/of bedrijf aan huis, onder de voorwaarden dat:
 - a. hiervoor maximaal 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken tot een gebruiksoppervlakte van maximaal 60 m² wordt gebruikt; tenzij 'maximum oppervlakte bedrijf aan huis' is aangegeven, dan telt de daar bepaalde maximale waarde;
 - b. het gebruik van de woning ten behoeve van wonen overheersend blijft;
 - c. het beroep of bedrijf uitsluitend door de bewoner(s) zelf wordt uitgeoefend;
 - d. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
 - e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de beroepsuitoefening;
 - f. het niet gaat om de vervaardiging of bereiding van voedsel;
 - g. het niet gaat om een pension voor dieren;
 - h. de beroeps- of bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
 - i. het een bedrijfsactiviteit betreft zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijf aan huis.
2. Op degene die een beroep of bedrijf aan huis uitoefent, rust de bijzondere zorgplicht datgene in het werk te stellen wat redelijkerwijze kan worden verlangd om hinder op de woonomgeving door de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis te voorkomen.
3. Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift stellen over de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis om onaanvaardbare hinder voor het woon- en leefklimaat tegen te gaan.

B

Artikel 4.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.50 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken

bijbouwgebied: gebied buiten het bouwvlak waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan volgens artikel 4.49

bijbouwgebied	maximale bebouwing	plus
tot 50 m ²	50 % van het bijbouwgebied	
50 m ² tot 85 m ²	25 m ² van het bijbouwgebied moet onbebouwd blijven	
vanaf 85 m ²	50% van het bijbouwgebied tot een maximum van 150 m ²	waarbij in ieder geval 60 m ² is toegestaan

bijbouwgebied	maximale bebouwing	plus
tot 50 m ²	50 % van het bijbouwgebied	-

50 m² tot 85 m²

25 m² van het bijbouwgebied moet on-
bebouwd blijven

-

vanaf 85 m²

50% van het bijbouwgebied tot een
maximum van 150 m²

waarbij in ieder geval 60 m² is toege-
staan

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<i>aantal woningen</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/acb5a49f3e3e449b99153cbaaebf719b/nld@2025-10-08;13495468
<i>beperkingen grootschalige logistiek</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/edf-ca5b189344753b1075ed014cd6ede/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/edf-ca5b189344753b1075ed014cd6ede/nld@2026-05-28;08083620
<i>bouwwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2026-05-28;08083620
<i>garagebox</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/da5adb64ec5e490e941bf3f66e1a55ff/nld@2025-10-08;13495468
<i>groen</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/af8b1328d04d4ad9b215e4982905c190/nld@2025-10-08;13495468
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/ce85ed-cc31a5472495f305193adda65c/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/ce85ed-cc31a5472495f305193adda65c/nld@2026-05-28;08083620
<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/3cb971fc17a74e8daa6b4342fb1c1da7/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/3cb971fc17a74e8daa6b4342fb1c1da7/nld@2026-05-28;08083620
<i>maximum oppervlakte bedrijf aan huis</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/5163df5d865d47df81e3a582c89713a5/nld@2026-05-28;08083620
<i>ruimtelijke regels definitief deel</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2026-05-28;08083620
<i>ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/d47517a0bd944a0c8d07a01928e844f0/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/d47517a0bd944a0c8d07a01928e844f0/nld@2026-05-28;08083620
<i>verblijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbc34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2025-10-08;13495468

<i>verkeer</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/2b48164f256f47a4834bb90f85c91946/nld@2025-10-08;13495468
<i>water</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/977bc6e9998f425e8ae492f383e63508/nld@2025-10-08;13495468
<i>wonen</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/6c0eed-dea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/6c0eed-dea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2026-05-28;08083620

D

Na bijlage IV wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen

Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijf aan huis [/join/id/regdata/gm0794/2026/f0dfd53c266f4b11ba67b9cdc72f2d31/nld@2026-05-28;08083620](https://join.id/regdata/gm0794/2026/f0dfd53c266f4b11ba67b9cdc72f2d31/nld@2026-05-28;08083620)

Motivering

1 Inleiding

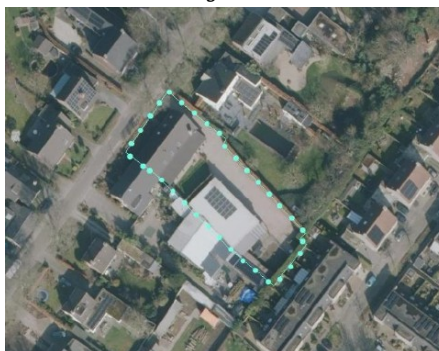
1.1 Aanleiding

Burgemeester Krollaan 101 is in de huidige situatie in gebruik als woning met bedrijfsloods. Beoogd wordt om de functie te wijzigen naar 'wonen' en het voormalige bedrijfsgebouw te laten staan voor kleinschalige bedrijvigheid, passend in een woonomgeving. Beoogd wordt aan de hand van deze motivering met een omgevingsplanwijziging de functie te wijzigen naar wonen met een aanduiding bedrijf aan huis.

1.2 Plangebied

Het projectgebied is gelegen in de Burgemeester Krollaan 101 te Helmond. Navolgend figuur geeft de ligging aan van het projectgebied op een luchtfoto weer, waarop de ligging van het projectgebied is aangeduid. Het projectgebied beslaat een drietal kadastrale percelen, te weten de percelen kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie T, nummers 7232, 7233, 7234. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 1.440 m². Figuur 2 geeft de kadastrale begrenzing van het projectgebied weer, waarbij het projectgebied met een blauwe lijn is omrand.

Figuur 1



Besluitlocatie aangeduid met een blauwe bolletjeslijn

Figuur 2



Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid met de blauwe lijn

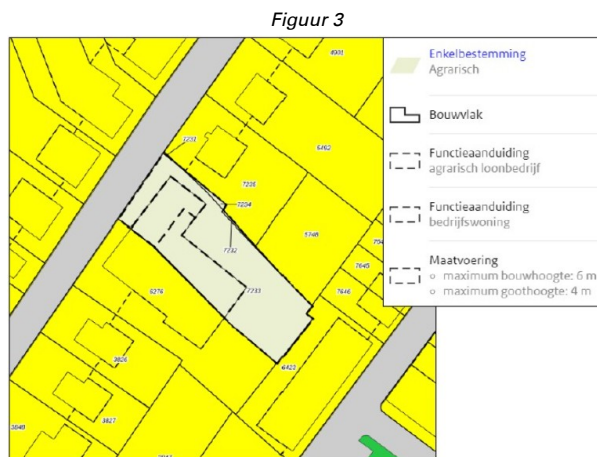
1.3 Afwijking tijdelijk deel omgevingsplan

Voor het projectgebied is het Omgevingsplan gemeente Helmond per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld. Het projectgebied is eerder in bestemmingsplan 't Hout' bestemd, waarmee dit eerder vastgestelde bestemmingsplan geldt als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 't Hout' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 3 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en is voor het projectgebied onherroepelijk. Met de inwerking-treding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is dit bestemmingsplan van rechtswege een omgevings-

plan geworden. Daarnaast is ook 'paraplubestemmingsplan Parkeren' geldig voor het projectgebied. Deze is op 27 februari 2018 vastgesteld.

Het projectgebied is bestemd als 'agrarijsch' met een bouwvlak en twee functieaanduidingen ten behoeve van een 'bedrijfswoning' en 'agrarijsch loonbedrijf'. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met de huidige planologische situatie weer.



Uitsnede bestemmingsplan 't Hout waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staat de aanleiding voor het initiatief en het betreffende plangebied. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige ruimtelijke en functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beoogde initiatief omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het planologische beleidskader vermeld, waarin er aandacht uitgaat naar het beleid op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op de economische uitvoerbaarheid van het initiatief. Hoofdstuk 7 gaat in op de participatie. In hoofdstuk 8 staat de procedure centraal.

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijk

Het projectgebied is gelegen in stedelijk gebied. Sprake is van voornamelijk woonfuncties in de omgeving, en één bedrijfsfunctie. De agrarische functie ten behoeve van een mechanisch loonwerkbedrijf ligt vanuit een historische gegroeide situatie op het projectgebied. Het agrarische bedrijf met de gehele langevelboerderij betreft de oorspronkelijke bebouwing. De afgelopen decennia is de kern van Helmond in westelijke richting uitgebreid en is het agrarische bedrijf omgeven door woonfuncties met een stedelijke omgeving tot gevolg. Net voor de start van de 21e eeuw is het gebied grenzend ten zuiden aan de Burgemeester Krollaan verder verstedelijkt en is de meeste (agrarische) bedrijvigheid al verdwenen uit het gebied. Er is sprake van voornamelijk grotere woningen (tweekappers en vrijstaande woningen).

2.2 Functioneel

Op de locatie Burgemeester Krollaan zijn in de huidige situatie een bedrijfswoning met daarachter een bedrijfsloods aanwezig. De bedrijfswoning betreft de helft van een gesplitste langevelboerderij. De bedrijfsloods heeft een oppervlakte van circa 250 m². In de huidige situatie is sprake van bedrijvigheid in milieucategorie 3.1, 'Dienstverlening t.b.v. landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >500m²', waarbij een hogere geluidsbelasting is toegestaan dan passend bij de milieucategorie.

Navolgend figuur geeft een impressie van de locatie, waarbij de begrenzing met een blauw contour is aangeduid.

Figuur 4



Luchtfoto planlocatie Burgemeester Krollaan 101, Helmond

3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijk

De agrarische bedrijfslocatie Burgemeester Krollaan 101 wordt van functie gewijzigd. Beoogd wordt om hier een functie 'wonen' toe te kennen, met op de voormalige bedrijfsloods een aanduiding 'bedrijf aan huis' voor een kleinschalig bedrijf zoals die is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage). Binnen de loods worden dan werkzaamheden verricht welke overeenkomstig zijn met de staat van bedrijfsactiviteiten.

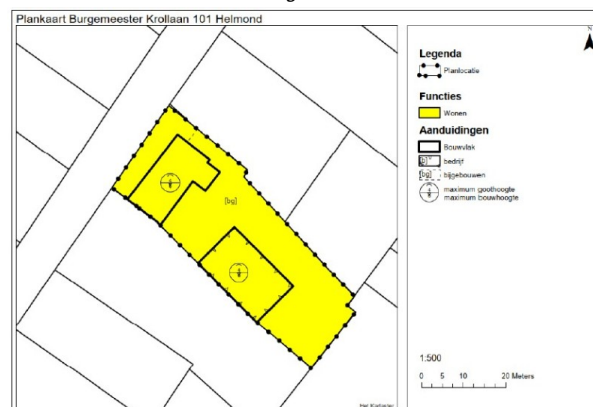
Door het wijzigen van de functie 'agrarijsch' naar 'wonen', wordt een passende functie toegekend op deze locatie, waardoor sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal)'. In de omgeving is sprake van voornamelijk woonfuncties. Door deze wijziging is in de toekomst geen 'agrarijsch' bedrijf meer mogelijk, wat ook niet meer passend is voor deze locatie.

3.2 Functioneel

De beoogde bedrijvigheid op de locatie zal gezien de oppervlakte van de loods kleinschalig van aard zijn. Gedacht kan worden aan ambachtelijke bedrijvigheid (timmerwerk), bedrijvigheid waarbij de daadwerkelijke werkzaamheden op locaties plaatsvinden (stukadoor, hovenier, aannemer, schilder) of verhuur van bedrijfsruimte. Daarmee is sprake van een positieve ontwikkeling voor de belendende geluidsgevoelige objecten.

De beoogde ontwikkeling heeft geen sloop, dan wel toevoeging van bebouwing tot gevolg. De aanwezige bebouwing blijft hetzelfde als in de huidige situatie. Het projectgebied is thans ontsloten via één inrit op de Burgemeester Krollaan. Deze situatie zal niet wijzigingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het aantal vervoersbewegingen zal qua intensiteit afnemen.

Figuur 5



Plankaart nieuwe situatie Burgemeester Krollaan 101, Helmond

4 Visie en beleid op locatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beleid toegelicht en het initiatief getoetst aan dit beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op: nationaal niveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit/of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

Toetsing

Dit plan ziet toe op wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie binnen het stedelijk gebied, met een aanduiding 'bedrijf aan huis'. Dit plan draagt bij aan doelstelling 'Stad & Regio'. De agrarische bedrijvigheid verdwijnt uit het stedelijk gebied en een passende functie wordt toegekend.

4.2.2 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

4.2.2.1 Inleiding

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;

- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Toetsing

Het plan wordt in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

4.2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129g Bkl heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder vereist.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Toetsing

Deze ontwikkeling voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

4.2.2.3 Hyperscale datacentra

Vrijwel geheel ons land bevat een uitsluitingsgebied hyperscale datacentra, waarbinnen geen hyperscale datacentra zijn toegelaten. In het Omgevingsplan gemeente Helmond zijn deze binnen het hele grondgebied niet toegestaan. Omdat het initiatief niet voorziet in een hyperscale datacentrum is er geen strijd met dit artikel.

4.2.2.4 Conclusie Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

Het initiatief past binnen de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsverordening Noord-Brabant

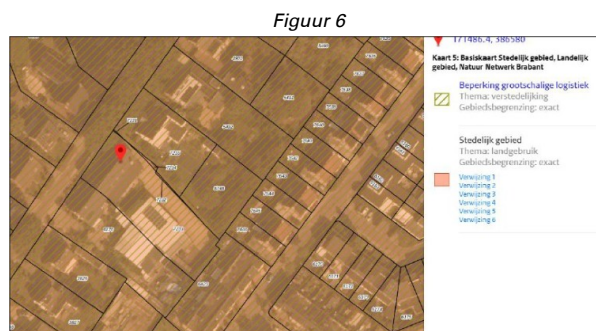
4.3.1.1 Inleiding

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overige vastgesteld beleid zoals

de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad. Of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

Navolgend figuur geeft een overzicht van de aanduidingen binnen de besluitlocatie in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De besluitlocatie is hierop aangeduid als gelegen binnen Stedelijk Gebied.



Basiskaart Stedelijke gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met de ligging van de besluitlocatie aangeduid

4.3.1.2 Instructieregels Ov

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Inleiding

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leegomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Deze ontwikkeling voorziet niet in nieuw ruimtegebruik. Het bestaande ruimtegebruik wordt gewijzigd, naar een minder intensieve functie (wonen) welke beter past binnen het stedelijk gebied, Er is met dit plan daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals bodem- en watersysteem, de aardkundige- en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en

- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functie, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Met deze ontwikkeling worden de verschillende lagen uit de lagenbenadering niet verder aangetast dan in de huidige situatie. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Wel wordt de verkeersintensiteit ter plaatse verminderd, waardoor de effecten op bestaande en toekomstige functies in positieve zin toenemen.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Omgevingsverordening.

4.3.2 Beleidsregel kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015

In navolging van de beleidsregels 'Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9) uit de OV, heeft de gemeente Helmond de 'Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap 2015' opgesteld. Hierin zijn naast gebieden in het landelijk gebied ook gebieden binnen het stedelijk gebied aangewezen waar kwaliteitsverbetering voor het landschap vereist is. Op de navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied **niet** is aangeduid als gebied waarvoor een bijdrage geleverd zal moeten worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Figuur 7



Plangebied ongeveer aangegeven met een rode cirkel op de kaart van het werkingsgebied bij locaties waarbij een bijdrage moet worden geleverd. Lichtgroen is aangeduid als binnenstedelijk groen, donkergroen is buitengebied.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap 2015.

4.3.3 Brabantse Agenda Wonen

Met de Brabantse Agenda Wonen legt de provincie Noord-Brabant uit welke accenten er de komende jaren liggen bij het wonen en het bouwen en hoe de provincie zich hier de komende tijd voor gaat inzetten. In de Agenda staan vier acties en zes richtinggevende principes. De Agenda bevat slechts hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De zes richtinggevende principes van de agenda zijn:

- a. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties. Hierbij kan gedacht worden aan het inbreiden, herstructureren of transformeren van leegstaande en leegkomende panden zoals kantoren, winkels en ander vastgoed. Het uitgangspunt is dat zorgvuldig ruimtegebruik vóór zuinig ruimtegebruik gaat.
- b. De provincie geeft ruim baan aan 'goede woningbouwplannen' binnen stedelijk gebied. Woningbouw wordt gesitueerd op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed. Dit sluit aan op de actuele vraag. De woningen kunnen hierdoor snel in aanbouw worden genomen.
- c. De provincie legt de nadruk op de bestaande woningvoorraad. Hierbij heeft de provincie specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- d. De provincie ontwikkelt vraaggerichte woningbouwplannen die aansluiten op de vraag van huishoudens. Daarbij heeft de provincie oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.

- e. De provincie zorgt voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en programma's. Zo kan de provincie tijdig en adequaat inspelen op de woningmarktdynamiek, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen.
- f. De provincie versterkt de samenwerking op de regionale woningmarkt. De gemeenten zijn hierbij als eerste aan zet. De provincie vernieuwt de regionale woningbouwafspraken, waarbij er een groot accent ligt op de kwalitatieve samenstelling van de plannen en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere – vaak ruimtelijke – kwalitatieve doelen en met specifieke aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkeling en uitbreidingslocaties.

Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt geen woningbouwplan voorzien. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie, met achterliggend een aanduiding voor 'bedrijf', ten behoeve van de loods. Er worden geen woningen toegevoegd waardoor dit aspect zich niet verhoudt tot het beleidsstuk.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Brabantse Agenda Wonen 2017.

4.3.4 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (hierna: RWP) is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het doel van het RWP is om een klimaatadaptief Brabant te realiseren met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het RWP legt uit hoe de basis van het water- en bodemsysteem in balans moet worden gehouden. Een belangrijke rode draad in het RWP is het herstellen van de systeemwerking. Vroeger was het belangrijk dat wateroverlast voorkomen werd en dat water zo snel mogelijk afgevoerd werd. Inmiddels is het duidelijk dat er toegewerkt moet worden naar een systeemgerichte aanpak. Het RWP kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze gelden specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water en bodem. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes:

- a. watervoorraad in balans;
- b. elke druppel telt;
- c. niet alles kan overal;
- d. Noord-Brabant is in staat om extreme weersituaties op te vangen;
- e. bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- f. gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk; en
- g. circulair denken en doen.

Toetsing

Het projectgebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. Het projectgebied is niet gelegen nabij een beschermd gebied voor water. De gemiddelde grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied is niet bekend vanwege de ligging in het stedelijk gebied. De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ323). In de huidige situatie is sprake van een hoofdgebouw met een uitbouw naar achteren van circa 260 m² dakoppervlak. De loods is circa 325 m². Daarnaast is naastgelegen inrit/ontsluiting volledig verhard. In de beoogde situatie blijft de bestaande verharding behouden, en wordt geen nieuwe verharding toegevoegd.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Regionaal Water en Bodem Programma.

4.3.5 Brabantse Omgevingsvisie

In de Brabantse Omgevingsvisie staan de belangrijkste toekomstambities voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie streeft naar het creëren van een beter samenspel en draagvlak. In deze omgevingsvisie staan de waarden veiligheid, gezondheid en een duurzame omgevingskwaliteit centraal. Bij deze waarden horen vier ambities voor hoofdopgaven:

1. werken aan de Brabantse energietransitie. Bij het bouwen van woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan het duurzaamheidsbeleid;
2. werken aan een klimaatproof Brabant. Alle betrokken partijen moeten zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting;

3. werken aan een slimme netwerkstad. Het uitbreiden van het stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan de totstandkoming van een slimme netwerkstad;

4. werken aan een concurrerende, duurzame economie. Noord-Brabant moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat hebben.

Naast deze hoofddoelen zijn er in de Brabantse Omgevingsvisie ook tussendoelen opgenomen. Zo is het duidelijk wat binnen de provincie in 2030 bereikt moet zijn om de provinciale toekomstambities te kunnen verwezenlijken. De Brabantse Omgevingsvisie legt ook uit hoe de provincie met betrokkenen samen wil werken aan omgevingsvraagstukken.

Toetsing

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Brabantse Omgevingsvisie

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Woondeal Zuidoost-Brabant

In de woondeal Zuidoost-Brabant is door het Rijk, de provincie, de MRE-gemeenten en woningbouwcorporaties een versnelling van de woningbouwproductie overeengekomen. In de regio Zuidoost-Brabant moeten er tussen 2022 en 2030 minimaal 45.000 woningen worden gerealiseerd. Dit doel is alleen haalbaar wanneer alle betrokken partijen intensief met elkaar samenwerken. De gemeente Helmond moet in de periode 2023-2030 gemiddeld 750 woningen per jaar realiseren, zodat de gemeente vóór 2030 6.000 woningen gerealiseerd heeft.

Toetsing

Met deze ontwikkeling worden geen woningen gerealiseerd. Dit beleidsstuk verhoudt zich niet tot het initiatief.

4.4.2 Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

Met de visie op wonen zet het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE) op hoofdlijnen de ambities neer voor wonen op de korte termijn (tot aan 2028) en op de lange termijn (tot aan 2040) binnen het SGE. Het SGE moet voldoende woningen hebben zodat de groei van de bevolking op kan worden gevangen. Hierbij kan er gedacht worden aan het aantrekken van instromers en starters en het vasthouden van doorstromers voor de regio. Tegelijkertijd spelen een aantal basisprincipes een belangrijke rol. Hierbij kan er gedacht worden aan betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Er is geen sprake van extra opvang voor de groei van de bevolking. Het woon- en leefklimaat wordt ter plaatse wel verbeterd.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Visie op Wonen stedelijk gebied Eindhoven.

4.4.3 Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 legt uit hoe de negen SGE-gemeenten woningbouwplannen met elkaar afstemmen. De komende jaren moeten de gemeenten voldoende woningen realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen. Dankzij het Afsprakenkader blijven de woningen kwalitatief, be-

taalbaar, innovatief, divers en duurzaam. Bij het realiseren van woningbouwopgaves ligt de focus voornamelijk op inbreiding en transformatie, omdat er op dit moment geen noodzaak is om nieuwe uitbreidingslocaties te realiseren. Uitbreidingslocaties worden alleen toegestaan als:

- a. de ontwikkeling qua aard en schaal past bij de locatie;
- b. de ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied; en
- c. de kwalitatieve landschappelijke aansluiting/inpassing leidend is.

Volgens het Afsprakenkader moeten de gemeenten voldoende woningen realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen. Hierdoor kunnen instromers en starters worden aangetrokken en kunnen doorstromers vast worden gehouden aan de regio. Hierbij gaat het om:

- city of villages, unieke mix van stedelijkheid en dorpscultuur;
- roltrap-regio, vele verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in de regio, afhankelijk van de levensfasen van een huishouden;
- kwadrantenbenadering, welke nog nader uitgewerkt moet worden, benadrukt de unieke eigenschappen van ieder dorp en iedere stad;
- brainport principes, kwaliteitscriteria waar ieder woningbouwproject aan moet voldoen.

Toetsing

Met dit initiatief is geen sprake van een woningbouwplan. Er wordt derhalve niet getoetst aan het Afsprakenkader Wonen SGE 2022.

4.4.4 Brainport principes

De gemeente Helmond maakt deel uit van het SGE. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten daarom worden getoetst aan de zeven Brainport Principes die voortvloeien uit het Afsprakenkader Wonen SGE 2022:

- a. koesteren van Identiteit (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
- b. ruimte voor Innovatie (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
- c. invloed voor bewoners (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
- d. aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
- e. vraaggericht ontwikkelen (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
- f. benutting regionaal schaalniveau (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet); en
- g. gezonde verstedelijking (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet).

Het onafhankelijk Coördinatieteam Wonen van de SGE geeft een advies als:

- a. het initiatief de ontwikkeling van meer dan 11 woningen op een uitbreidingslocatie mogelijk maakt;
- b. het initiatief de ontwikkeling van meer dan 74 woningen op een inbreidingslocatie mogelijk maakt.

Toetsing

Er is geen sprake van een nieuw woningbouwinitiatief. De bedrijfswoning wordt omgezet en de functie agrarisch bedrijf komt te vervallen. Er wordt niet getoetst aan de Brainport Principes.

4.4.5 Waterschapsverordening

In de verordening van zowel Aa en Maas als de Dommel worden initiatieven met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie door waterberging. Initiatieven met een verhardingstoename tussen de 500 m² en 10.000 m² moeten wel gecompenseerd worden. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan volgens de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook van belang bij de regels over de weging van het waterbelang, zoals deze zijn opgesteld.

Toetsing

Het initiatief voor planologische wijziging heeft geen nieuwe effecten op de bestaande situatie. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling heeft geen invloed op het genoemde beleidsstuk.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Waterschapsverordening.

4.4.6 Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft het waterbeleid uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027. Om in te spelen op de maatschappelijke veranderingen (waaronder klimaatverandering, stikstofproblematiek, gezondheid, landbouwtransitie), heeft het waterschap drie programma's geformuleerd:

- a. Programma Waterveiligheid,
- b. Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem; en
- c. Programma Schoon Water.

In deze programma's formuleert het Waterschap welke doelen er zijn, hoe deze doelen bereikt worden en welke kosten daarbij gemaakt moeten worden.

Toetsing

Het initiatief voor planologische wijziging heeft geen nieuwe effecten op de bestaande situatie. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling heeft geen invloed op het genoemde beleidsstuk.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Waterbeheerplan 2022-2027.

4.4.7 Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap de Dommel

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel schetst de visie en ambities van het Waterschap De Dommel voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving zijn die klaar is voor de toekomst en een watersysteem hebben dat daarbij past. Er moet sprake zijn van een waterhuishouding die flexibel, robuust en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Toetsing

Het initiatief voor planologische wijziging heeft geen nieuwe effecten op de bestaande situatie. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling heeft geen invloed op het genoemde beleidsstuk.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Helmond 2040

De Omgevingsvisie Helmond 2040 brengt alle domeinen van de fysieke leefomgeving samen. In de Omgevingsvisie gaat de gemeente in op vier integrale ambities die een samenhangende visie geven op de aanpak van de belangrijkste opgaven van Helmond. Deze vier ambities zijn:

- a. *Helmond van en voor iedereen*. De gemeente zet in op de realisatie van voldoende betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen op korte afstand en fijne, veilige ontmoetingsplekken. De woningen worden grotendeels in de stad gerealiseerd, waarbij het zwaartepunt in en rondom het centrum ligt. Hierdoor wordt de draagkracht voor stedelijke voorzieningen en duurzame mobiliteitsoplossingen vergroot. In de wijken blijft er ruimte voor woningbouw. Dit is gericht op de lange termijn behoefte van de wijk.
- b. *Helmond als duurzame stad*. Helmond is in 2035 klimaatneutraal en circulair. In 2050 is Helmond klimaatbestendig. Gebouwen en ruimtes moeten zo ingericht worden, dat deze geen CO₂ uitstoten en goed tegen hevige regenval of extreme droogte kunnen. Het hitte-eilandeffect wordt in Helmond beperkt door bomen, groen en water te gebruiken voor verkoeling.
- c. *Helmond als vitale stad*. Helmond is een bloeiende en levendige stad, die stevig geworteld is in de geschiedenis. Deze geschiedenis is vaak nog herkenbaar aanwezig in de stad. Dit erfgoed draagt bij aan de identiteit en kwaliteit van de omgeving. Er wordt ingezet op behoud bij ontwikkeling. Helmond maakt deel uit van een innovatieve economische regio. Een vitale stad betekent ook een gezonde en veilige stad.
- d. *Helmond als verbonden stad*. Helmond is in 2040 duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig. De toevoeging van extra woningen en arbeidsplaatsen leidt tot extra mobiliteit. Helmond zet in op betaalbare mobiliteit, waarin fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit een belangrijke rol spelen.

Helmond staat voor een grote woningbouwopgave. Zo moet Helmond lopende woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen afronden. Daarnaast krijgt de gemeente te maken met een flinke verstedelijkingsopgave in en rondom het centrum. Tot en met 2040 moeten er in Helmond 15.000 woningen bijkomen. Een groot deel van deze woningen zal worden gebouwd in de bestaande stad, met name in en rondom het centrum en het intercityreinstation, maar ook in en rondom overige locaties in de wijken.

De belangrijkste opgave is gelegen in de transformatie van de huidige woningvoorraad naar de vraag en de specifieke eisen die de toekomstige woonconsument aan de woning stelt. De huidige bevolking van Helmond vergrijsst. Naar verwachting is er in de toekomst meer behoefte aan woningen waarin mensen langer kunnen wonen. Tegelijkertijd zullen er in de komende jaren veel migranten naar Helmond verhuizen. Deze twee doelgroepen hebben verschillende behoeften en prefereren daardoor verschillende typen woningen en woonomgevingen. In 2040 moet volgens de ambitie van Helmond 70% van alle koop- en huurwoningen betaalbaar zijn.

Toetsing

Deze ontwikkeling draagt niet specifiek bij aan de doelen van de 'Omgevingsvisie Helmond 2040'. Er is geen toename van bebouwing, maar wel sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen ter plaatse.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Omgevingsvisie Helmond 2040.

4.5.2 Woonvisie Helmond 2040

4.5.2.1 Inleiding

In de Woonvisie Helmond 2040 maakt Helmond keuzes op het gebied van wonen. Het vertrekpunt in de woonvisie is als volgt:

- De woningvoorraad moet tot 2040 met 15.000 woningen worden uitgebreid. Daarbij heeft Helmond de wens om nieuwe doelgroepen, zoals studenten en internationale werknemers, aan te trekken. Hierdoor wordt Helmond een diversere gemeente;
- Voor de woningbouwopgave zal Helmond voornamelijk kiezen voor inbreidingslocaties, zoals bestaande wijken. Hierdoor kan het groen rondom de stad behouden worden en wordt de stad aantrekkelijker;
- Naar verwachting zijn er in de toekomst meer kleinere en ouderenhuishoudens in de gemeente Helmond. Daarom voegt de gemeente stedelijke woonomgevingen toe met een hoge dichtheid en met meer appartementen. Hiermee wordt doorstroming op gang gebracht, waardoor ook meer eengezinswoningen vrijkomen.
- De gemeente Helmond streeft ernaar om sociale huurwoningen toe te voegen in de wijken waar op dit moment nog weinig sociale huur is. Omgekeerd geldt hetzelfde. Op die manier kan de gemeente tweedeling in de stad tegengaan.
- Nieuwe woningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn. Daarom moeten nieuwe woningen, indien mogelijk, levensloopbestendig worden gebouwd.

Volgens de woonvisie moet de gemeente Helmond meer betaalbare woningen toevoegen. Hierbij ligt de focus op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De woningvoorraad moet levensloopbestendiger en diverser worden. Hierdoor heeft de consument meer keuze en ontstaat er meer doorstroming. Dit geldt zowel voor de stad als geheel als voor de wijken onderling. Op die manier wordt de tweedeling verkleind en kan de gemeente werken aan een ongedeelde stad. Woningen in Helmond moeten duurzamer gebouwd worden. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente grofweg de volgende percentages (prijspeil 2025):

- a. 30% sociale huur (tot €900,07);
- b. 15% middenhuur (tot €1.184,82);
- c. 25% betaalbare koop (tot €405.000), en hier binnen:
 1. tenminste 10% tot €285.000;
 2. hooguit 15% tussen €285.000 en €405.000;
- d. 30% dure huur en koop.

Bij een woningbouwontwikkeling van 25 tot 50 woningen moet ten minste 70% van de woningen betaalbaar zijn.

Bij een woningbouwontwikkeling vanaf 50 woningen moet ten minste 70% van de woningen betaalbaar zijn. Hierbij gelden er per gebied de volgende opgaven:

- Binnenstad, Noord, Oost, West, Brouwhuis: minimaal 30% sociale huur;
- 't Hout, Rijpelberg: minimaal 35% sociale huur
- Warande, Stiphout, Dierdonk, Brandevoort: minimaal 40% sociale huur.

Bij grote nieuwbouwgebieden, zoals Stationskwartier, Nieuw Brandevoort en Houtsdonk geldt dat er op deelgebiedsniveau sprake moet zijn van 70% betaalbaar (in plaats van vanaf 50 woningen), waarvan minimaal 30% sociale huur.

Kwalitatieve randvoorwaarden

Hiernaast gelden bij nieuwe initiatieven de volgende randvoorwaarden:

- woningen moeten beschikken over voldoende en kwalitatief goede buitenruimte;
- locaties in een straal van 400 meter rond winkel-/zorgvoorzieningen moeten gericht zijn op zorgbehoevende ouderen;
- nieuwbouw moet levensloopbestendig gerealiseerd worden;
- het initiatief moet voldoen aan de Brainport Principes;
- het initiatief moet voldoen aan de Brainport Principes;

De volgende kwalitatieve randvoorwaarden moeten nog uitgewerkt worden:

- nieuwbouw is energieneutraal (Het bouwplan voldoet hier bij voorkeur aan);

Conclusie

Het initiatief past wel binnen de kaders van de Woonvisie Helmond 2040.

4.5.3 Water- en rioleringsprogramma Helmond 2024-2028

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Water- en Rioleringsprogramma Helmond 2024-2028 (WRP). Hierin staat het beleid rondom de onderwerpen stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Dit programma is richtinggevend voor de onderdelen water en riolering bij het toetsen van initiatieven. Een belangrijk thema van het WRP is het klimaatbestendig en waterrobuust ontwikkelen van Helmond. Bij initiatieven werkt Helmond vanuit het principe 'water en bodem sturend'. Bij de keuze van nieuwbouwlocaties of belangrijke infrastructuur vermijdt Helmond, indien mogelijk, het bouwen op lager gelegen wateroverlastgevoelige locaties. Een gebied moet idealiter zo worden ingericht dat een regenbui van 90 mm in 1 uur geen schade aanricht. Hiervoor is het noodzakelijk om waterberging te realiseren en om hoog te bouwen. Hierbij is het uitgangspunt: water opvangen waar het valt, zowel in de openbare ruimte, als bij het private eigendom. Er wordt in paragraaf 6.4 uitgebreid ingegaan op het aspect water.

Toetsing

Beschermingsregime

De besluitlocatie is gelegen in binnenstedelijke gebied. De besluitlocatie is niet gelegen nabij een beschermd gebied voor water.

Bodem- en grondwater

De gemiddelde grondwaterstand (GHG) binnen de besluitlocatie is niet bekend vanwege de ligging in het stedelijk gebied. De bodem bestaat uit Hoge Zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ23).

Huidig en toekomstig verhard oppervlak

In de huidige situatie is sprake van een hoofdgebouw met uitbouw naar achteren van circa 260 m² dakoppervlak. De loods is circa 325 m². Daarnaast is de naastgelegen inrit/ontsluiting volledig verhard. In de beoogde situatie blijft de bestaande verharding behouden, en wordt geen nieuwe verharding toegevoegd.

Hemelwaterinfiltratievoorziening

Wateropvang blijft geregeld zoals in de huidige situatie, waarbij het water via regenbuizen de grond in stroomt. Het verhard oppervlak wordt niet gewijzigd, en zo ook de hemelwaterinfiltratie niet.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Water- en Rioleringsprogramma Helmond 2024-2028.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

De gemeente moet zorgen voor een gezonde fysieke leefomgeving. Daarom staan er in het Bkl een aantal instructieregels. Deze instructieregels gelden voor een initiatief dat niet past binnen de regels van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de instructieregels van het Rijk en aan de overige omgevingsaspecten.

5.2 Milieueffectrapportage

In een milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) staat welke effecten een initiatief op het milieu zal hebben. De wetgeving over de m.e.r. staat in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Via bijlage V van het Omgevingsbesluit kan er worden bepaald of er voor het initiatief een plan-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan:

- a. een omgevingsvisie;
- b. een programma;
- c. een omgevingsplan; en
- d. een voorkeursbeslissing.

Voor plannen en programma's waarvoor een plan-m.e.r moet worden opgesteld, is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de SMB-richtlijn. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is. Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als het initiatief naar verwachting aanzienlijke milieugevolgen veroorzaakt. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd. Met een plan-m.e.r.-beoordeling kan worden getoetst of er sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van de criteria uit bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r, via de volgende hoofdcriteria:

- a. kenmerken van het project;
- b. plaats van het project; en
- c. kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

De ontwikkeling is dan ook niet aan te merken als project waarvoor een besluit van een mer-(beoordelings)plicht geldt. Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de mer-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Omgevingsveiligheid

Artikel 5.2 van het Bkl verplicht de gemeente om bij een initiatief het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis mee te nemen in de belangenafweging. Tijdens werkzaamheden met gevaarlijke stoffen in bedrijven en tijdens het transport van deze stoffen over weg, water, spoor of door buisleidingen kunnen er ongevallen in de omgeving plaatsvinden. Dit kan leiden tot levensbedreigende effecten voor de mensen die zich in de omgeving (wonen, werken, recreëren, enz.) van deze risicovolle activiteiten bevinden. Het gevaar kan gevormd worden door een brand, explosie of gifwolk. Naast ongevallen met gevaarlijke stoffen, vallen de risico's die samenhangen met het gebruik van burgerluchthavens en windturbines ook onder het begrip externe veiligheid.

Het plaatsgebonden risico

De overheid hanteert een basisbeschermingsniveau voor externe veiligheid. Dit houdt in dat er een minimale afstand wordt aangehouden tussen de risicovolle activiteit en de omgeving. Dit wordt het plaatsgebonden risico genoemd. Dit is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het Bkl staan instructieregels over het plaatsgebonden risico die opgenomen moeten worden in het omgevingsplan.

Het groepsrisico

Naast de bescherming van individuele personen is het ook belangrijk om grote groepen mensen te beschermen tegen gevaren van een mogelijk ongeval bij een risicovolle activiteit. Dit wordt ook wel het groepsrisico genoemd. Hierbij gaat het om de kans dat er per jaar tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (art. 5.15 lid 1 Bkl).

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, dus zonder extra maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het type aandachtsgebied maakt direct zichtbaar door welke gevaren (brand, explosie of gifwolke) de omgeving kan worden getroffen. Binnen de aandachtsgebieden rondom een risicovolle activiteit moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico (art. 5.15 Bkl).

Voorschriftengebieden

De gemeente kan in een omgevingsplan een locatie waar een aandachtsgebied geldt voor brand en explosie, aanwijzen als een voorschriftengebied. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. Dit is verplicht als er op die locatie zeer kwetsbare gebouwen toegestaan zijn. Binnen voorschriftengebieden gelden er specifieke bouwweisen die gelden bovenop de standaard bouwweisen. Het gaat hierbij om bouwvoorschriften die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buitenaf komende brand of explosie. Deze extra bouwweisen gelden alleen voor nieuwbouw.

Kwetsbare gebouwen en locaties

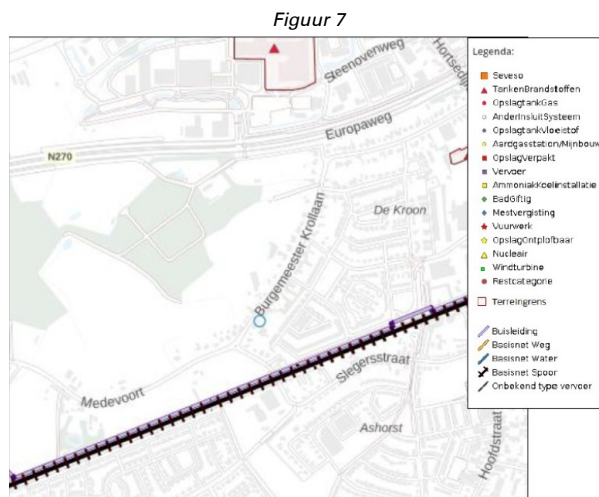
Gebouwen en locaties met een kwetsbare of zeer kwetsbare functie moeten beschermd worden tegen de externe veiligheidsrisico's in de omgeving. In bijlage VI van het Bkl staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. Gebouwen en locaties zijn ingedeeld in de volgende 3 categorieën:

- zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
- kwetsbaar (gebouwen en locaties);
- beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Toetsing

Inrichtingen

De besluitlocatie is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgend figuur heeft een uitsnede van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Uitsnede kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid

Transport

Vervoer over het spoor

Het spoortracé is op circa 176 meter ten zuiden van de woning gelegen. Echter, wordt er geen gevoelig object toegevoegd. Dit aspect is derhalve niet relevant.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Ten noorden is de N270 gelegen (Europaweg), waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden. Deze straat is op 560 meter ten noorden van de besluitlocatie gelegen. Er wordt echter geen gevoelig object toegevoegd, waardoor dit aspect niet relevant is.

Vervoer over het water

In de directe nabijheid worden geen gevaarlijke stoffen over het water vervoerd.

Vervoer via buisleidingen

Er is een buisleiding gelegen in de nabijheid van het besluitgebied. Deze buisleiding ligt 885 meter ten westen van de besluitlocatie.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Luchtkwaliteit

De gemeente Helmond is op grond van artikel 5.51 lid 2 Bkl en artikel 2.38 Omgevingsregeling aangewezen als aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat er binnen Helmond een verhoogde waarde stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) is. Daarom controleert het Rijk de luchtkwaliteit binnen de gemeente Helmond. De omgevingswaarden uit afdeling 2.2 Bkl moeten in acht worden genomen als het initiatief leidt tot het gebruik van wegen, spoorwegen of vaarwegen. Het initiatief moet ook getoetst worden aan de omgevingswaarden als het initiatief nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk maakt.

Het initiatief voldoet in ieder geval aan de luchtkwaliteitsnormen als:

- a. het initiatief niet zorgt voor een dreigende of feitelijke overschrijding van een grenswaarde;
- b. het initiatief per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) hebben betrekking op de luchtkwaliteit bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden er regels waardoor de emissie naar de lucht beperkt wordt. Daarbij hebben bedrijven er een zorgplicht. Hierdoor dienen bedrijven vooraf te bepalen op welke wijze verontreiniging van de buitenlucht voorkomen of beperkt kan worden. Van bedrijven wordt verwacht dat zij zelf preventieve maatregelen nemen.

Effecten initiatief op luchtkwaliteit

Een initiatief hoeft volgens de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl niet aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstof en fijnstof te worden getoetst als de activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het gaat hierbij om een grenswaarde van 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1-6-2011

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten gelden de regels van de artikelen 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze regels gaan over de beoordeling van de luchtkwaliteit en toetsing aan Rijksomgevingswaarden, ammoniakemissies van veehouderijen en de geologische opslag van CO₂.

Goed woon- en leefklimaat

Het initiatief ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt er alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In het Bkl zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Uit onderzoek blijkt echter dat alleen langs wegen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in het Bkl, treden er naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. De Monitoringstool die door het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van de meest dichtbijgelegen receptorpunten op basis van de meest actuele monitoringsronde:

Receptorpunt	XY 9RDH)	Categorie	Grenswaarde	Monitoringsjaar		
				2022	2025	2030
		Jaargem. Conc. NO ₂	40 µg/m ³			
		Jaargem. Conc. PM ₁₀	40 µg/m ³			
		Jaargem. Conc. PM _{2.5}	25 µg/m ³			
		Overschrijdingsdagen p.j. PM ₁₀	35			

Toetsing

De besluitlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarmee niet relevant.

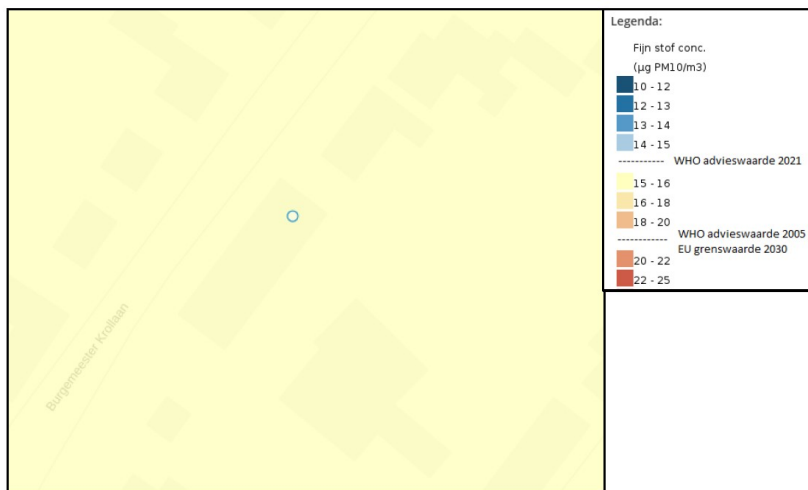
Uitgezonderde locaties (blootstelling)

Binnen de besluitlocatie is sprake van de wijziging van een functie. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

De grenswaarde jaargemiddelde concentratie is PM^{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM^{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde. De grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM^{2.5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

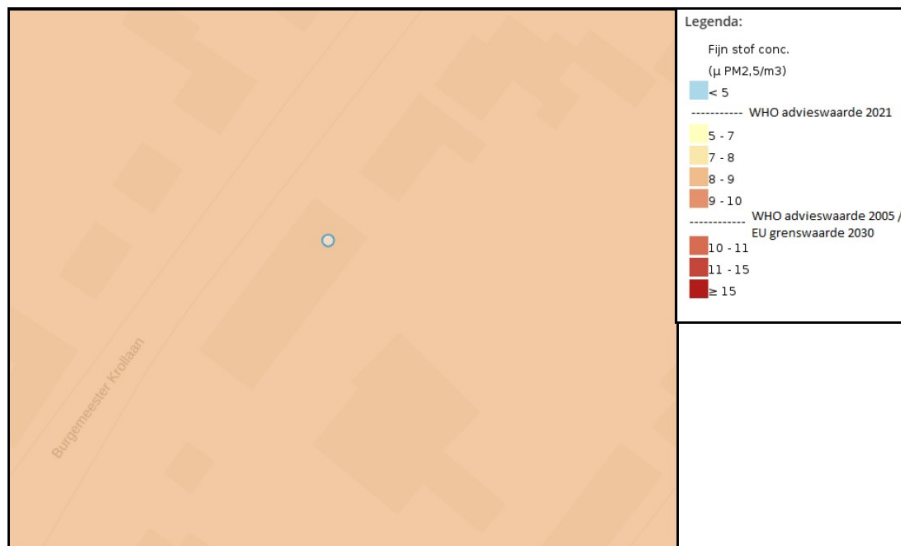
Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor de besluitlocatie en de omgeving hiervan.

Figuur 8 vanaf hier



Uitsnede kaart met fijnstof PM_{10} , waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

Figuur 9



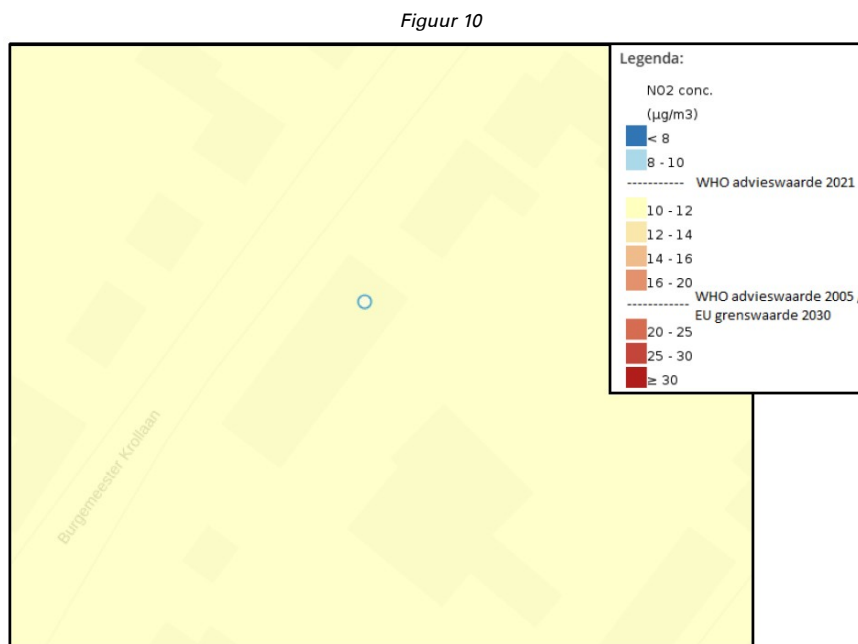
Uitsnede kaart met fijnstof $PM_{2,5}$, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen de besluitlocatie is sprake van een jaargemiddelde concentratie PM^{10} van $15-16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM^{2.5}$ bedraagt $8-9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide: de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO^2 is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgend figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor de besluitlocatie en de omgeving.



Uitsnede kaart met stikstof NO₂, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen de besluitlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

Niet In Betekende Mate

Met deze ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een woonfunctie met een aanduiding voor bedrijf, ten behoeve van een kleinschalig bedrijf. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geluid

Het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen moet aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (artikel 3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (artikel 3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten

in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (artikel 5.59 Bkl).

Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie. De achtergelegen loods wordt aangeduid met 'bedrijf aan huis', ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid tot milieucategorie 2. Het geluid afkomstig van dit bedrijf gaat per saldo omlaag. Dit zal door deze functiewijziging afnemen, waardoor het woon- en leefklimaat van nabijgelegen gevoelige functies zal verbeteren. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Trillingen

In het Bkl staan instructieregels waarmee de gemeente trillinghinder kan voorkomen of beperken. Er moet rekening worden gehouden met de aanvaardbaarheid van trillingen door activiteiten. Zo mogen er geen onaanvaardbare trillingen ontstaan met een frequentie van 1 tot 80 Hz in een trillinggevoelige ruimte in een trillinggevoelig gebouw. Deze waarde geldt niet voor trillingen die worden veroorzaakt door wegverkeer, spoorverkeer en vaarverkeer. Daarvoor is het nodig om de mogelijke trillinghinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling. De richtlijnen die hiervoor gebruikt worden, komen uit de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen en de SBR-richtlijn.

Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen

Volgens de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen kan trillinghinder ontstaan tot minimaal 100 meter van het spoor. Daarom moet er nader onderzoek worden verricht naar het initiatief en de te verwachten effecten, zodat kan worden voorkomen dat het initiatief te lichte woningbouw mogelijk maakt in de buurt van het spoor.

Streefwaarden herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd.

Soort inrichting	Dag-avond			Nacht		
	A_1	A_2	A_3	A_4	A_5	A_6
Gezondheidszorg	0,10	0,40	0,05	0,10	0,20	0,05
Wonen	0,10	0,40	0,05	0,10	0,20	0,05
Onderwijs-Kantoor	0,15	0,60	0,07	0,15	0,60	0,07
Bijeenkomsten	0,15	0,60	0,07	0,15	0,60	0,07
Kritische werkruimten	0,10	0,10	-	0,10	0,10	-

Streefwaarden herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd

Trillingen zijn, in verband met het al dan niet optreden van hinder voor personen in gebouwen, toelaatbaar als het initiatief voldoet aan één van de onderstaande voorwaarden:

- de waarde van de maximale trillingsterkte V_{\max} is kleiner dan A_1 (onderste streefwaarde voor V_{\max}); of;
- de waarde van de maximale trillingssterkte V_{\max} is kleiner dan A_2 (bovenste streefwaarde voor V_{\max}) waarbij de trillingsterkte over de beoordelingsperiode V_{\max} kleiner is dan A_2 (streefwaarde voor V_{\max}).

Voor initiatieven waarbij de streefwaarden voor nieuwe situaties in acht worden genomen, is volgens de Richtlijn SBR sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is hinder niet te verwachten.

Als de streefwaarde voor nieuwbouw niet haalbaar is, kan er worden uitgeweken naar de streefwaarden voor bestaande situaties uit de SBR-richtlijn B (zie onderstaande tabel). Op deze wijze is voorzien in een marge in de trillingsterkte om de onzekerheden in de prognose van trillingonderzoek en het effect van trillingreducerende maatregelen op te kunnen vangen. Uit metingen is gebleken dat deze normen haalbaar zijn. Daarom zijn deze normen als trillingwaarden opgenomen.

Gebouwfunctie	Dag-avond			Nacht		
	A_1	A_2	A_3	A_4	A_5	A_6
Gezondheidszorg	0,20	0,8	0,10	0,20	0,4	0,10
Wonen	0,20	0,8	0,10	0,20	0,4	0,10
Onderwijs-Kantoor	0,30	1,2	0,15	0,30	1,2	0,15
Bijeenkomsten	0,30	1,2	0,15	0,30	1,2	0,15
Kritische werkruimten	0,10	0,1	-	0,10	0,1	-

Grenswaarden herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd.

In de SBR-richtlijn is een hinderkwalificatie in de tabel opgenomen. Deze tabel geeft voor een bepaalde bandbreedte de mate van hinder aan voor de toetsingswaarde V_{\max} , die kleiner dient te zijn dan de A_2 voor de bepalende nachtperiode. Hierbij heeft de V_{\max} in de SBR-Richtlijn als streefwaarde de waarde van 0,2 en een V_{\max} van 0,4 als grenswaarde.

Toetsing

Met deze ontwikkeling is geen sprake van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. Het bestaande gebouw blijft behouden en er wordt geen nieuwe trillinggevoelige functie toegevoegd. Er wordt hierom geen nader onderzoek gedaan om dit aspect te onderzoeken.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Bodem

Er moet worden getoetst of de bodemkwaliteit op de plaats van het initiatief geschikt is voor het beoogde gebruik of middels sanerende maatregelen geschikt te maken is. Bij de bodemtoets moet er worden gecontroleerd of het geplande initiatief onacceptabele gevolgen kan hebben voor de functionele eigenschappen van de bodem. Dit houdt in dat bij een toetsing aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit. Zo moet de bodem worden beschermd tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen. Daarbij moeten resterende historistische bodemverontreiniging en -aantasting duurzaam en doelmatig worden beheerd.

Vaak maakt een initiatief de bouw van nieuwe bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie mogelijk. Een gebouw is bodemgevoelig als het gebouw de grond raakt en als personen minstens twee uur per dag in dat gebouw aanwezig kunnen zijn. Een locatie is bodemgevoelig als het omgevingsplan of een omgevingsvergunning op die plek een bodemgevoelig gebouw toestaat. Een terrein dat aansluit aan een bodemgevoelige locatie, zoals een tuin aan een woning, is ook een bodemgevoelige locatie.

Indien er sprake is van een nieuw bodemgevoelig gebouw, moet er op grond van artikel 5.89i Bkl via een onderzoek als bedoeld in paragraaf 5.5.2 van het Bal bewezen worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

In het omgevingsplan is aangegeven wat de toelaatbare kwaliteit van de bodem is voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw. Dit moet worden gelezen in combinatie met de interventiewaarde zoals bedoeld in bijlage IIA bij het Bal. Er kan alleen van deze waarde worden afgeweken als er sanerende maatregelen worden getroffen. In dat laatste geval zal bij de omgevingsvergunning het voorschrift moeten worden verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen

nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meerdere sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het omgevingsplan.

Toetsing

Met deze ontwikkeling is sprake van een functiewijziging. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en er wordt geen bebouwing gesloopt. De bedrijfswoning is al een gevoelig object, maar krijgt in de nieuwe situatie een eigen woonfunctie. De loods wordt aangeduid met een functieaanduiding voor 'bedrijf'. De bodem wordt niet verder geroerd. Er is geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit onvoldoende is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Geur

Bij een initiatief moet er rekening worden gehouden met de aanvaardbaarheid van de geurbelasting. Dit speelt vooral een rol bij geur van milieubelastende activiteiten ten hoogte van geurgevoelige gebouwen. Geur kan van invloed zijn op twee situaties:

- a. bij het mogelijk maken van activiteiten (anders dan wonen) met gebruikruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- b. bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten anders dan wonen.

In het omgevingsplan moet de gemeente waarborgen dat de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hiervoor kan de gemeente regels over geur opnemen in het omgevingsplan. Het initiatief kan vervolgens aan deze regels getoetst worden. In het Bkl staat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn. Hierbij maakt het Bkl onderscheid tussen concentratiegebieden (volgens bijlage I Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen en buiten de bebouwde kom. De geurverordening van de gemeente Helmond maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. Daarnaast heeft Helmond de Beleidsregel Geurhinder industriële bedrijven Helmond 2024 vastgesteld.

Toetsing

Veehouderijen in de omgeving

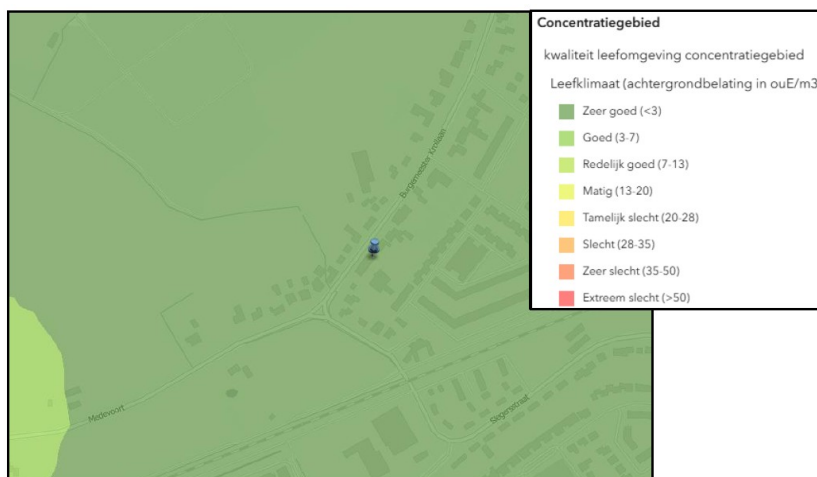
De meest dichtbijgelegen veehouderijen zijn gelegen op een afstand van circa 560 en 580 meter. Deze veehouderijen zijn gelegen aan de Medevoort 10 en 11. De veehouderij aan de Medevoort 10 heeft melkrundvee en de veehouderij aan de Medevoort 11 heeft vleesvee.

Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies.

Met deze ontwikkeling wordt geen voor geur gevoelig object toegevoegd. De voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting op de locatie zijn bovendien al zeer goed. Omdat de verstedelijking steeds verder deze kant op is gegaan, is hier al rekening mee gehouden bij eventuele uitbreidingsplannen van veehouderijen in de omgeving.

Figuur 11



Achtergrondbelasting in de omgeving van de besluitlocatie, met de besluitlocatie aangeduid met een punaise

Belangen veehouderijen

De belangen van veehouderijen worden niet verder geschaad dan in de huidige situatie. Er zijn gevoelige objecten gelegen op kortere afstand.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Activiteiten en milieuzonering

Volgens hoofdstuk 5 van het Bkl moet de gemeente in het omgevingsplan milieuwaarden en regels opnemen. De gemeente kan ook via milieuzonering extra regels opnemen in het omgevingsplan. Hierdoor kan de gemeente ruimte maken voor milieuhinderlijke activiteiten, zonder het woon- en leefklimaat onevenredig aan te tasten. Hierbij krijgt een activiteit meer gebruiksruimte als het verder van een woonomgeving ligt. Een woonactiviteit wordt volgens de artikelen 5.55 lid 1 en 5.90 lid 1 Bkl niet gezien als milieuhinderlijk.

Voor het invullen van de milieuzonering heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' gepubliceerd. Deze publicatie legt uit op welke manier de gemeente het toelaten van nieuwe bedrijven kan regelen. De gemeente moet hiervoor de beschikbare milieuruimte per milieuhinderlijke activiteit beoordelen aan de hand van de concrete milieuwaarden. De gemeente kan hiervoor maximaal drie geluidszones en twee geurzones vaststellen:

- Zone geluid basis en zone geur basis;
- Zone geluid verruimd en zone geur verruimd;
- Zone geluid beperkt.

Van welke zone er sprake is en welke maximum afstanden er gehanteerd moet worden, is afhankelijk van het type gebied en van de afstand tot de woningen. Activiteiten in de zones mogen maximaal de richtwaarden aan geluid- en geurhinder veroorzaken op gevoelige gebouwen die binnen de zones vallen. De gemeente kan ervoor kiezen om af te wijken van deze zones en de bijbehorende richtafstanden. De publicatie maakt een onderscheid tussen twee soorten gebieden:

- rustige woonwijk/rustig buitengebied. In deze gebieden staat de activiteit wonen centraal, maar in deze gebieden kunnen ook andere activiteiten plaatsvinden. Deze activiteiten zijn beperkt in aantal en veroorzaken over het algemeen weinig hinder;
- gemengd gebied. In dit gebied zijn meerdere functies toegestaan, waardoor er een zekere mate van hinder te verwachten valt. Hierdoor is er in deze gebieden meer ruimte voor activiteiten die geluid- en/of geurhinder kunnen veroorzaken.

Toetsing

Op de locatie Burgemeester Krollaan 101 is op basis van het vigerende bestemmingsplan een agrarisch loonbedrijf toegestaan. De locatie is omringd door woonbestemmingen.

Voor de locatie is op basis van de Wet milieubeheer een vergunning verleend voor uitoefenen van een gemechaniseerd loonbedrijf. In de huidige situatie is sprake van bedrijvigheid in milieucategorie 3.1, 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m², waarbij een hogere geluidbelasting is toegestaan dan passend bij de milieucategorie.

Beoogd wordt de agrarische bedrijfslocatie aan Burgemeester Krollaan 101 te Helmond om te zetten in een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid tot bedrijfsactiviteiten. De beoogde ontwikkeling heeft geen sloop dan wel toevoeging van bebouwing tot gevolg. De beoogde bedrijvigheid op de locatie zal gezien de oppervlakte van de loods (circa 325 m²) kleinschalig van aard zijn. De bedrijfsruimte wordt als bedrijf aan huis vastgelegd met als exploitatie een 'verhuurbedrijf voor bedrijfsruimtes'. Gedacht kan worden aan verhuur op maat voor ambachtelijke bedrijvigheid (timmerwerk), bedrijvigheid waarbij de daadwerkelijke werkzaamheden op locatie plaatsvinden (stukadoor, hovenier, aannemer, schilder) of verhuur van bedrijfsruimte. De toegestane geluidsruimte van de huidige situatie zal niet worden overschreden. Er is sprake van een positieve ontwikkeling door verlagings van de toegestane milieucategorie.

De afstand van die moet worden aangehouden in het kader van bedrijven en milieuzonering op basis van de notitie van de VNG is 30 meter in een rustige woonwijk (milieucategorie 2), voor het aspect geluid. Voor geur en stof geldt 0 meter en gevaar 10 meter. De afstand van 30 meter wordt niet behaald wordt niet gehaald naar onder andere de woningen Burgemeester Krollaan 103 en Professor Schermerhornlaan 38 en 36. Echter zal het geluid afkomstig uit het bedrijf voornamelijk afkomstig zijn van voertuigen die op de locatie aankomen. Vanwege de beperkte grootte van het gebouw, 325 m² bvo, wordt niet verwacht dat hier een bedrijf met grote machines, of materialen gaat huren. Ter vergelijking is bij een woonfunctie al 150 m² bijgebouw toegestaan. Tevens is ook bij Burgemeester Krollaan 103 sprake van een opslagterrein en loods met vergelijkbare oppervlakte aanwezig. Ook hierbij is sprake van een acceptabele situatie. Door de wijziging wordt het woon- en leefklimaat voor de omgeving sterk verbeterd. Tevens wordt opgemerkt dat het agrarisch bedrijf aan de Burgemeester Krollaan al aanwezig is sinds 1895, en de woningen in de wijk 'Kroon' later zijn gebouwd met inachtneming van het woon- en leefklimaat dat destijds gelde, waarbij Burgemeester Krollaan 101 een agrarisch bedrijf is met milieucategorie 3.1.

De beoogde bedrijvigheid valt in een lagere milieucategorie dan thans is toegestaan. De milieucategorie wordt maximaal 1 of 2. Er wordt geen bebouwing toegevoegd dan wel verplaatst. Ook zal de ontsluiting van de locatie niet wijzigen. De vervoersbewegingen met zwaar verkeer zullen naar verwachting afnemen. Voor de omliggende woonfuncties zal de milieusituatie dan ook gelijk blijven of verbeteren. De beoogde ontwikkeling is in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' dan ook geen bezwaar.

Conclusie

Het aspect 'activiteiten en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Natuur en stikstof

In het Bkl staan regels die voortvloeien uit twee Europese richtlijnen. Deze regels dienen voor de bescherming van:

- a. aangewezen Natura 2000-gebieden;
- b. plant- en diersoorten; en
- c. houtopstanden.

Hierbij is de zorgplicht van artikel 1.6 van de Omgevingswet altijd van toepassing.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Daarom moet er in kaart worden gebracht of het initiatief mogelijk significante effecten heeft voor een Natura 2000 gebied. Daarbij moeten de mogelijke gevolgen worden beoordeeld. Dit geldt ook als het initiatief niet in een Natura 2000 gebied wordt uitgevoerd. In dat geval moet er onderzoek worden gedaan naar soorten en habitats. Het initiatief kan alleen plaatsvinden als er aangetoond is dat het initiatief de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aan zal tasten. Als dit niet aangetoond kan worden, kan het initiatief alleen uitgevoerd worden als:

- a. er geen alternatieve oplossingen voorhanden zijn;

- b. het initiatief nodig is vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- c. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Natuur Netwerk Brabant

Op een afstand van circa 230 meter ligt het Natuurnetwerk Brabant. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking van onder andere geluid, licht of trillingen een toetsingskader biedt. De planlocatie bevindt zich echter op voldoende afstand en de tussenliggende bebouwing heeft een voldoende bufferend vermogen om negatieve effecten ten gevolge van externe werking te kunnen uitsluiten.

Soortbescherming

Onder de Omgevingswet worden er meerdere dier- en plantensoorten beschermd. Hierbij gaat het om soorten van Europees en nationaal belang. In beginsel moeten de provincies deze dier- en plantensoorten beschermen. De gemeente kan ook beleid opstellen. Bij vrijwel elke activiteit moet er worden nagaan of er soorten aanwezig zijn en welke soorten er aanwezig zijn.

Toets Natura 2000/stikstof

Een initiatief kan negatieve gevolgen voor een Natura 2000 gebied met zich meebrengen. In dat geval moet er op grond van de artikelen 16.53c en 5.1 lid 1 sub e Ow worden aangetoond dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast door het initiatief.

Bescherming houtopstanden

In het kader van het initiatief is er wel/geen kap van bomen voorzien. In het omgevingsplan moet volgens de instructieregels van het Bkl de bebouwingscontour houtkap worden opgenomen. Uit artikel 5.165 b van het Bkl blijkt dat voor het bepalen van de bebouwingscontour houtkap aangesloten moet worden bij het begrip stedelijk gebied.

Voor het stellen van regels door gemeenten in het omgevingsplan over houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap gelden geen beperkingen. Die beperkingen gelden op grond van het Bal wel voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap. Houtopstanden buiten deze bebouwingcontour worden beschermd door de regels van paragraaf 11.3.1 van het Bal. Op grond van die paragraaf geldt voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap een meldplicht en een herbeplantingsplicht na het vellen of tenietgaan van houtopstanden.

Natuurinclusief bouwen

Diverse faunasoorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat. Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken (www.checklistgroenbouwen.nl). Daarnaast zijn er op de website www.bouwnatuurinclusief.nl veel tips om natuurinclusief te bouwen.

Toetsing

Met deze ontwikkeling worden geen bouwactiviteiten verricht. De gebruiksactiviteiten worden geëxtensiverd. De stikstofuitstoot zal per saldo niet toenemen. Bovendien is het meest dichtstbijzijnde Natura2000 op een grote afstand gelegen (>5km).

Conclusie

Het aspect natuur en stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Mobiliteit

Een initiatief kan alleen worden uitgevoerd als er voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd. Hoeveel parkeerplaatsen dit zijn, hangt af van de functie en de plek waar het initiatief plaats

zal vinden. Toets aan beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024 / beleidsregel parkeernormen Automotive Campus 2018.

Toetsing

Verkeer

Bij de wijziging van één agrarisch loonbedrijf met bedrijfswoning, naar een woning met bedrijf tot maximaal categorie 2 kan gesteld worden dat de extra verkeersgeneratie daarvan geen significant effect zal hebben op de wegenstructuur. Er zal geen sprake zijn van toename in verkeersbewegingen. Het verkeer kan Burgemeester Krollaan aan twee zijden verlaten, aan de noordzijde richting de Europaweg, of aan de zuidzijde richting de Slegersstraat of Medevoort. De bestaande ontsluiting blijft behouden.

Parkeren

De gemeente Helmond heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2024'. In deze beleidsregel staat voor een grondgebonden koopwoning groter dan 125 m² GO, binnen de gebiedsaanduiding 'schil', een parkeernorm van 1,85 (inclusief bezoekersparkeernorm) opgenomen. Bij een bedrijf arbeidsextensief en bezoekers extensief geldt een parkeernorm van 0,5 per 100 m² bvo. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 325 m² bvo. Er moeten dus in totaal 1,625 parkeerplaatsen voor het bedrijf zijn. Op het erf is zeer veel ruimte om te parkeren. In totaal moet ruimte zijn voor 3,125 (4) auto's. Op navolgende afbeelding is zichtbaar dat er ruimschoots voldoende plaats is om te parkeren.

Figuur 12



Geschikt terrein voor autoparkeerplaatsen op het terrein van de initiatiefnemer

Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Conclusie ETFAL

[Gereserveerd]

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het Omgevingsplan en vinden

betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente over kostenverhaal van dit plan.

6.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),

- een omgevingsvergunning,

- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en

- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

- Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of

- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.

- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen. Dit plan zorgt niet voor een negatief effect op mensen uit omgeving. De inschatting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot schade die groter is dan het normaal maatschappelijk risico.

7 Participatie

7.1 Inleiding

Volgens artikel 16.55 Omgevingswet is de initiatiefnemer van een project verplicht om aan te geven of er in het voortraject geparticipeerd is. In deze paragraaf legt de initiatiefnemer uit op welke manier er geparticipeerd is.

7.2 Beleidskader participatie

De gemeente Helmond een Beleidskader participatie en een stappenplan participatie opgesteld. In dit beleidskader wordt onder andere de participatieladder toegelicht. In deze ladder wordt aangegeven welk niveau van participatie er nodig is. Beleidskader participatie (helmond.nl) stappenplan participatie externe initiatiefnemers (helmond.nl) Ook heeft de gemeente Helmond een stappenplan opgesteld die toegepast moet worden stappenplan participatie externe initiatiefnemers

7.3 Verplichte participatie

In sommige gevallen is de initiatiefnemer verplicht om te participeren. Dit is alleen van toepassing als het gaat om een bopa vergunning. De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarvoor een initiatiefnemer verplicht moet participeren.

Uit deze paragraaf of het opgestelde participatieverslag moet expliciet blijken:

- Welke adressen heeft u uitgenodigd (desnoods met een kaart);
- Hoe en wanneer heeft u deze uitnodiging gedaan;

- Wanneer was het participatiemoment en hoe heeft u dit georganiseerd;
- Wat was de inbreng voor wat betreft de positieve punten en de negatieve punten;
- Wat heeft u gedaan om aan deze negatieve punten tegemoet te komen of als dit niet kon motiveer waarom dit niet kon;
- Hoe heeft u de uitkomsten richting de uitgenodigden teruggekoppeld.

7.4 Toetsing

Initiatiefnemer stelt een brief op waarin wordt medegedeeld wat de specifieke ontwikkeling is. Deze brief wordt in de brievenbus van de belanghebbende(n) gedaan, waarna zij de kans krijgen om te reageren, of vragen te stellen. De brieven zijn gedeeld met de volgende adressen:

1. Burgemeester Krollaan 103;
2. Burgemeester Krollaan 99 c;
3. Burgemeester Krollaan 88;
4. Burgemeester Krollaan 88a
5. Professor Schermerhornlaan 34;
6. Professor Schermerhornlaan 36;
7. Professor Schermerhornlaan 38;
8. Professor Schermerhornlaan 40.

De brieven worden zijn bezorgd op 29 december 2025. In Blanco-versie verstuurd brief wordt een blanco-versie van de verstuurd brief getoond.

Er zijn een drietal reacties binnengekomen. Er zijn geen bezwaren tegen het initiatief. Eén omwonende geeft aan dat er een voorkeur is als er geen bedrijfsactiviteit wordt uitgevoerd in de loods.

8 Procedure

8.1 Inleiding

Deze motivering is opgesteld als onderbouwing voor een omgevingsplanwijziging. Voor een omgevingsplanwijziging volgt de gemeente op grond van artikel 16.30 Ow de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

8.2 Omgevingsdialog

Er is geparticipeerd middels een brief. Initiatiefneemster heeft deze bij de belanghebbende in de brievenbus gestopt.

8.3 Terinzagelegging

De gemeente gaat het ontwerp-omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage leggen. Tijdens deze zes weken kan iedereen zienswijzen indienen op de ontwerpversie van de omgevingsplanwijziging.

8.4 Beroep

Na de zes weken verwerkt de gemeente de binnengekomen zienswijzen. Hierna stelt de gemeente de nieuwe versie van het omgevingsplan vast. De bekendmaking vindt plaats op grond van de Bekendmakingswet. Hierna kan door belanghebbenden desgewenst beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

I Overzicht Documentenbijlagen

Blanco-versie verstuurde brief /join/vid/pubdata/gm0794/2026544021d8bcdb41b49451ed19b50f9d75/hld@2026-05-28;08083620