

Vorbereidingsbesluit EHAD

De raad van de gemeente Helmond,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20-01-2026;

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;

Besluit;

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan voor het ontwikkelingsgebied EHAD-terrein de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag van bekendmaking van dit besluit.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Helmond in de vergadering op 29-01-2026.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit EHAD

Vorrangsbepaling

In aanvulling op of in afwijking van de regels in het Omgevingsplan gemeente Helmond gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:
bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;
bestaand gebruik

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels feitelijk en legaal aanwezig is;
staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage II bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

De regels zijn van toepassing ter plaatse van 'Vorbereidingsbesluit EHAD'.

Artikel 2.2 Oogmerk

De voorbeschermingsregels zijn gesteld met het oogmerk om te voorkomen dat het ontwikkelingsgebied EHAD-terrein minder geschikt wordt voor de ontwikkeling van een woongebied, met werken passend bij wonen, en overige voorzieningen.

Artikel 2.3 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit gebruik

Het is verboden zonder omgevingsvergunning het bestaande gebruik van een bedrijf te wijzigen of uit te breiden.

Artikel 2.4 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Artikel 2.5 Beoordelingsregel vergunningplicht

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.3 en 2.4 wordt alleen verleend als het gebruik en/of de bouwactiviteiten ter plaatse van '3.1' worden uitgeoefend door bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage II bij deze voorbeschermingsregels.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.3 en 2.4 wordt alleen verleend als het gebruik en/of de bouwactiviteiten ter plaatse van '3.2' worden uitgeoefend door bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage II bij deze voorbeschermingsregels.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.3 en 2.4 wordt alleen verleend als het gebruik en/of de bouwactiviteiten ter plaatse van '4.1' worden uitgeoefend door bedrijven in de milieucategorieën 3.1 t/m 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage II bij deze voorbeschermingsregels.

Artikel 2.6 Aanvraagvereisten

1. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.4 is artikel 22.35 uit het Omgevingsplan gemeente Helmond van toepassing.
2. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het wijzigen of uitbreiden van het gebruik als bedoeld in artikel 2.3 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een beschrijving van het bestaande gebruik;
 - b. een beschrijving van het beoogde gebruik;
 - c. een situatietekening van de bestaande toestand, waarop in ieder geval het volgende moet staan:
 1. de afmetingen van het perceel;
 2. de aanwezige bebouwing van het perceel inclusief aanduiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten.
 - d. een situatietekening van de nieuwe toestand, waarop in ieder geval het volgende moet staan:
 1. de afmetingen van het perceel;
 2. de aanwezige bebouwing van het perceel inclusief aanduiding van de beoogde bedrijfsactiviteiten.

Artikel 2.7 Overgangsbepaling

1. Het verbod uit artikel 2.3 is niet van toepassing op gebruik dat voor inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels feitelijk en legaal aanwezig is.
2. Het verbod uit artikel 2.4 is niet van toepassing op activiteiten waarvoor voor de inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels een omgevingsvergunning is aangevraagd die past binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Helmond.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

3.1	/join/id/regdata/gm0794/2026/a5558c65098f4b74b7df0e78fea76520/nld@2026-02-02;13335580
3.2	/join/id/regdata/gm0794/2026/a07e9bbe935142c698f3f4cf7c970f3c/nld@2026-02-02;13335580
4.1	/join/id/regdata/gm0794/2026/f4794d5902d14feab57f6fdad4814366/nld@2026-02-02;13335580
Vorbereidingsbesluit EHAD	/join/id/regdata/gm0794/2026/acc4b7e912c741ce8f278c294fd054fa/nld@2026-02-02;13335580

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

Staat van bedrijfsactiviteiten /join/id/regdata/gm0794/2026/cf90b757294347bc9000e2b98721f3b3/nld@2026-02-02;13335580

Algemene toelichting

1 Doel voorbereidingsbesluit

De gemeente Helmond bereidt een wijziging van het omgevingsplan voor om het ontwikkelingsgebied EHAD-terrein te ontwikkelen tot een levendige buurt met een diversiteit aan woon- en werkvormen. Het EHAD-terrein maakt onderdeel uit van het Stationskwartier en past in de gebiedsvisie Stationskwartier die door de gemeenteraad op 20 juni 2023 voor dit gebied is vastgesteld. Het EHAD-terrein is een van de projecten uit deze visie en wordt nu opgepakt door het nemen van dit voorbereidingsbesluit, gevolgd door een wijziging van het omgevingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwikkelingsgebied EHAD-terrein wordt begrensd door de spoorlijn aan de noordzijde, de Churchill-laan aan de oostzijde, de Engelseweg aan de zuidzijde en de Spoorstraat aan de westzijde. Voor het gebied waarvoor deze voorbeschermingsregels gelden is het bestemmingsplan Hoogeind I van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Helmond. Op grond van dit bestemmingsplan mogen er ter plaatse van het ontwikkelingsgebied EHAD-terrein bedrijven in de categorie 2 tot en met 3.2 gevestigd worden. Op de locaties ten oosten en ten zuiden van het EHAD-terrein zijn bedrijven in de categorie 2 tot en met 3.2 toegestaan. Op de locaties ten zuidoosten van het EHAD-terrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 3.1 t/m 4.2 toegestaan.

Om te kunnen voldoen aan de geluidsbelasting voor woningen ter plaatse van het ontwikkelingsgebied EHAD-terrein dient een aantal kavels een lagere milieucategorie te krijgen. Deze zijn op de kaart van het voorbereidingsbesluit aangegeven met de nieuwe toegestane milieucategorie. De huidige bedrijven die zijn gevestigd op de kavels waarbij de milieucategorie wordt verlaagd zijn passend binnen hun nieuwe maximale toegestane milieucategorie.

De huidige bedrijven rondom het ontwikkelingsgebied EHAD-terrein belemmeren de gewenste invulling van het EHAD-terrein niet. Met het tijdelijke omgevingsplan Hoogeind I is het echter niet mogelijk om aanvragen of een ander gebruik voor nieuwe bedrijven of uitbreidingen van bestaande bedrijven te weigeren indien deze voldoen aan het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, terwijl de komst van deze nieuwe bedrijven of nieuwe uitbreidingen nadelig kunnen zijn voor de gewenste woningbouwontwikkeling.

Om deze reden wordt er een voorbereidingsbesluit genomen. Met dit voorbereidingsbesluit worden er voorbeschermingsregels toegevoegd aan het definitieve deel van het omgevingsplan. Deze regels verbieden een wijziging van het gebruik en bouwactiviteiten zonder omgevingsvergunning ter plaatse van en in de omgeving van het EHAD-terrein. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien het gebruik en bouwactiviteiten passend zijn in de nieuwe milieucategorie, zoals opgenomen in de voorbeschermingsregels. Het voorbereidingsbesluit heeft geen consequenties voor bestaande (legale) bedrijven en vergunde (bedrijfs)activiteiten. Deze activiteiten kunnen worden voortgezet.

2 Voorbereidingsbesluit

Op grond van artikel 4.14 lid 1 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad voor een bepaalde locatie een voorbereidingsbesluit nemen. Een voorbereidingsbesluit gaat altijd vooraf aan een ander besluit, namelijk aan een wijziging van het omgevingsplan. In het voorbereidingsbesluit staan voorbeschermingsregels. Deze voorbeschermingsregels worden tijdelijk toegevoegd aan het omgevingsplan van de gemeente Helmond. Deze regels zorgen er voor dat bepaalde regels uit het omgevingsplan tijdelijk niet meer gelden. Wanneer de regels in het omgevingsplan (tijdelijk deel, bestemmingsplan Hoogeind I) afwijken van de voorbereidingsregels, dan gaan de voorbeschermingsregels voor. Hiermee wordt voorkomen dat activiteiten worden uitgevoerd die in het (tijdelijke) omgevingsplan nog zijn toegestaan, maar die in de nieuwe wijziging omgevingsplan, niet meer zijn toegestaan. Voorbeschermingsregels zorgen ervoor dat de gemeenteraad kan voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaats gaan vinden. Voorbeschermingsregels kunnen een nieuwe vergunningplicht inhouden, waarmee een activiteit alleen nog maar mag worden uitgevoerd nadat de omgevingsvergunning is verleend. In de voorbeschermingsregels kan de gemeente nieuwe voorwaarden koppelen aan toegestane activiteiten of beperkingen leggen aan activiteiten die nog niet worden uitgevoerd.

Een voorbereidingsbesluit geldt voor 18 maanden. Binnen deze termijn wordt gestreefd naar een in werking zijnde wijziging omgevingsplan voor het EHAD-terrein waarin de voorbeschermingsregels zijn verwerkt.