

Wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Floriskwartier'

De raad van de gemeente Helmond,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2026;

gelet op de bepalingen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Helmond te wijzigen conform Bijlage A bij het wijzigingsbesluit 'Floriskwartier'.

Artikel II

De wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Floriskwartier' gewijzigd vast te stellen.

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van het bestemmingsplannen aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0794/2025/58fb7516e1634bfba56abba3238dc2c7/nld@2026-07-09;07374778.

Artikel IV

In deze gewijzigde vaststelling zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van de ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Floriskwartier' aangebracht:

- a. De geluidsregels in paragraaf 4.2.9 zijn gewijzigd;
- b. De artikelen 4.38, 4.39 en 4.40 voor trillingen zijn taaltechnisch aangepast;
- c. De bijlage bij de regels is aangevuld met tekeningen waarop de hoogte van de balkonschermen is afgebeeld;
- d. In de motivering zijn enkele maatvoeringen in paragraaf 5.3 Weging van het Waterbelang aangepast;
- e. In de motivering is paragraaf 5.5 Geluid gewijzigd;
- f. In de motivering is paragraaf 5.7 Bodem aangevuld;
- g. Twee bijlagen zijn vervangen behorende bij de motivering, dit betreft bijlage 6 en 7;
- h. Er wordt een apart hogere waarden besluit industrielawaai genomen.

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de bouw van 207 woningen tussen de Deurneseweg, de Wethouder van Wellaan, de Azalealaan en de Broekwal mogelijk gemaakt, voor meer informatie zie de Motivering.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Helmond, in de openbare vergadering op 7 juli 2026.

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

*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.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 2.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.11 Omvang, situering en typering

1. Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij 'aantal woningen' is aangegeven.
2. Ter plaatse van 'aantal woningen' is het maximum toegestane aantal woningen het daar bepaalde aantal.
3. Ter plaatse van 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.

B

Artikel 4.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.10 Beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. het bouwwerk niet in strijd is met de regels in dit hoofdstuk;
- b. het voorgenomen gebruik van het bouwwerk niet in strijd is met de regels in hoofdstuk 2.
- c. het bouwwerk en het voorgenomen gebruik van het bouwwerk niet in strijd is met de regels in hoofdstuk 5.

C

Na paragraaf 4.2.7 worden twee paragrafen ingevoegd, luidende:

Paragraaf 4.2.8 Beoordelingsregels zone-trillingen

Artikel 4.38 Omgevingsvergunning zone-trillingen

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor woningen ter plaatse van 'zone - trillingen' wordt alleen verleend als op basis van het definitieve funderingsplan, een trillingsonderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk deskundig bureau conform de SBR-richtlijn deel B ("Hinder voor personen in gebouwen", 2006) en daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de streefwaarden voor "Wonen nieuwe situatie", uit de SBR-richtlijn B.

Artikel 4.39 Afwijking streefwaarden trillingssterkte

Als uit het trillingsonderzoek als bedoeld in artikel 4.38 blijkt dat niet wordt voldaan aan de streefwaarden voor "Wonen nieuwe situatie" wordt de omgevingsvergunning in afwijking daarvan toch verleend indien:

- a. De trillingssterkte V_{max} en V_{per} kleiner zijn dan de grenswaarden uit de SBR-richtlijn B en
- b. In het onderzoek wordt gemotiveerd dat de trillingsniveaus - gelet op de ligging nabij het spoor, de technische uitvoerbaarheid van maatregelen en de funderingsopzet - desondanks aanvaardbaar zijn en onderbouwen dat
- c. de extra kosten van trillingsreducerende maatregelen inzichtelijk worden gemaakt en
- d. aangetoond wordt dat de baten niet afwegen tegen de kosten, inclusief een nadere onderbouwing waarom de maatregelen economisch niet haalbaar zijn.

Artikel 4.40 Aanvraagvereisten trillingsonderzoek

1. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk dat is gelegen ter plaatse van 'zone - trillingen' bevat het trillingsonderzoek in ieder geval:
 - a. een beschrijving van de gebruikte prognosemethode;

- b. de gehanteerde uitgangspunten voor de prognose
 - c. de geprognosticeerde waarden voor $V_{\max}$ en V_{per}
 - d. een beschouwing over de betrouwbaarheid van de geprognosticeerde trillingssterkte;
 - e. een beoordeling van de trillingssterkte $V_{\max}$ en V_{per} in relatie tot de genoemde streef- en grenswaarden;
 - f. in geval van een overschrijding van de streef- of grenswaarden onder sub e: een omschrijving van de mogelijk te voeren trillingsreducerende maatregelen inclusief hun effect op de trillingssterkte $V_{\max}$ en V_{per} ;
 - g. een beoordeling en beschouwing van de trillingssterkte ($V_{\max}$, eventueel V_{per}) na toepassing van de trillingsreducerende maatregelen.
2. Er wordt primair getoetst aan de streefwaarden voor de categorie "Wonen nieuwe situatie" uit de SBR-richtlijn B.

Paragraaf 4.2.9 Geluid

Subparagraaf 4.2.9.1 Geluidsregels algemeen

Artikel 4.41 Toepassingsbereik

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen van een geluidgevoelig gebouw ter plaatse van 'zone geluid - weg en/of spoor'
2. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing ter plaatse van 'Floriskwartier' met in de bijbehorende bijlage Floriskwartier Geluidwaarden de afwijking van de standaardwaarde als bedoeld in artikel 4.43 sub b met bijbehorende maatregelen, de waarde gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 4.45.

Artikel 4.42 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw te bouwen en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken ter plaatse van 'zone geluid - weg en/of spoor'.

Artikel 4.43 Beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

De vergunning als bedoeld in artikel 4.42 wordt alleen verleend als:

- a. wordt voldaan aan de standaardwaarde zoals opgenomen in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving en deze in stand wordt gehouden;
- b. bij de woningen waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde zoals bedoeld in sub a wordt voldaan aan de maximale vastgestelde afwijking van de standaardwaarde conform artikel 5.78u Bkl zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage en deze in stand worden gehouden; en
 1. de benodigde maatregelen voor de buitenruimte worden getroffen zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage en in stand worden gehouden.

Artikel 4.44 Aanvraagvereiseten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 4.42 wordt naast de aanvraagvereiste als bedoeld in artikel 4.11 een rapport verstrekt:

- a. waaruit de mate van geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw blijkt; en
- b. waarin, indien nodig in verband met een overschrijding van de standaardwaarde, inzicht wordt gegeven in de mogelijk te treffen:
 1. bronmaatregelen;
 2. overdrachtsmaatregelen;
 3. maatregelen bij de ontvanger.

Artikel 4.45 Waarde gezamenlijk geluid

De waarde van het gezamenlijk geluid per gevel op een geluidgevoelig gebouw bedraagt de waarden zoals vastgelegd in de bijbehorende bijlage.

D

Het opschrift van artikel 4.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.38~~ 4.46 Toepassingsbereik

E

Artikel 4.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.39~~ 4.47 Waar zijn gebouwen toegestaan

1. Een gebouw is, tenzij in dit omgevingsplan anders is bepaald, uitsluitend toegestaan ter plaatse van een 'bouwvlak'.
2. Op overkluisde waterlopen mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Ter plaatse van 'onderdoorgang' dient de begane grond onbebouwd te blijven.

F

Het opschrift van artikel 4.40 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.40~~ 4.48 Bouwhoogte gebouwen

G

Het opschrift van artikel 4.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.41~~ 4.49 Goothoogte gebouwen

H

Het opschrift van artikel 4.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.42~~ 4.50 Dakhelling en kapvorm

I

Het opschrift van artikel 4.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.43~~ 4.51 Bebouwd oppervlak (m2)

J

Het opschrift van artikel 4.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.44~~ 4.52 Bebouwd oppervlak (%)

K

Het opschrift van artikel 4.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.45~~ 4.53 Bruto-vloeroppervlakte (m2)

L

Het opschrift van artikel 4.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.46~~ 4.54 Nutsvoorzieningen

M

Het opschrift van artikel 4.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.47~~ 4.55 Ondergrondse gebouwen

N

Het opschrift van artikel 4.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.48~~ 4.56 Toepassingsbereik

O

Artikel 4.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.49~~ 4.57 Waar zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan

1. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
2. Een bijbehorend bouwwerk wordt minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid geldt dat wanneer het zij-erf aan het openbaar toegankelijk gebied grenst, een bijbehorend bouwwerk minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd.
4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn bijbehorende bouwwerken bij 'geen bijbehorende bouwwerken' niet toegestaan.
5. In afwijking van het in het eerste tot en met het vierde lid zijn bijbehorende bouwwerken bij 'gestapeld' uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak of ter plaatse van 'bijbehorende bouwwerken gestapelde woningen'.

P

Artikel 4.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.50~~ 4.58 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken

bijbouwgebied: gebied buiten het bouwvlak waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan volgens artikel ~~4.49~~ 4.57

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

<u>bijbouwgebied</u>	<u>maximale bebouwing</u>	<u>plus</u>
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
'bijbehorende bouwwerken gestapelde woningen'	150 m ² tenzij anders bepaald ter plaatse van 'maximaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken gestapelde woningen'	-

Q

Het opschrift van artikel 4.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.51~~ 4.59 Goot- en bouwhoogte bijbehorend bouwwerk

R

Artikel 4.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.52~~ 4.60 Erkers

In aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in artikel ~~4.49~~ 4.57 tweede lid is ook één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan met een diepte van maximaal 1,5 meter. De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens moet minimaal 2 meter bedragen.

S

Subparagraaf 4.3.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 4.3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij specifieke vormen van wonen

Artikel ~~4.53~~ 4.61 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel ~~4.54~~ 4.62 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

[Gereserveerd]

Artikel ~~4.55~~ 4.63 Bijbehorende bouwwerken bij woonwagens

[Gereserveerd]

T

Het opschrift van artikel 4.56 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.56~~ 4.64 Waar zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan

U

Het opschrift van artikel 4.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.57~~ 4.65 Algemene bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

V

Het opschrift van artikel 4.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.58~~ 4.66 Erf- of perceelafscheiding

W

Het opschrift van artikel 4.59 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.59~~ 4.67 Lichtmasten

X

Artikel 4.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.60~~ 4.68 Vlaggenmasten

In afwijking van artikel ~~4.57~~4.65 eerste lid bedraagt de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bij de functies 'wonen' en 'groen' 6 meter.

Y

Het opschrift van artikel 4.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.61~~ 4.69 Geluidwerende voorzieningen

Z

Het opschrift van artikel 4.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.62~~ 4.70 Parkeergarages

AA

Het opschrift van artikel 4.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.63~~ 4.71 Speeltoestellen en speelinstallaties

BB

Het opschrift van artikel 4.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.64~~ 4.72 Uitbouwen

CC

Het opschrift van artikel 4.65 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.65~~ 4.73 Luifels

DD

Het opschrift van artikel 4.66 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.66~~ 4.74 Reclamezuilen

EE

Het opschrift van artikel 4.67 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.67~~ 4.75 Civiele kunstwerken

FF

Het opschrift van artikel 4.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.68~~ 4.76 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie sport

GG

Het opschrift van artikel 4.69 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.69~~ 4.77 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie verkeer

HH

Het opschrift van artikel 4.70 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.70~~ 4.78 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie railverkeer

II

Het opschrift van artikel 4.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.71~~ 4.79 Overkappingen

JJ

Het opschrift van artikel 4.72 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.72~~ 4.80 Windturbines

KK

Na artikel 4.72 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 4.81 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bij gestapeld

Buiten het bouwvlak zijn ter plaatse van 'gestapeld' balkons en brandtrappen toegestaan.

LL

Het opschrift van artikel 4.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.73~~ 4.82 Bijbehorende bouwwerken

MM

Het opschrift van artikel 4.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.74~~ 4.83 Recreatief nachtverblijf

NN

Het opschrift van artikel 4.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.75~~ 4.84 Dakkapel

OO

Het opschrift van artikel 4.76 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.76~~ 4.85 Sport- of speeltoestel

PP

Het opschrift van artikel 4.77 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.77~~ 4.86 Zwembad

QQ

Het opschrift van artikel 4.78 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.78~~ 4.87 Erf- of perceelafscheiding

RR

Het opschrift van artikel 4.79 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.79~~ 4.88 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor agrarische bedrijfsvoering

SS

Het opschrift van artikel 4.80 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.80~~ 4.89 Buisleidingen

TT

Het opschrift van artikel 4.81 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.81~~ 4.90 Te veranderen bouwwerk

UU

Artikel 4.82 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.82~~ 4.91 Mantelzorg

1. De vergunningplicht in artikel 4.9 is niet van toepassing op het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.
2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel ~~4.73~~ 4.82 wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden buiten de bebouwde kom in plaats van de in artikel ~~4.50~~ 4.58 gestelde eisen de volgende eisen:
 - a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

VV

Het opschrift van artikel 4.83 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.83~~ 4.92 Alleen bij legale bouwwerken

WW

Artikel 4.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.84~~ 4.93 Aantal woningen gelijk

1. Bij de toepassing van subparagraaf 4.3.4.1 blijft het aantal woningen gelijk.
2. Het eerste lid geldt niet voor een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel ~~4.73~~ 4.82 voor zover het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

XX

Artikel 4.85 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.85~~ Externe veiligheid

[Gereserveerd]

[Vervallen]

YY

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 Beperkingengebieden en beperkingenzones

[Gereserveerd]

Afdeling 5.1 Aandachtsgebieden

Paragraaf 5.1.1 Beperkingen explosieaandachtsgebied

Artikel 5.1 Toepassingsbereik en oogmerk

1. Deze paragraaf geldt ter plaatse van 'explosieaandachtsgebied', als bedoeld in artikel 5.12, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. De regels in deze paragraaf zijn gesteld om beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties te beschermen.

Artikel 5.2 Verbod gebruik binnen explosieaandachtsgebied

Het is verboden een zeer kwetsbaar gebouw op te richten ter plaatse van 'explosieaandachtsgebied'.

Artikel 5.3 Vergunningplicht - Toelaten van beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in explosieaandachtsgebied

Het is verboden zonder omgevingsvergunning beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties op te richten in het explosieaandachtsgebied.

Artikel 5.4 Beoordelingsregels - Toelaten van beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en beperkte kwetsbare en kwetsbare locaties in explosieaandachtsgebied

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.3, wordt alleen verleend als:

- a. de ontwikkeling past binnen maatregeleniveau A van het stappenplan 'Afweging groepsrisico binnen aandachtsgebieden' van de provincie Noord-Brabant; en
- b. wordt aangetoond dat er passende maatregelen genomen zijn aan de hand van het stappenplan 'Afweging groepsrisico binnen aandachtsgebieden' van de provincie Noord-Brabant, om de populatie binnen het explosieaandachtsgebied binnenshuis te beschermen tegen de effecten van een calamiteit van een milieubelastende activiteit met externe veiligheidsrisico's zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 5.5 Aanvraagvereisten - Toelaten van beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en beperkte kwetsbare en kwetsbare locaties in explosieaandachtsgebied

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw beperkt kwetsbaar of kwetsbaar gebouw en/of een beperkt kwetsbare of kwetsbare locatie binnen het explosieaandachtsgebied worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de ontwikkeling;
- b. een bepaling van de kwetsbaarheid van de nieuw op te richten gebouwen op grond van bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. een plattegrondtekening van de ontwikkeling;
- d. een ingevulde uitwerking van de invoermodule van het stappenplan 'Afweging groepsrisico binnen aandachtsgebied' van de provincie Noord-Brabant.

Artikel 5.6 Advies - Toelaten van beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en beperkte kwetsbare en kwetsbare locaties in explosieaandachtsgebied

Het college vraagt advies aan de Veiligheidsregio (VRBZO) over een aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.5, over de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Paragraaf 5.1.2 Beperkingen zone geluid-industrie

Artikel 5.7 Beperkingen zone geluid-industrie

Ter plaatse van 'zone geluid - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte van activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken en zijn toegestaan op het nabijgelegen industrieterrein.

ZZ

Het opschrift van artikel 22.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen (lid 1 ook opgenomen in artikel ~~4.834.92~~, lid 2 ook opgenomen in artikel ~~4.844.93~~)

AAA

Het opschrift van artikel 22.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing (ook opgenomen in artikel ~~4.734.82~~, ~~4.744.83~~, ~~4.754.84~~, ~~4.764.85~~, ~~4.774.86~~, ~~4.784.87~~, ~~4.794.88~~, ~~4.804.89~~, ~~4.814.90~~)

BBB

Het opschrift van artikel 22.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan (sub c opgenomen in artikel ~~4.824.91~~)

CCC

Het opschrift van artikel 22.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen (lid 2 ook opgenomen in artikel ~~4.824.91~~ tweede lid)

DDD

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 /join/id/regdata/gm0794/2025/acb5a49f3e3e449b99153cbaaebf719b/nld@2026-07-09;07374778
<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@2026-07-09;07374778
<i>bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2026-07-09;07374778
<i>explosieaandachtsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/ded0d21d135348baa1c7ffbb74dd8e20/nld@2026-07-09;07374778
<i>Floriskwartier</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/1e7ab4a250a843319da01c31841a6230/nld@2026-07-09;07374778
<i>garagebox</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/da5adb64ec5e490e941bf3f66e1a55ff/nld@2025-10-08;13495468
<i>gestapeld</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/ad52a09e9fde435bbd40c2c07e9f1293/nld@2026-07-09;07374778
<i>groen</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/af8b1328d04d4ad9b215e4982905c190/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/af8b1328d04d4ad9b215e4982905c190/nld@2026-07-09;07374778
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/ce85ed-cc31a5472495f305193adda65c/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/ce85ed-cc31a5472495f305193adda65c/nld@2026-07-09;07374778
<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/3cb971fc17a74e8daa6b4342fb1c1da7/nld@2025-10-08;13495468
<i>onderdoorgang</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/03e0821c4f2a4568b41289077ec82188/nld@2026-07-09;07374778
<i>ruimtelijke regels definitief deel</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2025-10-08;13495468

	/join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2026-07-09;07374778
<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@2026-07-09;07374778
<i>wonen</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/6c0eed-dea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2025-10-08;13495468
<i>verblijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbc34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2025-10-08;13495468 /join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbc34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2026-07-09;07374778
<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@2026-07-09;07374778
<i>zone - trillingen</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/3db2b48e47134f30ac4cfe14fc4d2a33/nld@2026-07-09;07374778
<i>zone geluid - industrie</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/e0c598d11734458d88afa8101c8890b8/nld@2026-07-09;07374778
<i>zone geluid - weg en/of spoor</i>	/join/id/regdata/gm0794/2026/ea285569e37441b3b456a017e6b5d8cb/nld@2026-07-09;07374778

EEE

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Bij artikel 1.1, vijfde lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000:</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>distributienet voor warmte:</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>geurgevoelig object:</i>	<u>Onder geurgevoelig object wordt verstaan een:</u> a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezoneerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>ISO 11423-1:</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

*landbouwhuisdieren met
geuremissiefactor:*

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:

- a. varkens, kippen, schapen of geiten; en
- b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
 1. rundvee tot 24 maanden;
 2. kalkoenen;
 3. eenden; of
 4. parelhoenders;

*landbouwhuisdieren zonder
geuremissiefactor:*

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.

NEN 5725:

NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;

NEN 5740:

NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;

NEN 6090:

NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;

NEN 6578:

NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;

NEN 6589:

NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;

NEN 6600-1:

NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;

NEN 6965:

NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;

NEN 6966:

NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;

NEN-EN 858-1/A1:

NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;

NEN-EN 858-2:

NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;

NEN-EN 872:

NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;

NEN-EN 1825-1:

NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;

NEN-EN 1825-2:

NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

NEN-EN 12566-1:

NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

<i>NEN-EN 12673:</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693:</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813:</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstrooinjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde

	verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<i>straatpeil:</i>	<u>Voor het straatpeil wordt het volgende aangehouden:</u> - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

FFF

Na bijlage IV wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen

Floriskwartier Geluidwaarden [/join/id/regda-ta/gm0794/2026/cdc89ea134c24984a3326e9eb2b438ac/nld@2026-07-09;07374778](#)

GGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.404.48~~ Bouwhoogte gebouwen

HHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.414.49~~ Goothoogte gebouwen

III

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.474.55~~ lid 1

JJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.494.57~~ Waar zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan

KKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.564.64~~ Waar zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan

LLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.574.65~~ Algemene bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

MMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.614.69~~ Geluidwerende voorzieningen

NNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.734.82~~ Bijbehorende bouwwerken

OOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.744.83~~ Recreatief nachtverblijf

PPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.754.84~~ Dakkapel

QQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.764.85~~ Sport- of speeltoestel

RRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.774.86~~ Zwembad

SSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.784.87~~ Erf- of perceelafscheiding

TTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.794.88~~ Bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor agrarische bedrijfsvoering

UUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.804.89~~ Buisleidingen

VVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.814.90~~ Te veranderen bouwwerk

WWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.824.91~~ lid 1

XXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.824.91~~ lid 2

YYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.834.92~~ Alleen bij legale bouwwerken

ZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.844.93~~ Aantal woningen gelijk

AAAA

Na sectie ' Aantal woningen gelijk' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 5.7 Beperkingen zone geluid-industrie

Rondom een industrieterrein waar 'activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken' (onder de oude wetgeving bekend als 'grote lawaaimakers') zich mogen vestigen dienen geluidproductieplafonds te worden vastgesteld in een omgevingsplan. Zolang de geluidproductieplafonds rondom die industrieterreinen nog niet zijn vastgesteld in een omgevingsplan geldt op grond van artikel 3.6 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet de Wet geluidhinder. Nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen de geluidzone van het industrieterrein Hoogeind - aangeduid als 'zonegeluid – industrie' moeten voldoen aan de standaardwaarden als bedoeld in artikel 5.78t Bkl. Indien de geluidgevoelige gebouwen niet voldoen aan deze standaardwaarden moet hiervoor door het college van B&W een separaat hogere waardenbesluit worden vastgesteld.

BBBB

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.1 lid 1

In het tijdelijke deel van dit omgevingsplan worden zowel ruimtelijke besluiten (artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) als de omgevingsplanregels van rijkswege (artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet) opgenomen. Deze omgevingsplanregels van rijkswege wordt ook wel de bruidsschat genoemd. Onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan vallen bijvoorbeeld bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte op grond van de voormalige Crisis- en herstelwet. In deze bestemmingsplannen is er afgeweken van bepalingen bij of krachtens de voormalige Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Dat betekent dat de omgevingsplanregels uit die bestemmingsplannen op onderdelen in strijd zijn met de omgevingsplanregels van rijkswege. Ook kan in een bestemmingsplan toepassing zijn gegeven aan artikel 2, onder a, van de voormalige Interimwet stad-en-milieubenadering waarin is bepaald dat de gemeenteraad in een bestemmingsplan kan afwijken van een milieukwaliteitsnorm voor bodem, geluid en lucht. Omdat ook deze bestemmingsplannen samen met de omgevingsplanregels van rijkswege in het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden opgenomen moet er een voorrangsregel worden opgenomen.

Deze voorrangsregel geldt ook bij strijdigheid tussen de omgevingsplanregels van rijkswege en de:

- a. voorwaarden aan het lozen van afvloeiend hemelwater of van grondwater op of in de bodem of in een riool in een gemeentelijke verordening op grond van artikel 10.32a van de Wet milieubeheer; en
- b. de aanwijzing van concentratiegebieden en waarden of afstanden voor geur bij het houden van landbouwhuisdieren in een geurverordening op grond van artikel 6 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij.

Om die reden is in het eerste lid van dit artikel bepaald dat de regels van afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan niet van toepassing zijn voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. De toets of er sprake is van «strijd» omvat ook een toets of wel of niet sprake is van regels met hetzelfde oogmerk. Als de regels een ander oogmerk hebben, doet «strijd» in de zin van de bepaling zich niet voor. Dit is vergelijkbaar met de wijze waarop bij de toepassing van artikel 121 van de Gemeentewet wordt getoetst of er sprake is van «strijd» met een hogere regeling. Paragraaf 22.2.7.3 van dit omgevingsplan is van de werking van het eerste lid van de voorrangsregeling uitgezonderd. Deze paragraaf regelt dat bepaalde bouw- en gebruiksanvragen van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan, ongeacht wat er in het omgevingsplan concreet is bepaald. Daarmee zijn deze activiteiten, voor zover die in strijd zouden zijn met het omgevingsplan, aangewezen als vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten. Als paragraaf 22.2.7.3 niet van de werking van het eerste lid van de voorrangsregeling zou worden uitgezonderd, waardoor die paragraaf toch opzij gezet zou kunnen worden door andersluidende bepalingen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, zou als gevolg daarvan de werking van die paragraaf worden ontkracht. Dat is onwenselijk.

CCCC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.18 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk

In dit artikel zijn onderdelen terug te vinden die voorheen waren opgenomen in artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet, en de artikelen 7.21 en 7.22 van het Bouwbesluit 2012. Deze zorgplicht («kapstokartikel») heeft betrekking op gebruik van bouwwerken waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit omgevingsplan en het Bbl. Hiermee heeft het bevoegd gezag een «kapstok» om in een specifiek geval in te grijpen wanneer het gebruik van een bouwwerk leidt tot hinder, overlast, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's anders dan de brandveiligheidsrisico's die al in het Bbl zijn geregeld.

De zorgplicht opgenomen in het eerste lid geldt voor eenieder die een bouwwerk gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. Het eerste lid regardeert dus enerzijds degene die (als eigenaar, beheerder, verhuurder of anders) het gebouw laat gebruiken door een ander, evenals degene die (zelf) gebruik maakt van een bouwwerk. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke)

beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen, al zal in de regel het naleven van de reguliere veiligheids- en gezondheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt.

De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen onderbouwen.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit zorgplichtartikel gerechtvaardigd kan zijn:

- a. als sprake is van geluidhinder;
- b. als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen;
- c. als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- d. als sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- e. als op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- f. als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Met het tweede lid, onderdeel c, is beoogd dat een bouwwerk in een dusdanig nette staat is dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer in een woning overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer de algemene reinheid (gezondheid) dat betaamt. Het moet gaan om ernstige gevallen.

Het derde lid geeft aan dat dit artikel niet gaat over gebruik van bouwwerken dat al geregeld is in afdeling 6.2 van het Bbl (zie ook hierboven). Die regels zijn namelijk uitputtend en er bestaat geen ruimte dat gebruik daarnaast onderwerp van dit omgevingsplan te laten zijn.

DDDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.20 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

In dit artikel zijn onderdelen terug te vinden die voorheen waren opgenomen in artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet, en de artikelen 7.21 en 7.22 van het Bouwbesluit.

Deze zorgplicht («kapstokartikel») heeft betrekking op de staat en het gebruik van open erven en terreinen waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit omgevingsplan. Hiermee heeft het bevoegd gezag een «kapstok» om in een specifiek geval in te grijpen wanneer de staat of het gebruik van een open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's. Ook als de staat of het gebruik op zich voldoet aan de voorschriften van dit omgevingsplan kan er reden zijn voor een beroep op dit artikel.

De zorgplicht opgenomen in het eerste lid geldt voor eenieder die een open erf of terrein gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke) beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen, al zal in de regel het naleven van de reguliere veiligheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt.

De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen aantonen.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit kapstokartikel gerechtvaardigd kan zijn:

- a. als sprake is van lawaaihinder;
- b. als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen;
- c. als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- d. als sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- e. op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- f. als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Met het derde lid onderdeel c is beoogd dat een open erf of terrein in een dusdanig nette staat verkeert dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer op een erf overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer de algemene reinheid (gezondheid) dat betaamt. Een open erf en terrein behoort geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid op te leveren door drassigheid, stank, verontreiniging, (on)gedierte, begroeiing of voorwerpen. Het moet gaan om ernstige gevallen.

EEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen (lid 1 ook opgenomen in artikel ~~4.834.92~~, lid 2 ook opgenomen in artikel ~~4.844.93~~)

FFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing (ook opgenomen in artikel ~~4.734.82~~, ~~4.744.83~~, ~~4.754.84~~, ~~4.764.85~~, ~~4.774.86~~, ~~4.784.87~~, ~~4.794.88~~, ~~4.804.89~~, ~~4.814.90~~)

GGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan (sub c opgenomen in artikel ~~4.824.91~~)

HHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen (lid 2 ook opgenomen in artikel ~~4.824.91~~ tweede lid)

IIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.41 lid 2

De onderdelen a tot en met f van het tweede lid sluiten bepaalde milieubelastende activiteiten uit van het algemene toepassingsbereik van deze afdeling.

Op grond van artikel 22.2, eerste lid, van de Omgevingswet mogen de omgevingsplanregels van rijkswege alleen gaan over regels die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet bij of krachtens de wet waren gesteld of daaraan gelijkwaardige regels. Het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij waren alleen van toepassing op inrichtingen als bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Wet milieubeheer. Omdat het begrip milieubelastende activiteit in de Omgevingswet breder is dan dat begrip inrichting, is in dit lid een afbakening van het toepassingsbereik opgenomen.

Bij de overgang naar een nieuwe wetsystematiek en begrippenkader is het niet te voorkomen dat er enkele verschuivingen in de uitvoering van de regelgeving optreden. Aanmerkelijke verschuivingen in het toepassingsbereik zijn niet beoogd. Desondanks zullen er op kleine schaal wel enige verschuivingen optreden, omdat de oude criteria van het begrip inrichting niet één op één zijn overgenomen. De omschrijving van het toepassingsbereik in dit artikel vraagt enige mate van interpretatie. Ook de criteria van het begrip inrichting uit de Wet milieubeheer vroegen om interpretatie, en werden door verschillende bevoegde instanties enigszins verschillend geïnterpreteerd.

Bij de interpretatie van het algemene toepassingsbereik van deze afdeling, is het raadzaam om aan te sluiten bij de praktijk van de voormalige regelgeving. Als een activiteit als Wet milieubeheer-inrichting werd beschouwd, kan deze ook onder de regels voor milieubelastende activiteiten van deze afdeling vallen.

Een beperkte verschuiving is op zich niet bezwaarlijk, als dit er niet toe leidt dat:

- a). activiteiten die eerst niet onder rijksregels vielen door de regels van deze afdeling van dit omgevingsplan worden beperkt;
- b). activiteiten die wel onder de regels vielen en reële risico's voor de fysieke leefomgeving inhouden ongeregeld blijven.

Situaties als bedoeld onder a zullen niet snel voorkomen. Juist aan de «onderkant» van het inrichtingenbegrip golden er naast de regels van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer ook andere regels die ervoor zorgen dat ook activiteiten die geen inrichting waren toch aan regels ter bescherming van de leefomgeving waren gebonden. Denk bijvoorbeeld aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening, maar ook het restrisico-artikel van het Bouwbesluit 2012 (artikel 7.22). Deze regels van de Algemene Plaatselijke Verordening blijven op het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van het algemeen overgangsrecht (artikel 22.4 van de Omgevingswet bepaalt namelijk dat artikel 122 van de Gemeentewet tijdelijk niet van toepassing is) gelden. Het restrisico-artikel van het Bouwbesluit 2012 is ook opgenomen als regel van rijkswege in het omgevingsplan. Bovendien zijn de regels van deze afdeling voor activiteiten waarop ze van toepassing zouden worden zelden feitelijk beperkend, omdat bij het op gebruikelijke wijze uitvoeren van de activiteit aan de regels wordt voldaan.

Ook voor situaties als bedoeld onder b hoeft in zijn algemeenheid niet te worden gevreesd. Veelal gold voor de activiteiten aan de onderkant van het inrichtingenbegrip naast de zorgplicht van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 2.1) alleen een beperkt aantal regels, zoals de geluidregels. Een eventuele overtreding van de zorgplicht van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer zal in veel gevallen ook als overtreding van de algemene zorgplicht van de Omgevingswet kunnen worden aangemerkt. En omdat de rijksregels niet gelden, zal ook de Algemene Plaatselijke Verordening veelal een deel van de bescherming overnemen.

Het algemene overgangsrecht in artikel 22.4 van de Omgevingswet en de mogelijkheden voor maatwerk op grond van deze afdeling zullen eventuele nadelige gevolgen van de beperkte verschuivingen voldoende ondervangen.

Bij het voorbereiden van deze afdeling zijn al verschillende mogelijke verschuivingen in het toepassingsbereik geïdentificeerd. Belangrijke aandachtspunten worden hieronder benoemd.

De onderdelen in dit tweede lid beogen de criteria «een omvang alsof zij bedrijfsmatig is», «binnen een zekere begrenzing» en «pleegt te worden verricht» binnen de omschrijving van het begrip inrichting in de Wet milieubeheer te vervangen. De categorieën uit bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht zijn niet overgenomen. Sommige ondergrenzen in die categorieën kunnen eventueel terugkomen in het toepassingsbereik van de paragrafen in deze afdeling.

Kleine winkels waar geen installaties met meer dan 1,5 kW elektromotorisch vermogen aanwezig zijn, waren bijvoorbeeld meestal geen Wet milieubeheer-inrichting, maar vallen nu wel onder het algemene toepassingsbereik van deze afdeling in het omgevingsplan. Alhoewel er geen specifieke voorschriften voor gelden, moeten deze activiteiten wel voldoen aan de specifieke zorgplicht.

Onderdeel a

De omgevingsplanregels van rijkswege voor de milieubelastende activiteit zijn alleen van toepassing op milieubelastende activiteiten, anders dan wonen. Hiermee wordt aangesloten op het toepassingsbereik voor de instructieregels voor geluid, trillingen en geur in het Bkl.

Als een hobby een bepaalde omvang overstijgt kan dit ertoe leiden dat het verrichten van een activiteit niet meer onder wonen valt. Denk hierbij aan het in een bepaalde omvang houden van dieren, sleutelen aan auto's, meubels maken of bereiden van voedingsmiddelen. Waar de grens ligt, is een grijs gebied. Hetzelfde geldt voor bedrijven aan huis. De gemeente mag hier ook zelf invulling aan geven in het omgevingsplan. Overigens was bij de toetsing of er sprake was van een Wet milieubeheer-inrichting het criterium «een omvang alsof zij bedrijfsmatig is» ook altijd een grijs gebied.

Een ander bekend voorbeeld van onduidelijkheid over de vraag of een activiteit een Wet milieubeheer-inrichting was, is het opslaan van huisbrandolie of propaan in tanks bij particulieren. Onder het regime van de Omgevingswet wordt dit afgedekt door het Bal.

Onderdeel b

Het feitelijk verrichten van bouw- en sloopactiviteiten of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein, vallen niet onder deze afdeling. Ook in het Bbl zijn eisen opgenomen voor zowel geluid als trillingen bij bouw- en sloopactiviteiten. Het Bbl bevat voor het verrichten van die activiteiten ook een specifieke zorgplicht. Verder bevat de Algemene Plaatselijke Verordening vaak regels ter voorkoming van hinder door bouw- en sloopgerelateerde activiteiten. Het algemene overgangsrecht van de Omgevingswet in artikel 22.4 van de Omgevingswet zorgt ervoor dat deze regels van de Algemene Plaatselijke Verordening bij de inwerkingtreding van de wet blijven gelden. Naast deze regels bevat afdeling 22.2 van dit omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het gebruik van een bouwwerk (artikel 22.18). Het is dus niet zo dat er, door de uitzondering in dit onderdeel, voor deze activiteiten geen regels gelden.

Onder het regime van de Wet milieubeheer gebeurde het in bijzondere gevallen wel dat bouwwerkzaamheden die langer duurden dan zes maanden, als een Wet milieubeheer-inrichting werden gezien. Deze activiteiten vallen buiten het algemene toepassingsbereik van deze afdeling, maar ook daarvoor geldt dat de hiervoor genoemde regels van toepassing zijn.

Onderdeel c

Deze uitzondering beoogt de activiteiten die in de openbare buitenruimte plaatsvinden uit te sluiten. Voorbeelden zijn kermissen en andere evenementen, weekmarkten, mobiele installaties/activiteiten zoals draaiorgels, ophalen van vuilnis en gevelreiniging (met uitzondering van lozen). Het voor korte periode bezetten van een stukje openbaar toegankelijk terrein, maakt het daarmee niet ontoegankelijk. Activiteiten in een openbaar toegankelijk gebouw, zoals een publieke parkeergarage of het stadhuis, vallen wel onder het toepassingsbereik. Ook het laden en lossen op de openbare weg in de onmiddellijke nabijheid van een winkel, of het verkeer van en naar het bedrijf valt wel onder het toepassingsbereik van deze afdeling.

Voor enkele activiteiten zoals het exploiteren van een mobiele vis-, friet-, oliebol- of marktkraam of het exploiteren van een terras, was het afhankelijk van de situatie en de interpretatie van het bevoegd gezag of ze gezien werden als een Wet milieubeheer-inrichting. Deze interpretatieverschillen kunnen zich ook nu weer voordoen. Zoals al aangegeven in de inleiding van de toelichting op dit artikel is er in principe geen verschuiving in het toepassingsbereik van deze afdeling in het omgevingsplan ten opzichte van het oude begrip Wet milieubeheer-inrichting beoogd.

Onderdeel d

Doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen valt niet onder deze afdeling van dit omgevingsplan.

Onderdeel e

Dit onderdeel sluit evenementen, waarover geluidregels zijn gesteld in bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening of een evenementenverordening uit van het toepassingsbereik van deze afdeling over milieubelastende activiteiten. Deels gebeurt dit al met onderdeel c, omdat evenementen vaak plaatsvinden in de openbare buitenruimte. Maar regelmatig zijn evenementen ook besloten

of vinden ze plaats in een tijdelijk leegstaand gebouw. Deze uitzondering geldt niet voor activiteiten waarvoor geen geluidregels gelden bij of krachtens een gemeentelijke verordening, maar waarvoor geluidregels waren opgenomen in een omgevingsvergunning voor een inrichting op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of in het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Voorbeelden hiervan kunnen zijn permanente evenemententerreinen of evenementenhallen.

Onderdeel f

Deze uitzondering beoogt vooral het gebruik van landbouwvoertuigen op weilanden en akkers uit te sluiten van het algemene toepassingsbereik voor deze afdeling. De opslag van vaste mest op een weiland of akker valt wel onder dit algemene toepassingsbereik. Een installatie die verplaatsbaar is maar gedurende een langere periode achtereen op een weiland of akkers wordt gebruikt, wordt niet gezien als mobiele installatie en valt ook onder de regels voor de milieubelastende activiteiten in dit omgevingsplan. Bijvoorbeeld een antihagelkanon. Ook verplaatsbare mijnbouwwerken vallen onder het toepassingsbereik van deze afdeling.

Onderdeel g

Vaste objecten zoals bruggen, sluizen en tunnels kunnen door de aanwezigheid van elektromotorisch vermogen gezien worden als milieubelastende activiteiten. Bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor het vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen vallen niet onder het toepassingsbereik van afdeling 22.3 van dit omgevingsplan.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet bleven elektromotoren van bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen buiten beschouwing bij het bepalen of sprake was van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Dit was bepaald in categorie 1, 1.2, onder c, van bijlage I, onderdeel C, bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

JJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.54 lid 4

Een winkel was onder het oude recht vaak geen Wet milieubeheer-inrichting. De regels van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer golden daarom niet voor activiteiten bij detailhandel. Winkels vielen wel onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer als de volgende installaties aanwezig waren:

- a. elektromotoren met een opgeteld vermogen groter dan 1,5 kW (bijvoorbeeld in automatische rolluiken of airco's); of
- b. stookinstallaties met een opgeteld thermisch vermogen van meer dan 130 kW.

Met dit artikel wordt voorkomen dat de geluidwaarden uit deze paragraaf gaan gelden voor die winkels waarvoor de geluidnormen uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer niet golden.

Wel geldt voor deze winkels de specifieke zorgplicht in artikel 22.44 van dit omgevingsplan.

KKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.65 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen: agrarische activiteit, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf dat is gelegen in een glastuinbouwgebied

Dit artikel is een voortzetting van artikel 2.17, vijfde lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het begrip agrarische activiteiten wordt in dit omgevingsplan niet meer specifiek gedefinieerd. Het gaat om activiteiten die betrekking hebben op gewassen of landbouwhuisdieren voor zover deze

geteeld of gekweekt respectievelijk gefokt, gemest, gehouden of verhandeld worden. Daaronder wordt ook verstaan agrarisch gemechaniseerd loonwerk zoals het uitvoeren van cultuurtechnische werken, mestdistributie, grondverzet of soortgelijke dienstverlening.

Dit artikel geldt alleen voor bedrijven of andere locaties waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten of activiteiten die daarmee verband houden worden verricht. Door het vervangen van het Wet milieubeheer begrip inrichting door activiteiten is het niet meer mogelijk gebruik te maken van dit zogenoemde hoofdzakcriterium. Daarvoor in de plaats wordt gesteld dat het moet gaan om een activiteit waarvan agrarische activiteiten de kern vormen. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

In navolging van het voormalige Besluit landbouw milieubeheer en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer worden voor de in het eerste lid genoemde activiteiten mobiele bronnen niet meegenomen bij het bepalen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Daarom zijn de waarden in tabel 22.3.5, die zien op het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, alleen van toepassing op de vast opgestelde installaties en toestellen. De waarden voor maximale geluidsniveaus zijn van toepassing op alle bronnen: vast en mobiel.

Voor het geluid van deze mobiele installaties geldt alleen de specifieke zorgplicht. Voor agrarische bedrijven die bij inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor milieuvrijwillige activiteiten hebben, blijven op grond van artikel 22.1, de voorschriften van de omgevingsvergunning gelden.

Belangrijke verschillen tussen dit artikel en de instructieregels voor geluid van het Bkl zijn:

- a. Dit artikel geeft standaard 5 dB(A) lagere geluidwaarden en afwijkende tijdsperioden voor agrarische activiteiten. De instructieregels van het Bkl kennen voor agrarische activiteiten niet standaard 5 dB(A) lagere geluidwaarden en ook geen afwijkende tijdsperioden. Het Bkl biedt wel de mogelijkheid om een agrarisch gebied aan te wijzen waar de toelaatbare waarde 5 dB(A) lager is.
- b. In dit artikel gelden de standaardwaarden niet voor mobiele installaties. De standaardwaarden van het Bkl gelden ook voor de mobiele installaties bij een agrarisch bedrijf als die vallen onder de representatieve bedrijfsituatie.
- c. Akkers en weilanden zijn voor de toepassing van dit artikel geen onderdeel van de activiteit. De instructieregels van het Bkl gaan over al het geluid van locatiegebonden activiteiten, als dat geluid representatief is voor die activiteit.

In dit artikel wordt het onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer geldende geluidregime overgenomen, zodat de geluidssituatie niet verandert zolang de gemeente nog geen nieuw deel van het omgevingsplan heeft vastgesteld

LLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.88 Trillingen: waarden voor continue trillingen

Over de verhouding tussen de standaardwaarde A1 enerzijds en standaardwaarden A2 en A3 anderzijds wordt het volgende opgemerkt. Bij de continue trillingen moet in eerste instantie worden voldaan aan waarde A1 wat betreft het maximaal optredende trillingniveau (uitgedrukt als trillingssterkte $V_{\max}$). Als daar niet aan kan worden voldaan, mag het maximaal optredende trillingniveau weliswaar hoger zijn dan waarde A1, namelijk A2, maar dan moet het gemiddelde trillingniveau (uitgedrukt als trillingssterkte V_{per}) wel onder een bepaalde waarde (A3) blijven. Met andere woorden: er wordt voldaan aan de waarden als:

- a. de waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte ($V_{\max}$) kleiner is dan A1, of als
- b. de waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte ($V_{\max}$) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor deze ruimte (V_{per}) kleiner is dan A3.

Deze systematiek is een voortzetting van die onder het voorheen geldende recht. In artikel 2.23 van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd verwezen naar tabel 2 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen, deel B. Dat is de richtlijn Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B «Hinder voor personen in gebouwen» van de Stichting Bouwresearch Rotterdam. De waarden voor continue trillingen zijn ontleend aan tabel 2 van deze richtlijn.

Degene die de activiteit verricht waardoor continue trillingen worden veroorzaakt, heeft dus de keuze tussen voldoen aan de waarden onder A1, of aan de waarden onder A2 én A3 zoals opgenomen in dit omgevingsplan.

MMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.90 lid 1

Deze paragraaf is van toepassing op geur door alle milieubelastende activiteiten die onder het algemeen toepassingsbereik, bedoeld in artikel 22.41, van dit omgevingsplan vallen.

Deze paragraaf is van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig object.

Uit de begripsomschrijving in bijlage I bij dit omgevingsplan volgt dat een geurgevoelig object is:

- ~~1~~ a. een geurgevoelig object zoals bedoeld in het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij; en
- ~~2~~ b. een geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteiten mag worden gebouwd.

Het begrip geurgevoelig gebouw is omschreven in artikel 5.91 van het Bkl.

Het begrip geurgevoelig object is anders dan het begrip geurgevoelig gebouw in het Bkl. Meer uitleg over het verschil tussen de twee begrippen staat in de toelichting op het begrip geurgevoelig object zoals opgenomen in bijlage I bij dit omgevingsplan.

Het Bkl biedt wel de flexibiliteit om het begrip geurgevoelig gebouw uit te breiden naar gebouwen die nu ook vallen onder het begrip geurgevoelig object. Het gaat hierbij om gebouwen waar hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

NNNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.91 lid 1

In artikel 5.90 van het Bkl zijn geurgevoelige gebouwen die zijn toegelaten voor de duur van niet meer dan tien jaar, uitgesloten van het toepassingsbereik van de bepalingen over geur in dat besluit. In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer kregen deze gebouwen dezelfde bescherming tegen geurhinder als alle andere geurgevoelige objecten.

Dit artikellid zorgt ervoor dat de tijdelijke geurgevoelige objecten die toegelaten zijn op grond van het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wel bescherming in de vorm van geurwaarden en afstandseisen blijven houden. Dit tot het moment dat bij:

- ~~a.~~ het vaststellen van het nieuwe deel van dit omgevingsplan; of
- ~~b.~~ het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

beoordeeld is dat de situatie ook zonder geldende waarde of afstanden voor geur op het tijdelijke geurgevoelige gebouw aanvaardbaar is.

O000

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.3.6.2 Geur houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf

Indeling paragraaf

Bij de indeling van de paragraaf is in hoofdlijnen de structuur van paragraaf 5.1.4.6.3 «Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf» van het Bkl gevolgd. Materieel zijn de artikelen uit deze paragraaf gelijkwaardig aan die van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

De paragraaf stelt regels voor:

- a. landbouwhuisdieren met geuremissiefactor; en
- b. landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden.

Verhouding Activiteitenbesluit milieubeheer en Wet geurhinder en veehouderij in dit omgevingsplan.

Deze paragraaf is de voortzetting van de artikelen 3.115 tot en met 3.121 van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de regels van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij.

Tussen bovenstaande regels van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij, bestonden enkele kleine inhoudelijke verschillen. Zo is de zogenaamde 50%-regeling in het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer vereenvoudigd ten opzichte van die in de voormalige Wet geurhinder en veehouderij. Voor deze paragraaf van het omgevingsplan is aangesloten bij de inhoud van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook is artikel 3.116, derde lid, uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer in deze omgevingsplanregels van rijkswege overgenomen. Zo'n bepaling kende de voormalige Wet geurhinder en veehouderij niet.

Vergunningplichtige activiteiten

De regels van deze paragraaf gelden voor alle activiteiten die vallen onder artikel 22.41 van dit omgevingsplan, waaronder milieubelastende activiteiten die vergunningplichtig zijn op grond van hoofdstuk 3 van het Bal.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaande omgevingsvergunningen voor milieu op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het houden van landbouwhuisdieren of paarden die gehouden worden voor het berijden in dierenverblijven hun gelding houden. Dat geldt ook voor de zogenoemde verleende omgevingsvergunningen beperkte milieutoets. De waarden en afstanden in deze paragraaf gelden alleen voor het beginnen met of wijzigen of uitbreiden van een dierenbedrijf. Of de situatie overbelast is, maakt niet uit zolang het bedrijf niet wordt uitgebreid of gewijzigd.

Voorrang voor geurverordening

Ook is voor deze paragraaf de voorrangsbepaling in artikel 22.1, eerste lid, van dit omgevingsplan van belang. Op grond van artikel 6 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij hebben veel gemeenten in een zogenoemde geurverordening, concentratiegebieden aangewezen of andere waarden of afstanden opgenomen voor het houden van landbouwhuisdieren dan de waarden of afstanden in deze paragraaf van het omgevingsplan. Deze geurverordening maakt op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e, van de Invoeringswet Omgevingswet, deel uit van het tijdelijke omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Op grond van artikel 22.1, eerste lid, van dit omgevingsplan, gelden die andere waarden of afstanden uit de geurverordening in plaats van de waarden of afstanden in deze paragraaf.

PPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.99 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: eerbiedigende werking bij waarden

In dit artikel is een regeling opgenomen voor situaties waar op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet niet voldaan wordt aan de immissiewaarden die gelden op grond van artikel 22.97. De standaardwaarden uit artikel 22.98 gelden niet voor het op een locatie wijzigen of uitbreiden van het aantal of soort landbouwhuisdieren met geuremissiefactor in dierenverblijven, als sprake is van een rechtmatig voor geur overbelaste situatie op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Er hoeft in dat geval dus niet aan de standaardwaarden te worden voldaan, maar uitbreiden en wijzigen is alleen mogelijk in de volgende gevallen:

- 1 a.** Zolang de geur op een geurgevoelig gebouw door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig object niet toeneemt en het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet toeneemt. Dit is de voortzetting van de artikelen 3, derde lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en 3.115, tweede lid, onder c, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.
- 2 b.** Als aan de 50%-regeling wordt voldaan.

In rechtmatig toegestane overschrijdingssituaties mag het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet toenemen, tenzij er een geurbelastingreducerende maatregel getroffen is en de toegestane overschrijding van de geur gehalveerd wordt. Bij het toepassen van de 50%-regeling moet gerekend worden met de waarden zoals opgenomen in het omgevingsplan of in de geurverordening.

Voor wat betreft de geur die rechtmatig veroorzaakt mocht worden, gaat het om de geur die onmiddellijk voorafgaand aan het toepassen van de maatregel rechtmatig mocht worden veroorzaakt.

Daarmee is voorzien in de eerbiedigende regeling voor het houden van landbouwhuisdieren in bestaande dierenverblijven waarbij sprake is van een toegestane overschrijdingssituatie.

Dit lid vormt de voortzetting van artikel 3, vierde lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.115, tweede lid, onder b en c, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de 50%-regeling is aangesloten bij de formulering zoals die in artikel 3.115, tweede lid, onder b, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer is opgenomen in plaats van de formulering in artikel 3, vierde lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij. Hierdoor hoeft niet berekend te worden wat de reductie als gevolg van de geurbelastingreducerende maatregelen zou zijn, gelet op de bestaande (oude) situatie. Dit is eenvoudiger voor de praktijk.

QQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.118 lid 3

Dit lid is een voortzetting van de artikelen 3.129c en 3.129g, eerste en tweede lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Het bepaalde in artikel 3.129g, derde lid, van dat besluit, dat regelde dat bepaalde gebruikseisen bij maatwerkvoorschrift kon worden vastgelegd, valt nu onder de generieke maatwerkbevoegdheid van deze afdeling van dit omgevingsplan. Het stellen van gebruiksregels, ofwel maatwerkvoorschriften, aanvullend op de afstandseis kan nodig zijn om te voldoen aan artikel 5.92 van het Bkl, dat vereist dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan maatwerkvoorschriften over:

- a.** de situering van de voorziening;
- b.** het gesloten uitvoeren van de voorziening;
- c.** de ligging en afvoerhoogte van het emissiepunt, wanneer emissies worden afgezogen;
- d.** de toepassing van een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

RRRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.120 Geur overige agrarische activiteiten: eerbiedigende werking

In beginsel geldt bij geur die veroorzaakt wordt door de activiteiten, bedoeld in de artikelen 22.114 tot en met 22.119, de afstanden die in die artikelen zijn genoemd. Deze afstandseisen gelden niet bij «overbelaste situaties». Dit artikel bevat een regeling met «eerbiedigende werking» voor zulke bestaande situaties. Zie voor een nadere toelichting hierover de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.126 van het Bkl.

Als dit artikel van toepassing is, heeft degene die de activiteit verricht op grond van de specifieke zorgplichtbepaling de plicht om maatregelen of voorzieningen te treffen die geurhinder voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen over:

- a.** de situering van de plaats van de opgeslagen bedrijfsstoffen;
- b.** het afdekken van de opgeslagen agrarische bedrijfsstoffen; of
- c.** de frequentie van de afvoer van de opgeslagen agrarische bedrijfsstoffen.

In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer stond ook dat degene die de inrichting drijft op verzoek van het bevoegd gezag aangeeft welke maatregelen of voorzieningen hij daarvoor heeft getroffen of zal treffen. Deze gegevens kan het bevoegd gezag ook vragen op grond van de toezichtsbevoegdheden van de Algemene wet bestuursrecht. Deze plicht komt dus niet expliciet terug in de omgevingsplanregels van rijkswege.

SSSS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.186 Gegevens en bescheiden

De te verstrekken gegevens en bescheiden dienen om een beeld te verschaffen van:

- a. de activiteit zelf en wat daarbij hoort;
- b. de precieze plek en indeling van de activiteit; en
- c. wanneer deze begint of wordt gewijzigd.

Er hoeft geen inschatting van de door te activiteit veroorzaakte milieubelasting te worden verstrekt. Wel kan het college van B&W op grond van artikel 22.48 verzoeken om gegevens en bescheiden die nodig zijn om te bezien of de algemene regels uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften voor de activiteit toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu.

Wanneer gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt, zijn ook altijd artikel 22.46 (algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden) en artikel 22.47 (gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat) van toepassing.

TTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.208 lid 2

Dit lid schrijft voor dat het bodemonderzoek alleen is gericht:

- a. op de bodembedreigende stoffen die als gevolg van de activiteit in de bodem kunnen geraken of daarin terecht kunnen zijn gekomen; en
- b. op de plaatsen waar de bodembedreigende activiteit is verricht.

UUUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.211 lid 1

Als uit het rapport van het eindonderzoek bodem blijkt dat de bodem is verontreinigd dan moet op grond van het eerste lid uiterlijk binnen zes maanden na het toezenden van het rapport de bodemkwaliteit zijn hersteld.

Voor het herstellen van de bodemkwaliteit kan uit drie opties worden gekozen. Deze keuze wordt gemaakt door degene die de activiteit verricht. De bodemkwaliteit wordt hersteld tot:

- a. De waarden van een bodemrapport volgens NEN 5740 waarin de bodem- en grondwaterkwaliteit voor aanvang van de activiteit zijn vastgelegd.
- b. De bodemkwaliteit van de zone waarin de activiteit is verricht zoals vastgelegd op een geldende bodemkwaliteitskaart.
- c. De achtergrondwaarden, vastgesteld op grond van artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit.

Wanneer de bodemkwaliteit voor aanvang van de activiteit niet is vastgelegd of wanneer er geen geldende bodemkwaliteitskaart voor dat gebied voor handen is, dan moet herstel plaatsvinden tot de achtergrondwaarden als vastgesteld op grond van artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit.

Dit artikel regelt dat de bodemkwaliteit hersteld moet worden na beëindiging van de activiteit. Dit doet er niks aan af dat eventuele morsingen of lekkages op een bodembeschermende voorziening

direct opgeruimd moeten worden. Het opruimen van gelekke of gemorste (vloeistoffen) is onderdeel van de specifieke zorgplicht in artikel 22.44 van dit omgevingsplan of artikel 2.11 van het Bal. Deze verplichtingen bestaan naast elkaar.

VVVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.215 lid 1

In artikel 5.89a van het Bkl zijn slagschaduwgevoelige gebouwen, die zijn toegelaten voor de duur van niet meer dan tien jaar, uitgesloten van het toepassingsbereik van de bepalingen over slagschaduw in dat besluit. In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer kregen deze tijdelijk toegelaten slagschaduwgevoelige gebouwen wel bescherming. Dit artikellid zorgt ervoor dat de tijdelijke slagschaduwgevoelige gebouwen, die toegelaten zijn op grond van het recht zoals dat gold vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, wel bescherming tegen slagschaduw blijven houden. Dit tot het moment dat bij:

- a. het vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan; of
- b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

beoordeeld is dat de situatie ook zonder deze regel voor slagschaduw op het tijdelijke slagschaduwgevoelige gebouw, aanvaardbaar is.

WWWW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.232 lid 2

Dit lid schrijft voor dat het bodemonderzoek alleen is gericht:

- a. op de bodembedreigende stoffen die als gevolg van de activiteit in de bodem kunnen geraken of daarin terecht kunnen zijn gekomen; en
- b. op de plaatsen waar de bodembedreigende activiteit is verricht.

Met het gedeelte van de locatie waar het traditioneel schieten heeft plaatsgevonden, wordt het gehele gebied bedoeld, van de standplaats van de schutters tot de plek waar munitie terecht kan komen.

XXXX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.235 lid 1

Als uit het rapport van het eindonderzoek bodem, blijkt dat de bodem is verontreinigd dan moet op grond van het eerste lid uiterlijk binnen zes maanden na het toezenden van het rapport de bodemkwaliteit zijn hersteld.

Voor het herstellen van de bodemkwaliteit kan uit drie opties worden gekozen. Deze keuze wordt gemaakt door degene die de activiteit verricht. De bodemkwaliteit wordt hersteld tot:

- a. de waarden van een bodemrapport volgens NEN 5740 waarin de bodem- en grondwaterkwaliteit voor aanvang van de activiteit zijn vastgelegd;
- b. de bodemkwaliteit van de zone waarin de activiteit is verricht zoals vastgelegd op een geldende bodemkwaliteitskaart; of
- c. de achtergrondwaarden, vastgesteld op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Wanneer de bodemkwaliteit voor aanvang van de activiteit niet is vastgelegd of wanneer er geen geldende bodemkwaliteitskaart voor dat gebied voor handen is, dan moet herstel plaatsvinden tot de achtergrondwaarden als vastgesteld op grond van artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit.

Dit artikel regelt dat de bodemkwaliteit hersteld moet worden na beëindiging van de activiteit. Dit doet er niks aan af dat eventuele morsingen of lekkages op een bodembeschermende voorziening direct opgeruimd moeten worden. Het opruimen van gelekke of gemorste (vloeistoffen) is onderdeel

van de specifieke zorgplicht in artikel 22.44 van dit omgevingsplan of 2.11 van het Bal. Deze verplichtingen bestaan naast elkaar.

YYYY

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.283 Toepassingsbereik

Onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren de indieningsvereisten voor omgevingsvergunningen op rijksniveau geregeld, ook als de vergunningplicht was ingesteld in een bestemmingsplan of gemeentelijke verordening. Deze indieningsvereisten waren opgenomen in de voormalige Regeling omgevingsrecht en komen, voor zover het gaat om die laatste vergunningen, niet meer terug op rijksniveau. Daarom worden deze opgenomen in deze paragraaf. Voor zover het gaat om vergunningplichten die onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren ingesteld in een bestemmingsplan, maken die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van die wet. Voor zover het gaat om vergunningplichten die onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren ingesteld in gemeentelijke verordeningen (artikel 2.2 van die wet) houden de aanvraagvereisten verband met artikel 22.8 van de Omgevingswet. Artikel 22.8 van de Omgevingswet brengt met zich dat zolang deze vergunningstelsels nog niet zijn overgeheveld naar het omgevingsplan, de regeling van artikel 2.2 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht feitelijk wordt gecontinueerd. Een in een autonome verordening opgenomen vergunningplicht, die krachtens artikel 2.2 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht werd aangemerkt als een Wabo-omgevingsvergunningplicht, wordt na inwerkingtreding van de Omgevingswet aangemerkt als een omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet.

In deze afdeling zijn daarnaast nog de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor twee andere activiteiten opgenomen. In de eerste plaats de activiteit die strekt tot het afwijken van regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, waarvoor in dat tijdelijke deel is bepaald dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. De hiermee samenhangende vergunningplicht die onder de gelding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht volgde uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van die wet, is opgenomen in artikel 22.280 van dit omgevingsplan. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de hiervoor gegeven toelichting op dat artikel.

De tweede activiteit waarvoor deze afdeling nog aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning bevat, is het slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor op grond van artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Ook dat artikel is een overgangsrechtelijke bepaling.

In artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht was een vergunningplicht opgenomen voor het slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Onder de Omgevingswet is dit geen afzonderlijke, in artikel 5.1 van die wet geregelde vergunningplicht meer, maar wordt het sloopvergunningenregime voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten onderdeel van het omgevingsplan. Direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in het algemeen nog niet in een adequaat sloopvergunningenregime in het omgevingsplan voorzien, omdat bestemmingsplannen nog uitgingen van het bestaan van de wettelijke vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om te voorkomen dat door het wegvallen van die rechtstreeks uit de wet voortvloeiende vergunningplicht een hiaat in de bescherming van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht ontstaat, is in artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat totdat het omgevingsplan voorziet in een adequaat beschermingsregime dat voldoet aan de in dat artikellid gestelde eisen, voor het slopen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Artikel 4.35, tweede lid, van die wet verklaart op deze vergunningplicht de op de vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betrekking hebbende weigeringsgrond uit artikel 2.16 van die wet van overeenkomstige toepassing. Vanwege dit beschermingsregime zijn ook de indieningsvereisten voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals die waren opgenomen in artikel 6.2 van de voormalige Regeling omgevingsrecht naar deze afdeling overgeheveld.

De vier categorieën activiteiten waarop de aanvraagvereisten in deze afdeling betrekking hebben, komen terug in de nadere onderverdeling van paragraaf 22.5.2 van deze afdeling in een viertal subparagrafen.

De indieningsvereisten uit de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht komen niet allemaal in identieke bewoordingen als aanvraagvereisten terug. Dat kan alleen al niet vanwege de begrippen uit het oude recht die in die regels voorkomen. In de artikelen 22.2 en 22.14 van de Omgevingswet is bepaald dat de bruidsschat bestaat uit rijksregels of daaraan gelijkwaardige regels. Door aan te sluiten op de terminologie van het nieuwe stelsel wordt invulling gegeven aan het opstellen van gelijkwaardige regels. Dat betekent bijvoorbeeld dat het begrip locatie wordt gehanteerd en niet het begrip grond. Wat betreft de aanvraagvereisten voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk monument is aangesloten bij de formulering van de aanvraagvereisten voor een rijksmonumentenactiviteit die in de Omgevingsregeling zijn opgenomen.

De artikelen 22.287 tot en met 22.295 voorzien in specifieke aanvraagvereisten voor omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument. Bij een gemeentelijk monument gaat het op grond van bijlage I bij het Bbl om een monument of archeologisch monument als bedoeld in de Erfgoedwet waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven. Op grond van artikel 22.295 zijn deze aanvraagvereisten van overeenkomstige toepassing op eventuele voorbeschermde gemeentelijke monumenten in dit omgevingsplan. Bijlage I bij het Bbl definieert een voorbeschermde gemeentelijk monument voor zover in het kader van het omgevingsplan van belang als een monument of archeologisch monument waarvoor het omgevingsplan een voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in het omgevingsplan de functie-aanduiding van gemeentelijk monument te geven. De artikelen 22.287 tot en met 22.295 zijn ook van toepassing op monumenten en archeologische momenten die een (voor)beschermde status hebben op grond van een gemeentelijke verordening en nog niet via een voorbeschermingsregel of functie-aanduiding in het omgevingsplan zijn overgezet. Dit volgt uit artikel 22.2 van dit omgevingsplan.

Voor de leesbaarheid wordt hierna alleen van gemeentelijk monument gesproken, maar kan steeds ook voorbeschermde gemeentelijk monument worden gelezen.

Omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument komen overeen met de activiteiten die op grond van de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet onder de «rijksmonumentenactiviteit» vallen: het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een monument of een archeologisch monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Waar in deze begripsomschrijving gesproken wordt van «monument» wordt alleen op gebouwde en aangelegde (groene) monumenten gedoeld. Waar gesproken wordt van «archeologisch monument» wordt gedoeld op een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen (zie de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet en artikel 1.1 van de Erfgoedwet).

Voor deze aanvraagvereisten hebben, zoals hierboven al aangegeven, de indieningsvereisten in de voormalige Regeling omgevingsrecht onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als basis gediend, aangevuld met indieningsvereisten voor archeologische rijksmonumenten op grond van de Monumentenwet 1988. De redactie is daarbij wel aangepast aan voortschrijdend inzicht en aan de stelselkeuzes van de Omgevingswet.

In artikel 22.276 zijn de algemene aanvraagvereisten voor omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument opgenomen, die bij iedere aanvraag van toepassing zijn. Voor het overige zijn de aanvraagvereisten in verschillende artikelen gespecificeerd voor de volgende activiteiten:

- a. activiteiten die betrekking hebben op archeologische monumenten;
- b. het slopen (= geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen) van monumenten;
- c. het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van monumenten;
- d. het wijzigen van een monument (restauratie, verbouw, reconstructie of op een andere manier wijzigen) of het door herstel ontsieren of in gevaar brengen van een monument;
- e. het gebruiken van een monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Ook zijn er twee artikelen opgenomen met eisen aan tekeningen, een voor monumenten en een voor archeologische monumenten.

Met deze uitsplitsing in activiteiten wordt voorkomen dat initiatiefnemers (vergunningaanvragers) worden geconfronteerd met aanvraagvereisten die niet relevant voor hen zijn. Deze insteek bestond

al in de voormalige Regeling omgevingsrecht, maar is nu verder vereenvoudigd. Bij een aantal artikelen is ook een splitsing aangebracht in aanvraagvereisten die in beginsel altijd noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de voorgenomen activiteit in relatie tot het monument of archeologisch monument en zijn monumentale waarde (eerste lid), en aanvraagvereisten die niet in alle gevallen nodig zijn of die alleen voor bepaalde soorten gemeentelijke monumenten van toepassing zijn (tweede lid).

De aard en de omvang van de activiteit en het soort gemeentelijk monument bepalen welke aanvraagvereisten in een concreet geval van toepassing zijn. Zo zijn voor de beoordeling van een vergunningaanvraag voor uitvoering van een restauratie- of (ver)bouwplan meer gegevens en bescheiden noodzakelijk dan voor het beoordelen van een vergunningaanvraag voor het aanbrengen van gevelreclame. Voorafgaand aan ingrijpende restauraties is het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek vaak wenselijk, terwijl dit voor kleinere herstelwerkzaamheden meestal niet aan de orde zal zijn. Ook de locatie van de activiteiten is voor de aanvraagvereisten van belang. Als er werkzaamheden in het interieur worden uitgevoerd, zijn interieurfoto's nodig, maar deze zijn doorgaans niet relevant als de ingrepen alleen de buitenkant van het monument betreffen.

Door de grote verscheidenheid aan activiteiten die van invloed kunnen zijn op de monumentale waarde van een monument of archeologisch monument is geen volledig dekkend beeld te geven van alle mogelijke aanvraagvereisten. Het bevoegd gezag kan in specifieke gevallen, naast de genoemde aanvraagvereisten, op grond van artikel 4:2, tweede lid, in samenhang met artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht ook nog andere aanvraagvereisten formuleren. De gevraagde informatie moet uiteraard wel noodzakelijk zijn voor, en in directe relatie te staan tot, de beoordeling van de aanvraag. Het is dan ook in het algemeen bij voorgenomen omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument raadzaam voor een aanvrager om eerst in vooroverleg te treden met het bevoegd gezag en daarna pas over te gaan tot het maken van definitieve plannen. Zo krijgt hij vroegtijdig inzicht in welke aanvullende aanvraagvereisten in het concrete geval nodig worden geacht en kan rekening worden gehouden met eventuele toepasselijke kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen voor de instandhouding van monumenten.

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag zal het belang van de (archeologische) monumentenzorg bij het behoud van het monument of archeologisch monument in redelijkheid moeten worden afgewogen tegen de belangen van de aanvrager (eigenaar/gebruiker) en die van derde belanghebbenden. Bij die belangenafweging staat het voorkomen van nadelige gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor het monument of archeologisch monument en de monumentale waarden ervan voorop. Ook zal er bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening moeten worden gehouden met de volgende beginselen uit het verdrag van Granada (de op 3 oktober 1985 te Granada tot stand gekomen Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa; Trb. 1985, 163) en het verdrag van Valletta (het op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen herziene Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed; Trb. 1992, 32):

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten,
- het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten,
- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden, en
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Een aanvraag moet dus voldoende inzicht geven in de reden, aard en omvang van de activiteit, de impact op het monument of archeologisch monument en de monumentale waarde ervan, en het (voorgenomen) gebruik van het monument of archeologisch monument.

ZZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.288 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument voor zover het gaat om een archeologisch monument

In dit artikel staan de specifieke aanvraagvereisten voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument die een archeologisch monument betreft. Een archeologisch monument is in de Erfgoedwet gedefinieerd als een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezig-

heid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen. Dit artikel is van toepassing als de aanvraag een gemeentelijk monument betreft dat een archeologisch monument is, en kan in bepaalde gevallen van toepassing zijn als deze een archeologisch monument betreft dat geen zelfstandig gemeentelijk monument is, maar zich ter plaatse van een gebouwd of aangelegd gemeentelijk monument bevindt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de resten van een voorganger van een als gemeentelijk monument beschermde kerk die zich daar nog onder bevinden, of aan het bodemarchief onder een slotgracht of kasteeltuin. Als voor die locatie nog geen afweging over de archeologische monumentenzorg heeft plaatsgevonden in het kader van besluitvorming over het toedelen van functies aan locaties, kunnen de archeologische belangen worden meegewogen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning voor een (bodemverstorende) activiteit die een gebouwd of aangelegd gemeentelijk monument betreft. Er kunnen in dat geval aan de omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg ook vergunningvoorschriften worden verbonden voor het in situ- of ex situ-behoud van het zich daaronder bevindende archeologisch monument (zie verder de toelichting bij artikel 22.303).

In de meeste gevallen zal het bij een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in dit artikel gaan om het op een of meer plaatsen verstoren van de bodem, maar het kan bij zichtbare archeologische monumenten, zoals terpen/wierden, kasteelterreinen, hunebedden, grafheuvels en scheepswrakken, bijvoorbeeld ook gaan om ontsiering of beschadiging van het zichtbare deel van het archeologisch monument.

Veel voorkomende activiteiten die betrekking hebben op een archeologisch monument, zijn:

- a. bouw-, sloop-, inrichtings- en graafwerkzaamheden,
- b. de aanleg of het onderhoud van infrastructurele werken zoals (spoor)wegen, rioleringen, kabels en leidingen.

Ook kan het gaan om:

- a. het aanbrengen van verhardingen in de openbare ruimte,
- b. het aanleggen of dempen van waterlopen en het aanleggen van vaargeulen,
- c. het aanplanten en verwijderen van (diepwortelende) bomen en struiken,
- d. het ophogen, verlagen of egaliseren van het maaiveld,
- e. het wijzigen van het grondwaterpeil,
- f. het winnen van grondstoffen,
- g. agrarische grondwerkzaamheden, en
- h. activiteiten die tot doel hebben de fysieke staat van het archeologisch monument te consolideren of te restaureren.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

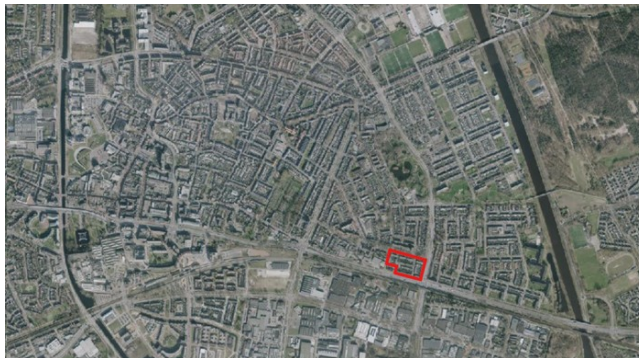
Woonpartners is, samen met BAM Wonen BV, voornemens om de locatie in het zuidelijke deel van de buurt Beisterveld in Helmond-Oost, tussen de Deurneseweg en de Azalealaan, te herontwikkelen. Op deze locatie, in de volksmond Oud-Moskou genoemd, staan momenteel 118 grondgebonden woningen. De herontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en daarvoor in de plaats de realisatie van 207 appartementen onder de projectnaam "Floriskwartier".

Het projectvoornemen kan niet gerealiseerd worden binnen de regels van het geldende omgevingsplan (tijdelijk deel: bestemmingsplan 'Helmond Oost I'). De gronden zijn weliswaar grotendeels bestemd als 'Wonen', de beoogde maatvoering past niet binnen de geldende bouwregels en bouwvlakken. Er zal daarom een planologische procedure doorlopen moeten worden om de ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken.

1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen in de wijk Helmond-Oost, tussen de Deurneseweg en de Azalealaan (te zien in figuur 1.1).

Figuur 1.1



Ligging projectgebied in Helmond

PDOK

Ten zuiden van de projectlocatie zijn twee belangrijke mobiliteitsverbindingen gelegen, namelijk de Deurneseweg en het spoor tussen Helmond en Deurne. Ten zuiden daarvan ligt bedrijventerrein Hogeind, wat het grootste en oudste bedrijventerrein van Helmond is. Ten noorden en oosten zijn woningen gelegen. Ten westen grenst de projectlocatie aan de brandweerkazerne van Helmond en een supermarkt.

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Helmond, sectie C, perceelnummers 7925, 8247, 9169, 9283, 9284, 9341, 9342, 9721, 10290, 10291, 10292, 11431 en 11432. Deze percelen zijn eigendom van de Stichting Woonpartners met uitzondering van de percelen van het openbare gebied, deze zijn in eigendom van de gemeente Helmond. Het totale plangebied is 16.348 m² groot.

Figuur 1.2



Projectlocatie Floriskwartier en directe omgeving

PDOK

1.3 Afwijking (tijdelijk) omgevingsplan

Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet zijn alle op 1 januari 2024 geldende beheersverordeningen en bestemmingsplannen (en alle bestemmingsplannen die nog in procedure zijn en die straks nog onherroepelijk worden) van rechtswege één omgevingsplan geworden. De regels zelf zijn dus niet gewijzigd, maar formeel bestaan beheersverordeningen en bestemmingsplannen niet meer.

Het omgevingsplan is in te zien via Regels op de kaart in het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Hier vind je de van rechtswege in het omgevingsplan opgegangene bestemmingsplannen en de vanuit de wet gekregen 'bruidsschat', inmiddels beter bekend als "Overgedragen Milieuregels Omgevingswet volgens het POMO (Programma Overgedragen Milieuregels Omgevingswet)". Dat zijn de bouw- en milieuregels die voorheen landelijk golden, maar die het Rijk voortaan over laat aan de gemeente.

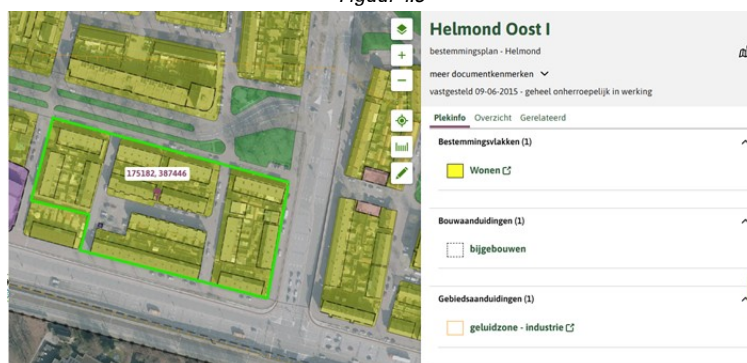
Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn op het plangebied de volgende plannen van toepassing:

- Bestemming 'Helmond Oost I', vastgesteld op 09-06-2015;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 27-02-2018);
- Paraplubestemmingsplan waterberging 2024 (vastgesteld 23-05-2024);
- Hoogeind - Geluidzone (vastgesteld 14-03-2023).

Het projectvoornemen zal moeten voldoen aan de regels zoals vastgelegd in de paraplubestemmingsplannen zoals hierboven genoemd. In paragraaf 5.14 wordt nader ingegaan op de regels die gelden ten aanzien van Parkeren. In paragraaf 5.3 wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen voor waterberging.

Conform het hierboven beschreven bestemmingsplan 'Helmond Oost I', weergegeven in figuur 1.3, hebben de gronden de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en geldt er een kleine bedrijfsbestemming voor een nutsvoorziening.

Figuur 1.3



Bestemmingsplan 'Helmond Oost I'

Regels op de kaart

Het beoogde planvoornemen is in strijd met het omgevingsplan. Daarbij gaat het specifiek om de volgende afwijkingen:

Omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen:

- omgevingsplan staat gebouwen buiten het bouwvlak niet toe;
- omgevingsplan staat de gewenste bouwvolumes niet toe;

Omgevingsplanactiviteit wonen, verkeer en bedrijf:

- omgevingsplan staat de activiteit wonen ter plaatse van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Bedrijf' niet toe.
- omgevingsplan staat de activiteit verkeer ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' niet toe.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is voorliggende wijziging omgevingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

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

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijk

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van de wijk Helmond-Oost. Binnen het gebied zijn alleen woongebouwen aanwezig bestaande uit 2 bouwlagen met een platte afdekking, zie ook figuur 2.1. In totaal zijn hier 118 rijwoningen gesitueerd met een ieder een achtertuin en enkele met een kleine voortuin.

Het plangebied ligt tussen twee wegen, aan de noordzijde is dat de Azalealaan en de zuidzijde de Deurneseweg. De Deurneseweg is een N-weg (N270) die Deurne en dorpen ten oosten daarvan verbind met Helmond en Eindhoven. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Wethouder van Wellaan en aan de westzijde door de straat Broekwal. De woningen aan de Deurneseweg 122 t/m 127 vallen buiten het plangebied.

Figuur 2.1



Foto bestaande situatie binnen plangebied aan de Fresiastraat

Google streetview

Gekeken naar de ruimtelijke structuur van de wijk Helmond-Oost vallen een aantal dingen op. De aanwezigheid van een groenstructuur en het hoofdwegenpatroon vormen een duidelijke begrenzing van de drie buurten Beisterveld, Beisterveldse Broek en Straakven, dit is duidelijk te zien in de figuren 2.2 en 2.3.

Figuur 2.2



Kaart ruimtelijke structuur Helmond-Oost

Figuur 2.3



Kaart buurten Helmond-Oost

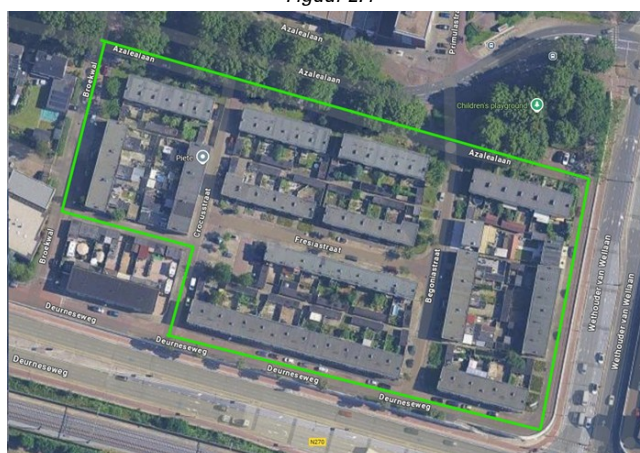
Ruimtelijke plannen

De groenstructuur in de wijk bestaat uit het centraal gelegen Hortensiapark, de groenzone langs de kanaalomleiding en de verbindende zone daartussen. Samen met de Wethouder van Wellaan en Bakelsedijk zorgt de groenstructuur voor de scheiding van de drie buurten.

In de jaren '50 en '60 werd de wijk Beisterveld uitgebreid. Voorzieningen - zoals kerk, pastorie, lagere school, patronaatsgebouw en clubhuis - werden centraal in de buurt geplaatst. De buurten Beisterveldse Broek (waar het plangebied in ligt) en Straakven zijn gebouwd op basis van een sterke wijkgedachte. Deze gedachte ging ervan uit dat een wijk een duidelijke begrenzing moet hebben. Daarnaast dienden de verschillende gemeenschappelijke voorzieningen op loopafstand bereikbaar te zijn. Deze gedachte is nog steeds te zien met in het centrum van de wijk een gebied met voorzieningen zoals een supermarkt, slager en andere winkels.

Naast de Deurneseweg en de Azalealaan wordt de projectlocatie van binnenuit ontsloten door vier andere straten, namelijk de Broekwal, Crocusstraat, Fresiastraat en Begoniastraat, zie figuur 2.4.

Figuur 2.4



Luchtfoto plangebied huidige situatie

PDOK

2.2 Functioneel

Het plangebied maakt deel uit van de stedelijke bebouwing van Helmond. Aan de oostzijde van Helmond zorgt de Zuid-Willemsvaart voor de scheiding met het landelijk gebied. De Deurneseweg splitst de woonwijk Helmond-Oost met het grootste en oudste bedrijventerrein van de stad, namelijk Hoogeind.

Het plangebied is gelegen in een woonwijk waar zowel appartementen als grondgebonden woningen te vinden zijn. In hoofdzaak bestaan de grondgebonden woningen binnen het plangebied uit rijtjeswoningen. De openbare ruimte bestaat hier voornamelijk uit versnipperd groen en verder veel verkeersruimte (wegen, parkeervoorzieningen en voetpaden). Direct ten noorden, aan de Azalealaan, is wel een brede groenstrook aanwezig.

In de bestaande situatie is sprake van de volgende functionele onderverdeling in aantal vierkante meters:

Functionele onderverdeling huidige situatie

Totale plangebied	16.348 m²	
Bestaande uit:		
Bebouwing	6.500 m ²	Inclusief bergingen en uitbouwen
Groenfunctie	1.800 m ²	Voornamelijk voortuinen
Verharding	8.048 m ²	Restant na inmeting bebouwing en verharding

3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijk

In de nieuwe situatie zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. De Begoniastraat (in de huidige vorm) en de Crocusstraat zullen eveneens verdwijnen. Figuur 3.1 laat de beoogde nieuwe situatie zien. Het planvoornemen bestaat grofweg uit twee bouwblokken:

- Aan de oostzijde een vierkant bouwblok (bouwblok A);
- Aan de westzijde een U-vormig gebouw (bouwblok B).

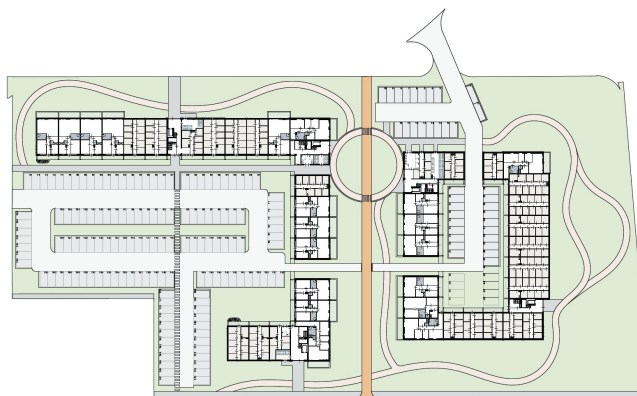
Blok A bestaat uit in totaal 119 appartementen en blok B uit 88, wat het totaal op 207 appartementen brengt.

Ten aanzien van de beoogde bouwhoogten geldt dat blok A voornamelijk bestaat uit 5 bouwlagen waarbij op de hoeken aan de zuidoostzijde en de noordwestzijde accentanten zijn aangebracht door hier 7 bouwlagen te realiseren.

Voor Blok B geldt dat in de noordwesthoek aansluiting wordt gezocht met bestaande omliggende bouwhoogten, namelijk 3 bouwlagen hoog. Meer naar het oosten neemt het aantal bouwlagen toe van 4 naar 5. De meest zuidelijke vleugel bestaat vervolgens weer uit 4 bouwlagen.

De bouwblokken zijn allen plat afgedekt. Het bovenstaande is op figuur 3.2 inzichtelijk gemaakt.

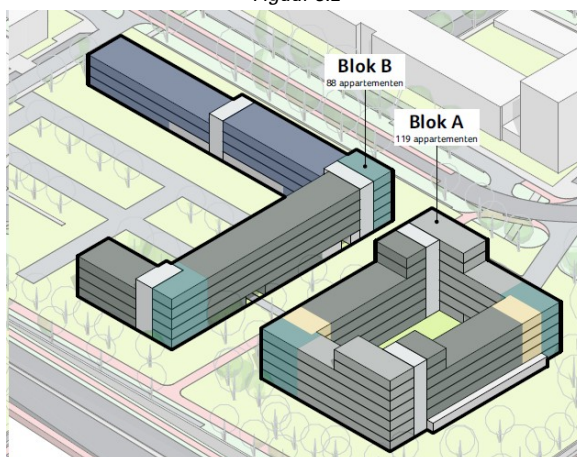
Figuur 3.1



Situatietekening Floriskwartier

BAM, maart 2026

Figuur 3.2

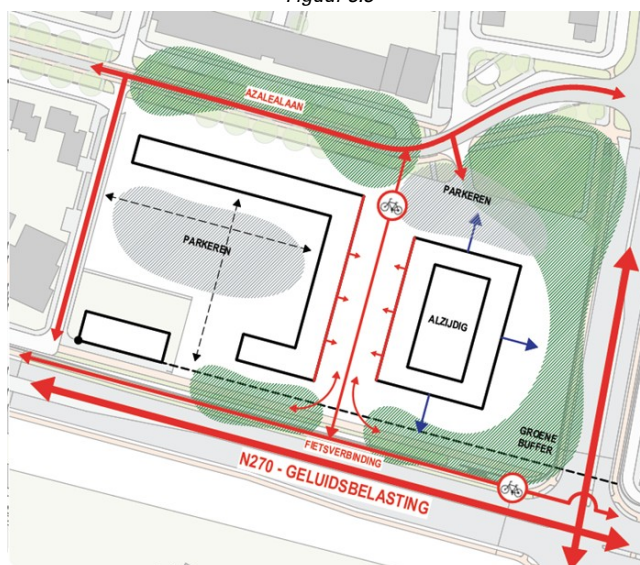


Bouwhoogten en aantallen binnen blok A en B

BAM, september 2025

Binnen dit concept (zie figuur 3.3) worden auto's om het plangebied heen geleid waarbij de entrees voor autoverkeer aan de Azaleastraat en de Broekwal komen te liggen. Parkeren wordt op drie plekken mogelijk gemaakt. Aan de binnenzijde van zowel blok A als B worden parkeerterreinen voorzien. Ook direct ten noorden van blok A is een parkeerterrein geprojecteerd. Tussen de bouwblokken is een recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers beoogd die de Azaleastraat en de Deurneseweg met elkaar verbindt. Deze recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers wordt aangesloten op het snelfietspad die, in de nabije toekomst, parallel aan de Deurneseweg wordt gerealiseerd.

Figuur 3.3



Concept Floriskwartier

Zoals te zien in figuur 3.3 wordt er rondom de bebouwing een groene buffer gerealiseerd. Dit is ook goed te zien in figuur 3.4. Deze groene inrichting is indicatief, maar geeft wel een goed beeld van de beoogde situatie. Door het gebied heen worden wandelpaden aangelegd waar bewoners door het groen kunnen wandelen. Dit groen wordt ook doorgetrokken tussen de bouwblokken door een duidelijke groenstructuur langs de recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers te realiseren.

Figuur 3.4



Vogelvlucht Floriskwartier

3.2 Functioneel

In principe verandert er aan de algemene woonfunctie van de gronden en de activiteiten in het gebied niks, alleen worden de gronden anders ingedeeld, veranderen ze van omvang en van typologie. Bovendien wordt de specifieke openbare groenfunctie toegevoegd. Binnen het plangebied is een nutsgebouw aanwezig. In overleg met de beheerder van deze nutsvoorziening wordt nader bepaald of dit gebouw wordt verwijderd of verplaatst.

De functionele onderverdeling in vierkante meters in de beoogde situatie ziet er als volgt uit:

Functionele onderverdeling toekomstige situatie

Blok A - footprint	1.745,88 m ²	Woonfunctie
Blok A – onder galerijen	165,71 m ²	Woonfunctie
Blok B - footprint	2.091,57 m ²	Woonfunctie

Blok B – onder galerijen	208,88 m ²	Woonfunctie
Parkeren, weg, trottoir	5.040 m ²	Verkeersfunctie Excl. paden in het openbaar groen rondom de nieuwbouw (aanne: niet verhard)
Halfverhard pad binnen groenfunctie 880 m ² telt voor 50% mee	440 m ²	Groenfunctie
Totale bebouwde / verharde oppervlakte	9.692 m ²	(afgerond)
Totale plangebied	16.348 m ²	
Onverhard	6.656 m ²	Groenfunctie Excl. paden in het openbaar groen

De 118 bestaande grondgebonden rijtjeswoningen maken plaats voor twee bouwblokken van in totaal 207 appartementen. Ter hoogte van de Begoniastraat wordt een recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers gerealiseerd en er worden op verschillende plekken parkeerterreinen aangelegd. De herstructurering voorziet, ten opzichte van de bestaande situatie, in veel meer groen rondom de bebouwing en in de openbare ruimte.

Het programma van de te realiseren gebouwen is weergegeven op figuur 3.5 en komt neer op 207 sociale- en middenhuurappartementen met een gebruiksoppervlakte (hierna: gbo) tussen 48 m² en 83 m², verdeeld over de volgende typologieën:

- 52 appartementen, PMC6, 48 m² gbo;
- 103 appartementen, PMC7, 65 m² gbo ;
- 10 appartementen, PMC7, 77 m² gbo;
- 10 appartementen, PMC7, 83 m² gbo;
- 32 appartementen, PMC8, 73 m² gbo.

Aangezien in de bestaande situatie sprake is van uitsluitend grondgebonden rijwoningen is de realisatie van 207 appartementen een wijziging van het segment. De appartementen PMC7 en PMC8 zijn levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk. Dat komt neer op de realisatie van 155 levensloopbestendige appartementen.

In deze segmentering valt 25 % van de appartementen onder middenhuur. De overige appartementen zijn voorzien voor sociale huur.

Figuur 3.5



Samenstelling/programma Floriskwartier

4 Visie en beleid op locatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het 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

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk één integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. De NOVI geeft richting aan grote opgaven die de komende jaren in Nederland zullen spelen, zoals het bouwen van woningen of de aanpassing aan een veranderend klimaat. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen in samenhang met elkaar plaatsvinden. In de NOVI formuleert het Rijk vier prioriteiten voor Nederland:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. sterke en gezonde steden en regio's; en
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI staan ook drie afwegingsprincipes, die de gemeente kan gebruiken bij het prioriteren en het afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- a. de combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
- b. de kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- c. afwentelen wordt voorkomen.

Toetsing

De vier prioriteiten uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (4) Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;
- (8) Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- (10) Beperken van klimaatverandering;
- (20) Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 4.2.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van de overige nationale belangen kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 5 (Omgevingsaspecten) het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie heeft geen consequenties voor het initiatief.

4.2.2 Rijksinstructieregels (AMvB's)

4.2.2.1 Beleidskader

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) 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 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouw-categorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een belangrijke instructieregel is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit:

- de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of;
- een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is,

Dan wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

En als die stedelijke ontwikkeling is voorzien:

- buiten het stedelijk gebied of;
- buiten het stedelijk groen, aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied;

Dan moeten de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien, worden onderzocht.

4.2.2.2 Toetsing

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor de projectlocatie bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat de projectlocatie is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit project voorziet niet in windturbines en gelet op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels (omgevingsaspecten) uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregel plaats in hoofdstuk 5 van deze motivering. Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.3.1 Beleidskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.3.2 Toetsing

Het project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden worden meer dan 12 woningen extra mogelijk gemaakt. Het project is gelet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel. Het project ligt in stedelijk gebied gelet op de huidige stedelijke functie en de ligging in het samenstel van bebouwing met andere stedelijke functies. Er zal in de toekomstige situatie gezien de grote woningbehoefte geen sprake zijn van onaanvaardbare leegstand. Ook is geen sprake van een dienst. De woonbehoefte moet worden beschreven.

Beschrijving woonbehoefte

In dit project worden 207 woningen (huurappartementen) mogelijk gemaakt, waarbij 75% van de woningen onder het segment sociale huur vallen en 25% van de woningen onder het segment middenhuur. Uit diverse bronnen blijkt dat deze ontwikkeling inspeelt op de woonbehoefte.

Woonvisie Helmond 2040

In de woonvisie van Helmond voor 2040 wordt gesproken over het bijbouwen van meer sociale huurwoningen, zodat urgent woningzoekenden sneller kunnen worden gehuisvest. Wat ook te lezen is in deze visie is dat de gemeente ernaar streeft om 15.000 woningen bij te bouwen tot 2040. Volgens een woningbehoefteonderzoek van ABF en STEC komt naar voren dat in de periode 2020-2030 in totaal 2.100 sociale huurwoningen nodig zijn. Percentueel wil de gemeente Helmond minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen om de voorraad op pijl te houden in de periode tot 2040. Gezien het tekort aan sociale huurwoningen worden ook in wijken waar al veel sociale huur aanwezig is, sociale huurwoningen toegevoegd. In de woonvisie worden analyses op wijkniveau gedaan over waarop wordt ingezet bij woningbouwmogelijkheden. Over Helmond Oost wordt hierin het volgende genoemd:

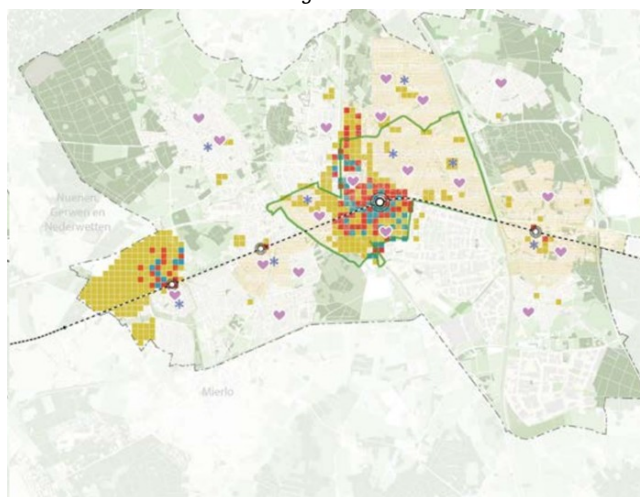
De woningvoorraad kent een zeer hoog aandeel sociale huur (67%). Op termijn is daarom meer differentiatie naar prijssegment gewenst (ook toevoegen koop, middenhuur). De vergrijzing is nu nog gemiddeld, maar dit gaat de komende jaren toenemen. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder groeit van ruim 1.000 naar ruim 1.800 in 2040. Er staan behoorlijk wat appartementen in de wijk (42%), maar dat is deels zonder lift (en daarmee in ieder geval niet levensloopbestendig).

Omgevingsvisie Helmond 2040

Zoals te zien in figuur 4.1 heeft de gemeente Helmond de ambitie om op verschillende plekken in de stad woningen te ontwikkelen, dit is aangegeven met gele vierkanten. De projectlocatie valt hier ook onder.

Tot 2040 moeten er zo'n 15.000 woningen bij in Helmond. De gemeente kiest ervoor om hiervan circa 10.000 woningen in en rondom het centrum en IC-station te bouwen. De andere 5.000 woningen zullen verdeeld worden over het Brainport Smart District, nu genoemd Nieuw Brandevoort en andere locaties in de stad. Door in de bestaande stad te bouwen wordt kwetsbare landschap en natuur in het buitengebied gespaard.

Figuur 4.1



- Legenda
- Ontwikkeling wonen
 - Ontwikkeling wonen in hogere dichtheid
 - Stedelijke werkmilieus
 - ♥ Behouden en versterken basisvoorzieningen
 - ✱ Behouden en versterken wijkwinkelcentrum
 - Extra aandacht inrichten ruimte op verhogen sociale cohesie
 - Verlaging concentratie sociale huur en bijzondere doelgroepen

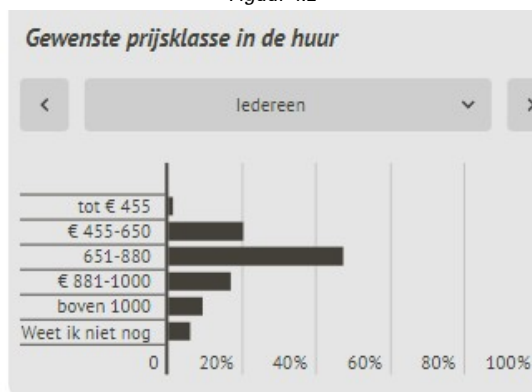
Visiekaart Helmond van en voor iedereen

Omgevingsvisie Helmond 2040

Woonwensenonderzoek 2024 Helmond

Zoals te zien is in figuur 4.2 is de behoefte het grootste bij huurwoningen in de prijsklasse €651-€880, gevolgd door de prijsklasse €455-€650. Dit betekent dus dat er in Helmond een grote vraag naar sociale huurwoningen is.

Figuur 4.2



Gewenste prijsklasse in de huur voor iedereen in de gemeente Helmond

Woonwensenonderzoek 2024

Provinciale woningbouw afspraken 2022 - 2030

Om het huidige woningtekort aan te pakken hebben het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening vastgesteld dat ze samen extra inspanning zullen gaan leveren om bepaalde afspraken, gebaseerd op randvoorwaardelijke provinciale woonopgave, uit te voeren. In het nationale programma Woningbouw is het streven om 900.000 woningen bij te bouwen tot 2030. Tweederde van deze woningen moeten betaalbaar zijn, hieronder vallen 250.000 sociale huurwoningen. De provinciale woonopgave draagt bij aan deze nationale opgave. Gedeputeerde Staten draagt bij aan het in balans brengen van de woningvoorraad en het verdelen van deze opgave tussen gemeenten. Dit evenwicht is gericht op het streven om naar 30% sociale huur toe te werken in de bestaande woningvoorraad in zowel regionaal verband als per gemeente. Zoals al eerder aangegeven deelt de gemeente Helmond dit doel en kan het betreffende project hieraan bijdragen.

Woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023

De woonbehoefteprognose geeft een indicatie van de verwachte woonbehoefte tot en met 2030 in relatie tot de verwachte bevolkingsomvang. De verwachting is dat de woningvoorraad zal toenemen van 42.335 in 2023 naar 49.270 in 2035, een toename van 6.935 woningen. Deze prognose houdt echter geen rekening met de schaa sprong in Helmond. Helmond gaat uit van een groei van 15.000 woningen in de periode 2020-2040 (waarvan 2.500 reeds gebouwd).

Monitor bevolking en wonen (juni 2025)

Volgens de monitor bevolking en wonen is de totale capaciteit in Helmond in de periode 2024 tot en met 2033 8.410 woningen (prognose + vervangingsopgave) en is er slechts harde plancapaciteit voor 2.960 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moeten worden in harde plannen. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant (oktober 2025)

Er is sprake van een groot woningtekort. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar het bereiken van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Daarbij is het streven dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Ten opzichte van 2023 is het doel van de Woondeal 2025 niet veranderd en de focus ligt nog steeds op realisatie en versnelling van de woningbouw.

In de Woondeal van 2023 was afgesproken om in de regio minimaal 45.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Door het Beethovenconvenant is er een extra woningbouwopgave bijgekomen. Met de Beethovenmiddelen wordt ingezet op het versneld realiseren van nog eens 17.000 woningen en 2280 onzelfstandige studenteneenheden in onze regio. De totale regionale opgave tot en met 2030 komt daarmee op 62.130 woningen. Daar zet de regio Zuidoost-Brabant zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, dus voor in.

Elke gemeente neemt een 'fair share' van de regionale opgave. De minimale kwantitatieve opgave per gemeente is aangegeven in bijlage 2 van de woondeal. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen.

In de herijkte regionale woondeal (30 oktober 2025) Zuidoost-Brabant is afgesproken dat de gemeente Helmond zich inzet voor het toevoegen van netto 8.880 woningen tot en met 2030. In de periode van 2022 t/m 2024 zijn daarvan reeds 1795 woningen gerealiseerd. Daarmee resteert een opgave van 7.085 woningen tot en met 2030. Voor Helmond gaat het om tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociaal. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente. In dit project wordt uitgegaan van 75% sociale huur en 25% middenhuur.

4.2.3.3 Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie en de instructieregels uit het Bkl. In Helmond is voor de periode 2024 t/m 2033 nog behoefte aan het toevoegen van ongeveer 5.000 woningen aan de harde plancapaciteit. Met dit plan kan daar mede invulling aan worden gegeven met betaalbare woningen. Daarnaast wordt met deze planontwikkeling een bijdrage geleverd aan meer differentiatie naar prijssegment aangezien er appartementen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd. Bovendien worden er zowel reguliere sociale huurappartementen als middenhuur appartementen en levensloopbestendige appartementen gerealiseerd.

4.3 Waterschapsbeleid

4.3.1 Waterschapsverordening

Volgens de Omgevingswet moeten alle waterschappen een Waterschapsverordening hebben. 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 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. Deze waterbergingsnorm is niet aanvullend op de norm vanuit de gemeente. De hoogste norm, die dus leidt tot het meeste waterberging, is maatgevend voor een ruimtelijk initiatief.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Door het waterschap wordt het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen toegepast. Dit betekent dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden.

- Bepalen of het gebied vanuit oppervlaktewater inundatiegevoelig is. Eventueel compensatiemaatregelen benoemen.
- Bepalen of het gebied vanuit grondwater gevoelig is voor wateroverlast. Compenserende en mitigerende maatregelen aangeven.

Voorkomen van vervuiling

Uitgangspunt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie. Waar mogelijk wordt de situatie verbeterd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Het initiatief brengt geen verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee en er is geen sprake van een geheel andere situatie. De toekomstige situatie is vergelijkbaar met de huidige, waarbij er bij nieuwbouw rekening kan worden gehouden met de te gebruiken bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

Het waterschap streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op dit initiatief. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet vervuult en dat hij geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

4.3.2 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:

- Programma Waterveiligheid,
- Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem; en
- 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 en conclusie

De weging van het waterbelang vindt plaats in paragraaf 5.3. Daarbij wordt ook ingegaan op het Waterbeheerplan 2022-2027 vastgelegde beleid. Op basis van het waterschapsbeleid zou er voor het planvoornemen, waarbij het verhard oppervlak afneemt, geen wateropgave zijn. Op basis van het gemeentelijk waterbeleid geldt echter dat voor nieuw verhard oppervlak een wateropgave geldt. In paragraaf 5.2 wordt geconcludeerd dat de wateropgave binnen het plangebied kan worden opgelost. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk waterbeleid dat stringenter is dan het waterschapsbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Beleidskader

De provincie Noord-Brabant heeft een belangrijk deel van haar ruimtelijke beleid en regelgeving vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant' en de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant'. In onderstaande twee subparagrafen wordt aandacht besteed aan de relevantie van dit provinciale beleid en deze provinciale regelgeving voor onderhavig plan.

4.4.2 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie geeft de belangrijkste toekomstambities voor de fysieke leefomgeving weer. 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 hoofdoopgaven, te weten:

- a. werken aan de Brabantse energietransitie. Dit heeft betrekking op het verminderen van het energieverbruik en het verduurzamen van energie. Bij het bouwen van woningen moet er voldaan worden aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (het Bbl) en aan het duurzaamheidsbeleid;
- b. werken aan een klimaatproof Brabant. Er moet gezorgd worden voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting;
- c. werken aan een slimme netwerkstad. Uitbreiding 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;
- d. werken aan een concurrerende, duurzame economie. Er moet sprake zijn van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Naast deze hoofddoelen zijn er in de Brabantse Omgevingsvisie ook tussendoelen opgenomen. Zo wordt duidelijk wat er in 2030 bereikt moet zijn om de toekomstambities te kunnen verwezenlijken. In de Brabantse Omgevingsvisie wordt ook aangegeven hoe de provincie met betrokkenen samen wil werken aan omgevingsvraagstukken.

Toetsing

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening vindt een vertaalslag van de hoofdoopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

Conclusie

De Brabantse Omgevingsvisie heeft geen consequenties voor voorliggend initiatief.

4.4.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.4.3.1 Inleiding

In de Omgevingsverordening (hierna: OV) van de provincie Noord-Brabant staan provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. In de OV staan regels die rechtstreeks gelden voor burgers en bedrijven en instructieregels waaraan de gemeente moet toetsen bij een initiatief. In het navolgende wordt op beide regels ingegaan.

4.4.3.2 Instructieregels Ov

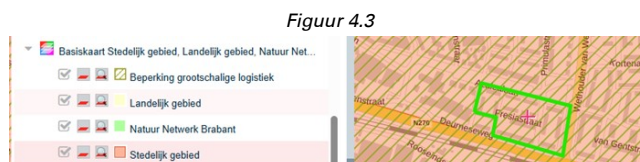
Dit zijn de regels die relevant zijn voor het opstellen van het omgevingsplan. De instructieregels bevatten onder andere de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (paragraaf 4.1.2). Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende algemene principes:

- a. goede omgevingskwaliteit
- b. Zorgvuldig ruimtegebruik
- c. Toepassing van de lagenbenadering
- d. Meerwaarderecreatie
- e. Versterken van omgevingskwaliteit
- f. Kwaliteitsverbetering landschap. Volgens artikel 5.11 OV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015. Deze beleidsregel wordt in paragraaf 5.4.9 verder toegelicht.

Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Ov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied.

In het geval van dit project zijn rechtstreeks werkende regels en de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze regels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het plangebied binnen de volgende werkingsgebieden (figuur 4.3):

- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant);
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant). (figuur 4.3):



Kaart 5 Ov aanduiding plangebied

Provincie Noord-Brabant

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Nog ingaan op de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- Toepassing lagenbenadering (artikel 5.9)
- Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

In paragraaf 5.1.2 van de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Toetsing

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen aangezien:

Ad a: uit deze motivering, met name op basis van Hoofdstuk 5 en paragrafen 5.2 en 5.15 kan worden geconcludeerd dat er wordt voorzien in een veilige en gezonde leefomgeving;

Ad b: deze ontwikkeling voorziet in de transformatie van een verouderd stedelijk gebied waarmee zowel meer woningen als meer groen worden gerealiseerd. Daarmee wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad c: het planvoornemen voorziet in de realisatie van sociale huurwoningen (en middenhuur woningen) conform het WoonST 2.0 principe. Deze woningen voldoen aan duurzaamheidscriteria. Op deze manier wordt zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energie.

Ad d: in onder andere paragraaf 5.3, waar de weging van het waterbelang plaatsvindt, wordt aangetoond dat in de nieuwe situatie meer ruimte is voor water en groen dan in de bestaande situatie het geval is. Daarmee is aangetoond dat het planvoornemen rekening houdt met klimaatverandering.

Ad e: het doel van duurzame mobiliteit is om de CO₂-uitstoot te verminderen en de bereikbaarheid voor iedereen te waarborgen. In paragraaf 5.14 wordt de bereikbaarheid van het plangebied en de toekomstige woningen beschreven en wordt geconcludeerd dat het gebied, naast de bereikbaarheid met de auto, fiets en te voet, goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Ad f: het planvoornemen voorziet in een duurzame en toekomstbestendige nieuwe invulling van het plangebied en draagt op die manier bij aan een duurzame concurrerende economie.

Het plangebied ligt in het door de provincie aangewezen 'stedelijk gebied', weergegeven in figuur 4.3. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in de provinciale woningbouw afspraken 2022-2030 (zie 4.4.2). Daarnaast betreft het een duurzame stedelijk ontwikkeling en draagt het bij aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling voorziet in nieuwbouw ter vervanging van oude bebouwing. De bebouwing is in de huidige situatie twee bouwlagen en wordt in de toekomstige situatie tot 7 bouwlagen. Er is dan ook sprake van een verantwoorde verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklagen, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het project voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving en milieu).

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In dit geval zit de meerwaarde met name in het feit dat er met de nieuwbouw wordt bijgedragen aan de gemeentelijke opgave om (sociale huur)woningen te realiseren. Aanvullend zal de nieuwbouw ter plaatse van bestaande bebouwing worden gebouwd, waardoor geen nieuw ruimtebeslag nodig is.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging voldoet wel aan de Omgevingsverordening.

4.4.4 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 richtinggevendende principes. De Agenda bevat slechts hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De zes richtinggevendende 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

De beoogde ontwikkeling van Floriskwartier voldoet aan de Brabantse Agenda Wonen doordat er onder andere in wordt gezet op woningbouw in binnenstedelijke locaties. Binnen het plan is rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt binnen het plan ingespeeld op de woningbehoefte, dit is verder toegelicht in paragraaf 4.2.3.2. Ten slotte is er bij het ontwikkelen van de plannen gelet op de regionale afspraken. Helmond ligt in de regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), de afspraken die binnen de regio gemaakt zijn en waar Floriskwartier aan voldoet is verder toegelicht in paragraaf 4.5.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Brabantse Agenda Wonen 2017.

4.4.5 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

De ontwikkelingen van Floriskwartier hebben effect op de waterkwaliteit en houdt rekening met de kernwaarden van het RWP 2022-2027. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 5.3 'Weging van het waterbelang'.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging voldoet wel aan het Regionaal Water en Bodem Programma.

4.5 Regionaal beleid

4.5.1 Beleidskader

Negen gemeenten in het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) zijn een samenwerking aangegaan. Dit stedelijke gebied is het hart van de Brainport en een sterke internationaal georiënteerde regio met innovatieve bedrijvigheid en hoogwaardig woon- en leefklimaat. Deze regio is al een tijd hard aan het groeien. In het Verstedelijkingsakkoord SGE staat dat verwacht wordt dat de regio de komende jaren 62.000 extra woningen nodig heeft en dat er 72.000 extra arbeidsplaatsen gefaciliteerd moeten worden voor 2040. In combinatie met ambities op het gebied van klimaat en brede welvaart vraagt dat om acties die gemeentegrenzen overschrijden. Alle gemeenten samen kunnen meer bereiken door als één te werken.

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 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 gedacht worden aan betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. De gemeente moet deze visie omzetten naar lokaal woonbeleid.

Herijkte Woondeal oktober 2025

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 62.130 woningen worden gerealiseerd. Dit doel is alleen haalbaar indien het Rijk, de provincie, regiogemeenten en woningbouwcorporaties intensief samenwerken met elkaar. Voor de gemeente Helmond geldt dat er in de periode 2025-2030 gemiddeld 1.400 woningen per jaar gerealiseerd moeten worden, zodat er vóór 2030 in totaal (periode 2022- 2030) 8.880 woningen gerealiseerd zijn.

Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven - De Afspraken

Deze afspraken zijn gemaakt door de betreffende gemeenten binnen de SGE-regio, maar ook door de waterschappen, de provincie en verschillende ministeries van het Rijk. De hoofdlijn van de verstedelijkingsafspraken zijn kort samengevat:

De verstedelijking in het SGE wordt geclusterd rond en langs bestaande en nieuwe (H)OV-knooppunten en -assen, door de ruimte intensief te benutten, daar waar de bereikbaarheid het best is en verbonden kan worden op reeds bestaande voorzieningen;

- Het centrum van Eindhoven (21.000 woningen inclusief Internationale Knoop XL) en het centrum van Helmond (10.000 woningen) worden sterk verdicht en vergroend, waarbij wordt ingezet op het maken van een internationaal metropolitaan interactiemilieu in Eindhoven en het maken van een stedelijk centrumgebied in Helmond.
- De verstedelijking zal daarnaast plaatsvinden langs de bestaande en nieuw te realiseren OV-assen, zoals een HOV 4-as van Eindhoven centrum richting de ASML-campus en De Run in Veldhoven (circa 10.000 woningen). Ook de bestaande OV-locaties, zoals de stationslocaties van Best en Geldrop dragen bij aan de verstedelijkingsambitie.
- Vitale kernen en majeure uitleglocaties maken het palet aan woonmilieus compleet. Na afronding van de majeure locaties zijn er in het SGE naar verwachting tot 2040 geen nieuwe grootschalige uitleglocaties voor woningbouw meer nodig.

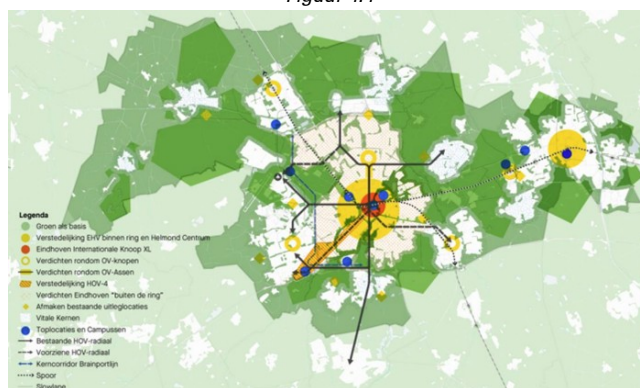
Wonen en werken staan niet op zichzelf. Het gaat om alle locaties om integrale opgaven inclusief mobiliteit, circulariteit, groen/blauw, energie en klimaat. Ook hiervoor zijn randvoorwaardelijke investeringen nodig.

Voor mobiliteit wordt ingezet op een schielsprong in het OV en op het spoor, een mobiliteitstransitie (minder, schoner, efficiënter) en het optimale gebruik van bestaande infrastructuur. Dit wordt verder uitgewerkt vanuit het MIRT-onderzoek Brainport in de deelluitwerkingen Mobiliteitstransitie, Multimodale Knoop XL, Toekomstvast Spoor Zuid-Oost Nederland en Hoofdwegenet/onderliggend wegennet en het toekomstbeeld OV.

Het landschap is de drager van de ontwikkeling van het SGE. Het systeem van bodem, water en groen is daarom randvoorwaardelijk voor de verstedelijking en wordt gebruikt om te werken aan de grote transitie (klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit) die het SGE klaar maken voor de toekomst. Verstedelijking gaat nadrukkelijk samen met meer groen en blauw. Het landschap is tot diep in de stad zichtbaar en voelbaar en draagt bij aan de kwaliteit van leefomgeving. Dit betreft binnenstedelijk groen en water en alles wat er nodig is om het SGE toekomstproof te maken (transities in energieopwekking, klimaatadaptatie, circulaire transitie, agrarische functies, recreatiefuncties, etc.).

Uit de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Stedelijk Gebied Eindhoven komt naar voren dat er in Helmond tot 2040 circa 15.800 woningen bij moeten komen, waarvan 10.000 in het centrum+. Het is voornamelijk het doel om het gebied rondom het station te ontwikkelen, maar ontwikkelingen zijn in heel Helmond gewenst.

Figuur 4.4



Schematische verbeelding ontwikkelingen SGE

Verstedelijksakkoord

4.5.2 Woondeal Zuidoost-Brabant 2025

In de Woondeal Zuidoost-Brabant is door het Rijk, de provincie, de MRE- gemeenten en woningbouwcorporaties een versnelling van de woningbouwproductie overeengekomen. De Woondeal 2025 bouwt voort op de Woondeal 2023 en de afspraken uit het convenant Beethoven, namelijk het versnellen van 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden.

In de regio Zuidoost-Brabant moeten er tussen 2025 en 2030 minimaal 47.280 woningen worden gerealiseerd en tussen 2025 en 2040 minimaal 91.900 woningen. Dit doel is alleen haalbaar wanneer alle betrokken partijen intensief met elkaar samenwerken. De gemeente Helmond heeft in de periode 2025 t/m 2030 een opgave van 11.390 woningen, waarvan 7.085 woningen tot en met 2030.

Regionaal is de afspraak dat op gemeenteniveau en op regioniveau minimaal twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, bestaande uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Ook houden de regiogemeenten vast aan de afspraken in de Woondeal 2023 van 30% sociale huur per gemeente en per Woondeal-regio in het nieuwbouwprogramma.

Toetsing

In 4.5.3 wordt getoetst aan de Woondeal Zuidoost-Brabant 2025.

4.5.3 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, betaalbaar, 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 Woondeal en Afsprakenkader SGE

In het afsprakenkader wordt benoemd dat het centrum van Helmond sterk wordt verdicht en vergroend waarbij wordt ingezet op het maken van een stedelijk centrumgebied in Helmond. Het planvoornemen is weliswaar niet gelegen in het centrum van Helmond maar is wel in de directe nabijheid van het centrum gelegen. Overal in Helmond is verdichting en vergroening gewenst om te kunnen voldoen aan de afspraken waarbij 10.000 woningen in Helmond moeten worden gerealiseerd. Het planvoornemen draagt daar duidelijk aan bij. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt toe van 118 naar 207 waarbij ook een significant aantal vierkante meters extra (openbaar) groen wordt gerealiseerd.

Bovendien grenst het plangebied direct aan een bushalte die aansluit op het station van Helmond waardoor het plangebied ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Dit sluit aan op de afspraken die gemaakt zijn in SGE-verband.

De woningbouw Aquarel gaat in op de verschillende gebieden in de regio's en dat ieder van die gebieden hun eigen specifieke woonmilieus kent. Deze woonmilieu's zijn complementair aan elkaar. Het idee is dat niet overal in de regio hetzelfde wordt gebouwd, maar dat men zich laat inspireren door het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied.

Hiermee kan een woningbouwproject worden gepositioneert en geprofileert binnen de regio waar wordt gestreefd naar een schaa sprong in de woningbouwopgave met behoud van de woon- en leefkwaliteit. De beoogde woningen worden gerealiseerd op basis van het bouwsysteem WoonST 2.0. Het creëren van specifieke woonmilieus of unieke kwaliteiten staat echter los van het bouwsysteem waarbij moet worden opgemerkt dat WoonST 2.0 met de breed inzetbare standaard ook veel mogelijkheden biedt. De realisatie van 207 sociale huurappartementen conform het WoonST 2.0 principe, waarbij het stedelijk gebied wordt geïntensiveerd én vergroend, draagt daarmee nadrukkelijk bij aan het aquarel.

Brainport principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Binnen het SGE is afgesproken dat de kwalitatieve toetsing bij binnenstedelijke plannen groter dan 75 woningen, in de grote kernen wordt uitgevoerd door het Coördinatieteam. Toetsing aan de Brainport Principes wordt gedaan om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen. Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 207 woningen (een toevoeging van 89 woningen t.o.v. bestaand). Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de provinciale Omgevingsverordening. Er geldt een adviesverplichting vanuit de regio gelet op het aantal woningen dat met het planvoornemen toegevoegd wordt. D.d. 1 september 2025 is het planvoornemen aan het SGE gepresenteerd aan de hand van de 7 Brainport Principes die in Bijlage 1 - Toets Brainport principe verder zijn uitgewerkt.

Uit de toets blijkt dat het plan in ruime mate voldoet aan de Brainport Principes. Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat onderhavig project een voldoende tot zeer goede invulling geeft aan de Brainport Principes.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging voldoet wel aan het Afsprakenkader Wonen 2022.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 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 intercitytreinstation, 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

De realisatie van dit project sluit op een aantal punten uit de opgave "meedoen, rondkomen en vooruitkomen" aan. Binnen deze opgave streeft de gemeente Helmond naar een veilige, leefbare en aantrekkelijke stad waar iedereen kan meedoen. Belangrijke speerpunten uit deze opgave die het project beslaat zijn:

- Het realiseren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor iedereen
- Een toegankelijke en sociaal veilige leefomgeving
- Passende en betaalbare woningen

In de Omgevingsverordening gebruikt de provincie een 'verstedelijkingscontour'. Op de kaart (te zien in figuur 4.3) is aangegeven waar verstedelijking afweegbaar is en wat concentratiegebieden zijn. Het plangebied bevindt zich binnen zo'n concentratiegebied en hier liggen dus mogelijkheden voor meer verstedelijking.

Aansluitend op de eerder besproken opgave heeft de gemeente een ambitie geformuleerd, genaamd Helmond van en voor iedereen. Hierin wordt het doel gesteld om meer betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen en veilige ontmoetingsplekken te realiseren, waarbij in 2040 70% van het woonaanbod van zowel huur als koop betaalbaar moet zijn. Door de bouw van 207 sociale huurwoningen kan er aan dit doel (realisatie betaalbare huur) een bijdrage geleverd worden. Sociale huur ter plaatse van het plangebied past binnen de woonvisie, prestatieafspraken en omgevingsvisie.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging voldoet wel aan de Omgevingsvisie Helmond 2040.

4.6.2 Woonvisie Helmond 2040

4.6.2.1 Inleiding

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

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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 (prijsspeil 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 tenminste 70% van de woningen betaalbaar zijn. Bij een woningbouwontwikkeling vanaf 50 woningen moet tenminste 70% van de woningen betaalbaar zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. Hierbij gelden de volgende gebiedsspecifieke opgaven:

- a. Binnenstad, Noord, Oost, West, Brouwhuis: bij een woningbouwontwikkeling vanaf 50 woningen minimaal 30% sociale huur;
- b. 't Hout, Rijpelberg: bij een woningbouwontwikkeling vanaf 50 woningen minimaal 35% sociale huur;
- c. Warande, Stiphout, Dierdonk, Brandevoort (excl. Nieuw Brandevoort): bij een woningbouwontwikkeling vanaf 50 woningen minimaal 40% sociale huur.
- d. Voor grote nieuwbouwgebieden: Stationskwartier, Houtsdonk, Nieuw Brandevoort 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

- a. woningen moeten beschikken over voldoende en kwalitatief goede buitenruimte;
- b. locaties in een straal van 400 meter rond winkel-/zorgvoorzieningen moeten gericht zijn op zorgbehoevende ouderen;
- c. nieuwbouw moet levensloopbestendig gerealiseerd worden;

- d. het initiatief moet voldoen aan de Brainport Principes;
- e. het initiatief moet bijdragen aan een leefbare, levensloopgeschikte en klimaatbestendige woonomgeving die passend is bij de mobiliteitstransitie.

De volgende kwalitatieve randvoorwaarden moeten nog uitgewerkt worden:

- a. Ambitie: nieuwbouw is energieneutraal (Het bouwplan voldoet hier bij voorkeur aan);

Toetsing

Dit project sluit ook aan op een woningbehoefteonderzoek van de ABF en STEC wat stelt dat in de periode 2020-2030 wel 2.100 sociale huurwoningen nodig gaan zijn. In percentage wil de gemeente minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen verwerken. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief draagt dit plan bij aan de woonvisie doordat appartementen worden toegevoegd op deze locatie. Daar is in Helmond en ook in Oost behoefte aan: meer kleinere woonvormen, levensloopbestendig. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van extra betaalbare maar vooral ook in de realisatie van 155 (van de 207) levensloopbestendige woningen. Daarmee wordt ook de doorstroming op gang gebracht. Die behoefte moet vooral ook worden voorzien op binnenstedelijke (herontwikkelings) locaties. Dit plan voorziet daarin en is door de gemeente dan ook geprioriteerd.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging past wel binnen de kaders van de Woonvisie Helmond 2040.

4.6.2.2 Helmondse regels voor betaalbare nieuwbouw 2025

4.6.2.2.1 Inleiding

Helmond stuurt met de Woonvisie Helmond 2040 actief op het bouwen van betaalbare woningen. Het is belangrijk dat deze woningen ook op de lange termijn betaalbaar blijven. De definities zijn afkomstig van bestaande wetten en beleid en vormen een samenvattend overzicht. Het vormt een aanvulling op de Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven (MRE).

4.6.2.2.2 Sociale huur

Doelgroep

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de op het moment van toewijzing geldende DAEB-inkomensgrens. Of een huishouden, gelet op het inkomenscriterium, behoort tot de doelgroep wordt bepaald op het moment dat een sociale huurwoning verhuurd wordt. De woningcorporaties mogen de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) inzetten vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor middeninkomens conform prestatieafspraken Helmond.

Urgent woningzoekenden

In sociale huurwoningen worden ook urgent woningzoekenden gehuisvest zoals benoemd in de regionale huisvestingsverordening. Het gaat om 25% van de sociale huur. Voor zover deze woningen worden gerealiseerd en verhuurd door andere verhuurders dan toegelaten instellingen worden urgent woningzoekenden voorgedragen door de gemeente.

Huurprijs

Voor sociale huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:

- De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (DAEB huurgrens);
- De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur, gedurende de instandhoudingstermijn, onder het maximale bedrag genoemd in lid a te blijven.

Instandhoudingstermijn

Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Uitzondering instandhoudingstermijn voor maatschappelijk gebonden eigendom

Het is toegestaan om voor sociale huurwoningen bij verkoop maatschappelijk gebonden eigendom (zoals Slimmer Kopen of Koopgarant) tot € 285.000 V.O.N. (prijsspeil 2025) toe te passen door een toegelaten instelling, vanaf het 3e jaar in exploitatie. Wanneer de toegelaten instelling besluit om binnen de gehele periode van 25 jaar de woning buiten de grenzen van sociale woningbouw en/of het maatschappelijk gebonden eigendom te verkopen (of niet terug te kopen) dan wel terug te kopen en niet meer te exploiteren als sociale huurwoning of in maatschappelijk gebonden eigendom, dan vindt alsnog een nabetaling plaats ter hoogte van het verschil van de dan geldende grondprijs voor vrije sectorwoningen (volgens het grondprijzenbesluit van dat jaar) en de prijs waarvoor de grond ooit is aangekocht van de gemeente.

4.6.2.2.3 Middenhuur

Voor middenhuurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:

- De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen is ten minste gelijk aan het bedrag bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en bedraagt ten hoogste €1.184,82 per maand (prijsspeil 2025);
- De onder a genoemde maximale aanvangshuurprijs van een middenhuurwoning wordt geïndexeerd overeenkomstig de Regionale Begrippenlijst Wonen MRE, gedurende de instandhoudingstermijn;
- De hoogte van de huurprijs van een middenhuurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in de begrippenlijst Wonen MRE.

Instandhoudingstermijn

Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning beschikbaar te blijven.

4.6.2.2.4 Betaalbare koop

Voor betaalbare koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:

- De koopprijs van een betaalbare koopwoning bedraagt maximaal € 405.000 (prijsspeil 2025);
- We onderscheiden in Helmond twee categorieën:
 - a. Categorie 1: koopwoningen tot € 285.000 (prijsspeil 2025);
 - b. Categorie 2: koopwoningen tussen € 285.000 en € 405.000 (prijsspeil 2025).
- De genoemde maximale koopprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig de Regionale Begrippenlijst Wonen MRE, waarbij voor categorie 1 wordt verwezen naar het begrip lage middeldure koopwoning.

Zelfbewoningsplicht

Voor betaalbare koopwoningen geldt geen minimale instandhoudingstermijn. In plaats daarvan geldt een zelfbewoningsplicht van drie jaar, gerekend vanaf de datum waarop de bewoner in de BRP is opgenomen. Zelfbewoningsplicht is van toepassing op nieuwbouwwoningen waarvan de verkoopwaarde op moment van verkoop onder de nationale hypotheekgarantie waarde grens valt. N.B.: zelfbewoningsplicht is stringenter dan een antispeculatie-beding.

Toetsing

Het beoogde project voorziet in de realisatie van meer dan 50 woningen. Voor dergelijke projecten dient tenminste 70% van de woningen betaalbaar te zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. In dit project wordt uitgegaan van 75% sociale huur en 25% middenhuur en sluit dus aan op de Helmondse spelregels voor betaalbare nieuwbouw 2025.

4.6.3 Visie Helmond-Oost

4.6.3.1 Beleidskader

Sinds april 2022 werken de gemeente Helmond, stichting Woonpartners, stedenbouwkundig bureau CB5 en Beyond NOW in overleg met bewoners aan een plan voor de wijk Helmond Oost (zie ook Bijlage 25). Dit plan wordt de ruimtelijke visie genoemd. Hierin staat de richting vastgelegd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het gaat om zaken waar de gemeente Helmond en Woonpartners samen aan gaan werken: dit gaat over de fysieke ruimte, de openbare ruimte en deels sociaal-maatschappelijk vlak. Om een wijk vooruit te helpen, is het niet genoeg om alleen huizen te slopen of te vernieuwen of om een straat aan te passen. Want je persoonlijke situatie verandert niet met alleen een nieuw huis. Er zijn ook andere dingen belangrijk. Zo vragen mensen zich af: "Wanneer wordt er iets gedaan aan het vele zwerfafval?" en "Hoe

kunnen we zelf verantwoordelijkheid nemen voor onze wijk?" Het is een combinatie van het aanpassen van straten, het bouwen van woningen én kijken hoe mensen elkaar kunnen ontmoeten en zorgen dat iedereen mee kan doen, om fijn te (blijven) wonen in de wijk. Zo help je een wijk vooruit. Het doel is Helmond Oost klaar te maken voor de toekomst.

In 2020 hebben de gemeente Helmond, stichting Woonpartners en de wijkraad een wijkontwikkelingsplan vastgesteld. In dit plan staan zes bouwstenen die de basis vormen voor de plannen in de ruimtelijke visie:

- Goed wonen.
- Uitnodigende openbare ruimte.
- Sociale cohesie en leefbare buurten.
- Gezondheid bevorderen.
- Vestigen werk en inkomen.
- School, heel en veilig.

Aan de hand van een analyse van de belangrijkste Sterkten, Zwakten, kansen en bedreigingen is een ruimtelijke visie ontstaan (te zien in figuur 4.5). Deze ruimtelijke visie is vervolgens weer opgesplitst in twee verschillende themakaarten.

Themakaart 1 'Sociaal en gezondheid' bevat concrete plannen om op korte en middellange termijn actie te ondernemen op het gebied van sociale aspecten en gezondheid in de wijk. De sociale maatregelen sluiten aan bij Bouwsteen 2: 'Uitnodigende Openbare ruimte', Bouwsteen 3: 'Sociale cohesie en leefbare buurten', Bouwsteen 4: 'Gezondheid bevorderen' en Bouwsteen 6: 'Schoon, heel en veilig'. De maatregelen zijn op kaart en met foto's weergegeven en in tijd aangeduid.

Themakaart 2 'Bebouwing' beschrijft dat naast sociale maatregelen ook ingrepen voor de bebouwing in de visie zijn opgenomen. In meerdere deelgebieden zijn verbetering,

verdichting en renovatie concreet in beeld gebracht. Het aanpakken van de bestaande (verouderde) bebouwing sluit aan bij bouwsteen 1: 'Goed Wonen'. De gebieden worden nader uitgewerkt, zodat haalbare plannen ontstaan die aansluiten op de omgeving en passen binnen de visie.



Ruimtelijke visiekaart Helmond-Oost

Publieksversie Ruimtelijke Visie Helmond-Oost

Toetsing

Het beoogde planvoornemen is onderdeel van deze ruimtelijke visie. De ruimtelijke visiekaart in figuur 4.5 hierboven laat een uitsnede van de visiekaart zien. De locatie van Floriskwartier is aangewezen als locatie voor nieuwbouw. De algemene visiekaart bestaat uit een viertal themakaarten. Per kaart is een uitsnede van de projectlocatie gemaakt en deze zijn te zien in de onderstaande figuren.

Zoals gezegd wordt de projectlocatie aangewezen als nieuwbouwlocatie en maakt het volgens de themakaart 'bebouwing' (figuur 4.6) ook onderdeel uit van een nieuwe stedelijke wand.

Figuur 4.6



Uitsnede visiekaart 'bebouwing' Helmond-Oost

Publiekversie Ruimtelijke visie Helmond-Oost

Volgens themakaart 'buitenruimte' (figuur 4.7) wordt er rondom de nieuwbouw op de projectlocatie nieuwe groene ruimte gemaakt. Dit is ook terug te zien in het ontwerp en indeling van het project.

Figuur 4.7



Uitsnede visiekaart 'buitenruimte' Helmond-Oost

Publiekversie Ruimtelijke visie Helmond-Oost

De themakaart 'wegen' (figuur 4.8) laat niet direct iets zien over de projectlocatie. Toch is deze van belang aangezien de aangrenzende Azalealaan, welke een belangrijke ontsluitingsweg zal vormen voor de locatie, wordt aangeduid als herinrichting of verbetering van woonstraten en vergroening en aanpak hittestress woonstraten.

Figuur 4.8



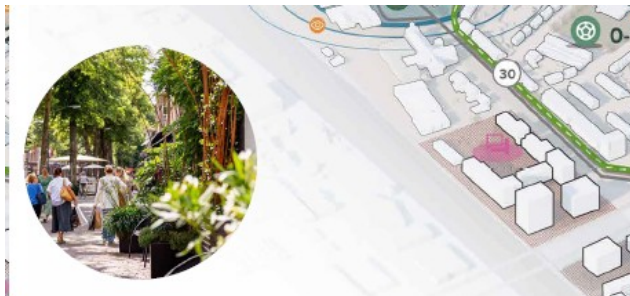
Uitsnede visiekaart 'wegen' Helmond-Oost

Publiekversie Ruimtelijke visie Helmond-Oost

De laatste themakaart staat in het teken van 'sociaal en gezondheid' (figuur 4.9). Deze kaart laat zien dat in het plangebied woningdifferentiatie toegepast zal moeten worden, dus een mix van sociaal, midden

en duur. Ook dienen achter-de-voordeurgesprekken met bewoners voortgezet worden. Binnen het plangebied wordt een mix van sociaal en midden aangeboden. Het dure segment komt binnen het plangebied niet voor. De differentiatie wordt voornamelijk gezocht in de verschillende varianten met een verscheidenheid aan oppervlakten (en daarmee huurprijs) en levensloopbestendigheid. 25% van de beoogde woningen valt in de categorie middenhuur, de overige 75% in de sociale huur. Zie ook het specifieke woningprogramma in paragraaf 3.2

Figuur 4.9



Uitsnede visiekaart 'sociaal en gezondheid' Helmond-Oost

Publiekversie Ruimtelijke visie Helmond-Oost

4.6.4 Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL)

4.6.4.1 Beleidskader

Met "Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015" (BKL) wordt beoogd nieuwe kwaliteitsimpulsen te geven aan het landschap binnen de gemeente Helmond. De kwaliteit van landschap en stedelijke groene ruimte moet tenminste gewaarborgd zijn en liefst beter worden. Dat vraagt een investering. Tot nu toe is dit telkens op basis van maatwerk gebeurd. Vanuit een behoefte aan transparantie, consistentie, rechtsgelijkheid en voortvarendheid wordt het wenselijk geacht om dit in een beleidsregel vast te leggen. Het projectgebied van het Floriskwartier ligt niet in een BKL aangewezen gebied en daarmee heeft de beleidsregel geen gevolgen voor deze ontwikkeling.

Toetsing

Floriskwartier ligt niet binnen een in het BKL aangewezen gebied waarvoor kwaliteitsverbetering geldt. Deze beleidsregel is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

4.6.5 Helmondse spelregels voor betaalbare nieuwbouw 2025

4.6.5.1 Beleidskader

In de Helmondse spelregels voor betaalbare nieuwbouw staan de definities van begrippen die nodig zijn om afspraken over nieuwbouwwoningen af te bakenen en/of toe te lichten. Bij een woningbouwontwikkeling van 25 tot 50 woningen moet tenminste 70% van de woningen betaalbaar zijn. Bij een woningbouwontwikkeling vanaf 50 woningen moet tenminste 70% van de woningen betaalbaar zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. Bij de ontwikkeling van Floriskwartier wordt 75% sociale huur gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de spelregels.

Toetsing

Het beoogde project voorziet in de realisatie van meer dan 50 woningen. Voor dergelijke projecten dient tenminste 70% van de woningen betaalbaar te zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. In dit project wordt uitgegaan van 75% sociale huur en 25% middenhuur en sluit dus aan op de Helmondse spelregels voor betaalbare nieuwbouw 2025.

4.6.6 Prestatieafspraken Helmond 2026

4.6.6.1 Beleidskader

Burgemeester en wethouders van Helmond hebben een raadsinformatiebrief gestuurd naar de leden van de gemeenteraad. In deze brief stonden de prestatieafspraken voor 2026 die zij samen met woningcorpo-

raties en huurdersbelangenverenigingen hadden gemaakt. Deze afspraken zijn gemaakt aan de hand van drie pijlers:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Gezamenlijk doel is het vergroten van de sociale huurvoorraad met netto 2.000 sociale huurwoningen. De gemeente gaat monitoren hoeveel sociale huurwoningen ze bouwen, slopen, verkopen en transformeren. Ook werken ze in 2026 aan een plan van aanpak over geprioriteerde projecten, de bijbehorende capaciteit en de manier van samenwerken. Ze zetten in op het versnellen van onze woningbouw. Dat doen ze onder andere met WoonST 2.0. Ze nemen WoonST 2.0 mee in de nieuwe welstandsnota en ze verkennen het instellen van een vaste kavelprijs voor WoonST 2.0. Ze willen juist sociale huur toevoegen in wijken waar op dit moment weinig sociale huur is (in de toetsing in paragraaf 4.6 wordt aangegeven hoe met het planvoornemen hiermee om wordt gegaan). De gemeente en corporaties brengen daarom nieuwe locaties en kansen voor sociale huurwoningen in beeld met behulp van stedenbouwkundige wijkscans. Tot slot zorgen de corporaties dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen betaalbaar blijft voor lage inkomens.

2. Duurzaamheid

De gemeente wil zoveel mogelijk van het aardgas af. De corporaties bouwen nieuwe woningen die zoveel mogelijk energieneutraal zijn. Zo houden ze de energierekening voor de inwoners betaalbaar. Ze monitoren per wijk hoever ze zijn met duurzame elektrische opwek. Ze verduurzamen bestaande woningen om energiearmoede te verminderen en de gemeente bekijkt hoe ze eventueel met subsidies en leningen ook particuliere eigenaren kunnen ondersteunen. Ze werken samen aan klimaatbestendige wijken en ze stimuleren groen in tuinen. Tot slot zorgen ze dat oude en vervuilende verwarmingssystemen vervangen worden door duurzame opties. Ze gaan continu met elkaar in gesprek over de betaalbaarheid van energie.

3. Inclusiviteit en leefbaarheid

De gemeente werkt samen in de wijk om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. In 2026 starten ze een pilot wijkgericht werken in één van de wijken. Alle partijen zetten zich in voor het stimuleren van de doorstroming. De gemeente verkent de inzet van woon-/verhuiscoaches, ze bouwen geschikte woningen voor ouderen en de corporaties bieden woningen aan via loting voor jongeren van 18-27 jaar om de slaagkans te vergroten. Ze zorgen gezamenlijk voor voldoende passende woonoplossingen voor bijzondere doelgroepen. Ze wegen hierbij met elkaar af in welke wijken (zorg)doelgroepen het beste passen en welke woonvormen daarvoor nodig zijn.

Toetsing

Door het realiseren van 207 huurwoningen draagt het project bij aan het naleven van de prestatieafspraken voor 2026 die door meerdere corporaties en andere instanties zijn gemaakt. Met dit project wordt ook ingezet op het versnellen van de woningbouw door WoonST 2.0. Bij gebrek aan ontwikkellocaties in andere wijken waar nog weinig sociale huur is (zoals Stiphout en Dierdonk) kan de gemeente op dit moment niet anders dan de uitbreiding van het aantal voordeuren in Helmond te voorzien in wijken waar al (veel) sociale huur is. In de toekomst, als er zich mogelijkheden voordoen in eerder genoemde wijken, kan vervolgens het besluit worden genomen om het aantal sociale huurwoningen in de wijken waar nu wordt uitgebreid te verlagen (bijv door uitponding). Op dit moment voorziet het planvoornemen in een urgente behoefte aan sociale huur- en middenhuurwoningen.

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 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 ongevoon 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 gifwolk) de omgeving kan worden getroffen. Binnen de aandachtsgebieden rondom een risicovolle activiteit moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico (art. 5.15 Bkl).

Voorschriftgebieden

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

Kwetsbare gebouwen en locaties

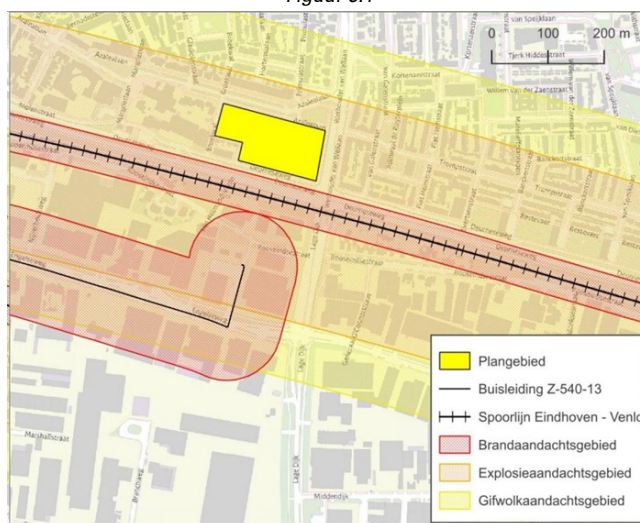
Gebouwen en locaties met een kwetsbare of zeer kwetsbare functie moeten beschermd worden tegen de externe veiligheidsrisico's in de omgeving. In bijlage VI van het Bkl staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan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

- a. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
- b. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
- c. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' (figuur 5.1) kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van de projectlocatie bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Figuur 5.1



Externe veiligheid

Aviv

Omgevingsveiligheid en risicoanalyse woningontwikkeling 'Floriskwartier'

Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied (200 m) van de spoorlijn Eindhoven aansl. - Venlo waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Volgens het EV-beleid van de gemeente Helmond dient het groepsrisico in dat geval verantwoord te worden.

De externe veiligheidsrisico's zijn getoetst aan de Omgevingswet door middel van het doorlopen van het Stappenplan van de provincie Noord-Brabant en toetsing aan het beleid van de gemeente Helmond. De resultaten zijn daarvan in een rapportage gepresenteerd, de volledige versie is te lezen in Bijlage 2 - Rapportage externe veiligheid bij deze motivering en de belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Aandachtsgebieden

- De planlocatie ligt buiten het BAG.
- De planlocatie ligt binnen het EAG.
- De planlocatie ligt binnen het toekomstig GAG.
- De planontwikkeling betreft kwetsbare gebouwen. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is niet verplicht.

Verantwoording groepsrisico

- Verantwoordingsniveau 1 conform het EV-beleid van de gemeente Helmond is toegepast op het planvoornemen. Hierin zijn onder andere de uitkomsten van de groepsrisicoberekening, de noodzaak van de ontwikkeling en de ruimtelijke veiligheidsmaatregelen beschouwd. Gebleken is dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde. De overige punten dienen behandeld te worden door de initiatiefnemer en de veiligheidsregio. Voor een deel is daarvoor in de rapportage een aanzet gegeven.
- Middels het doorlopen van het Stappenplan van de provincie Noord-Brabant is een aanzet gegeven voor de invulling van artikel 5.15 van het Bkl. Uiteindelijk moet de gemeente op basis van haar beoordelingskader besluiten of en welke aanvullende maatregelen nodig zijn.
- Het plangebied ligt binnen het (toekomstige) gifwolkaandachtsgebied. Voor nieuwbouw is binnen een gifwolkaandachtsgebied het handmatig uit kunnen schakelen van een mechanisch ventilatiesysteem een standaard bouwkundige eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Aanwezig zijn door deze maatregel in principe voldoende beschermd binnen het gifwolkaandachtsgebied in nieuwe gebouwen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de aangevraagde activiteit in overeenstemming met instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid.

De ontwikkeling draagt voor het aspect waarborgen van de veiligheid bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat:

- geen nieuwe risicovolle activiteit wordt gerealiseerd;
- er voldoende rekening is gehouden met het groepsrisico ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied de beoogde situatie is aanvaardbaar;
- er geen overige risico's ontstaan vanwege nabijgelegen risicovolle activiteiten;
- het omgevingsplan regels bevat met het oog op het waarborgen van de veiligheid.

Er zijn geen voorschriften nodig om voor het omgevingsaspect 'waarborgen van de veiligheid' te voldoen aan ETFAL en de instructieregels.

5.3 Weging van het Waterbelang

Er moet worden voldaan aan de instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl. Er moet ook worden voldaan aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas/Waterschap De Dommel. Op grond van artikel 5.37 Bkl zijn er in het omgevingsplan regels opgenomen over het beheer van watersystemen. Dankzij deze regels vindt er een proces plaats van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuiskundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van deze weging van het waterbelang is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij initiatieven. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de weging van het waterbelang. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvoerwater).

Paraplubestemmingsplan Waterberging 2024

De gemeente Helmond wil water vasthouden op de plek waar het valt. Daarvoor moet een waterberging worden gemaakt. Dit is vastgelegd in het Paraplubestemmingsplan Waterberging 2024. De basisnorm is 60 mm waterberging voor elke vierkante meter nieuw verhard oppervlak in het plangebied. Waterbergingsvoorzieningen zijn bij voorkeur bovengrondse, groene maatregelen zoals groene daken of verlagingen in het maaiveld. Als het niet anders kan, wordt het water geborgen in een ondergrondse waterbergingsvoorziening. Groene maatregelen worden beloond met een lagere bergingsnorm. Dit omdat groene maatregelen bijdragen aan andere doelen, zoals het tegengaan van verdroging, het verminderen van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Door het waterschap wordt het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen toegepast. Dit betekent dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie, waarbij de grondwaterstand niet mag worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden.

- Bepalen of het gebied vanuit oppervlaktewater inundatiegevoelig is. Eventueel compensatiemaatregelen benoemen.
- Bepalen of het gebied vanuit grondwater gevoelig is voor wateroverlast. Compenserende en mitigerende maatregelen aangeven.

Voorkomen van vervuiling

Uitgangspunt bij initiatieven is dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie. Waar mogelijk wordt de situatie verbeterd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Het initiatief brengt wel/niet enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee en er is wel/geen sprake van een geheel andere situatie. De toekomstige situatie is vergelijkbaar met de huidige, waarbij er bij nieuwbouw rekening kan worden gehouden met de te gebruiken bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op dit initiatief. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet vervuult en dat hij geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater).

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Daarom gebruikt de gemeente in het openbare groen sinds enkele jaren geen onkruidwerende middelen meer. Voor het bestrijden op verhardingen maakt de gemeente als toegestaan gebruik van de DOB-systematiek. Vanaf 2015 bestrijdt de gemeente op verhardingen alleen nog mechanisch, dat wil zeggen via branden, heet water en/of borstelen.

Waterhuishoudkundige situatie

- a. Oppervlaktewater;
- b. Grondwater;
- c. Riolering;
- d. Vuilwater (DWA);
- e. Regenwater (HWA).

Waterbergingsopgave voor dit initiatief

Voor het berekenen van de waterberging moet de volgende online rekentool worden gebruikt: www.helmond.nl/rekentool-waterberging. Het resultaat van de rekentool is als Bijlage 4 - Rekentool waterbergingsopgave bijgevoegd.

Toetsing

Het terrein is momenteel in gebruik als woonwijk. Op de locatie zal in de toekomst een herontwikkeling plaatsvinden waarbij de bestaande woningen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Vanwege de ontwikkeling van nieuw verhard oppervlak dient in het kader van hydrologisch neutraal bouwen (HNO) het regenwater wat op dit nieuwe verharde oppervlak valt op de locatie in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Huidige situatie

Het plangebied is 16.348 m² groot. In de bestaande situatie bestaat circa 6.500 m² uit bebouwd oppervlak en 8.048 m² uit verharding. Daarmee bedraagt het totaal bebouwd/verhard oppervlak in de bestaande situatie circa 14.548 m².

In de bestaande situatie wordt het groen binnen het plangebied vooral ingevuld door voortuinen. Daarmee heeft het groen, waar directe infiltratie van hemelwater kan plaatsvinden, in de bestaande situatie een oppervlakte van circa 1.800 m².

Om te bepalen hoe snel het regenwater geïnfiltreerd is een infiltratieonderzoek uitgevoerd om de k-waarde (infiltratiesnelheid) te bepalen. Het volledige onderzoek is te zien in Bijlage 3 - Infiltratieonderzoek bij deze motivering, hieronder zijn de belangrijkste conclusies benoemd:

Vooronderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie bedraagt de maaiveld-hoogte van circa 18,40 m+NAP (bron: AHN.nl). De stromings-richting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is globaal noordoostelijk gericht.

Tevens is de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) geschat, op basis van zintuiglijke waarnemingen en de nabij gelegen monitorings-peilbuizen. In onderstaande tabel is de GHG en GLG geschat.

Figuur 5.2

Maaiveldhoogte (m+NAP)	GHG (m+NAP & m-mv)	GLG (m+NAP & m-mv)
18,40	16,74	16,22

GHG, GLG en maaiveldhoogte projectlocatie

Aelmans

Infiltratieonderzoek

Op 6 juni 2025 is door Aelmans een infiltratieonderzoek uitgevoerd, ter bepaling van de doorlatendheid van de bodem boven de grond-waterstand. Uit de boorstaten volgt dat de bovengrond bestaat uit een zwak humeuze, zwak siltige zandgrond met een zwakke bijmenging van wortels. De ondergrond bestaat uit een zwak humeuze, zwak siltige zandgrond. De bodemlaag van 1,50 tot 2,0 m-mv ter plaatse van meetpunt 06 bestaat uit een neutraal gele zandgrond. De grondwaterstand bevindt zich op 1,7 m-mv (16,7-m+NAP).

De gemiddelde k-waarde bedraagt op basis van het infiltratieonderzoek 3,30 m/dag. Bij het elimineren van de hoogste en laagste waarde bedraagt het gemiddelde 3,08 m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor fijn zand. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening. Deze waarde wordt op ieder meetpunt behaald.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling van het Floriskwartier voorziet in de herontwikkeling van het plangebied waarbij 118 grondgebonden woningen worden gesloopt en 207 appartementen worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet weliswaar in een intensivering maar in de nieuwe situatie is meer ruimte voor groen en daarmee ook voor directe infiltratie van hemelwater in de bodem. Dit is goed te zien op figuur 5.3.

Riolering

Het afvalwater dat vrijkomt binnen het plangebied wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. In het gebied is een gemengd stelsel aanwezig dat onder vrij verval afvoert naar de RWZI in Aarle-Rixtel.

Figuur 5.3



Inrichting projectgebied met bebouwing, infra en groen

Hierna is in onderstaande tabel cijfermatig onderbouwd wat de verdeling is van groen en het bebouwd/verhard oppervlak binnen het projectgebied.

Oppervlakten bebouwd/verhard en groen

Blok A - footprint	1.745,88 m²
Blok A – onder galerijen	165,71 m ²
Blok B - footprint	2.091,57 m ²
Blok B – onder galerijen	208,88 m ²
Parkeren, weg, trottoir	5.040 m ²

Blok A - footprint	1.745,88 m²
Halfverhard pad binnen groenfunctie	440 m ²
880 m ² telt (worst-case) voor 50% mee.	
Totale bebouwde / verharde oppervlakte	9.692 m ²
Totale plangebied	16.348 m ²
Onverhard / groenfunctie	6.656 m ²

De rekentool Waterberging van de gemeente Helmond is ingevuld en de resultaten daarvan zijn opgenomen als Bijlage 4. Op basis van de tool is het noodzakelijk om waterbergende maatregelen te treffen.

In de rekentool is er worst-case vanuit gegaan dat het groen binnen het plangebied geen waterbergende functie heeft. Voor de waterberging is rekening gehouden met de mogelijke realisatie van infiltratiekratten onder de beoogde parkeerplaatsen in combinatie met de realisatie van wadi's. In de tool is uitgegaan van een evenredige verdeling tussen deze twee waterbergingsvoorzieningen hetgeen neerkomt op de realisatie van 183 m³ aan waterbergingscapaciteit in wadi's en 160 m³ aan waterbergingscapaciteit in infiltratiekratten. Aangezien er binnen het plangebied een groot oppervlak aan groen aanwezig is waardoor het mogelijk is om meer waterbergingscapaciteit door middel van wadi's te realiseren, is het mogelijk dat de optie voor infiltratiekratten bij een nadere uitwerking komt te vervallen. In dat geval zal 317m³ aan wadi's worden gerealiseerd, hetgeen de voorkeur geniet. Geconcludeerd kan echter worden dat de wateropgave binnen het plangebied oplosbaar is.

De tool voorziet echter niet in de mogelijkheid om te vergelijken met de bestaande situatie waarin, in dit geval, een veel groter oppervlak bebouwd/verhard is (en er dus veel minder ruimte is voor hemelwater om direct in de bodem te infiltreren).

Het totaal verhard oppervlak zal, ten opzichte van de bestaande situatie (14.548 m²), in de beoogde situatie (9.692 m²) met maar liefst 4.856 m² afnemen. Deze afname aan verhard/bebouwd oppervlak is dermate significant dat, op basis van het waterschapsbeleid, het niet noodzakelijk is om watercompenserende maatregelen te treffen. Voor de berekening van de waterbergingsopgave kijkt de gemeente naar het totaal aan nieuwe te realiseren verhardingen. Dit is dus ongeacht de oude situatie.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief voor het realiseren van het planvoornemen.

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:

- het initiatief niet zorgt voor een dreigende of feitelijke overschrijding van een grenswaarde;
- het initiatief per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- 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 wel/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

Woningen worden niet gezien als activiteit waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Een volledig luchtkwaliteitsonderzoek blijft daarom achterwege. Echter is de gemeente Helmond wel aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof of stikstofdioxide. Er zal dus wel gekeken worden of de maximale waarden de omgevingswaarde niet overtreffen.

Het project maakt de realisatie van 207 woningen mogelijk. Dit aantal valt ver onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het project draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit binnen de projectlocatie is het CIMLK geraadpleegd. In navolgende tabel zijn de concentraties weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} bevinden.

Maximale waarde toetspunt CIMLK

Receptor wegverkeer	Categorie	Omgevingswaarde (Kalenderjaargemiddelde)	Maximale waarden Toetspunt CIMLK per monitoringsronde 2024 & monitoringsjaar 2025
17272669_473 48			
	Stikstof (NO ₂)	40 µg/m ³	16,11 µg/m ³
	Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	15,75 µg/m ³
	Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	8,89 µg/m ³
17272669_464 80			
	Stikstof (NO ₂)	40 µg/m ³	20,95 µg/m ³
	Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	16,30 µg/m ³
	Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	9,10 µg/m ³
17272669_464 79			
	Stikstof (NO ₂)	40 µg/m ³	21,22 µg/m ³
	Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	16,33 µg/m ³
	Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	9,11 µg/m ³
17272669_464 78			
	Stikstof (NO ₂)	40 µg/m ³	19,98 µg/m ³
	Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	16,18 µg/m ³
	Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	9,05 µg/m ³

CIMLK

Het extra verkeer dat door de aanleg van de beoogde ontwikkeling wordt gegenereerd kan gevolgen hebben voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De maximale intensiteit als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 605 motorvoertuigen (werkdaggemiddelde), zie paragraaf 5.14. Om de maximale gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen is de NIBM-tool ingevuld met de voorgenoemde verkeersintensiteit. Daarnaast is, zeer worst-case, uitgegaan van het aantal vrachtverkeer van 10%. In de praktijk zal dit niet meer dan 2% bedragen.

In de NIBM-tool is verder worst-case 2028 als jaar van planrealisatie aangehouden. Naarmate het rekenjaar verder in de toekomst ligt, zullen de emissies als gevolg van transportbewegingen lager worden, omdat de tool uitgaat van de toepassing van schonere technieken in de toekomst. Uit figuur 5.4 blijkt dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen en dat er geen onderzoek nodig wordt geacht.

Figuur 5.4
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	605
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,66 PM ₁₀ in µg/m ³ 0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

NIBM-tool

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat gelet op de luchtkwaliteit. Het is acceptabel om nieuwe woningen aan de projectlocatie toe te delen.

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.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en locaties. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. Een geluidgevoelig gebouw voldoet aan een van de volgende kenmerken:

- Het gebouw heeft een woonfunctie;
- Het gebouw heeft een onderwijsfunctie;
- Het gebouw heeft een kinderopvangfunctie met bedden; of
- Het gebouw heeft een gezondheidszorgfunctie met bedden.

In de bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
- geluid door windturbines en windparken;
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

Instructieregels

In het Bkl staan instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden L_{den} , zoals bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarden geluid

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling. De instructieregels hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Toetsing

In opdracht van BAM Wonen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van het Floriskwartier te Helmond. Beoogd is de realisatie van 207 appartementen. In het kader van de wijziging van het omgevingsplan zijn meerdere akoestische onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeers- spoorweglawaai, Bijlage 7 - Addendum Floriskwartieren Bijlage 8 - Notitie sirenelawaai van deze motivering.

Op basis van deze onderzoeken wordt hierna een afweging gemaakt en worden conclusies getrokken ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het plan en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De planlocatie is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van meerdere gemeentewegen, te weten de Azalealaan, Broekwal, Deurneseweg, Lage Dijk, Wethouder van Wellaan, Asterstraat, Primulastraat, Trompstraat, Rooseindsestraat en Generaal Robertsstraat. Daarnaast ligt het plan binnen het geluidaanachtsgebied van de spoorweg Helmond – Helmond Brouwhuis.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe appartementen de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 15 dB overschrijdt. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

De planlocatie is verder gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein 'Hoogeind' gelegen ten zuiden van de planlocatie. Het gezoneerde industrieterrein is nog niet omgezet naar een industrieterrein met een geluidproductieplafond, waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet.

Voor het gezoneerd industrieterrein Hoogeind geldt op basis van art. 44 Wgh een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van geprojecteerde appartementen. Op basis van art. 45 kan een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde tot 55 dB(A) worden vastgesteld. Deze voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de zuidelijke gevels overschreden met maximaal 2 dB(A). De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een ten hoogste toelaatbare waarde. Dit hogere waarde besluit wordt separaat vastgesteld voor de planlocatie.

De geluidbelasting van het wegverkeer, spoorweglawaai en het gezoneerde industrieterrein zijn overeenkomstig het akoestisch onderzoek meegenomen in de beschouwing van het gecumuleerd en gezamenlijk geluid.

Afweging

Conform het Besluit kwaliteit leefomgeving kan een hogere waarde worden vastgesteld indien bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en er overwegende bezwaren bestaan van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard. Daarbij dient de overschrijding zoveel mogelijk te worden beperkt met doelmatige maatregelen.

Wegverkeerslawaai

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de standaardwaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Ten opzichte van de bestaande situatie houdt de nieuwe stedenbouwkundige opzet rekening door meer afstand te nemen tot de Deurneseweg. Verdere vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet realistisch en doeltreffend.

Voor het toepassen van stiller wegdek (SMA-NL 8G+) op de Deurneseweg en Wethouder van Wellaan geldt dat de standaardwaarde nog altijd wordt overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Tevens betreft de weg een belangrijke verkeersader met wegvakken nabij een geregeld kruispunt en in een tunnelbak met speciale fundering. Het toepassen van een stiller wegdek loopt hierdoor tegen beperkingen in de technische uitvoerbaarheid.

Afweging spoorweglawaai

Voor de spoorweg Helmond - Helmond Brouwhuis geldt dat de standaardwaarde voor spoorweglawaai van 55 dB met maximaal 10 dB overschrijdt. De grenswaarde van 65 dB wordt nergens overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer tot de standaardwaarde kan in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke aard en financiële aard

ontmoeten. Ter hoogte van de spoorweg nabij het plan is reeds een geluidscherm aangebracht. Derhalve is het niet realistisch om een tweede geluidscherm/geluidwal aan te brengen of deze te verhogen, om zodoende de geluidbelasting verder te reduceren. Tevens dient het scherm relatief hoog te zijn om doelmatig te zijn voor de hoogste verdiepingen.

Ten opzichte van de bestaande situatie houdt de nieuwe stedenbouwkundige opzet rekening door meer afstand te nemen tot de Deurneseweg. Verdere vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet realistisch.

Ter hoogte van de planlocatie is het spoor voorzien van raildempers.

Beleid en aanvullende afweging

Aanvullend betreft de gemeente bij het maken van een afweging het hogere waarde beleid 2006 en het programma Geluid 2018-2023. Hierin weegt zwaar dat er een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte wordt gerealiseerd. We vinden het namelijk belangrijk dat inwoners een plek hebben in het huis en in de tuin waar ze rustig kunnen zitten of verblijven. Hierin sluit het beleid aan bij het Besluit kwaliteit leefomgeving dat stelt dat bij het overschrijden van de standaardwaarde het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken wordt.

De geluidsluwe buitenruimte is aanvullend een algemeen geaccepteerde brede integrale maatregel die uiteindelijk de doorslag kan geven of een plan al dan niet aanvaardbaar is, bijvoorbeeld in geval sprake is van overschrijding van de standaardwaarde. In zowel de geluidsluwe gevel als de geluidsluwe buitenruimte dient de maatregel proportioneel te zijn waarbij gekeken wordt in hoeverre deze financieel, technisch en ruimtelijk haalbaar is en van toegevoegde waarde voor de gezondheid.

Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat een aantal appartementen in de oorspronkelijke situatie niet beschikt over een geluidluwe gevel. Het realiseren van een geluidluwe gevel zonder aanvullende maatregelen is niet mogelijk zonder ingrijpende aanpassing van het ontwerp en is daarmee stedenbouwkundig en technisch niet haalbaar.

Daarnaast beschikt een groot aantal appartementen niet over een geluidluwe buitenruimte.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt de mogelijkheid om, in plaats van een individuele geluidluwe buitenruimte, een alternatieve invulling te geven, bijvoorbeeld middels een gezamenlijke voorziening. Een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte betreft echter geen maatregel die de geluidbelasting op woningniveau reduceert, maar een aanvullende kwaliteitsmaatregel.

Gelet op de omvang van het plan (103 en 43 appartementen per blok) en het collectieve karakter van een dergelijke voorziening, wordt de bruikbaarheid hiervan beperkt geacht. Daarnaast draagt deze maatregel niet bij aan het reduceren van de geluidbelasting op gevelniveau of binnen de woningen. Om die reden is een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte in dit plan niet als passend beoordeeld.

In plaats daarvan is gekozen voor individuele maatregelen per appartement, bestaande uit balkonschermen en afsluitbare loggia's.

Uit de aanvullende memo "Bijlage 6 - Memo berekening balkonafschermingen en loggia-berekeningen d.d. 18 juni 2026 blijkt dat met deze maatregelen per appartement een geluidluwe gevelsituatie kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt de geluidbelasting plaatselijk effectief gereduceerd en wordt invulling gegeven aan het beschermen van het woon- en leefklimaat op woningniveau.

De gekozen maatregelen zijn doelmatig, proportioneel en ruimtelijk inpasbaar en geven de doorslag in het kader van de integrale aanvaardbaarheid en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gecumuleerd geluid

De nieuwe appartementen worden beoogd in het geluidaandachtsgebied van spoorwegen en gemeentewegen. Tevens ligt het plan voor een deel binnen de geluidzone van het geluidgezoneerd industrieterrein 'Hoogeind'. Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe appartementen bedraagt minimaal 45 dB en maximaal 68 dB. Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als "zeer goed" (binnengevels) tot "slecht" (zuidgevels). Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het geluid op de nieuwe appartementen aanvaardbaar is.

Het gezamenlijk geluid op de gevels van de beoogde nieuwe appartementen bedraagt maximaal 69 dB. Aangezien het gezamenlijk geluid meer dan 53 dB bedraagt, dient met een aanvullend onderzoek ter be-

paling van de geluidwering van de gevels te worden aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd.

Sirenelawaai

Er is een notitie sirenelawaai opgesteld ten aanzien van piekgeluiden ten gevolge van sirenelawaai afkomstig van uitrukkende brandweerauto's van de brandweerkazerne aan de Deurneseweg 135 te Helmond, zie Bijlage 8 - Notitie sirenelawaai. Hieronder worden de resultaten samengevat.

De gevels met de hoogste geluidbelasting zijn tevens de gevels waarbij de hoogste geluidwering van de gevel benodigd is ten gevolge van het berekende gezamenlijk geluid uit het onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaai.

Opgemerkt wordt dat maximale geluidniveaus ten gevolge van het uitrukken van brandweerauto's niet aan voorschriften gebonden kunnen worden.

De gevels welke het dichtstbij de wegvakken zijn gelegen ervaren de hoogste geluidsbelasting door de sirene, echter hebben zij ook de hoogste geluidswering benodigd op basis van het gezamenlijk geluid. Deze gevels zijn in die zin daarmee bovengemiddeld goed beschermd tegen het sirenegeluid, waarmee het voor het aspect sirenelawaai aanvaardbaar wordt geacht.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, de onmogelijkheid van doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen en de toepassing van effectieve individuele gevelmaatregelen in de vorm van balkonschermen en afsluitbare loggia's, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plan is daarmee vanuit het aspect geluid aanvaardbaar en er is sprake van 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.

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

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt een trillingsgevoelige functie mogelijk, namelijk woningen.

Trillingen van spoorverkeer

De projectlocatie ligt in de nabijheid van het spoor. Railverkeer geldt als mogelijke trillingsbron. Uit de RIVM-publicatie 'Wonen langs het spoor - Gezondheidseffecten trillingen van treinen', RIVM rapport 2014-0096 blijkt dat het optreden van trillingshinder vooral gerelateerd is aan het rijden van goederentreinen. Op de betreffende spoorlijn rijden goederentreinen. Echter bedraagt de afstand tot het spoor ongeveer 30 meter, dat is dus binnen de bepaalde afstand van 100 meter waarbij geadviseerd wordt een quickscan trillingen uit te voeren. In dat kader is een onderzoek uitgevoerd naar de verwachten trillingsniveaus als gevolg van railverkeer. De rapportage van dat onderzoek is opgenomen als Bijlage 9 - Trillingsonderzoek bij deze motivering.

Op basis van het onderzoek en de daarbij verrichte metingen, kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Uit dit onderzoek blijkt dat er een vervolgonderzoek nodig is. Dit vervolgonderzoek kan echter pas worden uitgevoerd zodra het funderingsplan is opgesteld. Nadat de bestaande opstellen zijn gesloopt, kunnen de sonderingen worden gemaakt, en kan het funderingsadvies worden opgesteld. Vervolgens wordt het funderingsplan opgesteld en kan het aanvullend trillingsonderzoek worden uitgevoerd.

Deze informatie – en de te treffen maatregelen – wordt te zijner tijd toegevoegd aan de omgevingsvergunning. In het kader van dit omgevingsplan is vooruitlopende daarop een notitie opgesteld. Deze notitie is opgenomen als Bijlage 10 - Memo trillingen bij deze motivering. De daarin opgenomen analyse is gebaseerd op de best beschikbare gegevens en data afkomstig uit referentieprojecten die zich op vergelijkbare locaties bevinden.

Op basis van het uitgevoerde trilling onderzoek en de notitie is de verwachting dat de trillingsniveaus bij Floriskwartier gunstig zijn. De gemeten waarden liggen lager dan bij Hero Breda, waar reeds beperkte maatregelen volstonden.

Trillingen van autoverkeer

In de buurt van de projectlocatie liggen ook drukke wegen met relatief veel zwaar verkeer en tevens lijnbussen. Bekend is dat ook zware voertuigen en met name elektrische voertuigen (bussen) zwaardere trillingen veroorzaken dan 'traditionele voertuigen'. Trillingshinder als gevolg van de omliggende wegen is gezien de geringe afstand niet op voorhand geheel uit te sluiten. De omvang en frequentie van het zware verkeer en lijnbussen fluctueert. De te verwachten trillingen afkomstig vanaf deze wegen zijn echter beperkt. Er ligt asfalt op de omliggende wegen, er zijn geen drempels en daarnaast is de snelheid laag door afremmend en optrekkend verkeer nabij het kruispunt Deurneseweg / Wethouder van Wellaan.

Conclusie

Vanwege het voorgaande en het feit dat er (bouwkundige)maatregelen kunnen worden getroffen om trillingshinder te voorkomen, is het ten aanzien van het omgevingsaspect trillingen verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen. Voor het aspect trillingen is een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan.

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

Verkennd bodemonderzoek 2023

In het kader van de beoogde ontwikkeling (bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie) is voor de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende onderzoeksrapporten zijn opgenomen als Bijlage 11 - Verkennend bodemonderzoek.

Conclusie onderzoek

Grond: Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van de boringen geen verontreinigingen aangetroffen. In Afwijkende bodemlagen (klei- en puinhoudende laag) zijn afzonderlijk onderzocht.

Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In één van de mengmonsters van de bovengrond (MMB2) is ten opzichte van de achtergrondwaarde een verhoogd PCB-gehalte gemeten. In een ander mengmonster (MMB3) wordt de achtergrondwaarde overschreden voor PAK. In de overige twee mengmonsters van de bovengrond (MMB1 en MMB4) zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten gemeten.
- In het grondmonster van de aangetroffen kleilaag (M7) zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten gemeten.
- In het puinhoudend grondmonster van de ondergrond (M8) is ten opzichte van de achtergrondwaarde een verhoogd cadmiumgehalte aangetoond. In de overige mengmonsters van de ondergrond (MMO5 en MMO6) zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten waargenomen.
- In de mengmonsters van zowel de boven- als ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten PFAS waargenomen.

De aangetoonde lichte verontreinigingen met PCB's en PAK in de bovengrond zijn niet direct te verklaren. De lichte verontreiniging met cadmium in de ondergrond ter plaatse van boring 24 is vermoedelijk het gevolg van de aangetroffen puinresten.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is zowel de boven- als ondergrond beoordeeld als achtergrondwaarde-grond (bij toepassing als landbodem). Dit geldt ook voor PFAS.

Grondwater: Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuizen en het bemonsteren van het grondwater. Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In het grondwater van peilbuis P08 (GRW1) is ten opzichte van de streefwaarde een verhoogd kopergehalte aangetoond.
- In het grondwater van de overige twee peilbuizen P13 (GRW2) en P20 (GRW3) zijn ten opzichte van de streefwaarde geen verhoogde gehalten gemeten.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met koper.

Zware metalen worden met regelmaat verhoogd aangetroffen in het grondwater in de regio. Aangenomen mag worden dat het licht verhoogd kopergehalte de lokale achtergrondwaarde benadert en een natuurlijke oorsprong heeft.

Hypothese: Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'niet verdacht' te worden verworpen. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond.

Zintuiglijk zijn er in de bodem geen verontreinigingen waargenomen. In het laboratorium zijn er geen meetwaarden waargenomen tot boven de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

Aanvullend bodemonderzoek 2025

Naar aanleiding van het uitgevoerde Verkennende bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De conclusies worden hieronder opgesomd.

Conclusies aanvullend bodemonderzoek (volledige versie in Bijlage 12 - Aanvullend bodemonderzoek bij deze motivering):

Op de projectlocatie van het Floriskwartier (Oud-Moskou Bloemenbuurt) te Helmond is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek sluit aan op het verkennend bodemonderzoek van juni 2023 (Van Oort Bodemonderzoek, project OMB.338223).

Het doel van het onderzoek is aan te tonen of de aanwezigheid van een nabije brandweerkazerne heeft geleid tot verontreinigingen met PFAS en GenX in de bovengrond en het grondwater. Verder is het grondwater op de gehele locatie aanvullend onderzocht op PFAS en GenX.

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses (AS3000) zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV uit Rotterdam.

Met labonderzoek zijn in de bovengrond nabij de brandweerkazerne geen verontreinigingen met PFAS en GenX aangetoond. Bij toepassing elders dient wel rekening te worden gehouden met de gemeten gehalten PFOA en PFOS ($>0,1 \text{ } \mu\text{g/kg ds}$). Er kunnen beperkingen gelden voor kwetsbare gebieden zoals grondwaterbeschermingsgebieden.

In het grondwater is over de gehele locatie een lichte verontreiniging met PFOA gemeten ($>$ voorkeurswaarde). De meetwaarden liggen echter ruim beneden de signaleringparameter en lokale interventiewaarde (LIW).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een verdergaand onderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor een herontwikkeling en het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw.

Binnen het plangebied moet nog worden gesloopt voorafgaand aan een nieuwbouw. Ná de sloop dient met een actualisatie te worden aangetoond dat de sloop niet heeft geleid tot een additionele bodemverontreiniging. Dit onderzoek kan zich in eerste instantie beperken tot de bovengrond.

Bij de vergunningsaanvraag zal te zijner tijd, op basis van artikel 16.5 van de Omgevingswet, een onderbouwing opgenomen worden over de actualiteit van de uitgevoerde bodemonderzoeken.

Indien uit het bodemonderzoek na sloop blijkt dat er verontreinigingen aanwezig zijn in gehalten die hoger zijn dan de gehalten voor toelaatbare bodemkwaliteit (in een bodemvolume van meer dan 25 m^3) dat de initiatiefnemer (vooral financieel) in staat is om de bodem te saneren of andere beschermende maatregelen te nemen zoals bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan van de gemeente Helmond en aannemelijk is dat hij dat ook zal doen

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het ten aanzien van het aspect bodem verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

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:

- bij het mogelijk maken van activiteiten (anders dan wonen) met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 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

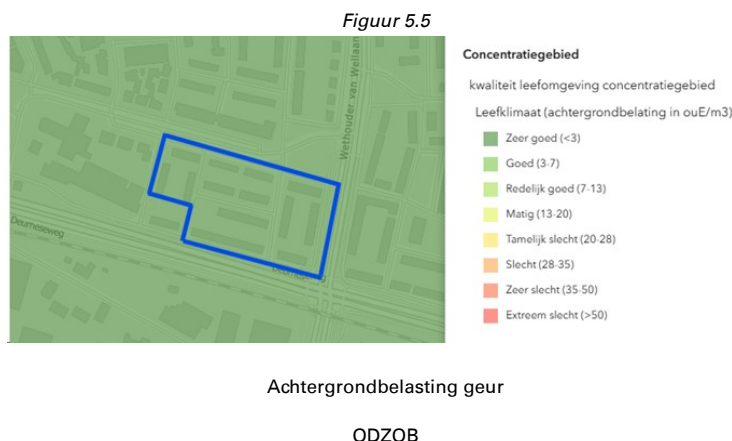
De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie en/of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Geurbelasting agrarische bedrijven

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen agrarische bedrijven met diercategorieën waarvoor een emissiefactor is vastgesteld gelegen. Daarnaast valt de projectlocatie niet binnen een vaste afstand tot

een veehouderij. De totale geurbelasting (achtergrondbelasting geur) van alle veehouderijen in de omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Uit de betreffende kaart blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'Zeer goed' ($< 3 \text{ ouE/m}^3$) wordt beschouwd. Zeker aangezien in een concentratiegebied, waarin de projectlocatie zich bevindt, hogere waarden acceptabel zijn.

Daarbij is in figuur 5.5 te zien dat de projectlocatie een goede score heeft als het gaat over achtergrondbelasting geur. Dit geeft extra aan dat er in de projectlocatie nagenoeg geen hinder is door geur vanaf veehouderij.



Geur van overige activiteiten

Het toevoegen van extra woningen dichtbij geurrelevante bedrijven, is zeker niet gewenst. Nieuwbouw wordt daarom niet toegestaan binnen de geurcontour van de individuele en/of cumulatieve richtwaarde.

Naast veehouderijen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

Gelegen binnen 100 meter van de projectlocatie bevindt zich een supermarkt, namelijk de Jumbo. Gelet op de aard en omvang van deze en overige activiteiten in relatie tot de afstand tot de projectlocatie is geurhinder van deze activiteiten niet te verwachten.

De ontwikkeling valt niet binnen een geurcontour van de individuele of cumulatieve richtwaarde. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect industriële geur.

Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect geur verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.9 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 beoogde ontwikkeling waarop deze wijziging van het omgevingsplan ziet, betreft de realisatie van 207 woningen. Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk.

In de bijlagen bij deze motivering is deze mer-beoordeling opgenomen, zie Bijlage 13 - M.e.r.-beoordelingsnotitie_Foriskwartier. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

Conclusie

Uit de informatie opgenomen in de aanmeldingsnotitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het plan niet tot aanzienlijke milieueffecten.

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het omgevingsplan zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld en een volledige MER-procedure moet worden doorlopen.

5.10 Activiteiten en milieuzonering

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Toetsing

Het plangebied is gelegen aan een hoofdontsluitingsweg (de N270/Deurneseweg). Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied ook andere functies aanwezig (brandweerkazerne en tankstation). Om deze redenen valt het plangebied in een 'gemengd gebied'.

Aan de westkant van het plangebied, op een afstand van circa 10 meter is de brandweerkazerne gelegen. Conform 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand tot woonbebouwing van 50 meter. In gemengd gebied kan de richtafstand worden verkleind tot 30 meter. Daaraan wordt niet voldaan. Belangrijk aspect hierbij is geluid. Door middel van een akoestisch onderzoek is de haalbaarheid van het initiatief beoordeeld en dit is te zien in paragraaf 5.5.

Eveneens aan de westkant is op een afstand van circa 95 meter een tankstation gelegen. Op grond van het bestemmingsplan is hier een LPG-tankstation toegestaan. Het invloedsgebied van een (mogelijk) LPG-tankstation zou deels over het plangebied. Op basis van het Register Externe Veiligheid is ter plaatse echter geen LPG-tankstation aanwezig, het bedrijf heeft daar op dit moment ook geen vergunning voor.

Een dergelijke invloedsgebied is ook niet opgenomen op de risicokaart (zie paragraaf 5.2) aangezien het bedrijf geen vergunning heeft voor de verkoop van LPG.

Gezien de reeds aanwezige milieugevoelige objecten (woningen) in de directe omgeving, is het niet aannemelijk dat in de toekomst nog een vergunning voor de verkoop van LPG zal worden verleend. Bovendien is een LPG-verkooppunt iets verderop in oostelijke richting aanwezig. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met het invloedsgebied van- of een richtafstand tot het LPG-tankstation of een LPG-vulpunt.

Ten zuiden van het plangebied, aan de overkant van de Deurneseweg en de spoorlijn, is bedrijventerrein Hoogeind gelegen. De minimale afstand tot het plangebied bedraagt circa 60 meter. Op de percelen die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen, zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 toegestaan met een richtafstand van 100 meter (categorie 3.2) tot woonbebouwing. Ten opzichte van gemengd gebied kan worden uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Daaraan wordt voldaan.

De aspecten omgevingsveiligheid en geluid (weg- en spoorweglawaai) zijn reeds getoetst in de respectievelijke paragrafen 5.1 en 5.4.

Beoordeling veiligheidsregio

De beoogde ontwikkeling is voorgelegd aan de veiligheidsregio. Uit de beoordeling komen geen actiepunten voor de motivering.

Conclusie

Volgens de conclusies die uit het voorgaande zijn getrokken, is het ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering verantwoord om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.11 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.

In afdeling 8.6 van het Bkl staat het beoordelingskader voor het toekennen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit. De natuurfuncties zijn ook ruimtelijk vastgelegd via het Natuur Netwerk Nederland. Dit is de planologische doorwerking van de provinciale Omgevingsverordening. Hierin legt de provincie aspecten neer met betrekking tot de landschappelijke kwaliteit en de natuurcompensatie.

Natuur Netwerk Brabant

Op een afstand van circa 710 meter ligt het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Ten aanzien van het NNB 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. De stikstofdepositieberekeningen met de Aerius Calculator is als onderzoeksrapport bijgevoegd (zie Bijlage 15 - Aeriusberekening sloop- en bouwfase en Bijlage 16 - Aeriusberekening gebruiksfase).

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 bebouwingscontour 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 herbepantingsplicht na het vellen of tenietgaan van houtopstanden.

Natuurinclusief bouwen

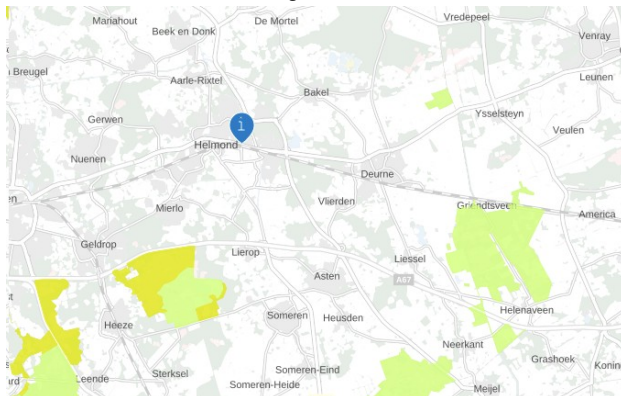
Diverse faunasoorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat. Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Daarnaast zijn er online veel tips om natuurinclusief te bouwen. Geef hier aan welke natuurinclusieve maatregelen er voor dit initiatief mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Natura 2000

De projectlocatie ligt niet in of direct nabij een Natura 2000-gebied. Figuur 5.6 laat de ligging van de projectlocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebieden zien. Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen gebied met stikstofgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot de projectlocatie bedraagt ongeveer 6,2 kilometer.

Figuur 5.6



Natura-2000 gebieden ten opzichte van projectlocatie

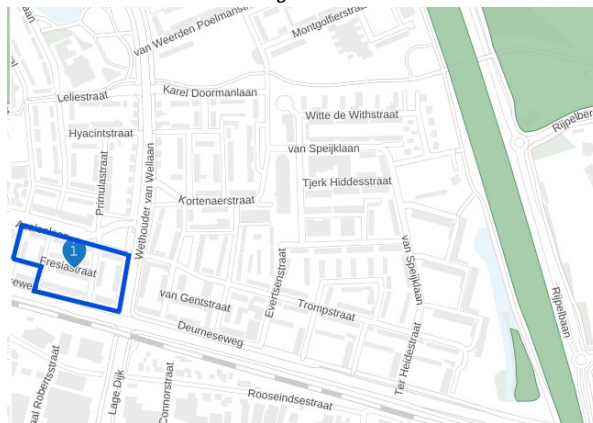
Atlas Leefomgeving

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd, de stikstofmemo is als Bijlage 14 - Stikstofmemo bij deze motivering gevoegd en de berekeningen voor de realisatie- en gebruiksfase als Bijlage 15 en 16. Uit de berekeningen (AERIUS versie 2025.0.1) blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het meest nabijgelegen NNN ligt op ongeveer 710 meter van de projectlocatie. Het betreft de 'oude' Zuid-Willemsvaart ten westen van de projectlocatie. De projectlocatie zelf maakt geen onderdeel uit van het NNN.

Figur 5.7



Natuurnetwerk Nederland te opzichte van projectlocatie

Atlas Leefomgeving

Houtopstanden

De Omgevingswet beschermt bos van minimaal 10 hectare en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. De paar aanwezige bomen binnen het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden. De houtopstand op de projectlocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Wel draagt de gemeente zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte en er zal een op de woningen afgestemd inrichtingsplan

- Bij boomtechnische knelpunten, wortelkap, toezicht op boombeschermingsmaatregelen een ervaren boomtoezichthouder (ETT-certificaat) aan te stellen.

Adviezen gevisualiseerd

Dit advies is uiteindelijk visueel uitgewerkt, zie figuur 5.9. Opgemerkt moet worden dat het ontwerp van de openbare ruimte door de gemeente wordt uitgewerkt. Deze openbare ruimte wordt ook door de gemeente aangelegd en beheerd. Bij het ontwerp, de aanleg en het beheer zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de adviezen.

Figuur 5.9



advies bomen; groen= handhaven, geel= verplanten, blauw kruis= niet handhaven ivm geen behoudenswaardigheid en ontwerp, rood kruis= niet handhaven ivm lage behoudenswaardigheid en ontwerp

Soortenbescherming

Vanwege de beoogde herontwikkeling van het gebied Floriskwartier is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 18 - Quickscan Wet Natuurbescherming bij deze motivering. In deze rapportage is het plangebied aangeduid als "Complex 601 en 209: Oud-Mosku. Op basis van deze quickscan is geconcludeerd dat de gebouwen binnen dat complex mogelijk een essentiële functie voor gebouwbewonende vleermuizen vervullen. In dat kader is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen als Bijlage 19 - Aanvullend onderzoek ecologie vleermuizen bij deze motivering.

Met dit nader ecologisch onderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied onderzocht. Tijdens het onderzoek zijn vijf verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat een aantal woningen in het plangebied een functie hebben voor de gewone dwergvleermuis als zomer- en paarverblijfplaats. Deze verblijfplaatsen worden bij de beoogde ingreep (herontwikkeling) weggenomen. Tevens maakt het plangebied onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt daarmee tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen van vijf verblijfplaatsen). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de woningen met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kunnen worden.

Voor het slopen van de woningen en het wegnemen van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is op 15 december 2023 een ontheffingsaanvraag ingediend. De aanvraag is opgenomen als Bijlage 20 - Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming bij deze motivering. De Omgevingsdienst Brabant Noord heeft op 6 februari 2024 ontheffing verleend voor het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen en verstoren van de gewone dwergvleermuis (kenmerk: Z/212816-373820). Het betreffende besluit is opgenomen als Bijlage 21 - Besluit ontheffing Wet natuurbescherming bij deze motivering. In de beschikking zijn een aantal maatregelen en voorwaarden opgenomen. Voor de vleermuizen worden inbouwstenen ingebouwd. Dit betreffen in totaal 20 inbouwstenen.

Ter mitigatie van de impact van de ingreep op de verblijfplaatsen en voor het volgen van de bepalingen van de gepubliceerde beschikking is het ecologische werkprotocol opgesteld dat is opgenomen als Bijlage 22 - Ecologisch werkprotocol bij deze motivering.

Overigens moet in dit kader worden opgemerkt dat het natuurspoor (flora en fauna) en de wijziging van het omgevingsplan los van elkaar staan. Wat het natuurspoor hebben de verschillende onderzoeken aangetoond dat er zich beschermde soorten binnen het plangebied bevinden. Daar is een ontheffing voor verleend en er moeten maatregelen worden getroffen en gewerkt worden op basis van een werkprotocol.

De wetgever heeft het een en ander geregeld in het natuurspoor aangezien die verplichtingen in afdeling 11.2 van het Bal staan (de verplichting voor het vervolgonderzoek volgt uit de specifieke zorgplicht in artikel in 11.27 Bal, een eventuele vergunningplicht is elders in afdeling 11.2 geregeld). Het is daarom niet (aanvullend) noodzakelijk om dit in de wijziging van een omgevingsplan te regelen.

Het plan-spoor en het natuurspoor staan echter niet geheel los van elkaar. Als onderdeel van de motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal moeten worden gekeken of het initiatief niet evident onuitvoerbaar is. Indien evident onuitvoerbaar, is het initiatief in strijd met de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het kader van het aspect flora en fauna kan gesteld worden dat dit aspect er nooit voor zorgt dat een initiatief evident onuitvoerbaar is. Mogelijk zijn (zoals hier van toepassing) mitigerende maatregelen nodig in het kader van flora en fauna. Het is altijd mogelijk om deze mitigerende maatregelen te treffen. Bovendien is in dit geval al een ontheffing voor een flora en fauna-activiteit verleend.

Voor de in 2023 uitgevoerde quickscan natuur is de geldigheidstermijn (3 jaar) van de quickscan natuur verlopen. Er is nog wel een vergunning flora- en fauna-activiteit van kracht. Voor het vaststellen van het omgevingsplan is echter een geldige quickscan natuur nodig. In afstemming met de ODZOB is bepaald dat er doormiddel van een actualisatie van de quickscan in de vorm van een notitie waaruit blijkt dat de situatie in de quickscan is getoetst en nog actueel en betrouwbaar is. Deze notitie is opgenomen als Bijlage 23 - Notitie actualisatie flora en fauna onderzoek van deze motivering.

Ten behoeve van soortenbescherming kan geconcludeerd worden dat de situatie zoals beschreven in de quickscan natuur uit 2023 (Van Soolingen, 2023) onveranderd is gebleven, waardoor deze quickscan natuur nog steeds betrouwbaar en actueel is. Er is enkel sprake van potentie voor verblijfplaatsen van gebouw-bewonende vleermuissoorten, waarvoor reeds aanvullend onderzoek is uitgevoerd en een vergunning verleend is. Derhalve is een volledige actualisatie van deze quickscan natuur niet benodigd.

Conclusie

Flora en fauna zorgt er binnen dit project niet voor dat het planvoornemen evident onuitvoerbaar is. Het plan is dan ook niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Cultuurhistorie

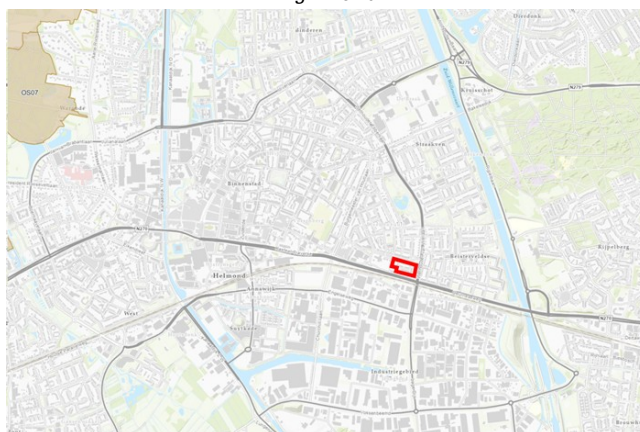
Cultureel erfgoed geeft betekenis aan de leefomgeving. Het draagt bij aan de identiteit, kwaliteit, herkenbaarheid en beleving van een gebied. Het biedt inspiratie voor nieuwe initiatieven. In Helmond streven we naar duurzaam behoud van cultureel erfgoed. Een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed is bij (omliggende) initiatieven het uitgangspunt.

Volgens de artikelen 2.24 lid 1 en 2.28 lid 1 onder a Ow moet er bij initiatieven rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook de bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Ook moet er rekening worden gehouden met de omgeving van monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn (voor)bestemd, voor zover die monumenten door aantasting worden ontsierd of beschadigd (artikel 5.130 lid 1 Bkl).

Toetsing

Op basis van de herziene CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant gelden ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden, zie figuur 5.10.

Figuur 5.10



Uitsnede provinciale CHW met plangebied rood omlijnd

Provincie Noord-Brabant

Het plangebied is volgens de CHW-kaart niet in een cultuurhistorisch- of archeologisch landschap gelegen. Daarnaast zijn geen historische elementen in de projectlocatie gelegen.

Ook op basis van andere bronnen zijn er binnen het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin is er sprake van andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of monumentale bomen.

Conclusie

Ten aanzien van cultureel erfgoed is het verantwoord om de beoogde functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.13 Archeologie

Archeologische waarden vormen de nalatenschap van het dagelijkse leven van onze voorouders. Dit verleden gaat terug tot diep in de prehistorie, voordat er geschreven bronnen waren. De wederzijdse relatie tussen mens en landschap is lokaal herkenbaar aan sporen en vondsten in de bodem. Het heeft de voorkeur om deze archeologische monumenten in de bodem te behouden. De gemeente dient op grond van het besluit kwaliteit leefomgeving er voor te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. In de Archeologische beleidskaart van 26 september 2017 (jan 26 nieuwe beleidskaart) heeft de gemeente locaties en gebieden vastgesteld met aantoonbaar relevante bodemkundige, archeologische of historische waarden. Het uitgangspunt is om archeologische monumenten te beschermen op locatie (in situ). Wanneer dat na afweging onmogelijk blijkt te zijn, worden er voorwaarden opgesteld voor het behouden van de historische informatie ex situ. Dit wordt gedaan door de archeologische monumenten gecontroleerd te (laten) verwijderen door middel van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek wordt door een gecertificeerd archeologisch bureau uitgevoerd op basis van een door het bevoegde gezag goedgekeurd Programma van Eisen. De opgegraven informatie wordt verwerkt en toegankelijk gemaakt in een basisreportage. De gegevens (documentatie en vondsten) worden voor de toekomst duurzaam behouden in het archeologisch depot van de gemeenten Eindhoven en Helmond. De gemeente Helmond kent zes categorieën verwachtingswaarden met bijbehorende voorwaarden toegestane ingrepen:

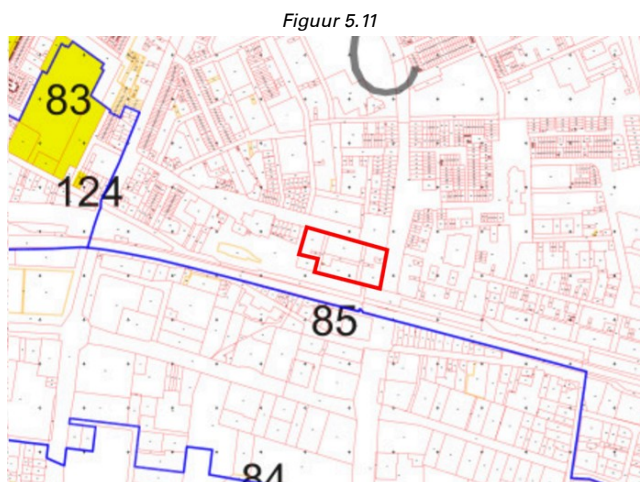
- archeologisch monument* (abdijbedrijf Binderen). Hierbij zijn er géén bodemingrepen toegestaan zonder archeologisch toezicht, begeleiding of voorafgaande opgraving: 0,2 en 0 centimeter vanaf maaiveld;
- hoge archeologische waarden* (historisch stadscentrum, dorpskernen). Voorafgaand aan het initiatief is archeologisch onderzoek nodig wanneer de ingreep groter is dan 50 m² en dieper dan 30 centimeter vanaf het maaiveld;
- hoge archeologische verwachtingswaarden* (buurtschappen, gehuchten, landschappelijke ligging, vondstmelding, historische gegevens). Voorafgaand archeologisch onderzoek is nodig wanneer de ingreep groter is dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter vanaf het maaiveld;

- d. *middelhoge archeologische verwachtingswaarde* (landschappelijk gunstig gelegen terreinen, vondstmeldingen, historische gegevens, historische kaarten. Voorafgaand (verkenkend) archeologisch onderzoek is nodig wanneer de ingreep groter is dan 2.500 m² en 30 centimeter vanaf het maaiveld;
- e. *lage archeologische verwachtingswaarde* (landschappelijk gunstig gelegen terreinen maar nog geen aantoonbare aanwijzingen). Voorafgaand archeologisch onderzoek is niet nodig. De wettelijke plicht die voortvloeit uit paragraaf 5.4 en artikel 5.10 van de Erfgoedwet om toevallsvondsten te melden blijft wel van toepassing;
- f. *geen/niet meer archeologische verwachtingswaarde* (ontgrondingen, kelders, oude opgravingslocaties, voor ontwikkeling vrijgegeven terreinen. Voorafgaand archeologisch onderzoek is niet nodig. De wettelijke plicht die voortvloeit uit paragraaf 5.4 en artikel 5.10 van de Erfgoedwet om toevallsvondsten te melden blijft wel van toepassing.

Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd. Denk hierbij aan archeologische monumenten, Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Als er toch resten, zogenaamde toevallsvondsten, worden aangetroffen, moet de gemeente en/of de vinder volgens artikel 19.8 van de Omgevingswet hiervan een melding indienen bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Toetsing

Voor het bepalen van de archeologische waarden van de projectlocatie is de archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond geraadpleegd, zie figuur 5.11.



Uitsnede archeologische beleidskaart Helmond 2017 met plangebied rood omlijnd

Gemeente Helmond

Uit de archeologische beleidsadvieskaart 2017 blijkt dat het plangebied zich bevindt in een gebied waar geen of lage verwachting geldt op de vondst van archeologische resten. Daarom geldt geen archeologische onderzoeksverplichting en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de planuitwerking.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan er nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Als er toch resten, zogenaamde toevallsvondsten worden aangetroffen, dient er volgens artikel 19.8 lid 4 Omgevingswet hiervan een melding te worden gemaakt bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Conclusie

Er geldt dus geen archeologische onderzoeksverplichting en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de planuitwerking.

5.14 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 Automotieve Campus 2018.

Toetsing

Huidige situatie verkeer en parkeren

Bewoners en bezoekers van het plangebied kunnen nu de auto eigenlijk door heel het gebied heen rijden. De enige eenrichtingsweg is de Wethouder van Wellaan aan de oostzijde van het gebied. Parkeren is in dit geval op veel plekken mogelijk, bij kruising tussen de Crocusstraat en Fresiastraat is een klein parkeerterrein gelegen, terwijl het op veel plekken mogelijk is om de auto gewoon aan de weg of op de stoep te parkeren.

Een verbeelding van de huidige situatie is weergegeven in figuur 5.12. Hier zijn ook de een- en tweerichtingswegen goed te zien. Dit geeft het verkeersbeeld rondom de projectlocatie weer. Figuur 5.13 laat het parkeerterrein bij kruising tussen de Crocusstraat en Fresiastraat zien op de voorgrond en op de achtergrond is te zien dat er parkeerplekken aan de straat gelegen zijn.

Figuur 5.12



Luchtfoto huidige verkeerssituatie projectlocatie

Google Maps

Figuur 5.13



Straatbeeld huidige parkeersituatie projectlocatie

Google Maps

Toekomstige situatie verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van kerncijfers afkomstig uit CROW-publicatie 744. Volgens de CROW is de stedelijkheidsgraad van de gemeente Helmond 'sterk stedelijk'. Daarbij wordt er ook onderscheid gemaakt in stedelijke zone en het plangebied valt onder 'rest bebouwde kom'. De verkeersgeneratie van een sociale huur appartement van < 75m², binnen sterk stedelijk gebied en rest bebouwde kom is:

- Minimaal 2,2 mvt/etmaal;
- Maximaal 3,0 mvt/etmaal.

De verkeersgeneratie van een sociale huur appartement van 75m² - 100 m², binnen sterk stedelijk gebied en rest bbouwde kom is:

- Minimaal 2,5 mvt/etmaal;
- Maximaal 3,3 mvt/etmaal.

Voor de ontwikkeling van 207 appartementen is de gemiddelde verkeersgeneratie voor een weekdag en voor een werkdag weergegeven in de volgende tabel. Bij woningen is de verkeersgeneratie op een werkdag 1,11x de verkeersgeneratie op een weekdag:

Verkeersgeneratie nieuwe situatie

	Gemiddelde norm	Aantal	mvt/etmaal weekdag	mvt/etmaal werkdag
Huur, appartement, sociale huur, <75 m ²	2,6	187	486,2	539,7
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ²	2,9	20	58	64,4
Totaal			554,2	604,1

De gemiddelde verkeersgeneratie in de nieuwe situatie bedraagt dus 605 mvt/etmaal voor een werkdag.

In de bestaande situatie is echter ook sprake van verkeersbewegingen. Er worden namelijk 118 grondgebonden sociale huurwoningen gesloopt. De verkeersgeneratie van een sociale huur woningen, binnen sterk stedelijk gebied en centrum is:

- Minimaal 3,9 mvt/etmaal;
- Maximaal 4,7 mvt/etmaal.

De gemiddelde verkeersgeneratie van deze huurwoningen is in onderstaande tabel weergegeven. Ook de verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen is daarin verwerkt. Uiteindelijk zijn de verkeersgeneraties in de bestaande en nieuwe situatie met elkaar gesaldeerd.

Verskil verkeersgeneratie bestaand-nieuw

	mvt/etmaal weekdag	mvt/etmaal werkdag
Bestaande verkeersgeneratie gemiddeld (4.3)	507,4	563,2
Nieuwe verkeersgeneratie	544,2	604,1
Verskil oud-nieuw	36,8	40,9

Op basis van het bovenstaande en uitgaande van het gemiddelde kencijfer, zorgt het planvoornemen dus voor een toename van 37 mvt/etmaal op een weekdag en 41 mvt/etmaal op een werkdag. Dat komt neer op 4 extra auto's in het spitsuur (stelregel voor het bepalen van verkeersdrukte in het spitsuur is 10% van de etmaalintensiteit).

Deze toename is dermate beperkt dat kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunten zullen ontstaan bij de ontsluiting van het plangebied. Om dit nader te onderbouwen is hierna nog inzichtelijk gemaakt wat de huidige verkeerssituatie is rondom de projectlocatie.

De bestaande intensiteiten van de omliggende wegen is weergegeven op de kaart 'Intensiteiten van het Netwerk' van de Staat van Mobiliteit Brabant geraadpleegd (Figuur 5.14). Te zien is dat de Deurneseweg ten zuiden een intensiteit heeft van 11.700 mvt/etmaal (werkdag) in de richting west naar oost en 13.600 in de richting oost naar west. De Wethouder van Welllaan kent een intensiteit van 6.300 en 6.700 mvt/etmaal in respectievelijk de richting noord-zuid en zuid-noord. Tot slot heeft de Azalealaan een intensiteit van 700 en 600 (samen 1.300) mvt/etmaal in de richtingen west-oost en oost-west. Indien we er worst-case vanuitgaan dat alle 41 extra motorvoertuigen via de Azalealaan ontsluiten, spreken we over een toename van 3,2 %. De toename van het verkeer gaat dan ook op in het heersende verkeersbeeld.

Bovendien wordt de Azalealaan gekenmerkt als een gebiedsontsluitingsweg (2x1 rijbaan). Dergelijke wegen hebben een globale capaciteit (afhankelijk van de inrichting) van 1.500 mvt/etmaal per richting. De toename van het verkeer zorgt dus ook niet voor een overschrijding van de maximale wegcapaciteit. Na de realisatie van het project kent deze weg alsnog een ruime overcapaciteit.

Figuur 5.14



Aantal auto's per etmaal omliggende wegen

Staat van Mobiliteit Brabant

Parkeren

Auto

Voor de parkeernormen moeten alle parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling op eigen terrein worden gefaciliteerd. Indien nodig kan alternatief worden gezocht in de openbare ruimte. Hierbij telt de parkeerdruk in omgeving ook mee. Als blijkt dat hier veelvuldig op straat geparkeerd wordt en daarmee de straat tijdens piekmomenten/avonduren reeds vol staat, kan de parkeercapaciteit in de openbare ruimte niet worden gebruikt. Deze is in dat geval al benut.

Voor het berekenen van de parkeernorm van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024. Binnen deze Beleidsregel Parkeernormen valt het plangebied onder 'Overig'. De ontwikkeling betreft niet-grondgebonden huurwoningen, tussen de 48 en 83 m² gbo. In onderstaande tabel is het programma in combinatie met de geldende parkeernormen voor de verschillende typologieën vertaald naar de parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte auto

	m ² gbo	norm	aantal	totaal pp
PMC6 - galerij 48 m ² gbo (basis + variant 1)	48	0,6+0,2	52	41,6
PMC7 - galerij 65 m ² gbo	65	0,7+0,2	103	92,7
PMC7- galerij 77 m ² gbo (basis + optie 10)	77	1,0+0,2	10	12
PMC7-galerij 83 m ² gbo optie 10	83	1,0+0,2	10	12
PMC8- galerij 73 m ²	73	0,7+0,2	32	28,8
			207	187,1

De parkeerbehoefte is op basis van de beoogde ontwikkeling van 207 nieuwe woningen berekend en komt uit op een totaal van 187 parkeerplaatsen. Hier is in het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden, zie figuur 5.15. In deze figuur is ook de verdeling van de parkeerplaatsen goed te zien met één parkeerterrein met 141 parkeerplekken, op de binnenplaats van gebouw B wordt plaats gemaakt voor 28 auto's en aan de noordkant van datzelfde gebouw worden nog eens 18 parkeerplekken gerealiseerd, wat het totaal brengt op 187 parkeerplekken.

Op basis van de beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024 is het mogelijk om in verband met dubbelgebruik 25 parkeerplaatsen minder te realiseren dan hiervoor beschreven. Hierdoor is het mogelijk dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden dan in bovenstaande tabel is berekend.

Figuur 5.15



Plattegrond Floriskwartier, met aantal parkeerplaatsen

Fiets

Ook voor het berekenen van de parkeernorm voor fietsen van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024. Binnen deze Beleidsregel Parkeernormen valt het plangebied onder 'Overig'. De ontwikkeling betreft niet-grondgebonden huurwoningen, tussen de 48 en 83 m² gbo. In onderstaande tabel is het programma in combinatie met de geldende parkeernormen voor de verschillende typologieën vertaald naar de parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte fiets

	m ² gbo	norm	aantal	totaal pp
PMC6 - galerij 48 m ² gbo (basis + variant 1)	48	2,0+0,5	52	130
PMC7 - galerij 65 m ² gbo	65	2,0+0,5	103	257,5
PMC7- galerij 77 m ² gbo (basis + optie 10)	77	3,0+0,5	10	35
PMC7-galerij 83 m ² gbo optie 10	83	3,0+0,5	10	35
PMC8- galerij 73 m ²	73	2,0+0,5	32	80
			207	537,5

De fietsparkeerbehoefte is op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid 538 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zullen er $(207 \cdot 0,5 =)$ 104 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden voor bezoekers. Hiervoor is ruimte in de buitenruimte opgenomen. De overige behoefte is ten behoeve van de bewoners (434). Deze worden ook in de bergingen gerealiseerd.

Bewoners kunnen hun fiets(en) parkeren in hun eigen individuele berging buiten de woning in de plint. Deze is ruim genoeg om het aantal fietsen conform bovenstaande norm te bergen. In de bergingen zijn ook wandcontactdozen aanwezig, indien men daar de accu van de fietsen wil opladen. Bezoekers parkeren hun fiets in het openbaar gebied. De gemeente houdt hier rekening mee bij het ontwerp van het openbaar gebied.

Elektrisch laden

Op basis van kennisdocument 'Wettelijke verplichtingen voor laadinfrastructuur' is voor de beoogde ontwikkeling het volgende van toepassing:

Woongebouw: Vanaf drie parkeervakken wordt minstens één laadpunt gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met voorbekabeling voor minimaal 50% van de parkeervakken en worden loze leidingen voor alle parkeervakken aangelegd.

Conclusie

De (beperkte) toenemende mobiliteit gaat op in het heersende verkeersbeeld en heeft geen significant effect op de verkeersafwikkeling en veiligheid. Er kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte.

5.15 Gezondheid

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Er moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Dit doet zich met name voor bij of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het initiatief aan deze aspecten getoetst.

Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de gezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0". Hierin heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde opgenomen van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten zoals vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op een longontsteking. Bij initiatieven in de omgeving van geitenhouderijen moet er worden beoordeeld of er een effect is op de gezondheid.

Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden er vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Door wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen, wordt er een spuitzone van 50 meter gehanteerd. Deze zone kan ook bij andere teelten, zoals bloembollen of lilieteelt, relevant zijn.

Hoogspanning

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Toetsing

Gezondheidsbescherming

Een deel van de omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Gelet op de gestelde normen zijn er voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, omgevingsveiligheid) belemmeringen voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend wordt hierna alvast kort ingegaan op de volgende gezondheidsrisico's met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Hoogspanningslijnen;
- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van bovengrondse hoogspanningslijnen. Uit wetenschappelijk onderzoek blijken namelijk aanwijzingen dat langdurig verblijf in de buurt van hoogspanningslijnen mogelijk invloed heeft op de gezondheid van kinderen, namelijk een verhoogde kans op het krijgen van leukemie. Gedacht wordt dat de magneetvelden van de bovengrondse hoogspanningslijnen hiervan de oorzaak zouden kunnen zijn. Het is overigens niet aangetoond dat de magneetvelden van hoogspanningslijnen hiervan écht de oorzaak zijn. Wél is er een advies van het Rijk uit 2005 over bovengrondse hoogspanningslijnen. Hierin staat dat het niet wenselijk is dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzones van hoogspanningslijnen. Via dit voorzorgsbeleid dient zo veel als mogelijk te worden vermeden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzones van bovengrondse hoogspanningslijnen. Dit voorzorgsbeleid heeft betrekking op nieuwe objecten waarin kinderen langdurig verblijven, zoals nieuwe woningen, scholen, kinderdagverblijven en crèches. De magneetveldzone is het gebied waar het (jaargemiddeld) magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla.

Het is dus niet wenselijk om nieuwe woningen binnen de magneetveldzone van hoogspanningslijnen te realiseren. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van magneetveldzones. De dichtstbijzijnde hoogspanninglijn (150 kV) is gelegen op een afstand van ruim 900 meter ten oosten van het plangebied. Daarmee is uitgesloten dat hoogspanningslijnen van invloed zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners in het Floriskwartier.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De dichtstbijzijnde geitenhouderij bevindt zich op ongeveer 3,9 kilometer afstand van de projectlocatie, op het adres Grotelseheide 4 om precies te zijn. Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn om verhoogde gezondheidsrisico's. Tot een afstand van 2 kilometer kunnen negatieve gezondheidseffecten optreden. Dat betekent dat er geen gezondheidsrisico's zijn voor de planontwikkeling in relatie tot geitenhouderijen.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbeperking uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. De Omgevingsdienst adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbeperking toe te passen. Als hieruit blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstand, dan adviseert de Omgevingsdienst negatief te besluiten op de ontwikkeling. Binnen 250 meter van de projectlocatie komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. Voor dit project is er dan ook geen gezondheidsrisico gelet op endotoxinen.

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies wordt een afstand van 50 meter of meer, gemeten vanaf woonpercelen tot aan agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast (kunnen) worden, als aanvaardbaar gezien.

Voor de beoogde ontwikkeling, binnen het bestaand stedelijk gebied van Helmond waarbij de afstand tot agrarische percelen ruimschoots 1 kilometer bedraagt, zijn er geen toenemende gezondheidsrisico's gelet op spuitzones. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden gelet op spuitzones niet (onevenredig) beperkt.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. De omvang van de projectlocatie en aard van het project zijn niet dusdanig dat het project breed bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Toch kunnen een aantal aspecten ten aanzien van de ontwikkeling hieraan worden gerelateerd, te weten investering in een groene leefomgeving en de sociaalmaatschappelijke impact.

De nabijheid van verschillende voorzieningen, zoals een supermarkt, zorgt ervoor dat bewoners van de projectlocatie sneller de fiets zullen pakken of gaan lopen wanneer ze gebruik willen maken van deze voorzieningen. De ligging van de locatie kan dus aanzetten tot bewegen. Ook wordt een deel van het gebied ingericht als recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers waardoor het aantrekkelijker wordt om de fiets te pakken.

De groene buitenruimtes tussen de bebouwing creëren een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar sociale cohesie versterkt kan worden. De bomen, planten en ander groen op de begane grond zijn van belang voor klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress.

Conclusie

Met de ontwikkelingen in de projectlocatie wordt een bijdrage geleverd aan gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering.

5.16 Windhinder

Het Rijk heeft voor het aspect windhinder geen instructieregel opgesteld. Toch wordt windhinder op grond van artikel 2.1 Omgevingswet gezien als een aspect van de fysieke leefomgeving. In de tussentijd houdt de gemeente het volgende toetsingskader aan:

- a. De gemeente Helmond kiest nadrukkelijk voor het toevoegen van hoge gebouwen binnen de stad. De gemeente Helmond stelt daarbij ook eisen aan windhinder en windgevaar.
- b. Windhinder en windgevaar moeten conform NEN 8100:2006 in beeld worden gebracht.
- c. Voor de openbare ruimte moet als ondergrens een 'goed' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) windklimaat worden nagestreefd. Voor 'langdurig zitten' wordt altijd een kwalificatie 'goed' verlangd. Deze kwalificatie geldt ook voor 'slenteren' wanneer een hoofdentree van een gebouw in een dergelijk gebied is gelegen.

In de NEN-norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

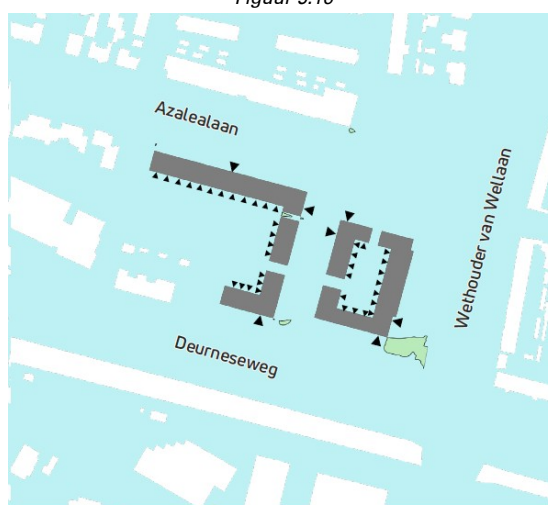
Toetsing

Het planvoornemen voorziet in de bouw van twee bouwvolumes met maximale hoogtes van 22 meter en 17 meter. Het inpassen van de nieuwbouw zal leiden tot een wijziging van het lokale windklimaat. Dit kan zorgen voor een situatie die als onprettig of gevaarlijk wordt ervaren. Daarnaast vragen de functies van de gebouwen en het verwachte gebruik van de openbare buitenruimte om een acceptabel comfort-niveau ten aanzien van wind. Het is dan ook noodzakelijk het windklimaat inzichtelijk te maken, zodat mogelijke knelpunten kunnen worden aangepakt. Om die reden is een zogenoemd CFD-onderzoek windhinder en windgevaar uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is opgenomen als Bijlage 24 - Windhinderonderzoek bij deze motivering.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, als gevolg van de realisatie van de nieuwbouw, een zeer gunstig windklimaat zal optreden op en rondom de projectlocatie.

De optredende condities rondom de nieuwbouw worden gekenmerkt door windhinderklasse A (goed voor alle activiteiten) en op enkele locaties zijn kleine gebieden met windhinderklasse B aanwezig (goed voor slenteren en doorlopen en matig voor langdurig zitten), zie figuur 5.16.

Figuur 5.16



Windhinder op voetgangersniveau

Actiflow

De gebouw-entrees, aangeduid met een driehoekje in figuur 5.16, liggen in een zone met windhinderklasse A. Dit biedt een optimaal klimaat voor het comfortabel gebruik van de entrees.

Uit het onderzoek blijkt verder dat het windklimaat in het gehele plangebied goed geschikt is voor alle voetgangersactiviteiten. Een uitzondering vormt een zone in de noordelijke doorgang van het westelijke gebouw, die slechts matig geschikt is voor de activiteit langdurig zitten. Aangezien hier geen zitgelegenheid wordt verwacht, zal deze zone niet leiden.

Conclusie

Het windonderzoek laat het volgende zien:

- Het heersende windklimaat in het plangebied is gunstig en kenmerkt zich door windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) en B (matig geschikt voor de activiteit lang zitten en goed geschikt voor overige activiteiten).
- De gebouw-entrees ondervinden een optimale windhinderklasse voor het gebruik van de entrees.
- Er is geen risico op windgevaar gevonden in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat beperkt is en dat er na realisatie een acceptabel windklimaat zal heersen.

5.17 Niet-gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is in Noord-Brabant veel gevochten. Doordat tijdens de gevechten niet alle munitie is ontploft zijn er tot op de dag van vandaag blindgangers in de bodem te vinden. De gemeente Helmond heeft het 'Explosievenonderzoek WO II 2015' en 'Explosievenonderzoek WO II 2023' opgesteld. Deze onderzoeken bevatten kaarten met gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van niet gesprongen explosieven.

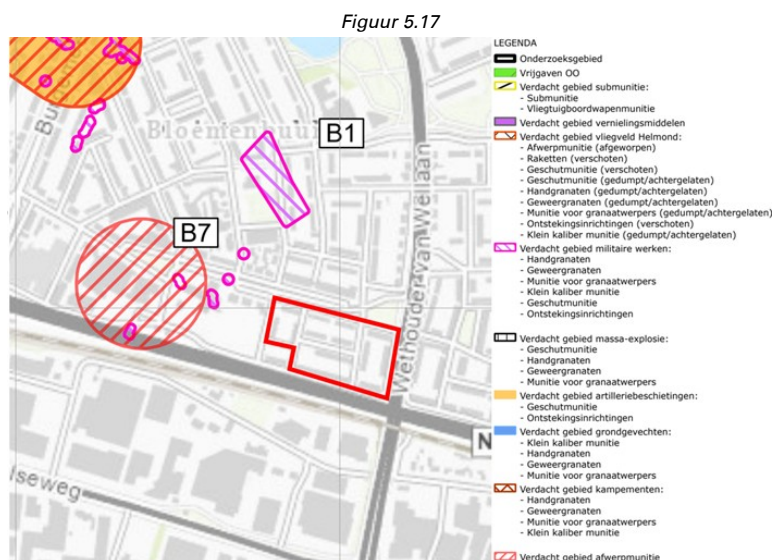
In die gebieden moet er voorafgaand aan grondverzet een explosievenonderzoek uitgevoerd worden. Dit onderzoek moet plaatsvinden in de vorm van een projectgebonden risico (PRA) of een detectieonderzoek. Als er uit onderzoek blijkt dat er niet gesprongen explosieven worden aangetroffen, dan worden deze geruimd.

Toetsing

In 2023 is dus al een vooronderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO) uitgevoerd voor het grondgebied van de gehele gemeente Helmond. Het doel van het vooronderzoek is om aan de

hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal vast te stellen of het onderzoeksgebied verdacht is op het voorkomen van OO uit de Tweede Wereldoorlog.

Aan de hand van deze gegevens wordt een antwoord gegeven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van OO. Er wordt daarnaast ingegaan op de te verwachten hoofdsoorten OO, de verschijningsvorm en de mogelijke hoeveelheid. Die informatie is samengevat weergegeven op de bodembelastingkaart. In figuur 5.17 is een uitsnede van de bodembelastingkaart weergegeven voor het gebied rondom het plangebied. Op basis van het onderzoek en de bodembelastingkaart kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen verdenking bestaat op het voorkomen van OO.



Uitsnede bodembelastingkaart met op OO verdachte gebieden en het plangebied rood omlijnd

Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode

Conclusie

Het plangebied is niet verdacht op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten.

5.18 Duurzaamheid

5.18.1 Wettelijk kader

Het is de ambitie van de gemeente Helmond om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Daarom zet de gemeente in op:

- Duurzame energie in plaats van fossiele brandstoffen;
- Minder energie gebruiken;
- Vergroenen van gebouwde omgeving;
- Zelf het goede voorbeeld geven.

Door in te zetten op deze doelstellingen, zorgt de gemeente ervoor dat de omgeving klaar is voor een veranderd klimaat met extreem weer. Hierdoor is de gemeente ook in de toekomst een fijne en gezonde plek om te wonen, werken en recreëren. Hoe dit project invulling geeft in deze doelstellingen wordt beschreven in de volgende toetsing.

5.18.2 Toetsing

Algemene duurzaamheidsambities Woonpartners en BAM

Conform het ondernemingsplan en de duurzaamheidsvisie van Woonpartners is een duurzame conceptuele ontwikkeling met de focus op circulariteit en CO₂-neutraliteit de norm voor nieuwbouwonontwikkelingen.

Met het WoonST 2.0 concept van BAM kan hier zichtbaar en tastbaar invulling aan worden gegeven. De basisvariant van het concept kent immers al hoge scores op het gebied van de MPG (Milieuprestatie Gebouw), MPG-2 (Embodied Carbon), BCI (Buildings Circularity Index) en CSC (Construction Stored Carbon). Zie afbeelding 5.18 hieronder.

Figuur 5.18



Duurzaamheidsscore basisvariant WoonST 2.0

De MPG en MPG-2 van de basisvariant zijn zelfs hoger dan de normen die in het Nieuwe Normaal versie 1.0 zijn vastgesteld. Ook de toepassing van toxische materialen wordt tot een minimum beperkt. De draagstructuur van de basisvariant bestaat deels uit prefab beton en deels uit in het werk gestort beton. Hiervoor zet BAM hun nieuwe duurzame beton in: GROENR Beton. Het wordt op zo veel mogelijk plekken gecombineerd met minimaal 30% granulaat (secundair materiaal) wat zorgt voor een reductie van 15% tot 20% CO₂-uitstoot ten opzichte van traditionele mengsels. Door een innovatief toeslagmateriaal is minder cement nodig en aan het einde van de levenscyclus is GROENR BETON ook weer klaar voor een nieuw leven. Dubbel duurzaam dus.

De voorzetwanden in de trappenhuizen worden uitgevoerd als HSB-elementen om te reduceren op primaire materialen. In de voor- en achtergevel van de appartementen plaatst BAM 2D HSB-gevelelementen. Deze elementen worden volledig afgewerkt inclusief kozijnen en biobased cellulose isolatie en op de bouwplaats geleverd voor directe plaatsing. De gevel bestaat in basis uit gevelmetselwerk, maar is naar wens van andere bekleding te voorzien, zoals houten gevelbekleding en minerale steenstrips.

Voor de verwarmingsinstallaties heeft BAM net als bij WoonST 1.0 gekozen voor een lucht/waterwarmtepomp met een vermogen van 4 kW. Door met een laag vermogen warmtepomp te werken wordt de milieu-impact verder verkleind. De woningen worden geventileerd middels natuurlijke toevoer via roosters en een CO₂-bestuurde mechanische afvoer. Hierdoor worden minder materialen toegepast en zijn geen filters benodigd in de gebruiksfase.

Tot slot wordt de mogelijkheid om zoveel als mogelijk circulair te slopen van de bestaande opstallen onderzocht, bij voorkeur in combinatie met hergebruiken op locatie. Het e.e.a. is hierna per thema nader beschreven.

Aardgas

Op 1 januari 2019 is de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Deze wet legt uit dat nieuwbouw voor kleingebruikers (winkels, woningen en kantoren) niet meer aangesloten mogen worden op aardgasnetten. Het is voor initiatiefnemers verstandig om zich te realiseren dat aardgas uitgefaseerd gaat worden en ook daar het nog niet wettelijk is bepaald nu al aardgasloos te bouwen of in ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder grote ingrepen mogelijk is. Om deze reden worden de appartementen in Floriskwartier aardgasloos gebouwd.

Duurzame mobiliteit

Een volledig CO₂-emissievrije mobiliteit is noodzakelijk voor het realiseren van de CO₂ reductie. Dat betekent dat fossiele brandstoffen voor voertuigen volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije brandstoffen. Naast emissievrije voertuigen willen we ook minder voertuigen in het

stadscentrum, zodat de leefbaarheid in de stad overheid kan worden gehouden. Hierdoor hebben fietsers en wandelaars meer ruimte. Dit is ook het geval bij het project Floriskwartier. Ondanks dat de auto niet volledig verdwijnt uit het gebied, wordt er wel meer ruimte gerealiseerd voor fietsers en wandelaars. Dwars door het gebied heen en aan de Deurneseweg wordt een recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers aangelegd, die niet toegankelijk is voor auto's.

Warmte en energiebesparing

De appartementen worden verwarmd met een lucht-water warmtepomp en geventileerd via een warmte terugwin systeem met CO2 detectie. Door te kiezen voor een warmtepomp met laag vermogen wordt de milieu-impact beperkt. De combinatie van efficiënte verwarming en slimme ventilatie zorgt voor energiebesparing en draagt bij aan duurzaam wonen.

Duurzame energieopwekking

De gemeente Helmond wil in 2035 energieneutraal zijn. Dit houdt in dat de hoeveelheid energie die we als stad gebruiken, bij voorkeur binnen de grenzen van de stad of regio duurzaam opgewekt wordt. Hiervoor is het noodzakelijk dat alle kansen voor duurzame opwekking genomen worden.

Circulaire economie

Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van grondstoffen en producten te maximaliseren en waardevermindering te minimaliseren. Producten moeten hierbij in gesloten technologische en biologische kringlopen worden gebruikt. Grondstoffen, materialen en producten die we gebruiken mogen geen negatief effect hebben op mens en milieu.

Initiatiefnemer omarmt het gebruik van hergebruikte en gerecyclede producten. Onderzocht wordt of sloophout uit de bestaande woningen een nieuw leven kan worden gegeven door ze te verwerken in de nieuwe gebouwen.

Duurzame materialen

Duurzame materialen zijn materialen die in gesloten kringlopen steeds weer opnieuw gebruikt worden zonder schadelijke gevolgen voor mens of natuur, of die biologisch afbreekbaar zijn.

Om het gebruik van primaire grondstoffen zoals beton te beperken, worden houtskeletbouwelementen met biobased isolatie toegepast in onder andere de voor- en achtergevels van de appartementen. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht om een duurzamer betonmengsel (GROENR) toe te passen voor de overige constructieve onderdelen, waarmee de milieu-impact verkleind kan worden.

Flexibel bouwen

Om te voorkomen dat gebouwen afgebroken moeten worden, moet bij het ontwerp al rekening worden gehouden met de flexibiliteit en demonteerbaarheid van het gebouw.

Natuur

Groene daken en gevels, biodiversiteit, klimaatadaptatie (het wordt steeds warmer en natter), stadslandbouw en aantrekkelijk groen voor recreatie, ontspanning en bewegen. Ten opzichte van de huidige situatie wordt er veel extra groen gerealiseerd. Dit zal voornamelijk op de begane grond aangebracht worden, met wandelpaden en nieuwe beplanting. Het planvoornemen voorziet daarnaast ook in de realisatie van groen tegel gevels op diverse plekken binnen het plangebied.

Oppervlakte groen

We willen geen verlies van groen in de openbare ruimte en daar waar mogelijk het groen versterken, ook op of aan onze gebouwen. Zoals gezegd voorziet het plan juist in de toevoeging van groene openbare ruimte.

Sociale basisbehoeften

The Natural Step neemt de 9 menselijke behoefte van Manfred Max Neef als uitgangspunt. Omdat het hier om ruimtelijke projecten en activiteiten gaat, richten wij ons op de ruimtelijke component van deze basisbehoeften. We hebben het dan over klimaatadaptatie; gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid; openbare ruimte om te ontmoeten en bewegen; bereikbaarheid van

voorzieningen en het betrekken van bewoners bij projecten. Daarnaast spelen de sociale menselijke basisbehoeften wel een rol bij de aanschaf van materialen en diensten (we willen dat er maatschappelijk verantwoord ingekocht wordt). Deze ruimtelijke component van deze basisbehoeften zijn getoetst in hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

Klimaatadaptatie

Extreme regen en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van nieuw beleid ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hitte-stress. Zoals gezegd voorziet het plan juist in de toevoeging van groene openbare ruimte, dit draagt bij aan deze opgave.

Gezonde verstedelijking

Hieronder verstaat men gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid en mogelijkheden om te bewegen en te ontmoeten in de openbare ruimte. Deze aspecten zijn een ieder getoetst in hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

Participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten. Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen. Een verslag van alle uitgevoerde participatie is te zien in paragraaf 7.2 Participatie.

Conclusie

Bij dit project is, gelet op het aspect duurzaamheid, rekening gehouden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit betekent dat, als de ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

De voorwaarde die de gemeente stelt aan de medewerking van dit plan is dat het kostenverhaal is verzekerd. Dit betekent dat alle kosten die direct verband houden met, of die indirect voortvloeien uit de ontwikkeling van het plan, voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Dit wordt uitgewerkt in een anterieure overeenkomst, welke wordt gesloten tussen Woonpartners en de gemeente Helmond. Vooruitlopend op deze anterieure overeenkomst wordt een voorschot gevraagd op de door de gemeente te maken plankosten van € 20.000 [n.t.b.].

De volgende kosten komen onder andere voor rekening van de initiatiefnemer (niet limitatief):

- Alle kosten die worden gemaakt met betrekking tot aanvullende externe onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure en kosten die verband houden met eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen.
- Plankosten voor onder andere de ambtelijke inzet om de ontwikkeling mogelijk te maken.
- Alle kosten die verband houden met de inrichting van de openbare ruimte binnen en aangrenzend aan het plangebied die een direct gevolg zijn en/of noodzakelijk zijn vanwege het bouwplan.
- Alle kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen welke niet op het eigen terrein van de initiatiefnemer worden gerealiseerd.
- Eventuele tegemoetkomingen in verzoeken om nadeelcompensatie, voortvloeiend uit de planologische maatregel.

Indien de plannen tussentijds wijzigen treden de partijen in nader overleg om opnieuw financiële afspraken te maken. De gemeentelijke leges worden afzonderlijk in rekening gebracht conform de geldende leges-verordening.

Indien partijen niet overgaan tot het afsluiten van een anterieure overeenkomst dragen partijen de eigen kosten die tot dan toe zijn gemaakt. Het voorschot wordt niet terugbetaald. Het is de initiatiefnemer niet

toegestaan om rechten en verplichtingen, onder bijzondere titel over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van Floriskwartier verzekerd is. Het opnemen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd.

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 wordt nader ingegaan op de wijze van participatie.

7.2 Beleidskader participatie

De gemeente Helmond heeft 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 Participatie

Een verslag van het voortraject en de doorlopen participatie is opgenomen als Bijlage 25 - Participatietraject bij deze motivering. Hieronder is een korte samenvatting van de verschillende participatiemomenten opgenomen.

In voorbereiding op deze ontwikkeling en het opstellen van de Ruimtelijke Visie Helmond-Oost zijn in 2022 enkele wijkgesprekken gevoerd. Die visie heeft de basis gevormd voor het uiteindelijke plan.

Wijkgesprek 1 (2 april 2022)

Op 2 april 2022 zijn bewoners samengekomen in het wijkcentrum De Lier om mee te werken aan de gebiedsvisie. Daarbij zijn door bewoners kernwaarden voor Helmond Oost doorgenomen, zijn zorgen en kansen op kaart gezet en zijn middels een wijkwandeling foto's genomen van goede en slechte elementen in de wijk.

Tweede wijkgesprek (18 mei 2022)

Op 18 mei was het tweede wijkgesprek in wijkcentrum De Lier. Een grote groep bewoners praatte over hoe de toekomst van de buurt eruit ziet aan de hand van verschillende thema's.

Derde wijkgesprek (6 oktober 2022)

Het derde wijkgesprek heeft op 6 oktober plaatsgevonden. Door de grote opkomst zijn de aanwezigen in twee groepen aan de slag gegaan. Enerzijds met de ruimtelijke visie en anderzijds met de koppeling op maatschappelijke en economische activiteiten.

Op basis van de gevoerde wijkgesprekken en de Ruimtelijke Visie Helmond-Oost is het planvoornemen verder uitgewerkt. Op 28 oktober 2025 is het actuele plan aan de bewoners en omwonenden gepresenteerd. Een verslag van die avond maakt ook onderdeel uit van Bijlage 25.

8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog, vooroverleg, terinzagelegging en beroep

Omgevingsdialoog

In hoofdstuk 7 en Bijlage 25 is ingegaan op het doorlopen participatietraject. Het actuele plan is positief ontvangen.

Vooroverleg

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure heeft vooroverleg plaatsgevonden met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. De motivering is beoordeeld door het Waterschap, de provincie en de veiligheidsregio.

Reactie Provincie

1. In enkele stukken wordt nog verwezen naar oude beleidsstukken.

Reactie gemeente

1. De beleidsstukken zijn aangepast naar een recentere versie.

Reactie Waterschap Aa en Maas

1. In de waterparagraaf van het plan wordt geen beschrijving gegeven van de toekomstige afvalwatersituatie. Wij zijn benieuwd hoe het afvalwater in deze situatie wordt beoogd. Gelieve hiervan een beschrijving op te nemen in de waterparagraaf van het plan.

Reactie gemeente

1. Tekst opgenomen in paragraaf 5.3 over de riolering.

Reactie Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

1. Er wordt niet ingegaan op de scenario's en gevolgen die zich voor kunnen doen op het spoor. Advies is om in te gaan op explosie (warme BLEVE) en de verspreiding van giftige stoffen.
2. Er ontbreekt een omschrijving van het restrisico.
3. Er wordt in het rapport 'Externe veiligheid' ingegaan op de koude BLEVE en niet op de warme BLEVE. Advies is om de warme BLEVE mee te nemen als maatgevend scenario.
4. In de rapportage wordt uitgegaan van een 100% letaliteitscontour binnen een straal van 100 meter. In werkelijkheid kunnen buitenshuis nog dodelijke slachtoffers vallen tot op een afstand van 140 tot 325 meter. Voor situaties binnenshuis geldt dat er tot 140 meter dodelijke slachtoffers kunnen vallen door warmtestraling en overdruk. Wij adviseren om deze afstanden in de rapportage op te nemen.
5. Advies is om de bouwvlakken verder van de risicobron af te situeren. De effecten van een gifwolk en een warme BLEVE nemen af naarmate de afstand tot de bron groter wordt.
6. In het Bbl is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van het spoor te realiseren.
7. Een gebouw tussen de spoorlijn en kwetsbare objecten/vluchtroutes kunnen dienen als afscherming. Eerstelijns bebouwing kan een deel van de kracht van de explosie breken.

8. Door de bouwblokken loodrecht op de risicobron te plaatsen, met de kortste zijde aan de kant van de risicobron, wordt het grootste deel van de gevels beschermd tegen de frontale effecten van een drukgolf.
9. Advies is het inregelen van meerdere obstakelvrije vluchtroutes, gericht van de risicobron af.
10. Advies is om het plangebied zo inrichten dat personen bij een vlucht eenvoudig van het spoor af kunnen worden weggeleid.
11. Door de galerij/trappenhuis aan de schaduwzijde van een gebouw te realiseren, vormt het gebouw zelf een bescherming tegen de warmtestraling.
12. Communiceer duidelijk aan bewoners en/of beheerder hoe, waarom en wanneer zij ventilatiesystemen moeten uitschakelen.
13. Advies is om actief te communiceren met bewoners in het plangebied over de risico's van het nabijgelegen spoor.
14. Advies is om specifieke instructies te geven aan bewoners van de appartementen over het handelingsperspectief bij een toxisch en warme BLEVE-incident.

Reactie gemeente

1. In het rapport van AVIV zijn de risico's voor personen die verblijven in de omgeving van risicobronnen met gevaarlijke stoffen duidelijk verwoord. Daarbij is onder ander gebruik gemaakt van de scenariokaarten van het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV); het publieke kennisinstituut voor crisisbeheersing en brandweezorg in Nederland.
2. Het restrisico is beschreven in paragraaf 5.2 van het AVIV-rapport. Dit rapport maakt als bijlage 2 onderdeel uit van de motivering.
3. De Nederlandse overheid heeft een convenant afgesloten met ProRail, verladers, terminaloperators en spoorgoederenvervoerders om een warme BLEVE zoveel mogelijk te voorkomen. Dit zogeheten 'Convenant warme-BLEVE-vrij samenstellen en rijden van treinen' stelt dat een minimale afstand geborgd moet zijn van ten minste 18 meter tussen een ketelwagen/container gevuld met zeer brandbare gassen en een ketelwagen/container gevuld met zeer brandbare vloeistoffen. De kans op een warme BLEVE op het spoor in Helmond is daarom onwaarschijnlijk.
4. De voornoemde afstanden van 140 tot 325 meter buitenshuis, en tot 140 meter binnenshuis, zijn gebaseerd op het scenario warme BLEVE. De kans op een warme BLEVE op het spoor in Helmond is onwaarschijnlijk.
5. Gezien de beschikbare ruimte binnen de plangrens is het vergroten van de afstand van de gebouwen tot de spoorlijn niet goed mogelijk. Aan de westzijde van het plan is afstand gecreëerd door de parkeerplaatsen tussen het gebouw en de spoorlijn te situeren.
6. Deze maatregel kan door de ontwikkelaar worden uitgewerkt.
7. De 118 bestaande grondgebonden rijtjeswoningen maken plaats voor twee bouwblokken van in totaal 207 appartementen. Aan de oostzijde van het plangebied is een vierkant bouwblok gepland, aan de westzijde een U-vormig gebouw. De gebouwen bestaan uit verschillende bouwlagen (minimaal 3 en maximaal 7) en kunnen daarmee bescherming bieden tegen hittestraling.
8. Gezien de beschikbare ruimte binnen de plangrens is het vergroten van de afstand van de gebouwen tot de spoorlijn niet goed mogelijk.
9. Om het gebied te ontluchten in noordelijke richting, kan gebruik worden gemaakt van de Azalealaan en verder bijvoorbeeld via Broekwal, Primulastraat en Wethouder van Wellaan.
10. Zie antwoord op vraag 9.
11. Deze maatregel kan door de ontwikkelaar worden uitgewerkt.

12. Gerichtte risicocommunicatie kan de externe veiligheidssituatie verbeteren. De gemeente Helmond communiceert door al haar burgers op hoofdlijnen te informeren over rampen en incidenten, o.a. via de website van de gemeente. Het doel is om inwoners zelfredzamer te maken. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande actuele landelijke en regionale informatiesystemen. Met de campagnewebsite www.ophetjuistespoor.nl worden mensen die binnen een zone van 200 meter van het spoor wonen, werken of studeren geïnformeerd over de (minimale) risico's op een ongeluk. Richting de nieuwe bewoners is er vooralsnog geen specifieke communicatie actie gepland. Er kunnen instructies voor de gebruikers van de nieuwe gebouwen worden opgehangen die betrekking hebben op het handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen. Deze maatregel kan door de ontwikkelaar (en eventuele samenwerking met de gemeente) worden uitgewerkt.

13. Zie reactie bij vraag 12

14. Zie reactie bij vraag 12

Er heeft de afgelopen 3 a 4 jaar uitvoerig vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente op tal van gebieden (stedenbouw, parkeren, verkeer, water, openbare ruimte, afvalinzameling, procedure, wind, geluid, bodem, brand, constructie etc.). Gemeente en Woonpartners zijn hierin ondersteund door een extern bureau (Klimaatwerk) om vroegtijdig eventuele knelpunten te signaleren en daarop te anticiperen om het proces zo soepel als mogelijk te laten verlopen.

Terinzagelegging

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

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 beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1 - Toets Brainport principe</i>	/joinid/pubdata/gm07942026a37e4c924c544db8a9a52ac3a45a574hnd@202607090734778
<i>Bijlage 2 - Rapportage externe veiligheid</i>	/joinid/pubdata/gm07942026f36571bb837441998cd269ec90ce0hnd@202607090734778
<i>Bijlage 3 - Infiltratieonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm079420261b4f76952704110b394b46b8c250c98hnd@202607090734778
<i>Bijlage 4 - Rekentool waterbergingsopgave</i>	/joinid/pubdata/gm07942026950943b0c60647ec918726c0020a8cb2hnd@202607090734778
<i>Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeers- spoorweglawaaï</i>	/joinid/pubdata/gm07942026a751bbfbb74b424b25ab1718a1d0b6hnd@202607090734778
<i>Bijlage 6 - Memo berekening balkonafschermingen en loggia-berekeningen</i>	/joinid/pubdata/gm07942026b25bc93415db4731b1addb3ba2a8e591hnd@202607090734778
<i>Bijlage 7 - Addendum Floriskwartier</i>	/joinid/pubdata/gm07942026884456a6a594ec59f5e350db0c559fnd@202607090734778
<i>Bijlage 8 - Notitie sirenelawaai</i>	/joinid/pubdata/gm07942026c072e3224594c5ba95c4a2798ab50hnd@202607090734778
<i>Bijlage 9 - Trillingsonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0794202680ca2736244144c7a713bcd33e8461f7hnd@202607090734778
<i>Bijlage 10 - Memo trillingen</i>	/joinid/pubdata/gm07942026ebadbea524042aad2605194867eb9hnd@202607090734778
<i>Bijlage 11 - Verkennend bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm07942026926a58112e7b42e86c12d78c064e84hnd@202607090734778
<i>Bijlage 12 - Aanvullend bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm079420264a5a6e2289b34858be9a71b992e639hnd@202607090734778
<i>Bijlage 13 - M.e.r.-beoordelingsnotitie_Foriskwartier</i>	/joinid/pubdata/gm07942026c03a99cd894a06afa53bcd353cb0hnd@202607090734778
<i>Bijlage 14 - Stikstofmemo</i>	/joinid/pubdata/gm079420268ac81e81c34e4164bb2594c05735b4hnd@202607090734778
<i>Bijlage 15 - Aeriusberekening sloop- en bouwfase</i>	/joinid/pubdata/gm07942026f90b77c43e7544ee346b3282979480hnd@202607090734778
<i>Bijlage 16 - Aeriusberekening gebruiksfasen</i>	/joinid/pubdata/gm07942026e2882e5846249918a5837e268e8515hnd@202607090734778
<i>Bijlage 17 - Bomen Effect Analyse</i>	/joinid/pubdata/gm079420261412bbcb670448db6537db03ac9b83hnd@202607090734778
<i>Bijlage 18 - Quicksan Wet Natuurbescherming</i>	/joinid/pubdata/gm07942026c818048cd484164b1e185cd09809e45hnd@202607090734778
<i>Bijlage 19 - Aanvullend onderzoek ecologie vleermuizen</i>	/joinid/pubdata/gm079420264e18c5d0e1c3487a61175cd1855898hnd@202607090734778
<i>Bijlage 20 - Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming</i>	/joinid/pubdata/gm079420265db97809240240fcb641923b7b84b633hnd@202607090734778
<i>Bijlage 21 - Besluit ontheffing Wet natuurbescherming</i>	/joinid/pubdata/gm079420260407ad609c840b7a886c6daf7a6dd0hnd@202607090734778
<i>Bijlage 22 - Ecologisch werkprotocol</i>	/joinid/pubdata/gm07942026465dbdbf64249139d11a5c31689db64hnd@202607090734778
<i>Bijlage 23 - Notitie actualisatie flora en fauna onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0794202668c224e768714cd27b33b4c7ef1a631b6hnd@202607090734778
<i>Bijlage 24 - Windhinderonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm079420269f8bbcb241641039e2cd82b2c3d3e5fnd@202607090734778
<i>Bijlage 25 - Participatietraject</i>	/joinid/pubdata/gm07942026719e92256cc4539b1844543bb80b0hnd@202607090734778