Gemeente Helmond

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Helmond

Nr. 451981

28 september 2026

Wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Dijksestraat'

De raad van de gemeente Helmond,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juli 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 'Dijksestraat'.

Artikel II

De wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Dijksestraat' 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@2026-09-24;08123671.

Artikel IV

In deze gewijzigde vaststelling zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van de ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Dijksestraat' aangepast.

a. het waterschap heeft op 13 mei 2026 reactie gegeven op de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Helmond 'Dijksestraat' (geen formele zienswijze). In deze reactie komen zij met een aantal opmerkingen. De grondwaterstand en de toename van de verharde oppervlakte moest beter naar voren komen in de motivering en beter aangevuld worden. Verder wilden zij extra duidelijkheid heo er omgegaan wordt met het regenwater. Deze zaken zijn verduidelijkt in de motivering;
b. De paragrafen 5.19 en 5.20 zijn samengevoegd tot één paragraaf: gezondheid en duurzaamheid. Beide paragrafen hadden vergelijkbare inhoud. Tevens is de motivering verbeterd;
c. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is aangevuld met betrekking tot de doelmatigheid van geluidvoorzieningen (tabel 6.1: Vergelijking van maatregelen);
d. Tot slot is in artikel 4.38 nog een wijziging aangebracht om de bouwkundige maatregelen in stand te houden.

Met deze wijziging wordt de bouw van 18 grondgebonden eengezinswoningen mogelijk gemaakt.
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Helmond in de openbare vergadering op 23 september 2026.

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

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

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

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 2.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.9 Toepassingsbereik

1. In deze paragraaf staan de regels over locaties met de functie 'wonen'.

2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor wonen in een woning.

3. Naast het gebruik als bedoeld in het tweede lid is het volgende bijbehorende gebruik in ieder geval toegestaan:
   a. tuinen en erven;
   b. paden en overige verhardingen;
   c. parkeervoorzieningen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen~~.~~;
   f. ter plaatse van 'geluidwerende voorzieningen' een geluidwerende voorziening.

B

Na artikel 2.14 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2.15 Voorwaardelijke verplichting Dijksestraat

1. Ter plaatse van 'geluidwerende voorzieningen' moet een geluidscherm aanwezig zijn voordat de woningen aan de Dijksestraat in gebruik worden genomen.

2. Deze geluidwerende voorzieningen moeten in stand worden gehouden zolang het bestaande bedrijf aan de Dijksestraat 39 actief is.

C

Het opschrift van artikel 2.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.15~~ 2.16 Bed & breakfast

D

Het opschrift van artikel 2.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.16~~ 2.17 Toepassingsbereik

E

Het opschrift van artikel 2.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.17~~ 2.18 Toegestaan ander gebruik

F

Het opschrift van artikel 2.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.18~~ 2.19 Toepassingsbereik

G

Het opschrift van artikel 2.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.19~~ 2.20 Toegestaan ander gebruik

H

Het opschrift van artikel 2.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.20~~ 2.21 Toepassingsbereik

I

Het opschrift van artikel 2.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.21~~ 2.22 Toegestaan ander gebruik

J

Het opschrift van artikel 2.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.22~~ 2.23 Toepassingsbereik

K

Het opschrift van artikel 2.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~2.23~~ 2.24 Toegestaan ander gebruik

L

Artikel 4.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.44 Aanvraagvereiseten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 4.42 wordt naast de ~~aanvraag-vereiste~~aanvraagvereisten 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.

M

Na subparagraaf 4.2.9.1 wordt een subparagraaf ingevoegd, luidende:

Subparagraaf 4.2.9.2 Niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

Artikel 4.46 Beoordelingsregel Dijksestraat

1. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   a. ter plaatse van 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen wordt gerealiseerd;
   b. ter plaatse van 'bouwlaag - geluid' de niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen wordt gerealiseerd op de daar bepaalde bouwlagen.

2. Deze geluidwerende voorzieningen moeten in stand worden gehouden zolang het bestaande bedrijf aan de Dijksestraat 39 actief is.

N

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

Artikel ~~4.46~~ 4.47 Toepassingsbereik

O

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

Artikel ~~4.47~~ 4.48 Waar zijn gebouwen toegestaan

P

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

Artikel ~~4.48~~ 4.49 Bouwhoogte gebouwen

Q

Het opschrift van artikel 4.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.49~~ 4.50 Goothoogte gebouwen

R

Het opschrift van artikel 4.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.50~~ 4.51 Dakhelling en kapvorm

S

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

Artikel ~~4.51~~ 4.52 Bebouwd oppervlak (m2)

T

Het opschrift van artikel 4.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.52~~ 4.53 Bebouwd oppervlak (%)

U

Het opschrift van artikel 4.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.53~~ 4.54 Bruto-vloeroppervlakte (m2)

V

Het opschrift van artikel 4.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.54~~ 4.55 Nutsvoorzieningen

W

Het opschrift van artikel 4.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.55~~ 4.56 Ondergrondse gebouwen

X

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

Artikel ~~4.56~~ 4.57 Toepassingsbereik

Y

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

Artikel ~~4.57~~ 4.58 Waar zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan

Z

Artikel 4.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.58~~ 4.59 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken

bijbouwgebied: gebied buiten het bouwvlak waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan volgens artikel ~~4.57~~4.58

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

'bijbehorende bouwwerken gestapelde woningen'	150 m^2 tenzij anders bepaald ter plaatse van 'maximaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken gestapelde woningen'

AA

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

Artikel ~~4.59~~ 4.60 Goot- en bouwhoogte bijbehorend bouwwerk

BB

Artikel 4.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.60~~ 4.61 Erkers

In aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in artikel ~~4.57~~4.58 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.

CC

Subparagraaf 4.3.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 4.3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij specifieke vormen van wonen

Artikel ~~4.61~~ 4.62 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel ~~4.62~~ 4.63 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

[Gereserveerd]

Artikel ~~4.63~~ 4.64 Bijbehorende bouwwerken bij woonwagens

[Gereserveerd]

DD

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

Artikel ~~4.64~~ 4.65 Waar zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan

EE

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

Artikel ~~4.65~~ 4.66 Algemene bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

FF

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

Artikel ~~4.66~~ 4.67 Erf- of perceelafscheiding

GG

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

Artikel ~~4.67~~ 4.68 Lichtmasten

HH

Artikel 4.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.68~~ 4.69 Vlaggenmasten

In afwijking van artikel ~~4.65~~4.66 eerste lid bedraagt de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bij de functies 'wonen' en 'groen' 6 meter.

II

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

Artikel ~~4.69~~ 4.70 Geluidwerende voorzieningen

JJ

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

Artikel ~~4.70~~ 4.71 Parkeergarages

KK

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

Artikel ~~4.71~~ 4.72 Speeltoestellen en speelinstallaties

LL

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

Artikel ~~4.72~~ 4.73 Uitbouwen

MM

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

Artikel ~~4.73~~ 4.74 Luifels

NN

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

Artikel ~~4.74~~ 4.75 Reclamezuilen

OO

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

Artikel ~~4.75~~ 4.76 Civiele kunstwerken

PP

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

Artikel ~~4.76~~ 4.77 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie sport

QQ

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

Artikel ~~4.77~~ 4.78 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie verkeer

RR

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

Artikel ~~4.78~~ 4.79 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie railverkeer

SS

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

Artikel ~~4.79~~ 4.80 Overkappingen

TT

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

Artikel ~~4.80~~ 4.81 Windturbines

UU

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

Artikel ~~4.81~~ 4.82 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bij gestapeld

VV

Het opschrift van artikel 4.82 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.82~~ 4.83 Bijbehorende bouwwerken

WW

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

Artikel ~~4.83~~ 4.84 Recreatief nachtverblijf

XX

Het opschrift van artikel 4.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.84~~ 4.85 Dakkapel

YY

Het opschrift van artikel 4.85 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.85~~ 4.86 Sport- of speeltoestel

ZZ

Het opschrift van artikel 4.86 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.86~~ 4.87 Zwembad

AAA

Het opschrift van artikel 4.87 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.87~~ 4.88 Erf- of perceelafscheiding

BBB

Het opschrift van artikel 4.88 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.88~~ 4.89 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor agrarische bedrijfsvoering

CCC

Het opschrift van artikel 4.89 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.89~~ 4.90 Buisleidingen

DDD

Het opschrift van artikel 4.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.90~~ 4.91 Te veranderen bouwwerk

EEE

Artikel 4.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.91~~ 4.92 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 ~~4.82~~4.83 wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden buiten de bebouwde kom in plaats van de in artikel ~~4.58~~4.59 gestelde eisen de volgende eisen:
   a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
   b. de oppervlakte niet meer dan 100 m^2 bedraagt.

FFF

Het opschrift van artikel 4.92 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.92~~ 4.93 Alleen bij legale bouwwerken

GGG

Artikel 4.93 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.93~~ 4.94 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 ~~4.82~~4.83 voor zover het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

HHH

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

Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen (lid 1 ook opgenomen in artikel ~~4.92~~4.93, lid 2 ook opgenomen in artikel ~~4.93~~4.94)

III

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 ~~4.82,~~ 4.83, 4.84, 4.85, 4.86, 4.87, 4.88, 4.89, 4.90, 4.91)

JJJ

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 ~~4.914~~4.92)

KKK

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 ~~4.914~~4.92 tweede lid)

LLL

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

aantal woningen	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/acb5a49f3e3e449b99153cbaaebf719b/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/acb5a49f3e3e449b99153cbaaebf719b/nld@2026-09-24;08123671
beperkingen grootschalige logistiek	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/edfca5b189344753b1075ed014cd6ede/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/edfca5b189344753b1075ed014cd6ede/nld@2026-09-24;08123671
bouwlaag - geluid	/join/id/regdata/gm0794/2026/72cec67feeb041539b10f14a1db37256/nld@2026-09-24;08123671
bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2026-09-24;08123671
Dijksestraat	/join/id/regdata/gm0794/2026/a2755b2fc0cf4793a5e1c88073624332/nld@2026-09-24;08123671
explosieaandachtsgebied	/join/id/regdata/gm0794/2026/ded0d21d135348baa1c7ffbb74dd8e20/nld@2026-07-09;07374778
Floriskwartier	/join/id/regdata/gm0794/2026/1e7ab4a250a843319da01c31841a6230/nld@2026-07-09;07374778
garagebox	/join/id/regdata/gm0794/2025/da5adb64ec5e490e941bf3f66e1a55ff/nld@2025-10-08;13495468
geluidwerende voorzieningen	/join/id/regdata/gm0794/2026/466565a634a348cd874cdb964a283557/nld@2026-09-24;08123671
gestapeld	/join/id/regdata/gm0794/2026/ad52a09e9fde435bbd40c2c07e9f1293/nld@2026-07-09;07374778
groen	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/af8b1328d04d4ad9b215e4982905c190/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/af8b1328d04d4ad9b215e4982905c190/nld@2026-09-24;08123671
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/ce85edcc31a5472495f305193adda65c/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/ce85edcc31a5472495f305193adda65c/nld@2026-09-24;08123671

maximum goothoogte	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/3cb971fc17a74e8daa6b4342fb1c1da7/nld@2025-10-08;13495468~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/3cb971fc17a74e8daa6b4342fb1c1da7/nld@2026-09-24;08123671
niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen	/join/id/regdata/gm0794/2026/130148ab92e144b4888066d93e550f18/nld@2026-09-24;08123671
onderdoorgang	/join/id/regdata/gm0794/2026/03e0821c4f2a4568b41289077ec82188/nld@2026-07-09;07374778
ruimtelijke regels definitief deel	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2026-09-24;08123671
ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/d47517a0bd944a0c8d07a01928e844f0/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/d47517a0bd944a0c8d07a01928e844f0/nld@2026-09-24;08123671
verblijfsgebied	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbe34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbe34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2026-09-24;08123671
verkeer	/join/id/regdata/gm0794/2025/2b48164f256f47a4834bb90f85c91946/nld@2025-10-08;13495468
water	/join/id/regdata/gm0794/2025/977bc6e9998f425e8ae492f383e63508/nld@2025-10-08;13495468
wonen	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/6c0eed-dea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/6c0eed-dea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2026-09-24;08123671
zone - trillingen	/join/id/regdata/gm0794/2026/3db2b48e47134f30ac4cfe14fc4d2a33/nld@2026-07-09;07374778
zone geluid - industrie	/join/id/regdata/gm0794/2026/e0c598d11734458d88afa8101c8890b8/nld@2026-07-09;07374778
zone geluid - weg en/of spoor	/join/id/regdata/gm0794/2026/ea285569e37441b3b456a017e6b5d8cb/nld@2026-07-09;07374778

MMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.48~~4.49 Bouwhoogte gebouwen

NNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.49~~4.50 Goothoogte gebouwen

OOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.55~~4.56 lid 1

PPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.57~~4.58 Waar zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan

QQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.64~~4.65 Waar zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan

RRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.65~~4.66 Algemene bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

SSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.69~~4.70 Geluidwerende voorzieningen

TTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.82~~4.83 Bijbehorende bouwwerken

UUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.83~~4.84 Recreatief nachtverblijf

VVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.84~~4.85 Dakkapel

WWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.85~~4.86 Sport- of speeltoestel

XXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.86~~4.87 Zwembad

YYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.87~~4.88 Erf- of perceelafscheiding

ZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.88~~4.89 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor agrarische bedrijfsvoering

AAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.89~~4.90 Buisleidingen

BBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.90~~4.91 Te veranderen bouwwerk

CCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.91~~4.92 lid 1

DDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.91~~4.92 lid 2

EEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.92~~4.93 Alleen bij legale bouwwerken

FFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.93~~4.94 Aantal woningen gelijk

GGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen (lid 1 ook opgenomen in artikel ~~4.92~~4.93, lid 2 ook opgenomen in artikel ~~4.93~~4.94)

HHHH

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 ~~4.82,~~ 4.83, 4.84, 4.85, 4.86, 4.87, 4.88, 4.89, 4.90, 4.91)

IIII

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 ~~4.91~~4.92)

JJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen (lid 2 ook opgenomen in artikel ~~4.91~~4.92 tweede lid)

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Centraal in Helmond ligt aan de Dijksestraat een plantsoen met speeltuin dat in het verleden veelal als buurttuin in gebruik was. Deze buurttuin werd ook door de bewoners zelf onderhouden en in de avond gesloten. Inmiddels is er geen sprake meer van enig toezicht waardoor de locatie veel als hangplek wordt gebruikt. Dit brengt verschillende vormen van overlast met zich mee voor de omwonenden.

Daarom is het plan uitgewerkt om ter plekke 18 eengezinswoningen te bouwen. Zo snijdt het mes aan twee kanten. Enerzijds wordt de overlast ter plekke beëindigd en anderzijds wordt een bijdrage geleverd om het woningtekort terug te dringen.

1.2 Plangebied

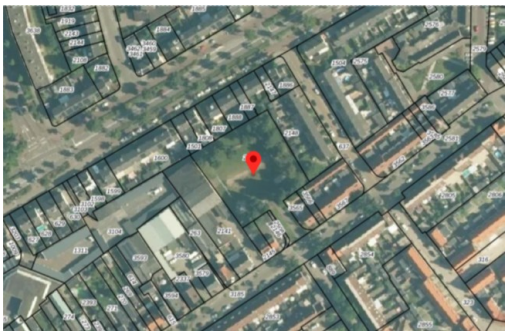
Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Helmond tussen de Dijksestraat en de Uiverlaan. De entree van het plangebied ligt tussen de Dijksestraat 49 en 51 in. Hieronder is de globale ligging van het plangebied in Helmond gevisualiseerd. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie E, nummer 2509. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 3.140 m^2.

Afbeelding 1



Globale ligging plangebied in Helmond

Afbeelding 2



Luchtfoto plangebied

1.3 Leeswijzer

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

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijk

De omgeving van het plangebied is rond 1960 tot ontwikkeling gekomen als grootschalige uitbreidingswijk van Helmond. Voor het plangebied is goed te zien dat in 1983 hier nog een gebouw aanwezig was die hetzelfde jaar is gesloopt. In 1984 is de open ruimte te zien die het tot vandaag de dag nog steeds is.

Afbeelding 3a



Topografische kaart 1983

Afbeelding 3b



Topografische kaart 1984

2.2 Functioneel

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven bestaat het plangebied uit een groen plantsoen. Het plangebied heeft aan de randen een behoorlijke aantal bomen en is alleen toegankelijk voor voetgangers. Bij de entree aan de Dijksestraat tussen de huisnummer 49 en 51 is een hekwerk van ongeveer 2 meter hoogte aanwezig. Hierdoor kan het gebied afgesloten worden in de avond en nacht.

Op de locatie zijn enkele speeltoestellen voor kleine kinderen aanwezig. Ook zijn er goals zodat er ter plekke gevoetbald kan worden. Hieronder zijn enkele foto's opgenomen die een goede impressie geven van het plangebied.

Afbeelding 4



Foto's plangebied

Afbeelding 4



Foto's plangebied

3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijk

In de nieuwe situatie zal het bestaande plantsoen, inclusief de bomen, verdwijnen. In het plangebied worden 18 sociale huurwoningen gerealiseerd, inclusief een groen middengebied, een aantal bomen en verkeersvoorzieningen. De stedenbouwkundige opzet van het plan is op onderstaande twee afbeeldingen weergegeven.

Afbeelding 5



Stedenbouwkundige inpassing

Afbeelding 6



Impressie vogelvlucht

De ontwikkeling bestaat uit een rij van zeven woningen en een rij van elf woningen die tegenover elkaar zijn geplaatst. Hier tussenin ligt een grasveld met enkele bomen waar kinderen kunnen spelen in een verkeersvrije ruimte. Deze groenzone ligt iets lager zodat deze ook als wadi gebruikt kan worden. Door

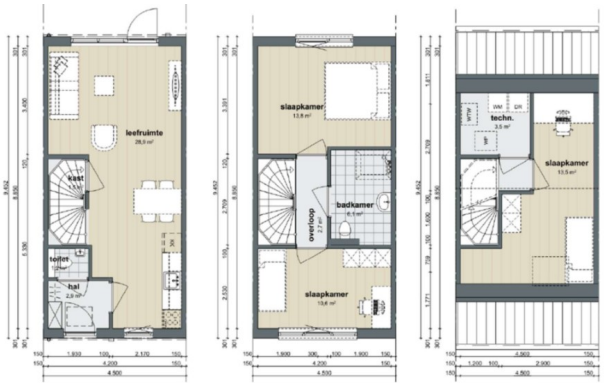
de stedenbouwkundige opzet is er sociale controle op het groen wat de kans op overlastgevende situaties verkleind.

De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Dit sluit aan bij de omliggende woningen waardoor de nieuwe woningen zich goed voegen in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De verkeerskundige toegang en de parkeervoorzieningen zijn aan de zuidzijde van het plangebied gesitueerd. De noordzijde is daardoor vrij van autoverkeer wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Bij de inrichting is rekening gehouden met verplaatsing van het nabijgelegen trafohuisje naar het parkeerterrein. De netbeheerder kan hierdoor beter onderhoud e.d. aan dit trafohuisje uitvoeren.

3.2 Functioneel

De 18 woningen zijn eengezinswoningen met een beukmaat van 4,5 meter en een traditionele indeling. Op de begane grond is een hal met toilet aanwezig en een leefruimte van bijna 30 m^2. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig met een badkamer. In de kap is een derde slaapkamer met een technische ruimte aanwezig. Het totale woonoppervlak van de woning is ongeveer 97 m^2. De indeling van de woning is hieronder gevisualiseerd.

Afbeelding 7



Plattegronden woningen

Afbeelding 8



Doorsnede woning

4 Visie en beleid op locatie

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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 4.2.2.2(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 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

4.2.2.1 Inleiding

Op het stellen van regels in het omgevingsplan zijn de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow van toepassing. De rijkinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen.

4.2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g en 8.0b Bkl regelen dat de ladder vereist is bij een initiatief dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Een stedelijke ontwikkeling kan zien op de uitbreiding of ontwikkeling van een detailhandelvoorziening, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een bedrijventerrein, kantoren of een andere stedelijke voorziening. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet er rekening worden gehouden met:
a. de behoefte van de stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: 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.

Toetsing

De omgevingsplanwijziging voorziet in de realisatie van 18 woningen. Op deze locatie geldt op grond van het omgevingsplan de functie 'groen' die omgezet wordt naar de functie 'wonen'. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gelet op het aantal woningen noodzakelijk. Er is immers sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Dit betekent dat alleen de behoefte van de ontwikkeling moet worden aangetoond.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.2.3 Radarverstoring

Hoge bouwwerken en windturbines mogen alleen in de buurt van radarstations worden gebouwd als deze bouwwerken geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor het radarbeeld. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel 114 meter ten opzichte van NAP. Het radarstation Herwijnen zorgt voor een maximale bouwhoogte van 90 meter.

Toetsing

Met deze omgevingsplanwijziging wordt bebouwing van ten hoogste 10 meter toegestaan op een afstand van 18 kilometer van de vliegbasis Volkel. Hierdoor wordt de werking van de radarstations niet beperkt.

4.2.2.4 Hoogspanning

Binnen de gemeente Helmond is geen locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking aanwezig. In artikel 5.159 van het Bkl is de waarborging van hoogspanningsverbindingen opgenomen. Dit artikel heeft in de gemeente Helmond betrekking op de tracés van hoogspanningsverbindingen door Brandevoort. Het gaat om de 380kV lijn Maasbracht – knooppunt MBEH115 met een rekenafstand van 100 meter en de Combilijn knooppunt MBEH115 – knooppunt MBEH122 met een rekenafstand van 95 meter.

Toetsing

Binnen een tracé van hoogspanningsverbindingen mogen bepaalde activiteiten, zoals het bouwen van hoge gebouwen of het opslaan van brandgevaarlijke stoffen, niet worden uitgevoerd. Uit de kaart bovengrondse hoogspanningsleidingen me rekenafstand op de Atlas voor de leefomgeving blijkt dat de dichtstbijzijnde verbinding de lijn Aarle Rixtel - Helmond de Weijer is. Deze 150 kV verbinding heeft een rekenafstand van 70 meter maar ligt op circa 1,3 kilometer van het plangebied. Hierdoor zijn er geen maatregelen nodig en vormt het aspect hoogspanningsverbindingen geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

4.2.2.5 Rijksvaarwegen

Het Rijk heeft vrijwaringsgebieden aangewezen om de doorvaart van de beroepsvaart te garanderen. Dit heeft in de gemeente Helmond betrekking op de Zuid-Willemsvaart. Daarom moet de gemeente op grond van artikel 5.160 Bkl in het omgevingsplan rekening houden met vrijwaringsgebieden rondom Rijksvaarwegen van maximaal 50 meter. In deze strook mag geen bebouwing of begroeiing geplaatst worden die de navigatie van de scheepsvaart kan verstoren of het zicht kan belemmeren.

Toetsing

Het plangebied ligt op circa 1.400 meter van de Zuid-Willemsvaart. Hierdoor is het vrijwaringsgebied voor Rijksvaarwegen niet van invloed op de omgevingsplanwijziging.

4.2.2.6 Hyperscale datacentra

Vrijwel geheel ons land bevat een uitsluitingsgebied hyperscale datacentra, waarbinnen geen hyperscale datacentra zijn toegelaten. In het Omgevingsplan gemeente Helmond zijn deze binnen het hele grondgebied niet toegestaan.

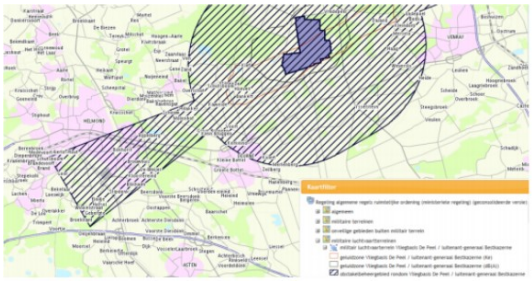
Conclusie

Omdat het initiatief niet voorziet in een hyperscale datacentrum is er geen strijd met dit artikel.

4.2.2.7 Obstakelbeheergebieden/aanwijzing geluidszone

Vliegbasis de Peel heeft een obstakelbeheergebied. De maximaal toelaatbare hoogte in dit gebied loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens, tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart. Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Vliegbasis de Peel.

Afbeelding 10



Obstakelbeheergebied vliegbasis De Peel

4.2.2.8 Toegankelijkheid openbare buitenruimte

Voor zover een initiatief voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Conclusie

Bij het ontwerp van de openbare buitenruimte is hier rekening mee gehouden.

4.2.2.9 Conclusie Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

Deze omgevingsplanwijziging heeft gedeeltelijk betrekking op belangen die via het Bkl beschermd zijn. De omgevingsplanwijziging vormt geen belemmering voor de nationale belangen die via het Bkl beschermd zijn. Het initiatief past binnen de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

a. werken aan de Brabantse energietransitie. Bij het bouwen van woningen voldoet de initiatiefnemer aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (het Bbl) en aan het duurzaamheidsbeleid;
b. werken aan een klimaatproof Brabant. Alle betrokken partijen moeten zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting;
c. werken aan een slimme netwerkstad. Het uitbreiden van het stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en als er een concrete marktvraag is. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan de totstandkoming van een slimme netwerkstad;
d. werken aan een concurrerende, duurzame economie. Noord-Brabant moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat hebben.

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

Toetsing

Het initiatief realiseert 18 woningen op een inbreidingslocatie, wat bijdraagt aan de Brabantse woningbouwopgave. Het huidige plangebied fungeert als een onverhard 'koelte-eiland' in een versteende omgeving. De herbestemming naar woning leidt tot extra verharding. Om dit verlies te mitigeren, voorziet het plan in een groen middengebied. Hiermee wordt geprobeerd een balans te vinden tussen de vraag naar woningen en et behoud van omgevingskwaliteit.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging draagt bij aan de woningbouwopgave en voldoet aan de technische duurzaamheidseisen uit de Brabantse Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 Instructieregels Ov

In de OV staan ook instructieregels die gelden voor de gemeente. Deze regels gaan over gemeenteoverschrijdende onderwerpen of over onderwerpen waarvoor de provincie één beleid wil voeren. De gemeente is verplicht om de instructieregels in het omgevingsplan te zetten. Voor deze omgevingsplanwijziging zijn (in beginsel) uitsluitend de instructieregels uit hoofdstuk 5 OV aan de orde.

Toetsing

De wijziging van het omgevingsplan moet getoetst worden basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Centraal bij deze principes staat de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. In dit geval wordt aan deze zorgplicht voldaan. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaande stedelijk gebied. Hierbij is de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen en rekening gehouden met duurzaamheidsprincipes zoals gasloos bouwen. Ook is de lagenbenadering toegepast en zijn de mogelijkheden voor meerwaardecreatie afgewogen. Ook blijkt uit de diverse onderzoeken dat er sprake is van een voor stedelijk gebied aanvaardbare gezonde leefomgeving. Door een groen middengebied op te nemen in het stedenbouwkundig plan wordt tot in voldoende ruimte voor de opvang van water voorzien.

De omgevingsplanwijziging past binnen de regionale afspraken, als bedoeld in afdeling 7.2 OV omdat het een kleinschalige ontwikkeling is die niet apart aan de provincie hoeft te worden voorgelegd.

Ter plaatse van het plangebied gelden volgens het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening de aanduidingen 'diep grondwaterlichaam' en ‘geen attentiezone waterhuishouding’. Aan deze bepalingen wordt voldaan. Onder meer omdat er geen sprake is van een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.11 van de OV.

Deze omgevingsplanwijziging zorgt voor de ontwikkeling van een woonlocatie op een onbebouwd terrein op een inbreidingslocatie. Hierdoor worden de stedelijke opgaven binnen het concentratiegebied van gemeente Helmond verwezenlijkt. Dit sluit aan bij de omgeving. Dankzij deze omgevingsplanwijziging kan de initiatiefnemer 18 sociale huurwoningen bouwen. Hiermee draagt de initiatiefnemer bij aan de continuïteit van Helmond als woon-en verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd omdat bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Omgevingsverordening.

4.3.3 Brabantse Agenda Wonen 2017

Met de Brabantse Agenda Wonen legt de provincie Noord-Brabant uit welke accenten er de komende jaren liggen bij het wonen en het bouwen en hoe de provincie zich hier de komende tijd voor gaat inzetten. In de Agenda staan vier acties en zes richtinggevende principes. De Agenda bevat slechts hoofdlijnen en

stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De zes richtinggevende principes van de agenda zijn:

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.

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.

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.

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.

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.

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 omgevingsplanwijziging voldoet aan de Brabantse Agenda Wonen 2017. Het betreft de toevoeging van 18 sociale huurwoningen op een inbreidingslocatie. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen en zeker in het grondgebonden segment.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Brabantse Agenda Wonen 2017.

4.3.4 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

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

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

Toetsing

In de huidige situatie zal de lokale neerslag overwegend binnen het plangebied infiltreren. In de toekomstige situatie zal het hemelwater ook zo veel mogelijk binnen het plangebied geïnfiltreerd worden. Ook wordt een ruim bemeten wadi aangelegd.

Conclusie

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

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Woondeal Zuidoost-Brabant 2025

In de Woondeal Zuidoost-Brabant 2025 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 2040 een opgave van 11.390 woningen, waarvan 7.085 woningen t/m 2030.

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

Toetsing

De toevoeging van 18 extra woningen sluit aan bij de woningvraag die speelt in de regio. In de periode 2025 t/m 2030 moet de gemeente Helmond in beginsel 7.085 woningen hebben gerealiseerd. Met de toevoeging van 18 extra sociale grondgebonden huurwoningen, voldoet de omgevingsplanwijziging aan het regionaal woningbouwbeleid. De te bouwen woningen kunnen worden aangemerkt als inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied omdat een plantsoen wordt omgezet naar een locatie voor woningen. Deze inbreiding houdt rekening met thema's als betaalbaarheid, klimaat en toekomstbestendigheid.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de woondeal 2025.

4.4.2 Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven 2019

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

Toetsing

De toevoeging van 18 extra woningen sluit aan bij de woningvraag die speelt in de regio. Vóór 2030 moet de gemeente Helmond in beginsel 7.085 woningen hebben gerealiseerd. Met de toevoeging van 18 extra sociale grondgebonden huurwoningen, voldoet de omgevingsplanwijziging aan het regionaal woningbouwbeleid. De te bouwen woningen kunnen worden aangemerkt als inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied omdat een plantsoen wordt omgezet naar een locatie voor woningen. Deze inbreiding houdt rekening met thema's als betaalbaarheid en toekomstbestendigheid.

Conclusie

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

4.4.3 Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 legt uit hoe de negen SGE-gemeenten woningbouwplannen met elkaar afstemmen. De komende jaren moeten de gemeenten voldoende woningen realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen. Dankzij het Afsprakenkader blijven de woningen kwalitatief, betaalbaar, innovatief, divers en duurzaam. Bij het realiseren van woningbouwopgaves ligt de focus voor-

namelijk 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

De toevoeging van 18 extra woningen sluit aan bij de woningvraag die speelt in de regio. Vóór 2030 moet de gemeente Helmond in beginsel 7.085 woningen hebben gerealiseerd. Met de toevoeging van 18 extra sociale grondgebonden huurwoningen, voldoet de omgevingsplanwijziging aan het regionaal woningbouwbeleid. De te bouwen woningen kunnen worden aangemerkt als inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied omdat een plantsoen wordt omgezet naar een locatie voor woningen. Deze inbreiding houdt rekening met thema's als betaalbaarheid, klimaat en toekomstbestendigheid.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Afsprakenkader Wonen SGE 2022.

4.4.4 Brainport principes

De gemeente Helmond maakt deel uit van het SGE. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten daarom worden getoetst aan de zeven Brainport Principes die voortvloeien uit het Afsprakenkader Wonen SGE 2022:
a. koesteren van Identiteit (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
b. ruimte voor Innovatie (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
c. invloed voor bewoners (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
d. aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
e. vraaggericht ontwikkelen (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet);
f. benutting regionaal schaalniveau (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet); en
g. gezonde verstedelijking (beschrijf hoe het initiatief hieraan voldoet).

Afbeelding 11



Illustratie zeven Brainport Principes

Het onafhankelijk Coördinatieteam Wonen van de SGE geeft een advies als:
a. het initiatief de ontwikkeling van meer dan 11 woningen op een uitbreidingslocatie mogelijk maakt;

b. het initiatief de ontwikkeling van meer dan 74 woningen op een inbreidingslocatie mogelijk maakt.

Toetsing

Deze kleinschalige inbreiding voldoet aan bovenstaande punten.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Brainport principes

4.4.5 Waterschapsverordening

In de verordening van zowel Aa en Maas als de Dommel worden initiatieven met een verhardingstoename tot 500 m^2 vrijgesteld van compensatie door waterberging. Initiatieven met een verhardingstoename tussen de 500 m^2 en 10.000 m^2 moeten wel gecompenseerd worden. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan volgens de rekenregel: benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) 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.

4.4.6 Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft het waterbeleid uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027. Om in te spelen op de maatschappelijke veranderingen (waaronder klimaatverandering, stikstofproblematiek, gezondheid, landbouwtransitie), heeft het waterschap drie programma's geformuleerd:
a. Programma Waterveiligheid,
b. Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem; en
c. Programma Schoon Water.

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

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Helmond 2040

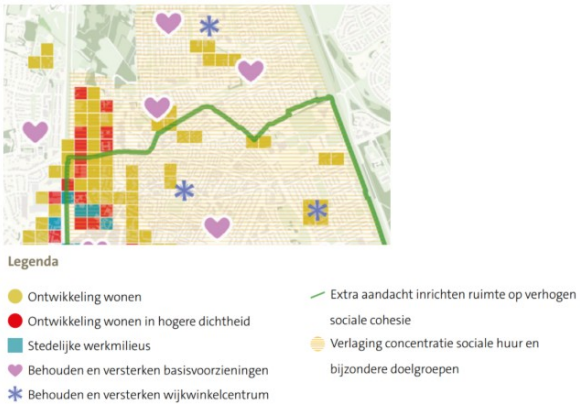
De Omgevingsvisie Helmond 2040 brengt alle domeinen van de fysieke leefomgeving samen. In de Omgevingsvisie gaat de gemeente in op vier integrale ambities die een samenhangende visie geven op de aanpak van de belangrijkste opgaven van Helmond. Deze vier ambities zijn:
a. *Helmond van en voor iedereen* . De gemeente zet in op de realisatie van voldoende betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen op korte afstand en fijne, veilige ontmoetingsplekken. De woningen worden grotendeels in de stad gerealiseerd, waarbij het zwaartepunt in en rondom het centrum ligt. Hierdoor wordt de draagkracht voor stedelijke voorzieningen en duurzame mobiliteitsoplossingen vergroot. In de wijken blijft er ruimte voor woningbouw. Dit is gericht op de lange termijn behoefte van de wijk.
b. *Helmond als duurzame stad*. Helmond is in 2035 klimaatneutraal en circulair. In 2050 is Helmond klimaatbestendig. Gebouwen en ruimtes moeten zo ingericht worden, dat deze geen CO_2 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 vergrijst. 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.

Afbeelding 12



Uitsnede Omgevingsvisie Helmond 2040

Toetsing

De ontwikkeling heeft met name een relatie met ambitie 1, Helmond van en voor iedereen. De gemeente zet in op de realisatie van voldoende betaalbare woningen. In de visie wordt toegelicht dat de woningen in onze stad voor een breed publiek betaalbaar moeten zijn. Dit plan sluit hier naadloos bij aan. Daarbij wordt ook rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. Op de visiekaart heeft het plangebied de aanduiding 'ontwikkeling wonen'.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Omgevingsvisie Helmond 2040.

4.5.2 Woonvisie Helmond 2040

4.5.2.1 Inleiding

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

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 (prijspeil 2025):

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

Bij een woningbouwontwikkeling van 25 tot 50 woningen moet 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

Met deze omgevingsplanwijziging wordt er aan de wooneisen voldaan. De omgevingsplanwijziging past binnen de Woonvisie door het toevoegen van betaalbare sociale huurwoningen. De woningen beschikken over voldoende buitenruimte, voldoen aan de Brainport principes en maken onderdeel uit van een klimaatbestendige woonomgeving.

Conclusie

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

4.5.2.2 Helmondse regels voor betaalbare nieuwbouw 2026

4.5.2.2.1 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: Onderstaande begrippen vormen een samenvattend overzicht en is een aanvulling op de Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven (MRE).

4.5.2.2.2 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. (prijspeil 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.

4.5.3 Water- en rioleringsprogramma Helmond 2024-2028

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Water- en Rioleringsprogramma Helmond 2024-2028 (WRP). Hierin staat het beleid rondom de onderwerpen stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Dit programma is richtinggevend voor de onderdelen water en riolering bij het toetsen van initiatieven. Een belangrijk thema van het WRP is het klimaatbestendig en waterrobuust ontwikkelen van Helmond. Bij initiatieven werkt Helmond vanuit het principe ‘water en bodem sturend’. Bij de keuze van nieuwbouwlocaties of belangrijke infrastructuur vermijdt Helmond, indien mogelijk, het bouwen op lager gelegen wateroverlastgevoelige locaties. Een gebied moet idealiter zo worden ingericht dat een regenbui van 90 mm in 1 uur geen schade aanricht. Hiervoor is het noodzakelijk om waterberging te realiseren en om hoog te bouwen. Hierbij is het uitgangspunt: water opvangen waar het valt, zowel in de openbare ruimte, als bij het private eigendom. Er wordt in paragraaf 5.4 uitgebreid ingegaan op het aspect water.

Toetsing

Het plan zal uitgevoerd worden met een infiltratievoorziening in overeenstemming met het resultaat van de rekentool waterberging. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat water opgevangen wordt waar het valt. Het bouwpeil wordt zodanig gekozen dat wateroverlast door regen en hoge grondwaterstanden wordt voorkomen. Verder worden voldoende bovengrondse afstromingsroutes gecreëerd om in geval van meer extreme neerslag water op een veilige manier af te voeren zonder schade. Het peil van de tuinen tenslotte wordt zodanig gekozen dat afwenteling en schade aan de omgeving wordt voorkomen.

Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting uit het WRP.

Conclusie

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

4.5.4 Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap

Op 24 november 2015 heeft de gemeente Helmond de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 vastgesteld. Deze is direct in werking getreden. De beleidsregel is bedoeld om de kwaliteit van het landschap en stedelijke groene ruimte te waarborgen. Het waarborgen vergt investeringen. Voorheen gebeurde dit telkens op basis van maatwerk. Deze beleidsregel heeft dit vastgelegd. In de beleidsregel is een stromenschema opgenomen om te bepalen of de beleidsregel van toepassing is. De Beleidsregel beschrijft hoe de hoogte van de landschapsinvestering moet worden bepaald. Hierbij maakt de Beleidsregel een uitzondering voor initiatieven die vallen onder de planmatige stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur, welke door hun hoedanigheid (te) complex kunnen zijn en/of door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak hebben of op geheel andere wijze bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Dit maakt het noodzakelijk om in een dergelijke situatie maatwerk te leveren.

Afbeelding 13



Plangebied met de aanduiding BKL

Toetsing

Op de bovenstaande afbeelding is het projectgebied groen gekleurd. Daarmee is voor deze ontwikkeling de beleidsregel kwaliteitsverbetering landschap Helmond 2015 van toepassing. Dit betekent dat een landschapsinvestering nodig is omdat het aangewezen groen gaat verdwijnen. De hoogte van de investering wordt bepaald aan de hand van de Beleidsregel. Daarbij kan op basis van de BKL een uitzondering worden gemaakt voor initiatieven die vallen onder de planmatige stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur, welke door hun hoedanigheid (te) complex kunnen zijn en/of door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak hebben of op geheel andere wijze bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Dit maakt het noodzakelijk om in een dergelijke situatie maatwerk te leveren.

Dit project is onderdeel van een planmatige stedelijke ontwikkeling omdat het voortkomt uit het wijkontwikkelingsprogramma voor de Leonardusbuurt. Dit programma bestaat uit samenhangende en elkaar versterkende investeringen en projecten die de gemeente, de woningcorporatie en hun maatschappelijke partners in de wijk uitrollen op sociaal, fysiek en economisch vlak. Er worden sociale huurwoningen gerealiseerd en er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het groen in de openbare ruimte. Als gevolg van deze keuzes wordt in dit project een sociale grondprijs gehanteerd. Deze weegt niet op tegen de te maken kosten in het gebied. Hierdoor is er onvoldoende financieel draagvlak voor de kwaliteitsverbetering zoals die op grond van de BKL berekend zou worden. Wel wordt voldaan aan de voorwaarden van de uitzonderingsbepaling. Daarom zijn de volgende maatwerkvoorschriften bepaald:

- In het project wordt tussen de woningen een groenzone aangelegd. Er komen enkele bomen tussen de parkeerplaatsen;
- Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de Leonardusbuurt wordt het bestaande groen zoveel mogelijk versterkt en uitgebreid. Speelvoorzieningen worden opgeknapt. Bij de herinrichting van de Ruiterstraat zijn bijvoorbeeld (versteende) voortuinen vervangen door een strook openbaar groen.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Beleidsregel kwaliteitsverbetering landschap Helmond 2015.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

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

Voor plannen en programma's waarvoor een plan-m.e.r moet worden opgesteld, is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de SMB-richtlijn. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als het initiatief naar verwachting aanzienlijke milieugevolgen veroorzaakt. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd. Met een plan-m.e.r.-beoordeling kan worden getoetst of er sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van de criteria uit bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r, via de volgende hoofdcriteria:
a. kenmerken van het project;
b. plaats van het project; en
c. kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

Bijlage V van het Omgevingsbesluit bepaalt bij welke activiteiten een mer-(beoordelings)plicht geldt. Deze tabel moet in samenhang worden gelezen met de artikelen 11.6 - 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De eerste kolom van bijlage V van het Omgevingsbesluit beschrijft de activiteit. De tweede kolom geeft aan in welke gevallen de mer-plicht geldt. Deze mer-plicht volgt uit de aard van de activiteit en de invloed op het milieu. In de derde kolom zijn de gevallen opgenomen waarvoor de mer-beoordelingsplicht geldt. Het betreft activiteiten waarbij de omstandigheden waaronder ze worden verricht, bepalen of er mogelijke nadelige significante gevolgen zijn voor het milieu. Aan de hand van deze beoordeling zal het college besluiten of er al dan niet een MER moet worden opgesteld voordat een vergunning kan worden verleend. De vierde kolom geeft aan om welke besluiten het moet gaan, wil de mer-(beoordelings)plicht van toepassing zijn.



Nr.	Kolom 1 Projecten	Kolom 2 Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Kolom 3 Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Kolom 4 Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In dit geval gaat het om een activiteit die valt onder nummer J 11, te weten een stedelijk ontwikkelingsproject (kolom 1), waarbij in kolom 2 'Niet van toepassing staat'. In kolom 3 staat 'aanleg, wijziging of uitbreiding' waarbij in kolom 4 het omgevingsplan is benoemd.

Dit betekent dus dat beoordeeld moet worden of een milieueffectrapport moet worden opgesteld voor deze ontwikkeling. Conform artikel 16:49 lid 3a wordt bij deze beoordeling rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. In de bijlage bij deze toelichting is een Aanmeldnotitie opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten zijn.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de omgevingsplanwijziging en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Voor het aspect milieueffectrapportage is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.3 Omgevingsveiligheid

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

Het plaatsgebonden risico

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

Het groepsrisico

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

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, dus zonder extra maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het type aandachtsgebied maakt direct zichtbaar door welke gevaren (brand, explosie of 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).

Voorschriftengebieden

De gemeente kan in een omgevingsplan een locatie waar een aandachtsgebied geld voor brand en explosie, aanwijzen als een voorschriftengebied. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachts-

gebied zijn. Dit is verplicht als er op die locatie zeer kwetsbare gebouwen toegestaan zijn. Binnen voorschriftengebieden 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 bouweigen gelden alleen voor nieuwbouw. a

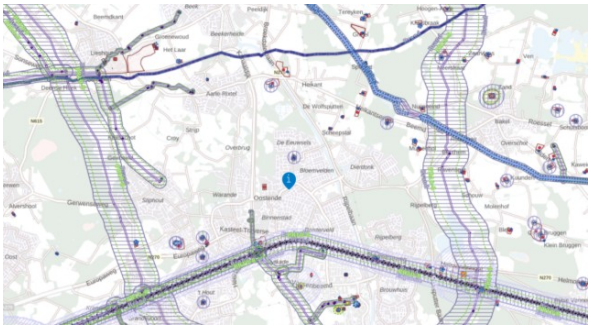
Kwetsbare gebouwen en locaties

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

Om de risico's voor de externe veiligheid inzichtelijk te maken, is gebruik gemaakt van de Atlas leefomgeving. Uit deze atlas blijkt dat het plangebied niet in of in de buurt van een aandachtsgebied of voorschriftengebied ligt. Ook in de wijde omgeving van het plangebied bevinden zich geen zaken die vanuit externe veiligheid voor de ontwikkeling relevant zijn. De omgevingsplanwijziging voldoet aan de risiconormen voor externe veiligheid en aan de kaders die zijn vastgelegd in het Beleidsdocument verantwoording groepsrisico.

Afbeelding 13



Uitsnede kaart externe veiligheid Atlas leefomgeving

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is op 13 maart 2025 in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is op 18 maart 2025 akkoord gegaan met het plan.

Conclusie

Voor het aspect externe veiligheid is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.4 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

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 uitgangssituatie, 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 vervuilt 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).

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater kan aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel in de Dijksestraat.

Toepassing waterbeleid op de omgevingsplanwijziging

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).

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 'Rekentool water' opgenomen. Uit de ingevulde watertool blijkt dat er een waterbergingsopgave van 96 m3 is.

Grondwater

Op basis van diverse peilbuizen uit het Dinoloket zal de RHG beneden 16,00+ NAP liggen. Met een minimaal geadviseerd bouwpeil van 17,20+ NAP is de ontwateringsdiepte voldoende.

Vuilwater (DWA)

Het huishoudelijk afvalwater kan aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel in de Dijksestraat. Aandachtspunt is de geringe diepteligging van dit riool i.r.t. de hoogteligging van het plangebied (zie schetsontwerp).

Regenwater (HWA)

In de groenzone is in principe voldoende ruimte om 60 mm water te bergen in een wadi. Oppervlakkige afvoer naar de wadi lijkt vooralsnog haalbaar. Het hemelwater van de woningen kan oppervlakkig naar de wadi afgevoerd worden. De wadi heeft afmetingen van ca. 31,4 x 12,5 meter waardoor een inhoud van 108 m3 geborgen kan worden. Het talud is 1 : 5.

Afbeelding 14



Globale impressie van wadi in het plangebied

Er zijn nog geen gegevens bekend m.b.t. de doorlatendheid van de bodem, de zogenaamde k-waarde. Het heeft de voorkeur om zo veel mogelijk water lokaal te infiltreren. Als infiltreren niet mogelijk is wordt het water (deels) vertraagd afgevoerd naar het gemengde stelsel.

Rioliering

Het heeft de voorkeur om zoveel mogelijk water lokaal te infiltreren. Als infiltreren niet mogelijk is, wordt het water (deels) vertraagd afgevoerd naar het gemengde stelsel. Er is geen oppervlaktewater of HWA-riool in de buurt van het plangebied. Andere opties zijn er daarom niet.

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak is ongeveer 2.200 m^2

Conclusie

Voor het aspect water is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Water vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

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 (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) is. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Dit is het geval als de gemeente in een omgevingsplan activiteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of als er nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk worden gemaakt.

Het bevoegd gezag beoordeelt de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Dit betekent dat de blootstelling representatief is voor de plaats en de gemiddelde tijdsduur waarop iemand wordt blootgesteld. Op locaties, waar mensen relatief kort verblijven (blootstellingscriterium), arbeidsplaatsen (artikel 2.2 Bkl) of daar waar mensen niet kunnen komen (toepasbaarheidsbeginsel).

Volgens plan worden woningen gerealiseerd waar representatieve blootstelling mogelijk is en waardoor toetsing volgens het blootstellingscriterium verplicht is.

Rijksomgevingswaarden

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit vastgelegd. Deze waarden gelden ter bescherming van de menselijke gezondheid en het milieu. Hieronder staan de belangrijkste **rijksomgevingswaarden** voor de meest relevante stoffen:

Stof	**Omgevingswaarde (Grenswaarde)**	**Middelingstijd / Toelichting**
Stikstofdioxide (NO_2)	40 µg/m³	Jaargemiddelde
	200 µg/m³	Uurgemiddelde (max. 18 keer per jaar overschreden)
Fijnstof (PM_{10})	40 µg/m³	Jaargemiddelde
	50 µg/m³	24-uursgemiddelde (max. 35 dagen per jaar overschreden)
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	Jaargemiddelde

Aanvullend heeft het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regels voor luchtkwaliteit van milieubelastende activiteiten die de emissie naar de lucht moeten beperken. De bedrijven met milieubelastende activiteiten hebben hierin een zorgplicht. Voorafgaand aan de milieubelastende activiteit moeten bedrijven bepalen op welke wijze verontreiniging van de buitenlucht wordt voorkomen of beperkt en zorgen voor de nodige vergunning in het kader van de Omgevingswet. Van bedrijven wordt verwacht dat zij zelf preventieve maatregelen nemen.

Niet in betekende mate bijdrage (NIMB)

Als een activiteit 'niet in betekende mate' (NIMB) bijdraagt aan de luchtverontreiniging is er volgens artikel 5.53 en 5.54 Bkl geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstof en fijnstof nodig van het initiatief op de omgeving. Het gaat hierbij om een grenswaarde van 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Volgens de regeling moet aangetoond worden dat het project binnen de NIBM-grens valt. Dit kan aan de hand van zogenaamde standaardgevallen. De standaardgevallen zijn:

a. Woningen: Tot 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen)
b. Kantoren: Tot 100.000 m² bruto vloeroppervlak (bij één ontsluitingsweg) of 200.000 m² (bij twee ontsluitingswegen).

c. Combinaties: Een mix van woningbouw en kantoren kan ook NIBM zijn, mits het voldoet aan de regels.

Valt een project buiten net buiten deze standaardgrenzen of als sprake is van een specifieke verkeersaantrekkende werking, kan met de NIBM-tool worden berekend of de bijdrage onder de 3%-grens blijft. Deze tool is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel voor eenvoudige situaties om op basis van extra voertuigbewegingen aan te tonen dat verdere toetsing niet nodig is.

Analyse NIMB

De ontwikkeling heeft betrekking op 18 sociale huurwoningen en valt daarmee ruim binnen de grenzen. Gelet op omvang van de ontwikkeling is het aannemelijk dat geen sprake is van NIBM. Er zijn specifieke omstandigheden die aanleiding geven voor nader onderzoek.

Wegverkeer - CIMLK

Naast initiatieven Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. 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:

					Monitoringsjaar		
Receptorpunt	XY (RDH)	Categorie	Grenswaarde	Grenswaarde EU 2030	2024	2025	2030
17272669_45588	x: 174275 y: 388792	Jaargem. Conc. NO_2	40 µg/m^3	20 µg/m^3	16,1	15,6	12,2
		Jaargem. Conc. PM_{10}	40 µg/m^3	20 µg/m^3	15,5	16,3	14,6
		Jaargem. Conc. $PM_{2.5}$	25 µg/m^3	10 µg/m^3	9,2	9,1	7,6
		Overschrijdingsdagen p.j. PM_{10}	35		6	6	6

Op basis van de analyse CIMLK is het aannemelijk dat ter plaatse van het plan voldaan kan worden aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit in geval van verkeer.

Overige activiteiten met bronnen in de omgeving

Het initiatief ligt op meer dan 1000 meter van het industrieterrein Hoogeind of B.Z.O.B, waar zwaardere bedrijven zijn gevestigd. Op meer dan 1500 meter ligt de meest nabij gelegen intensieve veehouderijen waardoor geen nader onderzoek luchtkwaliteit nodig is. Voorgaande wordt bevestigt op basis van het CIMLK (veehouderij).

Onthoudingsplicht

De onthoudingsplicht in het luchtkwaliteitsrecht houdt in dat overheden geen maatregelen mogen nemen die het behalen van de doelen volgens de Europese luchtkwaliteitsrichtlijnen structureel in gevaar brengen. Dit volgt uit Europese jurisprudentie en krijgt nu extra gewicht door de herziene Richtlijn (EU) 2024/2881 voor luchtkwaliteit. Deze verplichting geldt ook bij ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen en omgevingsplannen en moet daarom expliciet worden betrokken in de onderbouwing.

Aangezien wegverkeer in de gemeente Helmond de meest dominante bron is kan aan de hand van de analyse CIMLK gesteld worden dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat het plan het behalen van de doelen volgens de Europese luchtkwaliteitsrichtlijnen structureel in gevaar brengt.

Conclusie

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

5.6 Geluid

5.6.1 Toelaten geluidgevoelig gebouw

Een gebouw is geluidgevoelig wanneer de toegelaten gebruiksfunctie onder het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als geluidgevoelig is aangewezen, zoals een woonfunctie, onderwijsfunctie, kinderopvang met bedden of gezondheidszorg met bedden (Artikel 3.21 Bkl).

Bij het toelaten van dergelijke gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet het bevoegd gezag het geluid beoordelen binnen de systematiek van standaardwaarden en grenswaarden en, waar nodig, de cumulatie/het gezamenlijke geluid betrekken (par. 5.1.4.2a Bkl). Deze beoordeling vindt altijd plaats met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals vereist onder de Omgevingswet en doorvertaald in de instructieregels van het Bkl. Voor tijdelijke geluidgevoelige gebouwen, die het omgevingsplan voor niet meer dan 10 jaar toelaat, is alleen de centrale regel ETFAL voor het aspect geluid van toepassing.

Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrieterreinen

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied past het bevoegd gezag de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2a.4 'Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) toe. Deze instructieregels gelden voor de geluidbronsoorten waarvoor een geluidaandachtsgebied is vastgesteld: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen met een geluidproductieplafond (wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrieterreinen).

Milieubelastende activiteiten en geluid

Naast wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrieterreinen is voor het toelaten van een geluidsgevoelig gebouw de nabijheid van een milieubelastende activiteiten relevant. Bij de beoordeling van geluid door activiteiten past het bevoegd gezag de rijksinstructieregels uit paragraaf 5.1.4.2 Bkl toe (o.a. artikelen 5.59 en 5.64 Bkl). De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan uitsluitend worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals bepaald in artikel 8.0a, tweede lid, Bkl. Deze beoordeling omvat zowel de bescherming van geluidgevoelige gebouwen als de functie- en bedrijfsruimte van bestaande activiteiten.

Het plan ziet toe op het toelaten van 18 eengezinswoningen die worden aangemerkt als geluidsgevoelig en in dit kader is er daarom een beoordeling nodig.

Hierna vindt beoordeling plaats uitgaande van de Omgevingswet en het Bkl voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrieterreinen (1) en milieubelastende activiteiten (2) gelet op de voorgenomen ontwikkeling.

5.6.2 Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrieterreinen

Provinciale wegen en spoorwegen

Provinciale wegen en de hoofdspoorweg door Helmond behoren tot de categorie geluidbronnen met geluidproductieplafonds. De geluidaandachtsgebieden worden berekend volgens artikel 3.5 van de Omgevingsregeling en bijlage IVc. In geval van de provinciale wegen vormt de 50 dB-contour het uitgangspunt voor de omvang van het aandachtsgebied. In geval van de hoofdspoorweg vormt de 55 dB-contour het uitgangspunt voor de omvang van het aandachtsgebied. De aandachtsgebieden zijn berekend op 30 meter hoogte en zijn terug te vinden in het Geluidregister (CVGG) van het RIVM.

Het plan ligt op meer dan een kilometer afstand van de hoofdspoorweg Venlo-Eindhoven en valt daarmee buiten het geluidaandachtsgebied. Akoestisch onderzoek met betrekking tot het onderdeel spoorweglawaai is niet noodzakelijk.

Het plan ligt op meer dan een kilometer afstand van de provinciale weg N279 en valt daarmee buiten het aandachtsgebied van provinciale wegen. Hierdoor is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai met betrekking tot provinciale wegen niet noodzakelijk.

Gemeentelijke wegen

Artikel 17.5 van de Omgevingsregeling beschrijft de aandachtsgebieden met afstanden afhankelijk van de vastgestelde snelheid.

Aandachtsgebied	**Afstand vanaf buitenste rijstrook**
een of twee rijstroken met max. 30 km/u of minder	100 m
een of twee rijstroken meer dan 30 km/u	200 m
drie of meer rijstroken	350 m

In de overgangssituatie onder de Omgevingswet is bepaald dat zolang voor een industrieterrein géén geluidproductieplafonds (GPP's) zijn vastgesteld, de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) blijven gelden voor industrielawaai.

Het plan ligt binnen 100 meter van de gemeentelijke wegen Uiverlaan, Leeuwerikstraat en de Dijksestraat.

Gezien de ligging van het plan is akoestisch onderzoek daarom wel noodzakelijk met betrekking tot wegverkeerslawaai. Dit onderzoek dient verricht te worden door een onafhankelijk akoestisch adviesbureau.

Akoestisch onderzoek

Bij het uitvoeren van akoestisch onderzoek voor wegverkeer, spoorverkeer en industrieterreinen onder de Omgevingswet staan enkele kernaspecten centraal. Het onderzoek moet technisch voldoen aan de Omgevingsregeling, waarin de rekenmethoden en beoordelingssystematiek zijn vastgelegd. Uitgangspunt zijn de standaardwaarden voor geluid; wanneer hier niet aan kan worden voldaan, volgt een afweging om af te wijken binnen de beschikbare afwegingsruimte. Daarbij spelen de grenswaarden en de kwaliteit van geluidsluwe binnen- en buitenruimten een belangrijke rol. Daarnaast moet cumulatie van geluidbronnen worden beoordeeld om een integraal beeld van de geluidbelasting te krijgen.

(Spoor)wegen: standaardwegen en grenswaarden

Het bevoegd gezag past de instructieregels uit het Bkl toe bij het vaststellen van een omgevingsplan. Bij de beoordeling van de geluidsbelasting wordt geen onderscheid gemaakt tussen binnen- of buitenstedelijk gebied. De standaardwaarde en grenswaarde per geluidsbronsoort zijn aangegeven in onderstaande tabel:

Geluidbronsoorten	***Standaardwaarde in L_{den} (dB)***	***Grenswaarde in L_{den} (dB)***	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	***Aanleg of aanpassing bron***
Rijks- en provinciale wegen	*50*	*60*	*65*
Gemeente- en waterschapswegen	*53*	*70*	*70*
Hoofd- en lokale spoorwegen	*55*	*65*	*70*
Industrieterreinen met geluidproductieplafonds	*50*	*55*	*60*
	40 L_{night}	*45 L_{night}*	*50 L_{night}*

Het bevoegd gezag kan volgens de regels uit het Bkl een geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw toe staan die hoger is dan de standaardwaarde. De geluidbelasting mag niet boven de grenswaarde uitkomen.

Systematiek afwijken standaardwaarde

Wanneer de standaardwaarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt overschreden, schrijft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor dat eerst moet worden onderzocht of de geluidbelasting alsnog kan worden teruggebracht door het toepassen van maatregelen. Deze volgorde – bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en pas als laatste gevelmaatregelen – volgt uit de instructieregels voor geluid in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl, waarin gemeenten verplicht zijn om maatregelen die doelmatig en uit-

voerbaar zijn voorrang te geven op het toestaan van hogere waarden. Daarbij moet tevens worden beoordeeld of het mogelijk is om een geluidluwe gevel te realiseren, omdat dit bijdraagt aan een aanvaardbare leefkwaliteit bij hogere geluidbelastingen. Tevens moet het gecumuleerde geluid worden beoordeeld wanneer meerdere geluidbronnen relevant zijn, zoals beschreven in de instructieregels voor cumulatie in dezelfde paragraaf van het Bkl.

Wanneer maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of leiden tot onevenredige stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren, kan het bevoegd gezag besluiten om af te wijken van de standaardwaarde, mits de grenswaarde niet wordt overschreden. Dit besluit tot het toestaan van een hogere waarde moet worden gemotiveerd binnen het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) op grond van artikel 4.2 Omgevingswet en de beoordelingsregel uit artikel 8.0a, tweede lid, Bkl, die bepaalt dat een omgevingsvergunning of planregel alleen kan worden vastgesteld wanneer deze leidt tot een evenwichtige afweging van belangen in de fysieke leefomgeving. Door deze samenhang tussen maatregelenplicht, cumulatiebeoordeling en grenswaarden, vormt het Bkl een gesloten systeem waarin een hogere waarde alleen kan worden toegestaan wanneer zorgvuldig is aangetoond dat de ontwikkeling verantwoord is binnen het bredere kader van gezondheid en woonkwaliteit.

Geluidsluwe binnen- en buitenruimte bij afwijken standaardwaarde

Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, verlangt het Bkl dat eerst wordt beoordeeld of een geluidsluwe situatie kan worden bereikt. Dat begint met het creëren van een geluidsluwe binnenruimte (zoals een slaapkamer of verblijfsruimte aan de stilste gevel). Het bevoegd gezag moet toetsen of door gerichte maatregelen — zoals een gewijzigde plattegrond, afschermende bouwdelen, loggia's of oriëntatie van verblijfsruimten — een duidelijk hoorbaar stillere zijde ontstaat. Pas wanneer een geluidsluwe binnenruimte aantoonbaar niet te realiseren is, mag worden gekeken naar alternatieven.

Onder strikte voorwaarden mag een geluidsluwe buitenruimte (balkon, terras of tuin) als mitigerende maatregel worden ingezet. Dit is alleen toegestaan wanneer die buitenruimte qua geluidniveau significant stiller is dan de meest belaste gevel én daadwerkelijk kan worden benut als rustige plek. De aanwezigheid van een geluidsluwe buitenruimte kan het ontbreken van een volledig geluidsluwe binnenruimte nooit volledig compenseren, maar kan de leefkwaliteit in sommige situaties wél voldoende borgen om een hogere waarde te rechtvaardigen. Zo blijft het uitgangspunt dat ook bij afwijken van de standaardwaarde sprake moet zijn van een aanvaardbaar binnen- en buitenklimaat in de zin van het Bkl.

Bij de beoordeling van een geluidsluwe situatie dient naast wegverkeer, spoor en gezoneerde industrieterreinen ook geluid van milieubelastende activiteiten te worden betrokken (zie hierna milieubelastende activiteiten en geluid).

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit bijgaand onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt dat er kan worden voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. Het gaat hierbij om het onderzoek:

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:
- De geluidbelasting door gemeentewegen met een intensiteit > 2.500 motorvoertuigen per etmaal is maximaal 52 dB. Deze geluidbelasting voldoet aan de eisen uit het Bkl.
- De geluidbelasting door gemeentewegen met een intensiteit < 2.500 motorvoertuigen per etmaal is maximaal 44 dB. Wanneer getoetst zou worden aan de standaardwaarde uit het Bkl die geldt voor gemeentewegen, dan wordt hieraan voldaan. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Er hoeft niet getoetst te worden aan het lokale geluidbeleid van de gemeente Helmond, want de standaardwaarde wordt niet overschreden.
- Vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving voor het aspect wegverkeerslawaai zijn er geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

Conclusie wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai

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

5.6.3 Milieubelastende activiteiten: geluid

Activiteiten en milieuzonering: nader onderzoek

Ter ondersteuning of onderzoek nodig is gebruikt de gemeente de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024) als voorselectie-instrument: wanneer een (nieuwe) geluidgevoelige functie wordt toegelaten binnen de richtafstand voor geluid van een milieucategorie, is nader akoestisch onderzoek aangewezen. De VNG-richtafstand fungeert daarmee als een "signaalwaarde", waarna binnen het Bkl-kader volledig moet worden getoetst aan geluid, cumulatie, maatregelen, omgekeerde werking en ETFAL.

Indien de standaardwaarde wordt overschreden, worden achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen afgewogen, cumulatie beschouwd en de (mogelijkheid van een) geluidluwe gevel/buitenruimte meegewogen; een hogere waarde is slechts mogelijk binnen de grenswaarden en met ETFAL-motivering. Voor de screening hanteert de gemeente de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024) als leidraad: ligging binnen richtafstanden is aanleiding tot nader akoestisch onderzoek conform het Bkl-kader.

Op grond van paragraaf Activiteiten en Milieuzonering wordt er geconstateerd de te realiseren geluidgevoelige gebouwen binnen de richtafstanden van naastgelegen bedrijven liggen en daarom nader onderzoek noodzakelijk is.

Akoestisch onderzoek

Voor milieubelastende activiteiten en plannen met geluidgevoelige gebouwen geldt dat het geluidonderzoek moet voldoen aan de Omgevingsregeling. Daarbij staan de standaardwaarden en grenswaarden centraal, net als de systematiek van omgekeerde werking. Niet-genormeerde geluiden moeten kwalitatief worden beoordeeld om een goed beeld van de hinder en de leefomgevingskwaliteit te geven. Waar nodig kan het bevoegd gezag via maatwerkvoorschriften aanvullende of afwijkende geluidregels stellen.

Activiteiten: standaardwaarden en grenswaarden

Het uitgangspunt is dat wordt getoetst aan de standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op en in geluidgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.65 Bkl. Indien overschrijding van de standaardwaarde optreedt, moet de wettelijke maatregelenvolgorde worden doorlopen (bronmaatregelen → overdrachtsmaatregelen → gevelmaatregelen), én moet worden beoordeeld of een geluidluwe gevel of buitenruimte kan worden gerealiseerd. Tevens moet het gecumuleerde geluid worden bepaald wanneer meerdere geluidbronnen bijdragen aan de totale geluidbelasting.

Tabel 5.6.1 Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

Beoordelingsperiode	***07.00 – 19.00 uur***	***19.00 – 23.00 uur***	***23.00 – 07.00 uur***
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten	*50 dB(A)*	*45 dB(A)*	*40 dB(A)*
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	*70 dB(A)*	*70 dB(A)*
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	*65 dB(A)*	*65 dB(A)*

Tabel 5.6.2: Grenswaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

Beoordelingsperiode	***07.00 – 19.00 uur***	***19.00 – 23.00 uur***	***23.00 – 07.00 uur***
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten	*35 dB(A)*	*30 dB(A)*	*25 dB(A)*

Maximaal geluidniveau LA-max veroorzaakt door aandrijf-geluid van transportmiddelen	--	*55 dB(A)*	*55 dB(A)*
Maximaal geluidniveau LA-max veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	*45 dB(A)*	*45 dB(A)*

Omgekeerde werking (bescherming bestaande bedrijfsruimte)

Bij het toelaten van een nieuwe geluidgevoelige functie moet tevens worden beoordeeld of sprake is van omgekeerde werking: het initiatief mag de bestaande geluidruimte van nabijgelegen bedrijven of activiteiten niet onevenredig beperken, noch mag het ertoe leiden dat een bedrijf zijn vergunde of planologisch toegestane activiteiten niet langer doelmatig kan uitoefenen. Dit is onderdeel van de ETFAL-toets, waarbij een evenwichtige afweging van belangen verplicht is. De bestuursrechter bevestigt dat het bevoegd gezag ook de hinder voor het bedrijf moet meewegen en moet voorkomen dat toelaatbare milieuruimte feitelijk wordt “weggezoneerd” door de komst van nieuwe gevoelige functies.

Niet-genormeerde geluiden (stemgeluid, bastonen, hulpdiensten, incidenteel geluid)

De ETFAL-toets ziet breder dan alleen de wettelijke geluidsnormen. Ook geluidsoorten waarvoor geen expliciete normstelling bestaat moeten worden betrokken in de beoordeling van de aanvaardbaarheid. Voorbeelden zijn stemgeluid van bezoekers, bastonen/trillingsgevoelige lage frequenties, geluid van laad- en losbewegingen en geluid van hulpdiensten. Hoewel deze geluiden niet binnen de Bkl-standaardwaarden vallen, behoren zij wél tot de totale hinderbeleving en moeten daarom als kwalitatieve hinderfactor worden meegewogen in de belangenafweging rond ETFAL. Dit sluit aan bij de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering, waarin dergelijke hinderaspecten expliciet als beoordelingsaspect worden genoemd bij functiemenging en milieuzonering.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit bijgaand onderzoek blijkt dat er niet direct kan worden voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. Het gaat hierbij om het onderzoek:

Akoestisch onderzoek Van de Vrande – *LBP|SIGHT, d.d. 13 april 2026, kenmerk: R003_03_L250275*

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:
- Het nieuwbouwplan omvat de bouw van 18 woningen. het gaat om grondgebonden woningen van maximaal drie bouwlagen. Volgens de impressietekeningen van de nieuwbouw zijn de achterzijden van de woningen op de derde bouwlaag niet voorzien van een raam. Deze bouwlaag wordt aan de achterkant daarom gezien als een niet-geluidgevoelige gevel. De zeven dichtstbijzijnde woningen zijn met de achterkant naar het bedrijf gericht.
- Op 22 juli 2025 zijn er geluidmetingen verricht bij Gebr. Van de Vrande te Helmond om te beoordelen of de geluidnorm bij de geplande nieuwbouw als gevolg van de bedrijfsactiviteiten wordt overschreden. Bij de geluidsmetingen is uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie
- Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ op de gevels van de nieuwe woningen overschrijdt de geluidnorm met maximaal 1 dB op 5 meter hoogte. De bepalende geluidbronnen zijn het gebruik van de decoupeerzaag en elektrische handzaag. Deze geluidbronnen bevinden zich op het buitenterrein van het bedrijf.
- Aan de norm voor maximale geluidniveaus L_{Amax} wordt voldaan.
- Er is geen sprake van indirecte akoestische effecten gerelateerd aan het bedrijf.
- Alle woningen hebben een geluidluwe buitenruimte met een geluidbelasting die lager is dan 50 dB(A).

Omdat de standaardwaarde wordt overschreden, heeft adviesbureau LBP|SIGHT maatregelen onderzocht in bovenstaand akoestisch onderzoek. Deze maatregelen betreffen:
- Het naar binnen verplaatsen van de werkzaamheden op het buitenterrein van Gebr. Van de Vrande. Echter geeft dit een beperking in de bedrijfsvoering wat de maatregel als ondoelmatig beschouwd.
- Het plaatsen van een geluidscherm tussen het bedrijf en de nieuwbouwwoningen. Dit scherm moet voldoen aan de volgende eigenschappen:
  - 12 meter lang;
  - 4 meter hoog;

- bestaand uit akoestisch gesloten materiaal met een oppervlakte massa van ten minste 10 kg/m2.
- aan de zijde van het bedrijf moet het scherm geluidabsorberend worden uitgevoerd.
- aan de onderzijde van het scherm is een spleet van hooguit 20 cm toelaatbaar

- Het plaatsen van (Silent-Air) gevelschermen bij de woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan deze maatregel als onwenselijk worden beschouwd. Daarnaast blijft de geluidbelasting op de rest van de gevel hetzelfde.

Conclusie activiteiten

Voor het aspect geluid kan er worden ingestemd met het initiatief zolang er wordt voldaan aan onderstaande eisen:

- Voor de woningen die het dichtst bij het bedrijf zijn gelegen, dienen de gevels van de tweede verdieping (derde bouwlaag) als niet-geluidgevoelig te worden aangemerkt.
- Geluidreducerende maatregelen dienen te worden toegepast om de geluidbelasting afkomstig van het naastgelegen bedrijf te reduceren. Dit dienen maatregelen te zijn uit bovengenoemde akoestische onderzoek industrielawaai, of maatregelen met een vergelijkbare geluidreducerende werking.

Als aan deze eisen wordt voldaan, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief en kan er worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Trillingen

Juridisch kader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels voor trillingen. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met trillingen. Bij het vaststellen van een omgevings-vergunning voor een bopa wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Tevens moet de omgevingsvergunning erin voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

Uitgezonderd van de instructieregels uit het Bkl zijn:

a. trillinggevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl)
b. de activiteit wonen
c. verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen

In het kader van een ruimtelijke inpassing dient voor deze situaties trillingen wel een onderdeel van de afweging uit te maken (artikel 4.2 van de Omgevingswet, 'Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'). Voorgaande betekent dat het nodig om de mogelijke trillinghinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling. De SBR richtlijn biedt in dit geval een kader.

Het plan heeft betrekking op woningen die worden aangemerkt als trillingsgevoelig en waardoor gemotiveerd moet worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Trillingen van wegverkeer

De meest dichtbijgelegen weg de Uivverlaan ligt op meer dan 50 meter afstand van de bebouwing in het voorgenomen plan. De weg kent een matige verkeersbelasting, waarbij verkeer gebruik maakt van de weg.

Eventuele aanwezige drempels liggen op een afstand van meer dan 10 meter van de bebouwing, waardoor trillingen voldoende worden gedempt.

Op basis van deze beoordeling worden trillingen van wegverkeer niet als relevante milieufactor beschouwd voor het plan en worden geen negatieve effecten op het woon- en verblijfsklimaat verwacht.

Trillingen van vaarwegen

Trillingsonderzoek wordt normaliter verricht wanneer gebouwen binnen een zone van ca. 100 meter van een druk bevaren vaarweg liggen. De voorgenomen ontwikkeling ligt op 1000 meter van de Zuid-Willems-

vaart. De Zuid-Willemsvaart is een kanaal met regelmatige, maar niet intensieve beroepsvaart, gecombineerd met recreatievaart en behoort niet tot de categorie zware binnenvaartcorridors.

Op basis van deze beoordeling worden trillingen van vaarwegen niet als relevante milieufactor beschouwd voor het plan en worden geen negatieve effecten op het woon- en verblijfsklimaat verwacht.

Trillingen van het spoor: Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen

De richtlijnen in geval van trillingen van het spoor, komen uit de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen en de SBR-richtlijn. 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 of andere trillingsgevoelige gebouwen of ruimtes mogelijk maakt in de buurt van het spoor.

De voorgenomen ontwikkeling ligt op meer dan 1000 meter afstand tot het spoor, waardoor nader onderzoek niet van toepassing is.

Trillingen als gevolg van activiteiten

In de directe nabijheid van de voorgenomen ontwikkelingen vinden geen activiteiten die aanleiding geven voor nader onderzoek. Als onderzoekafstand wordt voor milieucategorie 3.1 uit gegaan van 30 meter en 50 meter voor milieucategorie 3.2. Voor de zwaardere activiteiten in milieucategorie 4 en hoger is dit 100 meter.

Op basis van deze beoordeling worden trillingen van bedrijven niet als relevante milieufactor beschouwd voor het plan.

Conclusie

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

5.8 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 en 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

Deze locatie is in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Helmond bekend onder de locatienaam *Dijksestraat 49A (vml.)* met locatiecode AA079403862. In de periode 1960-1983 was op het westelijke ge-

deelte van het huidige speelterrein bebouwing aanwezig. In de bebouwing bevond zich o.a. een autogarage, een wasplaats en een tectyleerruimte. Tevens bevond zich een benzine-service station op de locatie. In de periode na 2009 is het pand uitgebrand en is het terrein in gebruik genomen als speelterrein. Er zijn verschillende oudere bodemonderzoeken bekend op deze locatie uit de periode 2008/2009. Meer recent (2020) is een bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium (*Milieutechnisch onderzoek Dijksestraat te Helmond*, 2005/119/TB-01, d.d. 10 juli 2020). Uit dit rapport blijkt dat maximaal lichte verontreinigingen met genormeerde parameters en PFAS-stoffen in grond en grondwater worden gemeten. Asbest is niet aangetroffen in gehalten groter dan de hergebruikswaarde. Wel zijn zintuiglijk bijmengingen met puin, glas, kalk en asbest aangetroffen. Voor het omgevingsplan is dit bodemonderzoek van 2020 voldoende actueel. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de toelaatbare kwaliteit, i.c. de interventiewaarde bodemkwaliteit bedoeld in bijlage IIA Bal niet wordt overschreden. De bodemkwaliteit vormt hiermee naar verwachting geen belemmering voor de ontwikkeling.

Echter voor de bodemtoets voor de aanvraag omgevingsvergunning bouwen en de toekomstige graafwerkzaamheden is het bodemonderzoek uit 2020 te oud. Daarvoor dient in de vervolgfase het bodemonderzoek te worden geactualiseerd. Voorafgaand aan verdere ontwikkeling dient, voordat de activiteit bouwen wordt aangevraagd, nog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Voor het aspect bodem is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan. Wel zal in het vervolgtraject nog een actualiserend bodemonderzoek moeten plaatsvinden voordat de activiteit bouwen wordt aangevraagd.

5.9 Geur

Het gemeentelijk geurbeleid streeft naar het creëren van een goed woon- en leefklimaat. Het gemeentelijk geurbeleid is op 17 april 2025 door het College vastgesteld. In dit beleid zijn individuele en cumulatieve richt- en streefwaarden opgenomen. Deze toetsingsnormen zijn enerzijds het toetsingskader voor industriële geurhinder en anderzijds een toetsingskader voor de realisatie van nieuwe woningen. Het toevoegen van extra woningen ten opzichte van de reeds bestaande woningen, dicht bij geur relevante bedrijven, is zeker niet gewenst. Nieuwbouw wordt daarom niet toegestaan binnen de geurcontour van de individuele en/of cumulatieve richtwaarde.

Conclusie

Het gebied valt niet binnen een geurcontour van de individuele of cumulatieve richtwaarde. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect industriële geur. De paragraaf geur is akkoord.

5.10 Activiteiten en milieuzonering

Volgens hoofdstuk 5 van het Bkl moet de gemeente in het omgevingsplan milieuwaarden en regels opnemen. De gemeente kan ook via milieuzonering extra regels opnemen in het omgevingsplan. Hierdoor kan de gemeente ruimte maken voor milieuhinderlijke activiteiten, zonder het woon- en leefklimaat onevenredig aan te tasten. Hierbij krijgt een activiteit meer gebruiksruimte als het verder van een woonomgeving ligt. Een woonactiviteit wordt volgens de artikelen 5.55 lid 1 en 5.90 lid 1 Bkl niet gezien als milieuhinderlijk. Voor het invullen van de milieuzonering heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie ‘Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet’ gepubliceerd. Deze publicatie legt uit op welke manier de gemeente het toelaten van nieuwe bedrijven kan regelen. De gemeente moet hiervoor de beschikbare milieuruimte per milieuhinderlijke activiteit beoordelen aan de hand van de concrete milieuwaarden. De gemeente kan hiervoor maximaal drie geluidszones en twee geurzones vaststellen:

a. Zone geluid basis en zone geur basis;
b. Zone geluid verruimd en zone geur verruimd;
c. Zone geluid beperkt.

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

a. rustige woonwijk/rustig buitengebied. In deze gebieden staat de activiteit wonen centraal, maar in deze gebieden kunnen ook andere activiteiten plaatsvinden. Deze activiteiten zijn beperkt in aantal en veroorzaken over het algemeen weinig hinder;

b. gemengd gebied. In dit gebied zijn meerdere functies toegestaan, waardoor er een zekere mate van hinder te verwachten valt. Hierdoor is er in deze gebieden meer ruimte voor activiteiten die geluid- en/of geurhinder kunnen veroorzaken.

Inleiding

Centraal in Helmond ligt aan de Dijksestraat een plantsoen met speeltuin dat in het verleden veelal als buurttuin in gebruik was. Deze buurttuin werd ook door de bewoners zelf onderhouden en in de avond gesloten. Inmiddels is er geen sprake meer van enig toezicht waardoor de locatie veel als hangplek wordt gebruikt. Dit brengt verschillende vormen van overlast met zich mee voor de omwonenden.

Daarom is het plan uitgewerkt om ter plekke 18 eengezinswoningen te bouwen. Zo snijdt het mes aan twee kanten. Enerzijds wordt de overlast ter plekke beëindigd en anderzijds wordt een bijdrage geleverd om het woningtekort terug te dringen.

Bedrijven en milieuzonering

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten, naast andere aspecten zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeersstructuur, bodemhygiëne, bescherming van ecologische, cultuurhistorische waarden etc. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn.

Hierbij wordt rekening gehouden met:
a. De bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
b. Het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten

Zonering

Voor zover ruimtelijke scheiding nodig is, kan deze tot stand komen door middel van uitwaartse of inwaartse zonering:
a. Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende activiteit (zoals een bedrijventerrein). In een zone rond het bedrijventerrein worden woningen of andere gevoelige gebouwen en/of functies geweerd.
b. Inwaartse zonering worden beschermende bufferzones rondom de gevoelige gebouwen en/of functies gecreëerd.

Omgevingstypen

De Handreiking Bedrijven en milieuzonering hanteert twee omgevingstypen, omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en omgevingstype gemengd gebied.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgend het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is er weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stilte gebied of een natuur gebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Gebieden die direct langs de hoofstructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden

Voor de richtafstanden wordt bijlage 1 van de Handreiking gebruikt. De richtafstanden zijn er voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één stap worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype gemengd gebied (dus van 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1).

Toetsing

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van geur- en geluidgevoelige gebouwen volgens de definities uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. In dit hoofdstuk wordt invulling gegeven aan hoe omliggende activiteiten zich verhouden tot de ontwikkeling in het kader van de richtafstanden volgens de publicatie van VNG uit 2009. Er wordt onderscheid gemaakt in de omliggende gebieden voor de invulling van dit onderdeel. Ten westen van het plangebied zijn bedrijfsfuncties gelegen. De feitelijk aanwezige situatie wordt in beeld gebracht, vervolgens wordt ingegaan op de maximaal planologische mogelijkheden van de bedrijfsfuncties.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan percelen met de functie 'Bedrijf' waarop bedrijven met milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. In onderstaande tabel is aangegeven welke activiteiten er in dit gebied feitelijk aanwezig zijn, wat de aan te houden richtafstand is en of kan worden voldaan aan deze afstand. De richtafstanden van de activiteiten kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

Adres	Soort bedrijf	Max. categorie	Richtafstand in m	Werkelijke afstand in m	Voldaan?
Dijksestraat 39, 5701 AJ Helmond	Grth in hout en bouwmaterialen: - algemeen: b.o. <= 2000 m²	2	Geur: 0 Geluid: 30	5	Nee
Dijksestraat 37, 5701 AJ Helmond	Dierenasiels en -pensions	3.2	Geur: 30 Geluid: 30	25	Nee
Dijksestraat 35A, 5701 AJ Helmond	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2	Geur: 0 Geluid: 30	35	Ja

Voor de bedrijven aan Dijksestraat 39 en Dijksestraat 37 worden de richtafstanden voor geluid en geur overschreden. Aan Dijksestraat 37 is een kattenpension aanwezig. Op grond van de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering valt deze activiteit onder 'dierenasiels en- pension', waarop categorie 3.2 van toepassing is. Dit pension biedt echter alleen onderdak aan katten. Verder verblijven de katten allemaal binnen in het bedrijfsgebouw. Gelet hierop is de bedrijvigheid vergelijkbaar met milieucategorie 2 en is een richtafstand van 30 m van toepassing. Voor deze twee bedrijfsactiviteiten is aanvullend onderzoek (I Overzicht Documentenbijlagen) uitgevoerd naar de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, alsmede naar de mogelijke hinder voor gevoelige gebouwen in het kader van het initiatief.

De maximaal planologische mogelijkheden van de naastgelegen bedrijfsfuncties aan Dijksestraat 39 en Dijksestraat 37 worden door afstand tot het plangebied beperkt. Dit vormt echter geen belemmering, omdat reeds bestaande gevoelige gebouwen rondom deze bedrijven de uitbreiding en vestiging van nieuwe activiteiten beperken.

Conclusie

De activiteiten en milieuzonering van de bedrijfsfuncties aan Dijksestraat 39 en Dijksestraat 37 vormen in de huidige feitelijke situatie een belemmering voor de ontwikkeling. Aanvullend geluid- en geuronderzoek toont echter aan dat dit geen belemmering oplevert. Daarnaast worden de maximaal planologische mogelijkheden van deze bedrijven ondervangen door de reeds aanwezige gevoelige gebouwen in de omgeving.

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 gebeid 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 520 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 platensoorten 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 stikstofdepositieberekening met de Aerius Calculator is als onderzoeksrapport bijgevoegd (zie bijlagen 'Stikstofonderzoek' en AERIUS-berekening').

Bescherming houtopstanden

In het kader van het initiatief is er wel kap van bomen voorzien. In het omgevingsplan moet volgens de instructieregels van het Bkl de bebouwingscontour houtkap worden opgenomen. Uit artikel 5.165 b van het Bkl blijkt dat voor het bepalen van de bebouwingscontour houtkap aangesloten moet worden bij het begrip stedelijk gebied. Voor het stellen van regels door gemeenten in het omgevingsplan over houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap gelden geen beperkingen. Die beperkingen gelden op grond van het Bal wel voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap. Houtopstanden buiten deze bebouwingcontour worden beschermd door de regels van paragraaf 11.3.1 van het Bal. Op grond van die paragraaf geldt voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap een meldplicht en een herbeplantingsplicht na het vellen of tenietgaan van houtopstanden.

Natuurinclusief bouwen

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

Toetsing

Blom Ecologie heeft een 'Quickscan Dijksestraat e.o. Helmond' opgesteld. Dit rapport van 16 april 2025, met kenmerk 2025-0562, is als bijlage 'Quickscan Natuur bij deze toelichting gevoegd. Uit dit rapport blijkt het volgende:

Gebiedsontwikkeling

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 7,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'. De Deurnse Peel ligt op circa 11,7 kilometer.

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de realisatie van 18 woningen. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden en haar instandhoudingsdoelstellingen dusdanig groot is dat negatieve effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden.

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant of de Groenblauwe waarden. Op een afstand van circa 520 m ligt het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 430 m ligt de Groenblauwe waarden. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of trillingen) een toetsingskader biedt. Dit is niet van toepassing op een aantasting van het Natuurnetwerk Brabant door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

Soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek en de bureaustudie wordt voor alle onderzochte soorten geconstateerd dat er geen overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming plaatsvindt. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Houtopstanden

De planlocatie telt 29 volwassen bomen, geplant in 1984. Deze bomen zijn niet beschermd middels artikel 4.3.2 van de Algemene Plaatselijke Verordening en de Beleidsregel bescherming bomen in Helmond 2022. Er worden enkele bomen herplant.

Stikstof

In het stikstofonderzoek zijn de stikstofeffecten in beeld gebracht van de realisatie en het gebruik van 18 woningen aan de Dijksestraat te Helmond. Dit onderzoek en de AERIUS-berekening zijn opgenomen in bijlagen. Voor de omgevingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning bouwen dient onderzocht te worden of significante effecten op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Daarbij is uitgegaan van diverse worst-case uitgangspunten. De belangrijkste hiervan zijn:

- Voor het bouwmaterieel is een ruime inschatting gedaan waarbij aanvullend op de inschatting van het benodigde materieel uitgegaan is van onvoorzien materieel;

- De stationaire emissies zijn zowel met emissies van zware utiliteitsvoertuigen als separaat ingevoerd;

- De verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase is ingeschat op basis van de maximale norm uit de CROW Publicatie;

- De bouw- en gebruiksfase zijn volledig gecombineerd waar dit niet strikt noodzakelijk was.

Voor de inzet van het bouwmaterieel is uitgegaan van Stage IV materieel (2014 of later) met 6% AdBlue.

Met deze uitgangspunten en dit resultaat zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor dit plan.

Conclusie

Voor het aspect ecologie is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

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

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde cultuurhistorische waarden en is er geen sprake van (voor)beschermde monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, of de omgeving daarvan. Dit is op basis van de gemeentelijke monumentenlijst, de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en het Rijksmonumentenregister.

Afbeelding 16



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Conclusie

Voor het aspect cultuurhistorie is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.13 Archeologie

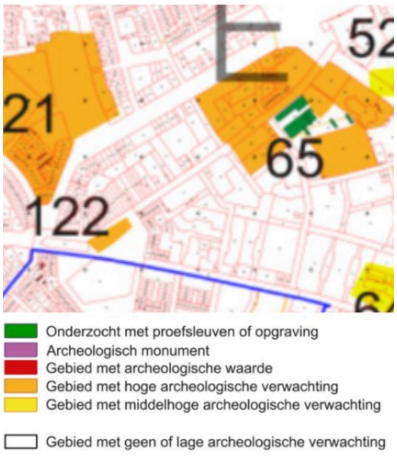
Archeologische waarden vormen de nalatenschap van het dagelijkse leven van onze voorouders. Dit verleden gaat terug tot diep in de prehistorie, voordat er geschreven bronnen waren. De wederzijdse relatie tussen mens en landschap is lokaal herkenbaar aan sporen en vondsten in de bodem. Het heeft de voorkeur om deze archeologische monumenten in de bodem te behouden.De gemeente dient op grond van het Bkl ervoor 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 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:

a. *archeologisch monument* (abdijbedrijf Binderen). Hierbij zijn er géén bodemingrepen toegestaan zonder archeologisch toezicht, begeleiding of voorafgaande opgraving: 0,2 en 0 centimeter vanaf maaiveld;
b. *hoge archeologische waarden* (historisch stadscentrum, dorpskernen). Voorafgaand aan het initiatief is archeologisch onderzoek nodig wanneer de ingreep groter is dan 50 m^2 en dieper dan 30 centimeter vanaf het maaiveld;
c. *hoge archeologische verwachtingswaarden* (buurtschappen, gehuchten, landschappelijke ligging, vondstmelding, historische gegevens). Voorafgaand archeologisch onderzoek is nodig wanneer de ingreep groter is dan 100 m^2 en dieper dan 30 centimeter vanaf het maaiveld;
d. *middelhoge archeologische verwachtingswaarde* (landschappelijk gunstig gelegen terreinen, vondstmeldingen, historische gegevens, historische kaarten. Voorafgaand (verkennend) archeologisch onderzoek is nodig wanneer de ingreep groter is dan 2.500 m^2 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 toevalsvondsten 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 toevalsvondsten 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 toevalsvondsten, 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.

Afbeelding 17



Uitsnede archeologische beleidskaart Helmond

Toetsing

Voor het bepalen van de archeologische waarden van het projectgebied is de archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een gebied waar geen of een lage archeologische verwachtingswaarde geldt op de vondst van archeologische resten. Daarom geldt er geen archeologische onderzoeksverplichting en zijn er vanuit het thema archeologie geen bezwaren tegen de vaststelling van dit omgevingsplan.

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

Conclusie

Voor het aspect archeologie is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

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 Automotive Campus 2018.

Toetsing

Binnen deze Beleidsregel Parkeernormen valt het plangebied in het gebied 'Schil'. De ontwikkeling betreft grondgebonden huurwoningen, tussen de 75 en 100 m2 GO. De parkeernorm voor deze categorie is:
- 1,00 voor bewoners;
- 0,15 voor bezoekers;
- 1,15 parkeerplaatsen in totaal per woning.

De uitslag van deze berekening voor 18 woningen is:

Tabel 2: Parkeerbehoefte auto

(Autoparkeren)	**Parkeerbehoefte normatief Gem. weekdag**
Parkeernorm = 1,15	20,7

Voor deze omgevingsplanwijziging worden er 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernormen uit de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024.

Conclusie

Voor het aspect verkeer en parkeren is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.15 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

In dit geval zijn de woningen niet hoger dan 15 meter. Er hoeft daarom geen windonderzoek uitgevoerd te worden. Windhinder vormt daarmee geen belemmering voor het project.

Conclusie

Voor het aspect windhinder is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Windhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.16 Bezonning

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dit betekent dat de gemeente beleidsruimte heeft over dit onderwerp. De gemeente heeft echter nog geen beleid vastgesteld. Dat neemt niet weg dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de jurisprudentie is het gebruikelijk dat voor de beoordeling van de gevolgen van een voorziene ontwikkeling voor de mate van bezonning en schaduwwerking voor omliggende woningen aansluiting wordt gezocht bij de zogenoemde lichte TNO-norm. De 'lichte' TNO-norm betekent tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze norm is alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen en dus niet van toepassing op noordgevels.

Toetsing

De beoogde woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. De goothoogte en bouwhoogte is vastgelegd in het omgevingsplan en bedragen respectievelijk 7 meter en 11 meter. De bebouwing onderscheidt zich daarmee niet van bestaande bebouwing in de omgeving. Gelet op voorgaande hoogten, aanwezige bergingen bij omliggende woningen en de afstanden tot andere woningen worden geen probleem verwacht ten aanzien aan het voldoen aan de lichte TNO norm voor omliggende woningen.

Conclusie

Voor het aspect bezonning is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bezonning vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.17 Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

Algemeen

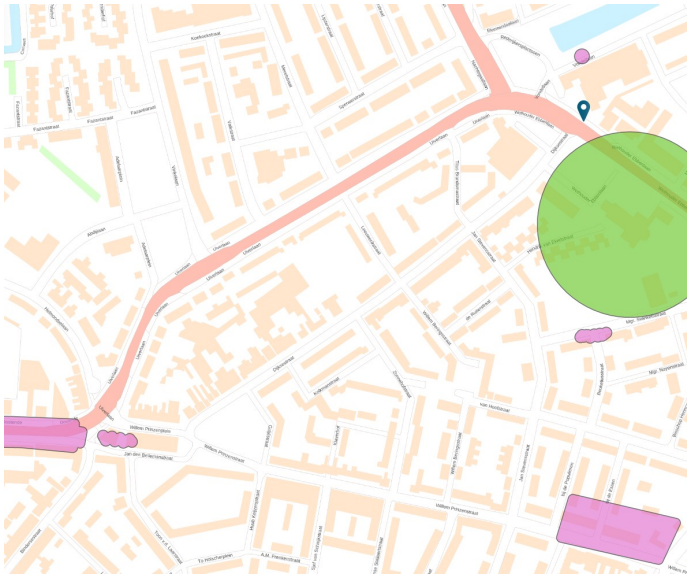
In de Tweede Wereldoorlog is in Noord-Brabant veel gevochten. Daarom is in grote delen van Noord-Brabant (en ook in Helmond) nog steeds de kans aanwezig op het aantreffen van niet gesprongen explosieven (officiële term tegenwoordig: ontplofbare oorlogsresten).In opdracht van gemeente Helmond is in 2015 vooronderzoek gedaan om eventueel verdachte gebieden binnen het grondgebied van Helmond aan te wijzen (*Vooronderzoek naar aanwezigheid conventionele explosieven*, AVG, 1462008-VO-03, d.d. 1 september 2015). In 2023 is dit vooronderzoek geactualiseerd (*Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode*, AVG, 143000250, d.d. 30 november 2023). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de afwegingen omtrent het stellen van regels aan activiteiten, is het wenselijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied waarop deze motivering betrekking heeft.

Als blijkt dat gebieden verdacht zijn 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 ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen, dan worden deze geruimd.

Toetsing

Op basis van dit geactualiseerde vooronderzoek (2023) is het plangebied niet verdacht voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (zie onderstaande figuur). Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is niet nodig.

Afbeelding 19



Uitsnede kaart explosievenonderzoek WO II 2023

Conclusie

Voor het aspect NGE is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit thema vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.18 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze een risico met zich mee kunnen brengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

Toetsing

Uit bureauonderzoek blijkt dat in, of in de directe nabijheid, van het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen liggen. Volstaan kan daarom worden met het doen van een KLIC-melding.

Conclusie

Voor het aspect kabels en leidingen is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit thema vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.19 Gezondheid en duurzaamheid

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.

Toetsing

Belemmerende endotoxine contouren en geitenhouderijen zijn op ruim voldoende afstand gelegen (zoals te zien is op de openbare toegankelijke kaarten van de fysieke leefomgeving Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). Ook zijn er geen spuitzones en hoogspanningsmasten in de nabijheid. Daarom is zonder verder onderzoek vast te stellen dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor dit initiatief.

Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzame samenleving te bevorderen. Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling word gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Bbl stelt eisen aan de engergiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisten wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Bbl stelt eisen aan de milieuprestaties van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruikfuncites daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken. De eisten met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in afdeling 4.4, artikelen 4.148 tot en met 4.160 Bbl. IN afdeling 4.4 zijn ook regels opgenomen over de laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader van klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar paragraaf 5.4. Toetsing in het voorliggende geval wijst uit dat wordt voldaan aan de BENG-eisen en aan de eisen ten aanzien van de milieuprestatie.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar moet zijn en

2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

<u>Financiële uitvoerbaarheid</u>

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.

<u>Kostenverhaal</u>

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 kostenver-

haal 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 kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er zijn twee mogelijkheden om het kostenverhaal te verzekeren, namelijk:

- het sluiten van een anterieure overeenkomst;
- het laten vaststellen van een gemeentelijke grondexploitatie. Op basis hiervan kunnen gronden, die eigendom zijn van de gemeente Helmond, bouwrijp worden verkocht volgens het grondprijzenbeleid van de gemeente Helmond.

De te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente Helmond en hiervoor is een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld. Uitgifte van gronden vindt plaats conform de geldende grondprijzenbrief. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd.

7 Voorbereiding en participatie

7.1 Inleiding

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

Uit deze paragraaf of het opgestelde participatieverslag moet expliciet blijken:

- Welke adressen heeft u uitgenodigd (desnoods met een kaart);
- Hoe en wanneer heeft u deze uitnodiging gedaan;
- Wanneer was het participatiemoment en hoe heeft u dit georganiseerd;
- Wat was de inbreng voor wat betreft de positieve punten en de negatieve punten;
- Wat heeft u gedaan om aan deze negatieve punten tegemoet te komen of als dit niet kon motiveer waarom dit niet kon;
- Hoe heeft u de uitkomsten richting de uitgenodigden teruggekoppeld.

7.2 Beleidskader participatie

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

7.3 Verplichte participatie

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

7.4 Participatie bij dit project

Op 28 oktober 2025 is er een participatieavond gehouden in de Leonardus speeltuin. De avond begon om 19.30 uur en de buurt was persoonlijk uitgenodigd en voor overige geïnteresseerde was er een advertentie geplaatst in De Loop.

De opzet van de avond was een inloop informatie markt. Hiervoor waren panelen van het plan gemaakt. Ook was er de mogelijkheid om memo's achter te laten met plus- of minpunten van het plan. Geïnteresseerden konden via de panelen kennisnemen van het plan en desgewenst aan de vertegenwoordigers van Woonpartners en de gemeente Helmond vragen stellen.

De opkomst en belangstelling was laag, er waren 8 bewoners uit de buurt. De reacties van de bewoners waren over het algemeen positief. Men vind het een mooi product en de woningen hebben een fraaie uitstraling gelegen aan een rustig hofje. Vanuit de buurt komen ook reacties dat het speelveld de laatste tijd weinig gebruikt wordt en dat hier veel overlast wordt ervaren in de avonden door hanggroep jongeren.

Door enkele bewoners wordt de zorg uitgesproken rondom het parkeren. Zelf hebben deze mensen 3 auto's en geven aan dat deze nieuwe bewoners het maar met 1 parkeerplaats moeten doen. Daarnaast zal het autoverkeer in en uit het hofje en in de Dijksestraat toenemen. Dit zijn ze op dit moment niet gewend.

Enkele vragen rondom de achterompaden, maken duidelijk dat de wens er is om niet alle achterompaden aan elkaar te verbinden, zodat dit een kruip-door sluip-door route word. Voorgesteld wordt dat het hofje vanuit de binnenzijde gezien het beste aan de achterzijde dicht zou kunnen zin en niet verbonden worden met de andere achterompaden.

Vanuit de afdeling verhuur worden zaken toegelicht over de manier van toewijzen en hoe dit via Wooniezie zal worden geregeld. De doelgroep voor deze locatie is sociale huur met een huurprijs op de DAEB grens.

Vanuit de bewoners wordt gevraagd of er niet specifiek voorrang gegeven wordt alleen aan statushouders binnen dit project. Hierop is aangegeven dat dit niet het geval is.

Van de mogelijkheid om memo's achter te laten is geen gebruik gemaakt. De avond wordt afgesloten, aangegeven is dat de panelen van het plan en meer informatie over dit project kan worden gevonden op www.woonpartners.nl / projecten. Ook hebben de vertegenwoordigers van Woonpartners en de gemeente Helmond gedurende de avond aangegeven altijd beschikbaar te zijn voor het verstrekken van andere informatie.

Het participatieverslag is als bijlage 'Participatieverslag Dijksestraat' bijgevoegd. De flyer is bijlage 'Flyer Informatieavond', de advertentie is bijlage 'Advertentie informatieavond' en het kaartje waarop is aangegeven waar de flyer is rondgebracht is bijlage 'Rondgebrachte flyer op kaart.

8 Procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Omgevingsdialoog

Er is geparticipeerd door middel van een informatieavond op 28 oktober 2025. Zie voorgaand hoofdstuk.

8.3 Vooroverleg

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio en met het Waterschap. Alle drie de instanties hebben aangegeven akkoord te zijn met dit plan. Op 18 maart 2025 is de Veiligheidsregio akkoord gegaan met het project. De provincie is op 19 december 2025 akkoord gegaan. Het waterschap is op 23 december 2025 met aanpassingen akkoord gegaan met het plan. Deze aanpassingen zijn verwerkt.

8.4 Terinzagelegging

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

8.5 Beroep

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

I Overzicht Documentenbijlagen

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	/join/id/publdata/gm0794/2026/6fb5bf27b8de4b219ed7de2d2b1d5ab3/nld@2026-09-24;8123671
Quickscan Natuur	/join/id/publdata/gm0794/2026/e361dd661c4d4bcb9fea4d486c82a26a/nld@2026-09-24;8123671
Participatieverslag Dijksestraat	/join/id/publdata/gm0794/2026/80f90a2ab2742a4a7a1df8317e8f589/nld@2026-09-24;8123671
Flyer Informatieavond	/join/id/publdata/gm0794/2026/b29efd0db6004ab08f1892a0f00d1c06/nld@2026-09-24;8123671
Advertentie informatieavond	/join/id/publdata/gm0794/2026/c93773d0ac8c4af38092215391cce6f6/nld@2026-09-24;8123671
Rondgebrachte flyer op kaart	/join/id/publdata/gm0794/202670dbe4eefb9847b2b76879b9b8ae8200/nld@2026-09-24;8123671
Stikstofonderzoek	/join/id/publdata/gm0794/2026/ddab6ada266043eaad167bfcf29a3ad1d/nld@2026-09-24;8123671
AERIUS-berekening	/join/id/publdata/gm0794/202670f1f94c0fc0848a5bfe4cdbcfa870488/nld@2026-09-24;8123671
Rekentool water	/join/id/publdata/gm0794/2026543097f9776b49bc884d0e870a2ab21c/nld@2026-09-24;8123671
Akoestisch onderzoek Van de Vrande	/join/id/publdata/gm0794/2026/573998c68ffb477c99dfbcd95c37efbe/nld@2026-09-24;8123671
Aanmeldnotitie	/join/id/publdata/gm0794/2026/b375b832508246/7eae9ce492b8ce2dc4/nld@2026-09-24;8123671