Gemeente Helmond

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Helmond

Nr. 508228

29 oktober 2026

Wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Ensemble'

De raad van de gemeente Helmond,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 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 'Ensemble'.

Artikel II

De wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'Ensemble' 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@2026-10-28;14012316.

Artikel IV

In deze gewijzigde vaststelling zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van de ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond Ensemble aangebracht :
a. In artikel 2.10 tweede lid is sub e verwijderd;
b. In de motivering is hoofdstuk 6 aangepast omdat de anterieure overeenkomst getekend is.
Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de bouw van 174 appartementen aan de Smalstraat mogelijk gemaakt. Wat er is gewijzigd, wordt duidelijk gemaakt in de Motivering.
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Helmond, in de openbare vergadering op 27 oktober 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 2.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.10 Toegestaan ander gebruik

1. Ter plaatse van 'garagebox' mogen de gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt voor een garagebox. In een garagebox is het stallen van (motor)voertuigen en het gebruik voor huishoudelijke bergruimte toegestaan ten behoeve van de functie 'wonen'.

2. Ter plaatse van 'Ensemble ander gebruik' mogen de gronden en bouwwerken op de begane grond worden gebruikt voor aan het wonen gerelateerde activiteiten voor de bewoners van Ensemble en voor de medewerkers van het kantoor aan de Kasteel Traverse 1, zoals:
   a. sportruimte;
   b. wasruimte;
   c. ontmoetingsruimte;
   d. werkplekken.

B

Artikel 2.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.11 Omvang, situering en typering

1. Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij 'aantal woningen' is aangegeven.

2. Ter plaatse van 'aantal woningen' is het maximum toegestane aantal woningen het daar bepaalde aantal.

3. Ter plaatse van 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.

4. Ter plaatse van 'bouwlaag - wonen' is wonen uitsluitend toegestaan op de daar bepaalde bouwlagen.

5. Ter plaatse van 'aantal woningen op de begane grond' is het maximum toegestane aantal woningen het daar bepaalde aantal.

C

Na paragraaf 2.2.5 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 2.2.6 Kantoor

Artikel 2.25 Toepassingsbereik

1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op locaties met de functie 'kantoor'.

2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor een kantoor.

3. Naast het gebruik als bedoeld in het tweede lid is het volgende bijbehorende gebruik in ieder geval toegestaan:
   a. tuinen en erven;
   b. groenvoorzieningen;
   c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
   d. parkeervoorzieningen;
   e. paden en overige verhardingen.

D

Artikel 4.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.39 Afwijking streefwaarden trillingssterkte

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

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

E

Artikel 4.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.41 Toepassingsbereik

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen van een geluidgevoelig gebouw ter plaatse van ‘zone geluid - weg en/of spoor'.

2. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing ter plaatse van 'Ensemble' met bijbehorende bijlage 'Ensemble_Geluidswaarden' de afwijking van de standaardwaarde als bedoeld in artikel 4.43 sub b met bijbehorende maatregelen, de waarde gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 4.45.

~~2~~ 3. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing ter plaatse van 'Floriskwartier' met in de bijbehorende bijlage Floriskwartier_Geluidwaarden de afwijking van de standaardwaarde als bedoeld in artikel 4.43 sub b met bijbehorende maatregelen, de waarde gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 4.45.

F

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

Artikel 4.42 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

G

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

Artikel 4.44 ~~Aanvraagvereiseten~~ Aanvraagvereisten

H

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

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

I

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

aantal woningen	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/acb5a49f3e3e449b99153cbaaebf719b/nld@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/acb5a49f3e3e449b99153cbaaebf719b/nld@2026-10-28;14012316
aantal woningen op de begane grond	/join/id/regdata/gm0794/2026/2a13d0c907174be29310a08398b44312/nld@2026-10-28;14012316
beperkingen grootschalige logistiek	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/edfca5b189344753b1075ed014cd6ede/nld@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/edfca5b189344753b1075ed014cd6ede/nld@2026-10-28;14012316
bouwlaag - geluid	/join/id/regdata/gm0794/2026/72cec67feeb041539b10f14a1db37256/nld@2026-09-24;08123671
bouwlaag - wonen	/join/id/regdata/gm0794/2026/7373a17692a945cf8bc4a1d8c4863458/nld@2026-10-28;14012316
bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2026-10-28;14012316
Dijksestraat	/join/id/regdata/gm0794/2026/a2755b2fc0cf4793a5e1c88073624332/nld@2026-09-24;08123671
Ensemble	/join/id/regdata/gm0794/2026/7683570132854fc0b7e4503d3479c6aa/nld@2026-10-28;14012316
Ensemble ander gebruik	/join/id/regdata/gm0794/2026/0f5447ceb39849e9856379ff3c941935/nld@2026-10-28;14012316
explosieaandachtsgebied	~~/join/id/regdata/gm0794/2026/ded0d21d135348baa1c7ffbb74dd8e20/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2026/ded0d21d135348baa1c7ffbb74dd8e20/nld@2026-10-28;14012316
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~~ /join/id/regdata/gm0794/2026/ad52a09e9fde435bbd40c2c07e9f1293/nld@2026-10-28;14012316
groen	/join/id/regdata/gm0794/2025/af8b1328d04d4ad9b215e4982905c190/nld@2026-09-24;08123671
kantoor	/join/id/regdata/gm0794/2026/b6bdd02938a7438195fe1526c9db81e5/nld@2026-10-28;14012316
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/ce85edcc31a5472495f305193adda65c/nld@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/ce85edcc31a5472495f305193adda65c/nld@2026-10-28;14012316
maximum goothoogte	/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@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2026-10-28;14012316
ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/d47517a0bd944a0c8d07a01928e844f0/nld@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/d47517a0bd944a0c8d07a01928e844f0/nld@2026-10-28;14012316
verblijfsgebied	~~/join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbe34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbe34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2026-10-28;14012316
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/gm0794/2025/6c0eeddea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2026-09-24;08123671~~ /join/id/regdata/gm0794/2025/6c0eeddea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2026-10-28;14012316

zone - trillingen	~~/join/id/regdata/gm0794/2026/3db2b48e47134f30ac4cfe14fc4d2a33/nld@2026-07-09;07374778~~ /join/id/regdata/gm0794/2026/3db2b48e47134f30ac4cfe14fc4d2a33/nld@2026-10-28;14012316
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~~ /join/id/regdata/gm0794/2026/ea285569e37441b3b456a017e6b5d8cb/nld@2026-10-28;14012316

J

Bijlage V wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen

Floriskwartier_Geluidwaarden	/join/id/regda-ta/gm0794/2026/cdc89ea134c24984a3326e9eb2b438ac/nld@2026-07-09;07374778
Ensemble_Geluidswaarden	/join/id/regda-ta/gm0794/2026/167b7f01f96846f28e099e5988e9cdd2/nld@2026-10-28;14012316

K

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

Artikel 5.1 lid 1

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Binnen een explosieaandachtsgebied moet bij het wijzigen van het omgevingsplan, of bij het verlenen van een (buitenplanse) omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, rekening worden houden met gevaren die door bedrijven of door het transport van gevaarlijke stoffen veroorzaakt worden.

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.7 Beperkingen zone geluid-industrie

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

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Kasteel-Traverse, het Stationsplein en de Smalstraat in Helmond ligt het voormalige kantoorpand HIER/HERE en het bijbehorende parkeerterrein. In 2014 is het kantoorpand HIER/HERE getransformeerd tot 95 appartementen. Deze transformatie is vergund als afwijking op het bestemmingsplan. Nu is het parkeerterrein door Woonpartners, samen met Moos, aangewezen als potentiële woonlocatie. Beoogd wordt om op het parkeerterrein een nieuw complex te realiseren met in totaal 174 appartementen in een tweetal bouwblokken, genaamd "Ensemble - Flink en Fier". Voor Woonpartners is het een uniek en uitdagend project, mede doordat één van de woontorens uit 19 bouwlagen zal bestaan. Dit initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave én aan de ambitie van Helmond om een schaalsprong te maken. Daarom zal dit initiatief een visitekaartje worden voor de stad.

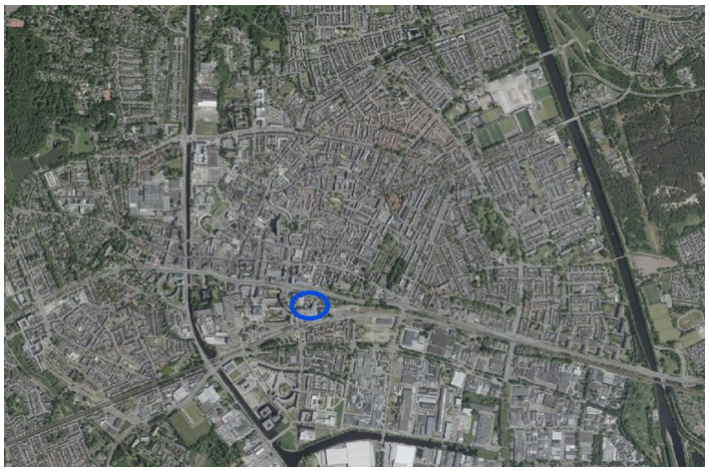
Het eerder tot woningen getransformeerde kantoorpand valt binnen het projectgebied. In overeenstemming met de gemeente is besloten om voor het gehele bouwplan het omgevingsplan te wijzigen. De woningen binnen HIER/HERE krijgen daarmee de functie Wonen.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op de grond van het bestemmingsplan 'Stationskwartier' dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Helmond. De gronden hebben op dit moment de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De functie wonen is hier niet toegestaan. Zoals hiervoor aangegeven is er reeds een vergunning verleend waarbij het omzetten van het voormalige kantoorgebouw naar wonen is vergund. Echter is het niet mogelijk om op basis van deze vergunning de gewenste ontwikkeling van "Ensemble - Flink en Fier" te realiseren. Er zal daarom een nieuwe planologische procedure doorlopen moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

1.2 Plangebied

De projectlocatie is gelegen in de binnenstad van Helmond (te zien in figuur 1.1).

Figuur 1.1



Ligging projectlocatie in Helmond

PDOK

Ten zuiden van de projectlocatie ligt het Stationsplein, met daarbij het trein- en busstation van Helmond. Aan de andere kant van de Kasteel-Traverse, aan de noordzijde van de projectlocatie, ligt het centrum van Helmond. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het Stationskwartier. Hier wordt door de gemeente gewerkt aan een aantrekkelijk centrumgebied voor een sterk groeiende stad. Voor dit gebied is ook een aparte gebiedsvisie opgesteld. Hier zal dieper op in worden gegaan in paragraaf 4.6.1.

Ten zuidwesten van de projectlocatie zijn voornamelijk woningen te vinden, met in de plint diverse commerciële voorzieningen. Ten westen van de bestaande bebouwing is de parkeergarage van Woonpartners gesitueerd en ten noordwesten is het kantoor van Woonpartners gevestigd.

De projectlocatie bestaat uit parkeerplaatsen en een kantoorpand dat in 2020 is omgebouwd tot een appartementengebouw, genaamd HIER/HERE. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie I, perceelsnummers 2279 (gedeeltelijk), 3639 en 3637.

Figuur 1.2



Projectlocatie Ensemble - Flink en Fier en omgeving in Stationskwartier in Helmond

PDOK

1.3 Afwijking tijdelijk deel omgevingsplan

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

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

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn op de projectlocatie de volgende plannen van toepassing:
- Bestemmingsplan ‘Stationskwartier’, vastgesteld 13-04-2012;
- Omgevingsvergunning 'Stationskwartier - Stationsplein 11', vastgesteld 21-03-2014;
- Paraplubestemmingsplan Waterberging 2024, vastgesteld op 27-02-2024;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 27-02-2024.

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

Conform het hierboven beschreven bestemmingsplan 'Stationskwartier', weergegeven in figuur 1.3, hebben de gronden de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Echter is er op 21-03-2014 een omgevingsvergunning verleend voor een deel van de projectlocatie (zie figuur 1.4). Het besluit luidde:

de gevraagde omgevingsvergunning - gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) - voor de volgende activiteiten te verlenen:
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

Conform bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: het (ver)bouwen van een bouwwerk".
- In strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c) Conform bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: planologisch strijdig gebruik";

Nadat deze omgevingsvergunning werd verleend, is het kantoor in 2020 omgebouwd tot appartementen.

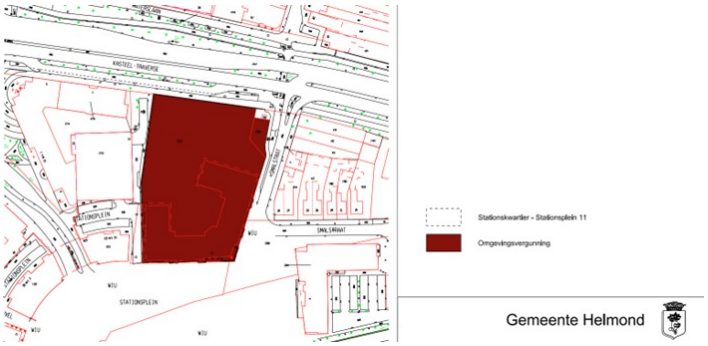
Figuur 1.3



Bestemmingsplan 'Stationskwartier'

Regels op de kaart

Figuur 1.4



Omgevingsvergunning 'Stationskwartier - Stationsplein 11'

Ruimtelijke plannen

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

Omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen:
- omgevingsplan staat gebouwen buiten het bouwvlak niet toe;
- omgevingsplan staat de gewenste bouwvolumes niet toe;

Omgevingsplanactiviteit wonen:
- omgevingsplan staat de activiteit wonen ter plaatse van de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' niet toe.

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

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staat de aanleiding voor de omgevingsplanwijziging en het betreffende plangebied. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige ruimtelijke en functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het planologische beleidskader vermeld,

waarin er aandacht uitgaat naar het beleid op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt de omgevingsplanwijziging getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op de economische uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging. Hoofdstuk 7 gaat in op de participatie. In hoofdstuk 8 staat de procedure omschreven.

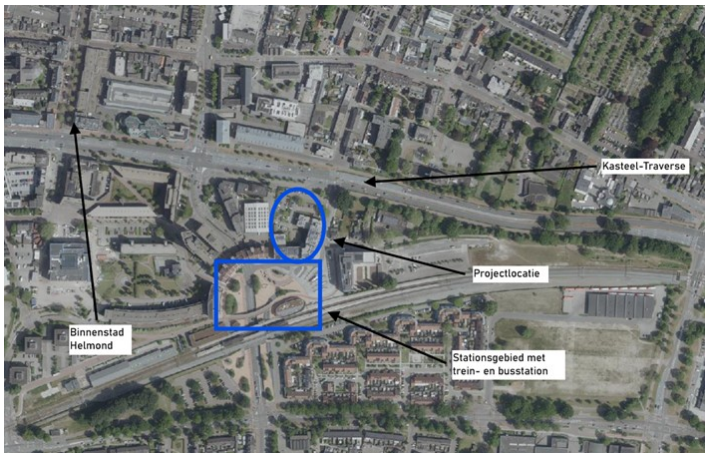
2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijk

De projectlocatie is gelegen in de binnenstad van Helmond. Om precies te zijn op de hoek van de Kasteel-Traverse en de Smalstraat.

De projectlocatie ligt tussen twee belangrijke verbindingen in. Ten noorden ligt de Kasteel-Traverse die zorgt voor de (auto)verbinding tussen Deurne, Helmond en Eindhoven. Daarbij ligt ten zuiden van de locatie de spoorlijn tussen Eindhoven en Venlo. Aan dezelfde kant ligt het trein- en busstation van Helmond. Dit betekent dat rondom de projectlocatie belangrijke verbindingen en vervoersknooppunten liggen voor zowel auto's, bussen, treinen, fietsen en voetgangers.

Figuur 2.1



Directe omgeving rondom projectlocatie

PDOK

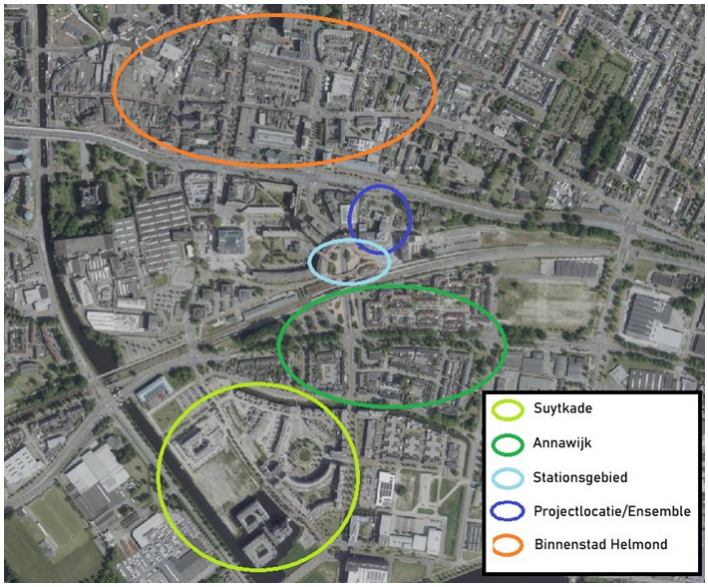
De projectlocatie ligt direct ten zuiden van het centrum van Helmond. Van oudsher is er in de omgeving sprake van een schaalverschil tussen de stedelijkheid van de binnenstad en de grove schaal van de fabrieksbebouwing rond het kanaal en in het Stationskwartier.

Direct ten noorden van de projectlocatie ligt de binnenstad met het winkelhart van Helmond. Hier zijn winkels, maar ook maatschappelijke- en culturele voorzieningen, horeca en dienstverlening aanwezig.

In het zuidoosten van het Stationskwartier ligt het Centraal Station van Helmond. Dit is een belangrijke functie voor het gebied en heel de stad.

Ten zuiden van de projectlocatie, 'onder' het spoor, liggen de Annawijk en Suytkade. De Annawijk is een oude woonbuurt. Suytkade is een nieuw stadsdeel dat nog in ontwikkeling is. Hier zijn er en worden er woningen, overwegend appartementen en rijenwoningen, voorzieningen en bedrijven in een stedelijke setting ontwikkeld. Met de ontwikkeling van Suytkade krijgt de projectlocatie een centralere ligging in het centrum van Helmond.

Figuur 2.2



Omgeving rondom projectlocatie

PDOK

In figuur 2.3 is de verdeling van groen in de omgeving goed te zien. Het meeste openbaar groen is te zien in het Kasteelpark. Daarbij liggen centraal van de kaart nog twee plekken met openbaar groen, al is de meest noordelijke omringd door gebouwen waardoor het meer een semi-openbaar karakter krijgt. De groenstrook die in figuur 2.3 met donkerrood omringd is lijkt op het eerste oog een hele groene omgeving. Dit is echter alleen door de aanwezigheid van een aantal grote bomen en wat grasstroken, maar een groot deel bestaat uit een kantoorpand en huizen met eigen tuin.

Verder zijn er twee gebieden die zeer versteend zijn. Eén daarvan is een terrein waar nog veel industriële gebouwen te vinden zijn en de ander is het stationsgebied, met de projectlocatie daarbij. Op het Stationsplein is op enkele plekken groen aangelegd, maar zoals te zien op de luchtfoto en in figuur 2.4 is dit beperkt. De projectlocatie is vrijwel alleen op de parkeerplaats voorzien van groen in de vorm van wat bomen en hagen.

Figuur 2.3



Groen in de omgeving

PDOK

Figuur 2.4



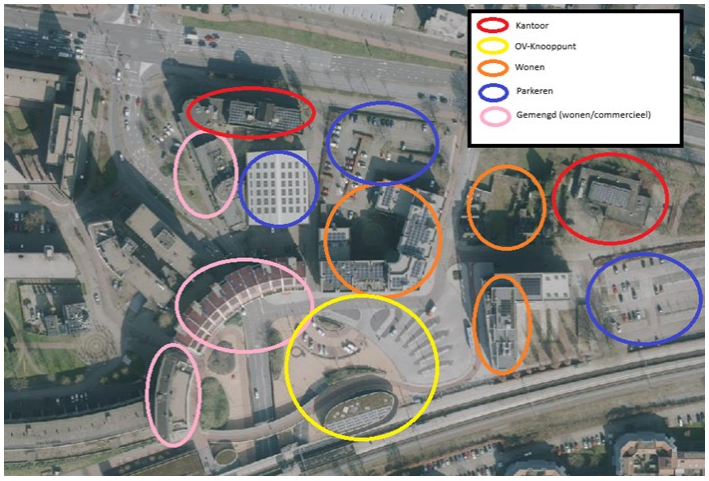
Groen op Stationsplein

Google Maps

2.2 Functioneel

In figuur 2.5 is de verdeling van functies weergegeven in de directe omgeving van de projectlocatie. Bij de gebouwen met een gemengde functie zitten vaak commerciële voorzieningen in de plint en woningen daarboven, zoals te zien in figuur 2.6.

Figuur 2.5



Functieverdeling in directe omgeving van projectlocatie

PDOK

Figuur 2.6



Gebouw met gemengd functie aan stationsplein

Google Maps

3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijk

In de omgeving zal niet veel veranderen. De grootste ontwikkelingen vinden plaats binnen de projectlocatie. Op de plek van het parkeerterrein zullen er in totaal 2 woontorens worden gebouwd. Tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing wordt ruimte overgelaten voor openbaar groen. Niet alleen tussen de bebouwing op de begane grond, maar ook op de verdiepingen wordt groen gerealiseerd. Zoals te zien is op figuur 3.1 worden de balkons en tussenruimtes/platte daken voorzien van groen. Hier kunnen bewoners tot rust komen in een groene omgeving. Naast deze functie, fungeert het ook deels als waterberging of als vertraagde afvoer van hemelwater.

Zoals beschreven in paragraaf 5.14 zal de parkeervraag deels opgelost worden in de parkeergarage van Woonpartners. Het verkeer zal ontsloten worden via de Kasteel-Traverse. Ook is nagedacht over de fietsparkeerplaatsen.

Figuur 3.1



Concept Stedenbouwkundige weergave Ensemble - Flink en Fier, openbare ruimte

Moos

Het eerste blok aan de Kasteel-Traverse bestaat uit drie delen. Deze drie bouwdelen zullen tussen de 4 en 8 bouwlagen hoog zijn.

Figuur 3.2



Concept Stedenbouwkundige weergave Ensemble - Flink en Fier, blok 1, aanzicht vanaf Kasteel-Traverse

Moos

Het tweede blok is een woontoren met een voor Helmond ongekende hoogte. Deze toren zal namelijk bestaan uit 19 bouwlagen, wat een voor Helmond unieke hoogte geeft.

Figuur 3.3



Concept Stedenbouwkundige weergave Ensemble - Flink en Fier, blok 2

Moos

3.2 Functioneel

Bij het voormalige kantoorpand HIER/HERE worden op het bijbehorende parkeerterrein, tussen de Kasteel-Traverse, het Stationsplein en de Smalstraat in Helmond, nieuwe sociale huurappartementen en middenhuurappartementen gerealiseerd. In 2020 is HIER/HERE reeds getransformeerd en bestaat nu uit 95 appartementen. Deze transformatie is destijds als afwijking op het bestemmingsplan vergund. Nu is het parkeerterrein door Woonpartners, samen met MOOS, aangegeven als potentiële woonlocatie. Op het

parkeerterrein worden nieuwe wooncomplexen gerealiseerd met in totaal 174 appartementen in een viertal woontorens, genaamd "Ensemble - Flink en Fier". De beoogde woningen en de bestaande woningen (HIER/HERE) krijgen de functie Wonen. Het programma van de nog te realiseren gebouwen ziet er nu als volgt uit:

- Toren: 108x app 65 m² gbo (vanaf bouwlaag 1)
- Blok A: 60x app 47 m² gbo (vanaf bouwlaag 1)
- Blok A: 3x app 46 m² gbo (begane grond)
- Blok A: 3x app 55 m² gbo (begane grond)

Totaal: 174 appartementen

In overeenstemming met de gemeente is besloten om voor het gehele projectgebied, dus inclusief de gronden ter plaatse van het eerder vergunde HIER/HERE, een wijziging omgevingsplan op te stellen. De beoogde ontwikkelingen zijn niet toegestaan binnen de geldende regels van het huidige omgevingsplan (tijdelijke deel: bestemmingsplan 'Stationskwartier'). De gronden hebben op dit moment nog de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De functie wonen is hier dus niet toegestaan. Zoals eerder besproken is er reeds een vergunning verleend waarbij het omzetten van het voormalige kantoorgebouw naar wonen is vergund. Echter is het niet mogelijk om op basis van deze vergunning de gewenste ontwikkeling te realiseren.

Binnen de projectlocatie worden er op het parkeerterrein twee woontorens gebouwd. De vervallen parkeerplaatsen zullen deels worden ondergebracht in de parkeergarage van Woonpartners (zie paragraaf 5.14). De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling zal ook deels in de parkeergarage een plek moeten krijgen.

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 deze ontwikkeling zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

(1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

(2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;

(4) Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

(5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

(8) Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

(10) Beperken van klimaatverandering;

(20) Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

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

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

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie heeft geen consequenties voor het initiatief.

4.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

4.2.2.1 Beleidskader

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

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

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

4.2.2.2 Windturbines

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

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

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.3.1 Beleidskader

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

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit:
- de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorzienin; of
- een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is,

wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

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

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

4.2.3.2 Toetsing

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

Beschrijving woonbehoefte

Via deze ontwikkeling wordt de bouw van 174 appartementen mogelijk gemaakt. Hierbij vallen er 124 appartementen onder het segment 'sociale huur'. Daarnaast worden er ook 50 middenhuurappartementen gerealiseerd. Uit diverse bronnen blijkt dat deze ontwikkeling inspeelt op de woonbehoefte.

Woonvisie Helmond 2040

In de woonvisie wordt gesproken over het bijbouwen van meer sociale huurwoningen, zodat woningzoekenden beter kunnen worden gehuisvest. Wat ook te lezen is in deze visie is dat de gemeente ernaar streeft om 15.000 woningen bij te bouwen tot 2040, waarvan 10.000 in het Centrum en het Stationsgebied. Volgens een woningbehoefteonderzoek van ABF en STEC komt naar voren dat in de periode 2020-2030 2.100 sociale huurwoningen nodig zijn. Percentueel wil de gemeente Helmond minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen om de voorraad op pijl te houden in de periode tot 2040. In de woonvisie worden analyses op wijkniveau gedaan over waarop wordt ingezet bij woningbouwmogelijkheden. Over de binnenstad van Helmond wordt hierin het volgende genoemd:

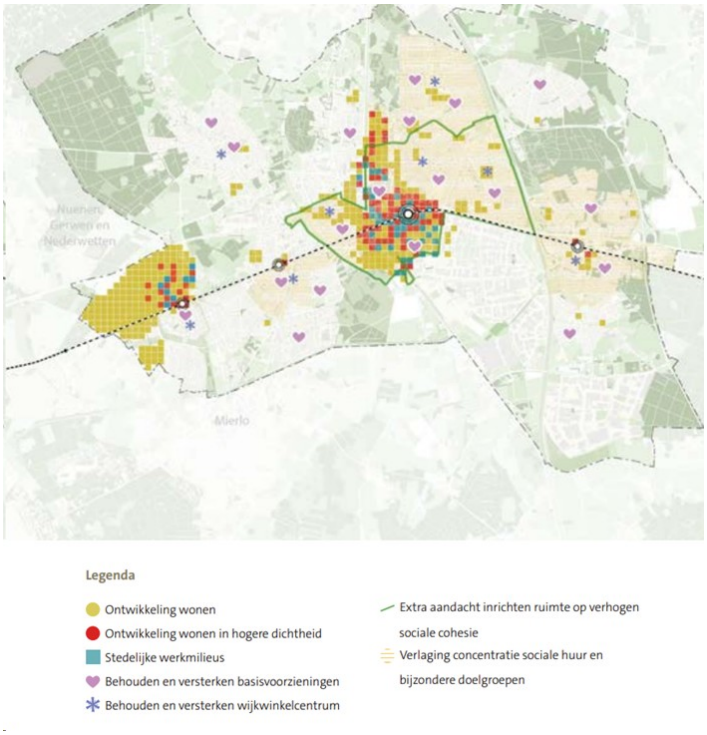
De woningvoorraad in de binnenstad is gedifferentieerd te noemen: 53% appartementen, 72% van de woningen betreft huurwoningen (47% sociale huur bij corporaties). Hiermee is het aandeel sociale huur hoog. Bij grotere nieuwbouwgebieden sturen op een divers programma qua betaalbaarheid is conform de woondeal. Er wordt ingezet om met andere woonmilieus en woningtypes de doorstroming op gang te brengen en nieuwe doelgroepen aan te trekken. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een ander

woonmilieu alsmede in de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen voor een woningcorporatie. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan betaalbare woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het op gang brengen van de doorstroming. Dat houdt in dat er ruimte ontstaat voor andere woningtypes bij andere transformaties en inbreidingen in de binnenstad.

Omgevingsvisie Helmond 2040

Zoals te zien is in figuur 4.1 heeft de gemeente Helmond de ambitie om in de binnenstad woningen te ontwikkelen in hogere dichtheid. De projectlocatie valt hier ook onder. Tot aan 2040 moeten er in Helmond zo'n 15.000 woningen bijkomen. De gemeente kiest ervoor om hiervan circa 10.000 woningen in en rondom het centrum en IC-station te bouwen. De andere 5.000 woningen zullen verdeeld worden over het Brainport Smart District, nu genoemd Nieuw Brandevoort, en andere locaties in de stad. Door concentratie van de woningen rondom OV-knooppunten, wordt de mogelijkheid en het draagvlak voor een mobiliteitstransitie vergroot (wat de 4e ambitie is uit de Omgevingsvisie). Daarbij wordt kwetsbaar landschap en natuur in het buitengebied bespaard omdat er in de bestaande stad wordt gebouwd.

Figuur 4.1



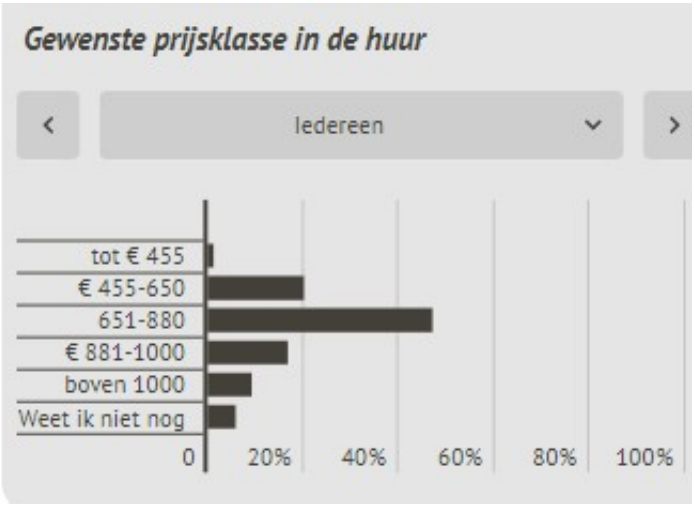
Visiekaart Helmond van en voor iedereen

Omgevingsvisie Helmond 2040

Woonwensenonderzoek 2024 Helmond

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

Figuur 4.2



Gewenste prijsklasse in de huur voor iedereen in de gemeente Helmond

Woonwensenonderzoek 2024

In het woonwensenonderzoek is ook onderzocht of er behoefte is aan woningen in het Stationskwartier en aan wat voor type woningen er behoefte is. In de grafieken in figuur 4.3 is te zien dat meer dan de helft het wel ziet zitten of overweegt om in het Stationskwartier te wonen. Daarnaast wil bijna de helft een huurwoning en 18% heeft geen voorkeur. Aan de middelste grafiek is de gewenste huurprijs af te lezen en de prijsklasse tussen de €651 en €880 is hier weer het grootste, ongeveer de helft. De meest rechter grafiek geeft aan welk woningtype het meest gewild is. Hier waren meerdere antwoorden mogelijk. Toch is goed te zien dat er ook veel interesse is naar appartementen.

Figuur 4.3



Woonwensen van mensen die (misschien) in het Stationskwartier willen wonen

Woonwensenonderzoek 2024

Provinciale woningbouw afspraken 2022 - 2030

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

Woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023

De woonbehoefteprognose geeft een indicatie van de verwachte woonbehoefte tot en met 2030 in relatie tot de verwachte bevolkingsomvang. Kijkend naar de cijfers voor de gemeente Helmond is te zien dat er vanaf 2023 tot en met 2030 elk jaar een stijging verwacht wordt. In 2023 staat de teller namelijk op 42.335 en in 2030 is dat 51.460. Dat is een verwachte stijging van 9.125 in 7 jaar.

Monitor bevolking en wonen (juni 2025)

Volgens de Monitor bevolking en wonen is de benodigde capaciteit in Helmond in de periode 2024 tot en met 2033 5.945 woningen (prognose + vervangingsopgave) en is er slechts harde plancapaciteit voor 2.960 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moeten worden in harde plannen. Deze ontwikkeling geeft daar mede invulling aan.

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant (oktober 2025)

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

In de Woondeal van 2023 was afgesproken om in de regio minimaal 45.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Door het Beethovenconvenant is er een extra woningbouwopgave bijgekomen. Met de Beethovenmiddelen wordt ingezet op het versneld realiseren van nog eens 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden in onze regio. De totale regionale opgave tot en met 2030 komt daarmee op 62.130 woningen. Daar zet de regio Zuidoost-Brabant zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, dus voor in.

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

In de herijkte regionale woondeal (30 oktober 2025) Zuidoost-Brabant is afgesproken dat de gemeente Helmond zich inzet voor het toevoegen van netto 8.880 woningen tot en met 2030. In de periode van 2022 t/m 2024 zijn daarvan reeds 1.795 woningen gerealiseerd. Daarmee resteert een opgave van 7.085 woningen tot en met 2030. Voor Helmond gaat het om tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociaal. Het minimum van 30% sociale huur en tweederde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente.

Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie en de instructieregels uit het Bkl. In Helmond is voor de periode 2024 t/m 2033 nog behoefte aan het toevoegen van bijna 3.000 woningen aan de harde plancapaciteit. Met dit plan kan daar mede invulling aan worden gegeven met betaalbare woningen.

4.3 Waterschapsbeleid

4.3.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein, inclusief het nieuw ontwikkeld beleid. In het programma staan ambities om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Daarbij is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

4.3.2 Toetsing

Voorliggende omgevingsplanwijziging past binnen het Nationaal Water Programma 2022-2027. Een uitgebreide toetsing vind plaats in paragraaf 5.3 Weging van het waterbelang.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 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 vier ambities voor hoofdopgaven:
a. werken aan de Brabantse energietransitie. Bij het bouwen van woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan het duurzaamheidsbeleid;
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 bij een concrete marktvraag. 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

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

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Brabantse Omgevingsvisie.

4.4.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.4.2.1 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.

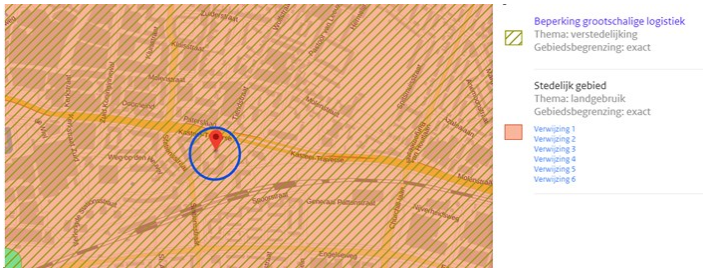
4.4.2.2 Instructieregels

Dit zijn de regels die relevant zijn voor het omgevingsplan. De instructieregels bevatten onder andere de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (paragraaf 4.2.2). Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende algemene principes:
a. goede omgevingskwaliteit;
b. zorgvuldig ruimtegebruik;
c. toepassing van de lagenbenadering;
d. meerwaardecreatie;
e. versterken van omgevingskwaliteit;
f. kwaliteitsverbetering landschap. Volgens artikel 5.11 OV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Helmond heeft dit uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015. Deze beleidsregel wordt in paragraaf 4.6.3 verder toegelicht.

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

De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt de projectlocatie binnen de volgende werkingsgebieden (figuur 4.4):
- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant);
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant).

Figuur 4.4



Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Provincie Noord-Brabant

De volgende artikelen uit de instructieregels en rechtstreeks werkende regels zijn relevant voor dit project:

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

Toetsing

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen aangezien:
a. uit deze motivering, met name op basis van hoofdstuk 5, kan worden geconcludeerd dat er wordt voorzien in een veilige en gezonde leefomgeving;
b. de ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw ter plaatse van een bestaand parkeerterrein. Deze ontwikkeling voorziet in de intensivering van bestaand stedelijk gebied waarmee de bestaande ruimte optimaler wordt gebruikt om te voorzien in de woningbehoefte. Daarnaast wordt er ook meer groen gerealiseerd dan in de bestaande situatie aanwezig is. Daarmee wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik;
c. de ontwikkeling voorziet in de realisatie van sociale huurwoningen conform het WoonST 2.0 principe. Deze woningen voldoen aan duurzaamheidscriteria, zie ook paragraaf 5.20. Op deze manier wordt zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energie;

d. in onder andere paragraaf 5.3, waar de weging van het waterbelang plaatsvindt, wordt aangetoond dat in de nieuwe situatie meer ruimte is voor water en groen dan in de bestaande situatie het geval is. Daarmee is aangetoond dat de ontwikkeling rekening houdt met klimaatverandering.;
e. het doel van duurzame mobiliteit is om de CO_2-uitstoot te verminderen en de bereikbaarheid voor iedereen te waarborgen. In paragraaf 5.14 wordt de bereikbaarheid van het plangebied en de toekomstige woningen beschreven. Aangezien het plangebied is gelegen in het stationsgebied van Helmond, is het gebied, naast de bereikbaarheid met de auto, fiets en te voet, goed bereikbaar met het openbaar vervoer; en
f. de ontwikkeling voorziet in een duurzame en toekomstbestendige nieuwe invulling van het plangebied en draagt op die manier bij aan een duurzame concurrerende economie.

Het projectgebied ligt in het door de provincie aangewezen 'stedelijk gebied', weergegeven in figuur 4.4. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in de provinciale woningbouw afspraken 2022-2030 (zie 4.4.1). Daarnaast betreft het een duurzame stedelijk ontwikkeling en draagt het bij aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling voorziet in nieuwbouw ter plaatse van bestaand stedelijk gebied. In de toekomstige situatie bestaat de bebouwing uit meerdere bouwlagen. Er is dan ook sprake van een verantwoorde verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:
- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

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

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

In dit geval zit de meerwaarde met name in het feit dat er met de nieuwbouw wordt bijgedragen aan de gemeentelijke opgave om (sociale huur)woningen te realiseren.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Omgevingsverordening.

4.4.3 Brabantse Agenda Wonen

Met de Brabantse Agenda Wonen legt de provincie Noord-Brabant uit welke accenten er de komende jaren liggen bij het wonen en het bouwen en hoe de provincie zich hier de komende tijd voor gaat inzetten. In de Agenda staan vier acties en zes richtinggevende principes. De Agenda bevat slechts hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De zes richtinggevende principes van de agenda zijn:
a. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties. Hierbij kan gedacht worden aan het inbreiden, herstructureren of transformeren van leegstaande en leegkomende panden zoals kantoren, winkels en ander vastgoed. Het uitgangspunt is dat zorgvuldig ruimtegebruik vóór zuinig ruimtegebruik gaat.

b. De provincie geeft ruim baan aan ‘goede woningbouwplannen’ binnen stedelijk gebied. Woningbouw wordt gesitueerd op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed. Dit sluit aan op de actuele vraag. De woningen kunnen hierdoor snel in aanbouw worden genomen.
c. De provincie legt de nadruk op de bestaande woningvoorraad. Hierbij heeft de provincie specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
d. De provincie ontwikkelt vraaggerichte woningbouwplannen die aansluiten op de vraag van huishoudens. Daarbij heeft de provincie oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
e. De provincie zorgt voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en programma’s. Zo kan de provincie tijdig en adequaat inspelen op de woningmarktdynamiek, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen.
f. De provincie versterkt de samenwerking op de regionale woningmarkt. De gemeenten zijn hierbij als eerste aan zet. De provincie vernieuwt de regionale woningbouwafspraken, waarbij er een groot accent ligt op de kwalitatieve samenstelling van de plannen en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere – vaak ruimtelijke – kwalitatieve doelen en met specifieke aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkeling en uitbreidingslocaties.

Toetsing

Deze ontwikkeling voldoet aan de Brabantse Agenda Wonen doordat er onder andere wordt ingezet op woningbouw in binnenstedelijke locaties. Binnen het plan is rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt binnen het plan ingespeeld op de woningbehoefte. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.2.3. Ten slotte is er bij het ontwikkelen van de plannen gelet op de regionale afspraken. Helmond ligt in de regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De afspraken die binnen de regio gemaakt zijn en waar Ensemble - Flink en Fier aan voldoet is verder toegelicht in paragraaf 4.5.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan de Brabantse Agenda Wonen 2017.

4.4.4 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

Deze ontwikkeling heeft effect op de waterkwaliteit en houdt rekening met de kernwaarden van het RWP 2022-2027. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 5.3 'Weging van het waterbelang'.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Regionaal Water en Bodem Programma.

4.5 Regionaal beleid

4.5.1 Beleidskader

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

Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

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

Herijkte Woondeal oktober 2025

In de woondeal Zuidoost-Brabant is door het Rijk, de provincie, de MRE-gemeenten en woningbouwcorporaties een versnelling van de woningbouwproductie overeengekomen. In de regio Zuidoost-Brabant moeten er tussen 2022 en 2030 minimaal 62.130 woningen worden gerealiseerd. Dit doel is alleen haalbaar indien het Rijk, de provincie, regiogemeenten en woningbouwcorporaties intensief samenwerken met elkaar. Voor de gemeente Helmond geldt dat er in de periode 2025-2030 gemiddeld 1.400 woningen per jaar gerealiseerd moeten worden, zodat er vóór 2030 in totaal (periode 2022- 2030) 8.880 woningen gerealiseerd zijn.

Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven - De Afspraken

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

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

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

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

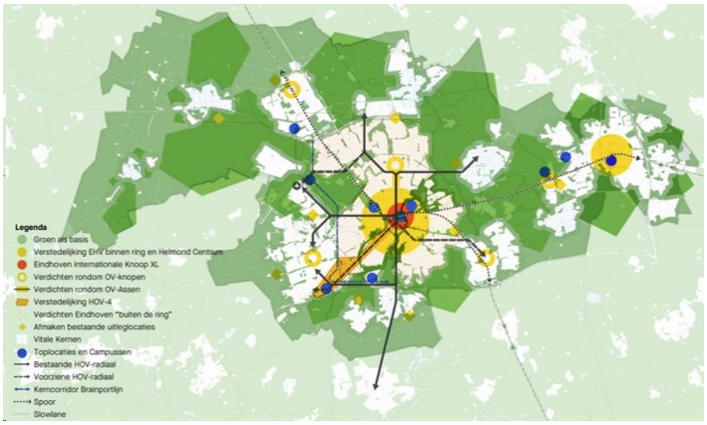
Voor mobiliteit wordt ingezet op een schaalsprong in het OV en op het spoor, een mobiliteitstransitie (minder, schoner, efficiënter) en het optimale gebruik van bestaande infrastructuur. Dit wordt verder uitgewerkt vanuit het MIRT-onderzoek Brainport in de deeluitwerkingen Mobiliteitstransitie, Multimodale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

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

en water en alles wat er nodig is om het SGE toekomstproof te maken (transities in energieopwekking, klimaatadaptatie, circulaire transities, agrarische functies, recreatiefuncties, etc.).

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

Figuur 4.5



Schematische verbeelding ontwikkelingen SGE

Verstedelijkingsakkoord SGE

In het verstedelijkingsakkoord zijn aparte afspraken opgenomen voor Helmond Centrum+

4.1. Met de centrumontwikkeling Centrum+ realiseert Helmond 10.000 woningen in het centrum om de kwaliteit en draagkracht te vergroten. Het Rijk (BZK, IenW), de provincie en het SGE streven ernaar om in het BO-MIRT 2023 en 2024 afspraken te maken over de daarbij horende randvoorwaardelijke gebiedsoverstijgende opgaven in infrastructuur:

- Zuidelijke ontsluiting Helmond;
- Spoorse capaciteit IC-Station, als onderdeel van het programma Toekomstvast Spoor;
- Autoluw centrum (inclusief mogelijk afschalen Kasteeltraverse); en
- Mobiliteitstransitie, waaronder ook deelmobiliteit, flexibel OV en fiets.

4.2. Helmond stelt in 2023 samen met het Rijk (BZK, IenW) en in samenspraak met de provincie een visie en ontwikkelplan Helmond Centrum+ op om Helmond Centrum te ontwikkelen tot een natuurinclusief, klimaatadaptief, energieneutraal, bruisend en waar mogelijk gemengd centrummilieu en een aantrekkelijk voorzieningsniveau. Tot slot wordt er gewenst om Helmond Centrum van een stedelijk werkmilieu (economische toplocatie) en een impuls te voorzien op sociaal gebied om de leefbaarheid te verbeteren en sociale tweedeling tegen te gaan. Het streven is om eind 2023 afspraken te maken over een gezamenlijke eerste vervolgstap.

4.3. Vooruitlopend op het ontwikkelplan gaat Helmond door met de uitvoering van het centrumperspectief, in concreet o.a.:

- Het sluiten van een intentieovereenkomst in 2022 met verdergaande samenwerkingsafspraken met provincie t.b.v. ontwikkeling van het stationskwartier;
- Het sluiten van een intentieovereenkomst in 2022 met Waterschap Aa en Maas t.b.v. het terugbrengen van de StadsAa; en
- Het realiseren van stedelijke woonmilieus (reeds ondersteund door woningbouwimpulsmiddelen van het Rijk).

4.4. Indien milieubelastende bedrijvigheid uit het centrum wil vertrekken, verkent de gemeente Helmond samen met het Rijk (BZK) en provincie de kansen die dit biedt voor het Centrum+ en de opgave die dan hiervoor nodig is. Uitgangspunt is dat de bedrijvigheid en werkgelegenheid hierbij behouden blijft voor gemeente en/of regio.

4.5.2 Woondeal Zuidoost-Brabant 2025 en Afsprakenkader SGE

In het afsprakenkader wordt benoemd dat het centrum van Helmond sterk wordt verdicht en vergroend waarbij wordt ingezet op het maken van een stedelijk centrumgebied in Helmond. Overal in Helmond is verdichting en vergroening gewenst om te kunnen voldoen aan de afspraken waarbij 10.000 woningen in Helmond moeten worden gerealiseerd. De ontwikkeling draagt daar duidelijk aan bij. Het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt 174 en daarnaast wordt het gebied rondom de nieuwe gebouwen ingericht als openbaar gebied met meer groen.

Het plangebied ligt in het stationsgebied van Helmond waardoor de locatie goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Dit sluit aan op de afspraken die gemaakt zijn in SGE-verband.

De woningbouw Aquarel gaat in op de verschillende gebieden in de regio's en dat ieder van die gebieden hun eigen specifieke woonmilieus kent. Deze woonmilieus zijn complementair aan elkaar. Het idee is dat niet overal in de regio hetzelfde wordt gebouwd, maar dat men zich laat inspireren door het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied. Hiermee kan een woningbouwproject worden gepositioneerd en geprofileerd binnen de regio waar wordt gestreefd naar een schaalsprong in de woningbouwopgave met behoud van de woon- en leefkwaliteit. De realisatie van 124 sociale huurappartementen en 50 middenhuurappartementen conform het WoonST 2.0 principe, waarbij het stedelijk gebied wordt geïntensiveerd én vergroend, draagt nadrukkelijk bij aan het aquarel.

4.5.3 Brainport principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Binnen het SGE is afgesproken dat de kwalitatieve toetsing bij binnenstedelijke plannen groter dan 75 woningen in de grote kernen wordt uitgevoerd door het Coördinatieteam. Toetsing aan de Brainport Principes wordt gedaan om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen. Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 174 woningen. Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de provinciale verordening. In Bijlage 1 - Toets Brainport principes Ensemble - Flink en Fier bij deze motivering is een uitgebreide toets aan de brainportprincipes opgenomen in beeld en woord. Hieronder wordt volstaan met de beoordeling per principe. Bij besluit d.d. 9 oktober 2025 heeft het coördinatieteam het planvoornemen getoetst aan de Brainportprincipes en geoordeeld dat de ontwikkeling voldoende tot zeer goede invulling geeft aan de Brainport Principes:

- Koesteren van Identiteit - **voldoende**
- Ruimte voor Innovatie - **zeer goed**
- Invloed voor bewoners - **goed**
- Vraaggericht ontwikkelen - **zeer goed**
- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor - **goed**
- Benutting regionaal schaalniveau - **zeer goed**
- Gezonde verstedelijking - **goed**

Brainport Principes door Coördinatieteam Wonen

Uit de toets blijkt dat de ontwikkeling in ruime mate voldoet aan de Brainport Principes. Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat onderhavig project een voldoende tot zeer goede invulling geeft aan de Brainport Principes. Het besluit is opgenomen als Bijlage 2 - Besluit coördinatieteam SGE Brainport Principes bij deze motivering.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal en het afsprakenkader SGE en past daarmee binnen de regionale beleidskaders. Bovendien voldoet de ontwikkeling aan de Brainport Principes.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Omgevingsvisie Helmond 2040

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

a. *Helmond van en voor iedereen* . De gemeente zet in op de realisatie van voldoende betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen op korte afstand en fijne, veilige ontmoetingsplekken. De woningen worden grotendeels in de stad gerealiseerd, waarbij het zwaartepunt in en rondom het centrum ligt. Hierdoor wordt de draagkracht voor stedelijke voorzieningen en duurzame mobiliteitsoplossingen vergroot. In de wijken blijft er ruimte voor woningbouw. Dit is gericht op de lange termijn behoefte van de wijk.
b. *Helmond als duurzame stad*. Helmond is in 2035 klimaatneutraal en circulair. In 2050 is Helmond klimaatbestendig. Gebouwen en ruimtes moeten zo ingericht worden, dat deze geen 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.

Toetsing

Deze ontwikkeling sluit aan op een aantal punten uit de opgave ''meedoen, rondkomen en vooruitkomen''. Binnen deze opgave streeft de gemeente Helmond naar een veilige, leefbare en aantrekkelijke stad waar iedereen kan meedoen. Belangrijke speerpunten uit deze opgave die de ontwikkeling beslaat zijn:

- het realiseren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor iedereen;
- een toegankelijke en sociaal veilige leefomgeving;
- passende en betaalbare woningen.

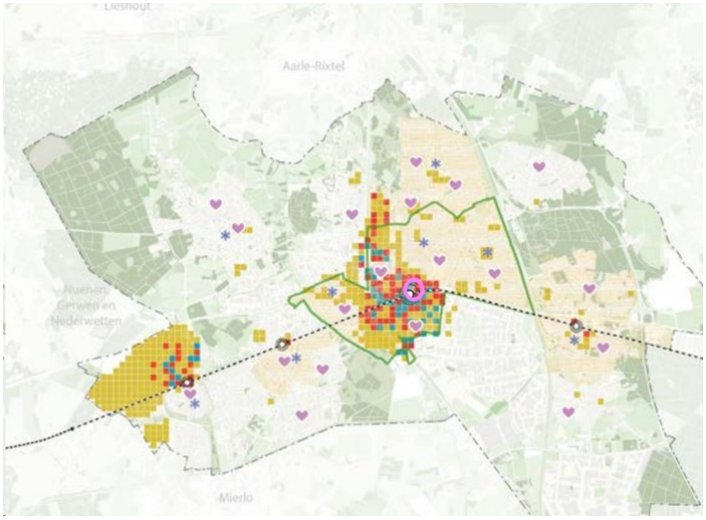
In de Omgevingsverordening gebruikt de provincie een 'verstedelijkingscontour'. Op de kaart (te zien in figuur 4.4) is aangegeven waar verstedelijking afweegbaar is en wat concentratiegebieden zijn. De projectlocatie bevindt zich binnen zo'n concentratiegebied en hier liggen dus mogelijkheden voor meer verstedelijking.

Aansluitend op de eerder besproken opgave heeft de gemeente een ambitie geformuleerd, genaamd 'Helmond van en voor iedereen'. Hierin wordt het doel gesteld om meer betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen en veilige ontmoetingsplekken te realiseren, waarbij in 2040 70% van het woonaanbod van zowel huur als koop betaalbaar moet zijn. Door de bouw van 174 betaalbare woningen kan er aan dit doel een bijdrage geleverd worden.

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. Figuur 4.6 laat de visiekaart zien voor 'Helmond voor iedereen'. Hierin is

de projectlocatie aangegeven en is te zien dat in deze omgeving voornamelijk de ontwikkeling van wonen in hogere dichtheid en stedelijke werkmilieus worden beoogd. De ontwikkeling past hierbinnen.

Figuur 4.6



Kaart 'Helmond voor iedereen', projectlocatie roze omcirkelt

Omgevingsvisie Helmond

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Omgevingsvisie Helmond 2040.

4.6.2 Woonvisie Helmond 2040

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. Helmond zal geen nieuwe uitbreidingslocaties toestaan. De bestaande uitbreidingslocaties zullen wel nog worden afgerond.
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.
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 2026):

a. 30% sociale huur (tot €932,93);
b. 15% middenhuur (tot €1.228,07);
c. 10% lage middeldure koop (tot € 295.000);
d. 15% betaalbare koop (tot € 420.000);
e. 30% dure koop of huur.

Bij het realiseren van woningen in de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop gelden er extra voorwaarden. Zo moet ten minste 70% van de woningen betaalbaar zijn als een initiatief de bouw van meer dan 25 woningen mogelijk maakt. Bij de realisatie van ten minste 50 woningen moet ten minste 30% van de woningen sociale huur zijn. Deze regel geldt voor individuele projecten en voor de stad als geheel. Zo zorgt de gemeente ervoor dat er meer sociale huurwoningen bijkomen. In sommige wijken is dit nodig, terwijl het in andere wijken minder voor de hand ligt om deze verplichtingen door te voeren. Bij de bouw van meer dan 50 woningen bij één initiatief gaat de gemeente uit van de volgende percentages:
a. Binnenstad, Noord, Oost, West, Brouwhuis: minimaal 30% sociale huur;
b. 't Hout, Rijpelberg: minimaal 35% sociale huur;
c. Warande, Stiphout, Dierdonk, Brandevoort: minimaal 40% sociale huur;
d. grote nieuwbouwgebieden, zoals Stationskwartier, Nieuw Brandevoort en Houtsdonk: op deelgebiedsniveau minimaal 70% betaalbaar (in plaats van 50 woningen), waarvan 30% sociale huur.

Kwalitatieve randvoorwaarden

Hiernaast gelden 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. nieuwbouw is energieneutraal (Het bouwplan voldoet hier bij voorkeur aan);

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 bepaalde wetten en beleid en vormen een samenvattend overzicht. Het vormt een aanvulling op de Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven.

Toetsing

Deze ontwikkeling sluit aan op een woningbehoefteonderzoek van de ABF en STEC dat stelt dat in de periode 2020-2030 wel 2.100 sociale huurwoningen nodig gaan zijn. In percentage wil de gemeente minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen verwerken. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief draagt dit plan bij aan de woonvisie doordat appartementen worden toegevoegd op deze locatie. Daar is in Helmond behoefte aan: meer kleinere woonvormen, levensloopbestendig. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 174 extra betaalbare maar vooral ook levensloopbestendige woningen. Daarmee wordt ook de doorstroming op gang gebracht. De behoefte aan betaalbare huurwoningen gaat verder dan de in de visie genoemde urgenten. Die behoefte moet vooral ook worden voorzien op binnenstedelijke (herontwikkelings) locaties. Deze ontwikkeling voorziet daarin en is door de gemeente dan ook geprioriteerd.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van de Woonvisie Helmond 2040.

4.6.3 Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 (BKL)

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

Figuur 4.7



Projectgebied is niet gelegen in BKL gebied

Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond

4.6.4 Helmondse spelregels voor betaalbare nieuwbouw 2025

In de Helmondse spelregels voor betaalbare nieuwbouw staan de definities van begrippen die nodig zijn om afspraken over nieuwbouwwoningen af te bakenen en/of toe te lichten. Bij een woningbouwontwikkeling van 25 tot 50 woningen moet tenminste 70% van de woningen betaalbaar zijn. Bij een woningbouwontwikkeling vanaf 50 woningen moet tenminste 70% van de woningen betaalbaar zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur. Bij deze ontwikkeling worden er 124 sociale huurappartementen en 50 middenhuurappartementen gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de speregels.

4.6.5 Visie Stationskwartier Helmond

In juni 2023 is de gebiedsvisie voor het Stationskwartier vastgesteld. In deze visie laat de gemeente de ambitie zien om het Stationskwartier uit te laten groeien tot een hotspot vol stedelijk leven. Het streven is om van het gebied een dynamisch stadsdistrict te maken, met als belangrijk onderdeel het verbeteren en verstedelijken met 10.000 woningen en 10.000 arbeidsplaatsen.

De beoogde ontwikkeling van het gehele Stationskwartier vraagt om een koersverandering. Gastvrij, speels en gezond zijn benoemd als de drie kernwaarden. Om de juiste koers aan te houden zijn deze kernwaarden uitgewerkt in 5 actiethema's:

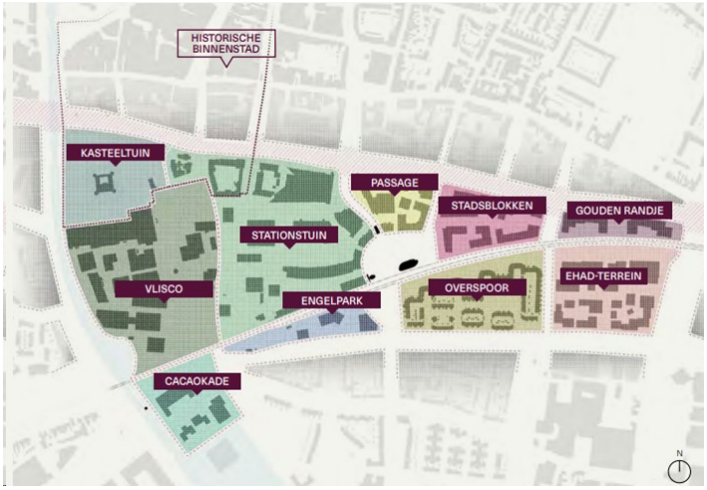
- De nieuwe Helmondse mix: Stationskwartier als bruisende hotspot door een mix van bedrijvigheid, cultuur en een gastvrije mentaliteit voor bewoners en bezoekers.
- Het recht van de traagste: Stationskwartier wordt een veilige en vriendelijke omgeving van en voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

- Het groenste Stationskwartier van Nederland: Stationskwartier wordt de tuin van de stad. Een voor Nederlandse begrippen uniek groen ecosysteem, goed voor biodiversiteit, verkoeling, waterberging en bodemvitaliteit.
- De verbindende tussenruimte: Het gebied moet de letterlijke verbinding worden tussen het bestaande en het nieuwe in de stad. Een overzichtelijk gebied met een duidelijke identiteit en een sterk community-gevoel is een parkachtige setting die kwaliteit van leven biedt.
- Je voelt je thuis: Stationskwartier is een plek waar iedereen zich thuis kan voelen en bij wil horen. De menselijke maat en sociale interactie mogen niet verloren raken.

In de visie wordt een programma opgesteld aan de hand van drie thema's: Werken, Wonen en Voorzieningen. Welke punten uit dit programma belangrijk zijn voor de projectlocatie wordt behandeld in paragraaf 4.6.

De gemeente beschrijft het Stationskwartier als 1 gebied met 10 karakters. De projectlocatie valt onder deelgebied 'Passage'. Dankzij de centrale ligging is dit een opvallend doorwaadbare woon- en werkplek. Hier wordt samenwerking gestimuleerd met onder meer (overdekte) buitenruimtes, niches en transparante plinten. Goed voor nieuwe stedelingen die volop gebruik maken van de voorzieningen en goede bereikbaarheid van de stad.

Figuur 4.8



Kaart stationsgebied en verdeling van deelgebieden

Gebiedsvisie Stationskwartier Helmond

Toetsing

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de gestelde ambities voor het Stationskwartier. Er worden parkeervoorzieningen voor fietsers gefaciliteerd en de aanwezigheid van diverse functies in de nabije omgeving maakt het gebruik van de auto steeds meer overbodig. Groene buitenruimtes zorgen voor meer biodiversiteit, verkoeling en waterberging. Daarbij zorgen deze ook voor plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en tot rust kunnen komen.

De ontwikkeling sluit op de volgende manier aan op de 5 actiethema's die in de visie van het Stationskwartier zijn opgenomen:

- De nieuwe Helmondse mix: Ensemble - Flink en Fier zorgt voor een goede mix door een goede woonlocatie te bieden in een gebied met diverse functies.
- Het recht van de traagste: Het openbare gebied rondom de nieuwe woongebouwen wordt gebruiksvriendelijk ingericht voor langzaam verkeer.
- Het groenste stationskwartier: Het openbare gebied wordt binnen het plangebied heringericht waarbij aandacht wordt besteed aan de opvang van hemelwater (zie paragraaf 5.3) en het toevoegen van groen waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit en er wordt ook natuurinclusief gebouwd.
- De verbindende tussenruimte: Dit actiepunt heeft als uitgangspunt gediend bij het ontwerp voor de nieuwe inrichting van het plangebied. De openbare ruimte is toegankelijk en zorgt voor verbinding tussen de verschillende delen in het centrum van Helmond.
- Je voelt je thuis: In dit hoogstedelijke gebied en binnen de nieuwe bebouwing wordt een wooncummunity gerealiseerd waar men oog heeft voor elkaar en betrokken is bij de wijk.

Binnen de visie is er ook een programma opgesteld aan de hand van drie thema's: Werken, Wonen en Voorzieningen. Binnen deze thema's worden punten aangekaart waar de ontwikkeling van Ensemble - Flink en Fier aan bij kan dragen. Zo is er op het gebied van werken behoefte aan een levendig en informeel stedelijk werkmilieu met meer interactie met bezoekers en bewoners. Ensemble - Flink en Fier zorgt voor een goede mix door een goede woonlocatie te bieden in een gebied met diverse functies.

Helmond wil voor iedereen een aantrekkelijke stad zijn (en blijven). Om dat voor elkaar te krijgen, moet de stad aan zichzelf werken. Vandaar dat het Stationskwartier de komende jaren een ingrijpende transformatie ondergaat. De ambitie is om van het Stationskwartier een nieuw dynamisch stadsdistrict te maken. Als onderdeel van de schaalsprong om het centrum te verbeteren en verstedelijken met 10.000 woningen en 10.000 arbeidsplaatsen. Dat maakt deze transformatie een belangrijke schakel voor de stad. Doel is het Stationskwartier te ontwikkelen tot een nieuw woon- en werkgebied dat in alle opzichten bijdraagt aan de dynamiek en aantrekkelijkheid van Helmond. Ensemble - Flink en Fier draagt hieraan bij.

De toevoeging van 10.000 woningen (en 2.000 in het Stationskwartier) in en rond het centrum voor 2040 is een fikse opgave. Om deze schaalsprong te realiseren moeten jaarlijks gemiddeld 550 woningen gebouwd worden. De realisatie van 174 woningen in Ensemble - Flink en Fier zou een mooie bijdrage kunnen zijn aan deze opgave. Vooruitlopend op de woonvisie en de woondeal met de Rijksoverheid, krijgt het Stationskwartier een gevarieerde mix van huur- en koopwoningen: levensloopbestendig, met diverse typologieën en oppervlakten. Met het uitgangspunt van 30% sociale huur. Door de centrale ligging van Ensemble - Flink en Fier zijn een groot aandeel aan voorzieningen binnen enkele minuten te bereiken met de fiets of te voet.

4.6.6 Prestatieafspraken Helmond 2026

Burgemeester en wethouders van Helmond hebben een raadsinformatiebrief gestuurd naar de leden van de gemeenteraad. In deze brief stonden de prestatieafspraken voor 2026 die zij samen met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen hadden gemaakt. Deze afspraken zijn gemaakt aan de hand van drie pijlers:

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

Duurzaamheid

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

Inclusiviteit en leefbaarheid

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

Toetsing

Door het realiseren van 124 sociale huurwoningen en 50 middenhuurwoningen draagt de ontwikkeling bij aan het naleven van de prestatieafspraken die op 8 december 2025 door meerdere corporaties en andere instanties zijn gemaakt.

4.6.7 Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van de gemeentelijke Omgevingsvisie, de Woonvisie Helmond, BKL, de Helmondse spelregels, de prestatieafspraken en de visie Stationskwartier.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Omgevingsveiligheid

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

Het plaatsgebonden risico

De overheid hanteert een basisbeschermingsniveau voor omgevingsveiligheid. 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 aandachtsgebied 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 bouweisen gelden alleen voor nieuwbouw.

Kwetsbare gebouwen en locaties

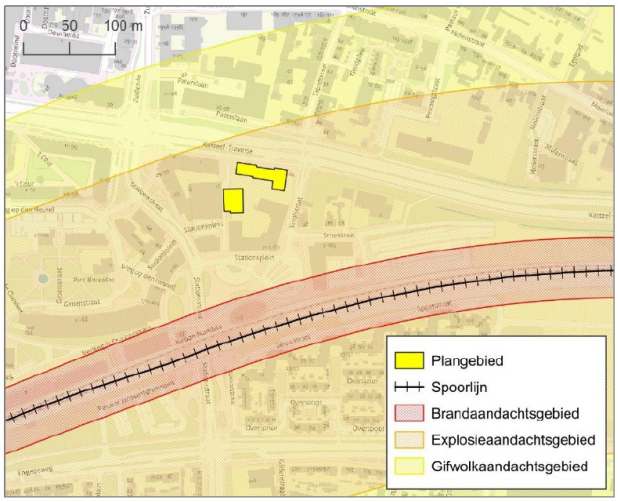
Gebouwen en locaties met een kwetsbare of zeer kwetsbare functie moeten beschermd worden tegen de externe veiligheidsrisico's in de omgeving. In bijlage VI van het Bkl staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan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

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

Toetsing

In het kader van het bovenstaande is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd, zie bijlage 19. Hieronder wordt een samenvatting en conclusie gegeven van het onderzoeksrapport.

Figuur 5.1



Plangebied ten opzichte van spoorlijn en aandachtsgebieden

Adviesgroed AVIV B.V.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Eindhoven aansl. - Venlo onderzocht. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten zijn hieronder benoemd.

Aandachtsgebieden

- De planlocatie ligt buiten het BAG;
- De planlocatie ligt binnen het EAG;
- De planlocatie ligt buiten de 100% letaliteitscontour;
- De planlocatie ligt binnen het toekomstige GAG;
- De planontwikkeling betreft kwetsbare gebouwen. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is niet verplicht.

Verantwoording groepsrisico

- Er wordt van uitgegaan dat de bewoners zelfredzaam zijn. Geadviseerd wordt om de bewoners op de hoogte te brengen van handelingsperspectief en vluchtwegen in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor.
- Middels het doorlopen van het Stappenplan van de provincie Noord-Brabant is een aanzet gegeven voor de invulling van artikel 5.15 van het Bkl. Uiteindelijk moet de gemeente op basis van haar beoordelingskader besluiten of en welke aanvullende maatregelen nodig zijn.
- Het bestuur van de veiligheidsregio kan om advies worden gevraagd.

Conclusie

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

5.3 Weging van het Waterbelang

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

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. 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. 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. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden.

Voorkomen van vervuiling

De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater mag niet 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 enige verandering van het huidige ruimtegebruik met zich mee en er is wel 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.

Waterbergingsopgave voor dit initiatief

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

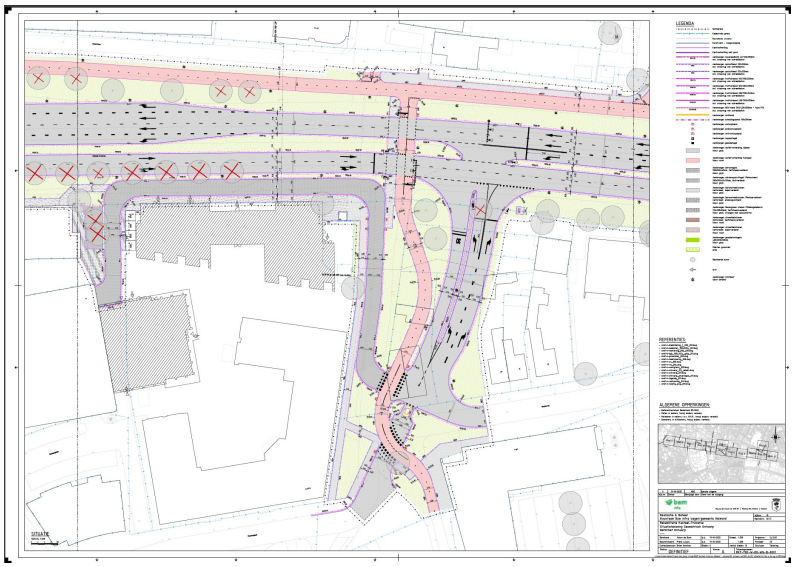
Op basis van de rekentool dient de waterbergingsopgave 212,3 m^3 te bedragen.

Toetsing

Het terrein is momenteel in gebruik als parkeerterrein. Op dit parkeerterrein worden er in de toekomst twee woontorens gebouwd. In dit geval is er echter geen sprake van een toename van verhard oppervlak. In de huidige situatie is nagenoeg het hele plangebied verhard. In de toekomstige situatie worden er enkele groenoppervlaktes toegevoegd.

Daarbij wordt er op de Smalstraat een wadi gerealiseerd die een deel van het regenwater op zal vangen.

Figuur 5.2



Indeling projectgebied

Vanwege de ontwikkeling van nieuw verhard oppervlak dient in het kader van hydrologisch neutraal bouwen (HNO) het regenwater wat op dit nieuwe verharde oppervlak valt op de locatie in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Huidige situatie

Algemeen

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.345 m^2 en bestaat, op enkele struiken/hagen en bomen na, voornamelijk uit verharding. Ter plaatse van de onderzoekslocatie bedraagt de maaiveldhoogte circa 17,80 m +NAP (bron: AHN.nl). De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is globaal noordwestelijk gericht (zie figuur 5.2).

Figuur 5.3



projectlocatie vanaf Kasteel-Traverse

Google maps

Grondwater

De projectlocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Tevens is de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) geschat, op basis van zintuiglijke waarnemingen en de nabij gelegen monitorings-peilbuizen. In onderstaande tabel is de GHG en GLG geschat.

GHG, GLH en Maaiveldhoogte projectlocatie Ensemble - Flink en Fier

Locatie	*Maaiveldhoogte (m+NAP)*	*GHG (m+NAP & m-mv)*		*GLG (m+NAP & m-mv)*	
Smalstraat Helmond	17,80	16,25	1,55	15,60	2,20

Waterkwantiteit

Conform de Legger van de waterschapsverordening van het waterschap Aa en Maas bevinden zich er geen watergangen binnen de projectlocatie. Ook liggen er nabij het gebied geen watergangen of beschermingszones.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen de projectlocatie of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevindt zich geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van de projectlocatie.

Veiligheid en waterkeringen

De projectlocatie bevindt zich niet binnen de kern- en beschermingszone van waterkeringen.

Afvalwaterketen en riolering

Er staat op dit moment geen bebouwing. In de toekomstige situatie zal er worden aangesloten op het huidige rioleringsstelsel.

Infiltratie onderzoek

Om te bepalen hoe snel het regenwater infiltreert, is verzocht een infiltratieonderzoek uit te voeren om de k-waarde (infiltratiesnelheid) te bepalen. Het volledige onderzoek is te zien in Bijlage 3 - Infiltratieonderzoek. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit de boorstaten volgt dat onder de tegels/klinkers een zandlaagje aanwezig is tot circa 0,15 m-mv. Hieronder is tot circa 1,2 m-mv sprake is van zwak siltige zwak humeuze grond met in de laag van 0,5 m-mv tot 1,2 m-mv sporen puin. Vanaf 1,2 m-mv is sprake van zwak siltig neutraalgeel zand. De grondwaterstand varieert tussen de 1,9-2,1 m-mv.

Op een viertal plaatsen, verspreid over de locatie, zijn boringen geplaatst tot circa 1,50 m-mv (vermoedelijke onderzijde infiltratievoorzieningen) waarna de bodem is voorverzadigd. Na voorverzadigen is de snelheid van daling van de waterstand bepaald. Een overzicht van de metingen is bijgevoegd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de porchetproeven weergegeven.

Resultaten porchetproeven

Proefnummer	*Infiltratiesnelheid (m/dag)*
Pt01 (noordoostzijde)	1,10
Pt02 (noordwestzijde)	3,65
Pt03 (middenterrein)	2,51
Pt04 (zuidzijde)	1,88
GEMIDDELDE	2,29

De gemiddelde k-waarde bedraagt 2,29 m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor fijn zand (zie onderstaande tabel). Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Infiltratiecapaciteit voor verschillende grondsoorten

Grondsoort waarop de infiltratievoorziening wordt geplaatst	*Infiltratiecapaciteit*	
	mm/h (C)	*m/dag (K)*
Grof zand	500	10-50
Fijn zand	20	1-5
Leemachtig fijn zand	11	0,2-0,5
Lichte zwavel	10	0,02-0,2
Veen	2,2	0,01-0,02
Leem	2,1	0,01

De bepaalde infiltratiesnelheid is slechts een indicatie voor de werkelijke infiltratiesnelheid. De werkelijke infiltratiesnelheid van een infiltratievoorziening kan maximaal een factor 10 lager zijn. Voorts dient bij het ontwerp van een infiltratievoorziening rekening gehouden te worden met het dichtslibben van het horizontale vlak van de infiltratievoorziening zodat alleen nog infiltratie via de wanden plaatsvindt.

Rekentool waterberging gemeente Helmond

De resultaten van de rekentool waterberging zijn opgenomen in bijlage 4 van deze onderbouwing. Op basis van de rekentool dient de waterbergingsopgave 212,3 m^3 te bedragen.

Toekomstige situatie

Op de projectlocatie van Ensemble - Flink en Fier wordt, tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing, op verschillende manieren invulling gegeven aan de waterbergingsopgave. Zo wordt er op het maaiveld 115 m^3 waterberging gerealiseerd, maar ook 29,3 m^3 aan ondergrondse waterbergingsvoorzieningen onder de nieuwbouw en 150 mm over 250 m^2 waterberging op het dak. Met deze gekozen maatregelen wordt aan de opgave waterberging voldaan.

Conclusie

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

5.4 Luchtkwaliteit

De gemeente Helmond is op grond van artikel 5.51 lid 2 Bkl en artikel 2.38 Omgevingsregeling aangewezen als aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat er binnen de gemeente Helmond een verhoogde waarde stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) is. Daarom controleert het Rijk de luchtkwaliteit binnen de gemeente Helmond. De omgevingswaarden uit afdeling 2.2 Bkl moeten in acht worden genomen als het initiatief leidt tot het gebruik van wegen, spoorwegen of vaarwegen. Het initiatief moet ook getoetst worden aan de omgevingswaarden als het initiatief nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk maakt.

Het initiatief voldoet in ieder geval aan de luchtkwaliteitsnormen als:
a. het initiatief niet zorgt voor een dreigende of feitelijke overschrijding van een grenswaarde;
b. het initiatief per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) hebben betrekking op de luchtkwaliteit bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden er regels waardoor de emissie

naar de lucht beperkt wordt. Daarbij hebben bedrijven een zorgplicht. Hierdoor dienen bedrijven vooraf te bepalen op welke wijze verontreiniging van de buitenlucht voorkomen of beperkt kan worden. Van bedrijven wordt verwacht dat zij zelf preventieve maatregelen nemen.

Effecten initiatief op luchtkwaliteit

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

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 µg/m^3	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM_{10}	40 µg/m^3	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM_{10}	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m^3	1-6-2011

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten gelden de regels van de artikelen 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze regels gaan over de beoordeling van de luchtkwaliteit en toetsing aan Rijksomgevingswaarden, ammoniakemissies van veehouderijen en de geologische opslag van CO_2.

Goed woon- en leefklimaat

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

In het Bkl zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Uit onderzoek blijkt echter dat alleen langs wegen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in het Bkl, treden er naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De Monitoringstool die door het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van de meest dichtbijgelegen receptorpunten op basis van de meest actuele monitoringsronde:

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

Toetsing

De gemeente Helmond is bij ministeriële regeling aangewezen als een aandachtsgebied voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Er zal conform artikel 5.51 Bkl moeten worden onderzocht of de ontwikkeling leidt tot een verhoging van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd.

De beoogde activiteit omvat de realisatie van woningbouw met in totaal 124 sociale huurappartementen en 50 middenhuurappartementen. De ontwikkeling leidt per saldo tot een toename van het verkeer van 406 mvt/etmaal (weekdagmaximum) in de omgeving. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

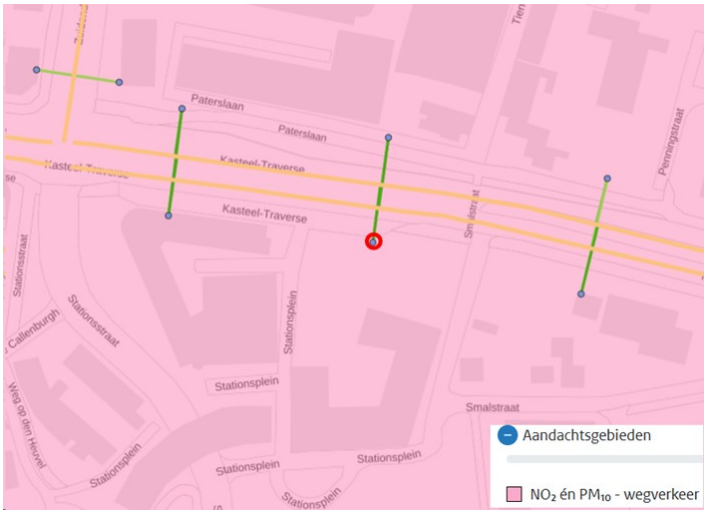
- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Gelet op het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt, draagt de ontwikkeling zelf 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw van de woningen is dan ook niet nodig.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Helmond heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.

In de CIMLK viewer is het dichtstbijzijnde relevante toetspunt, gelegen aan de Kasteel-Traverse geraadpleegd.

Figuur 5.4



Uitsnede CIMLK viewer

cimlk.nl/kaart

In navolgende tabel zijn de concentraties weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bevinden.

Maximale waarde toetspunt CIMLK

Receptor wegverkeer	**Categorie**	**Omgevingswaarde (Kalenderjaargemiddelde)**	**Maximale waarden Toetspunt CIMLK per monitorjaar**		
17272669_ 44868			2024	2025	2030
	Stikstof (NO2)	40 µg/m³	22,1 µg/m³	21,8 µg/m³	19,2 µg/m³
	Fijn stof (PM10)	40 µg/m³	17,2 µg/m³	16,7 µg/m³	15,6 µg/m³
	Fijn stof (PM2,5)	25 µg/m³	9,4 µg/m³	9,2 µg/m³	8,2 µg/m³

CIMLK

Vanaf 2030 gaan strengere Europese luchtkwaliteitseisen gelden, dus ook in Nederland. Uiterlijk in 2030 moeten de jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$ en PM_{10} zijn gedaald naar respectievelijk 10 en 20 µg/m³

(huidige normen zijn 25 en 40 µg/m^3). Voor NO_2 gaat een nieuwe jaargemiddelde eis gelden van 20 µg/m^3 (nu nog 40 µg/m^3).

Aan deze strengere Europese luchtkwaliteitseisen wordt op basis van het CIMLK voor de wegen rond het plangebied in de huidige situatie reeds voldaan. Volgens de NIBM-tool heeft het planvoornemen (met een verkeersgeneratie van maximaal 406 mvt/etm, zie paragraaf 5.13.2) in 2028 (worst-case als jaar van planrealisatie) een maximale bijdrage van 0,45 µg/m^3 voor NO_2 en van 0,06 µg/m^3 voor PM_{10}, zie figuur 5.4.

In de NIBM-tool is verder worst-case 2028 als jaar van planrealisatie aangehouden. Naarmate het rekenjaar verder in de toekomst ligt, zullen de emissies als gevolg van transportbewegingen lager worden, omdat de tool uitgaat van de toepassing van schonere technieken in de toekomst. Uit figuur 5.5 blijkt dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen en dat er geen onderzoek nodig wordt geacht.

Figuur 5.5

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

	Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	406
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,45**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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

NIBM-tool

Met de beperkte invloed van het plan Ensemble - Flink en Fier voldoet de luchtkwaliteit rond het plangebied nog steeds aan de Europese luchtkwaliteitseisen voor 2030. In en rond het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Het plan is niet in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit en het is niet nodig om voor dit aspect aanvullende regels op te nemen in het Omgevingsplan.

De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft op 22 september 2021 haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige advieswaarden bedragen 10 µg/m^3 voor NO_2, 15 µg/m^3 voor PM_{10} en 5 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$.

Met name de concentraties fijn stof zijn van belang met het oog op de mogelijke gezondheidseffecten. Deze advieswaarden zijn geen harde grenzen maar doelen waar op langere termijn naar toegewerkt zou moeten worden.

De concentraties ter hoogte van het besluitgebied zijn hoger dan deze advieswaarden. Dit wordt veroorzaakt door de achtergrondconcentratie (en dit geldt daarmee niet alleen voor het besluitgebied, maar voor de hele regio). De bijdrage van de lokale bronnen aan de optredende concentraties is beperkt. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan het besluitgebied toe te delen.

Conclusie

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

5.5 Geluid

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

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

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

Een geluidgevoelig gebouw voldoet aan een van de volgende kenmerken:
a. Het gebouw heeft een woonfunctie;
b. Het gebouw heeft een onderwijsfunctie;
c. Het gebouw heeft een kinderopvangfunctie met bedden; of
d. Het gebouw heeft een gezondheidszorgfunctie met bedden.

In de bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:
a. activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen;
b. geluid door windturbines en windparken;
c. geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen.

Instructieregels

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

Geluidaandachtsgebied

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

Tabel 3.2: Standaardwaarden geluid

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

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling. De instructieregels hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:
a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Regelement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Toetsing

In het kader van het bovenstaande is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd, zie Bijlage 14 - Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaai

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat de geluidbelasting van nieuwe woningen in het geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein, bij voorkeur niet hoger mag zijn dan de aangegeven standaardwaarde. De gemeente kan een hogere geluidbelasting aanvaardbaar achten. De geluidbelasting mag echter niet hoger zijn dan het in het Besluit kwaliteit leefomgeving aangegeven grenswaarde. De gemeente mag zelf bepalen onder welke voorwaarden zij een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde toelaatbaar acht.

De gemeente Helmond heeft onder de Wet geluidhinder lokaal beleid opgesteld (Programma Geluid 2018-2023 Gemeente Helmond Ontwerp 18 juni 2018). Dit beleid is beleidsarm omgezet naar beleid dat van toepassing is onder de Omgevingswet. Door dit beleid wordt een leefbare woonsituatie bewerkstelligd. Volgens de indelingseisen van de gemeente moet bij een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

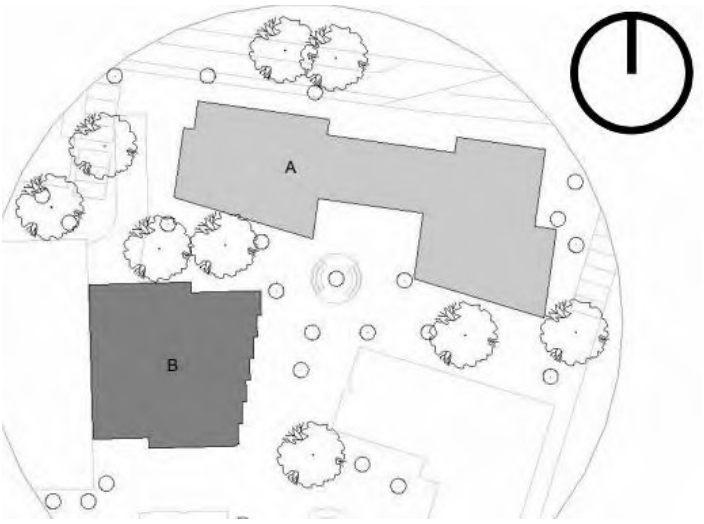
- Elke woning heeft een geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting niet hoger is dan de standaardwaarde vanwege elke bronsoort afzonderlijk.
- Per woning wordt minimaal één verblijfsruimte aan de geluidluwe gevel gesitueerd.
- Als een individuele buitenruimte aanwezig is, ligt deze aan de geluidluwe gevel.

In het kader van bovenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 14.

Geluidluwe gevel/geluidluwe buitenruimte

Per gebouwdeel is aangegeven of er sprake is van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Wanneer er zonder gebouwgebonden maatregelen niet voldaan wordt aan een geluidluwe gevel/buitenruimte is er aangegeven welke maatregelen er minimaal getroffen moeten worden om te kunnen voldoen. Figuur 5.6 geeft de begane grond weer van de ontwikkeling met daarin aangegeven de bouwnummers.

Figuur 5.6



Indeling gebouwnummers

Gebouw A1

Figuur 5.7 geeft met een groene streep weer waar sprake is van een geluidluwe gevel. Dit geldt voor alle bouwlagen waar woningen komen (bouwlaag 2, 3 en 4) in gebouwdeel A1. Dit betekent dat er aan de zuidgevel sprake is van een geluidluwe gevel. De woningen in het beoogde woongebouw A1 zijn kleiner dan 50 m^2. Dit betekent dat er geen individuele buitenruimte verplicht is (en dus ook geen sprake kan zijn van een geluidluwe buitenruimte). Wel moet er een geluidluwe gevel aanwezig zijn. Zonder maatregelen wordt hieraan voldaan.

Figuur 5.7



Geluidluwe gevel gebouwdeel A1

Gebouw A2

Figuur 5.8 geeft met een groene streep weer waar sprake is van een geluidluwe gevel. Dit geldt voor alle bouwlagen waar woningen komen (bouwlaag 2 t/m 6). Dit betekent dat er aan de zuidgevel sprake is van een geluidluwe gevel. De woningen in het beoogde gebouwdeel A2 zijn kleiner dan 50 m². Dit betekent dat er geen individuele buitenruimte verplicht is (en dus ook geen sprake kan zijn van een geluidluwe buitenruimte). Wel moet er een geluidluwe gevel aanwezig zijn. Zonder maatregelen wordt hieraan voldaan.

Figuur 5.8



Geluidluwe gevel gebouwdeel A2

Gebouw A3

Figuur 5.9 geeft met een groene streep weer waar sprake is van een geluidluwe gevel. De oranje streep geeft weer waar geen sprake is van een geluidluwe gevel. Per bouwlaag zijn er vier woningen (zie 1 t/m 4). De woningen zijn kleiner dan 50 m^2. Dit betekent dat er geen individuele buitenruimte verplicht is (en dus ook geen sprake kan zijn van een geluidluwe buitenruimte). Wel moet er een geluidluwe gevel aanwezig zijn.

Woning 1 heeft een geluidluwe gevel op elke bouwlaag. Woning 2 heeft op geen bouwlaag een geluidluwe gevel. Door een akoestisch gesloten balkonscherm van 1,2 meter hoog te realiseren op elke bouwlaag aan het einde van de open gang (zie zwarte pijl in figuur 5.8) wordt voor woning 2 op elke bouwlaag een geluidluwe gevel gerealiseerd. Waar akoestisch gesloten borstweringen worden toegepast moet het bovenliggende plafond akoestisch absorberend worden uitgevoerd met een absorptiecoëfficiënt van 0,9.

Voor woning 3 en 4 is er op bouwlaag 2 t/m 7 sprake van een geluidluwe gevel. Alleen voor bouwlaag 8 (de hoogste bouwlaag) is er geen sprake van een geluidluwe gevel voor woning 3 en 4 aangezien de berekende geluidbelasting vanwege railverkeer respectievelijk 57 en 56 dB is.

Door het realiseren van een akoestisch gesloten balkonscherm van 1,7 meter hoog wordt er een geluidluwe gevel (max. 55 dB vanwege railverkeer en max. 53 dB vanwege gemeentewegen) gerealiseerd. De locatie van het L-vormig scherm is met een zwarte lijn aangegeven in figuur 5.9, zie zwarte pijl (links). Aangezien het hier gaat om de hoogste bouwlaag waar een akoestisch gesloten scherm toegepast moet worden, is hier géén plafond aanwezig. Bijlage III van het onderzoeksrapport (bijlage 14) geeft aan de hand van berekeningen de geluidbelasting achter de afschermingen weer.

Figuur 5.9



Geluidluwe gevel gebouw A3

Gebouw B

Figuur 5.10 geeft de woningplattegrond weer van de beoogde hoogbouw. Per bouwlaag zijn er in totaal zes woningen. Alle woningen hebben een individueel balkon. Door het balkon af te schermen voor het omgevingsgeluid kan zowel een geluidluwe gevel als een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd worden.

Voor enkele woningen, 3 t/m 6, is er voor de laagste woningbouwlaag zonder akoestisch gesloten balkonschermen sprake van een geluidluwe buitenruimte en geluidluwe gevel. Voor alle overige bouwlagen is er geen sprake van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

Voor woning 1 en 2 geldt voor alle bouwlagen dat er zonder gebouwgebonden maatregelen geen sprake is van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

Bijlage II**I van het Akoestisch onderzoek geluid (bijlage 14)** geeft per bouwlaag de minimale hoogte weer van de mogelijk toe te passen akoestisch gesloten balkonschermen. Waar akoestisch gesloten borstweringen worden toegepast moet het bovenliggende plafond akoestisch absorberend worden uitgevoerd met een absorptiecoëfficiënt áw van 0,9.

Wanneer er gekozen wordt voor een andere gebouwgebonden maatregel, zoals een afsluitbare buitenruimte, dan moet dit akoestisch gelijkwaardig zijn en zorgen voor een geluidluwe gevel en, indien aanwezig, een geluidluwe buitenruimte. Dit kan eventueel in een vervolgonderzoek berekend/bepaald worden waarmee rekening wordt gehouden met de benodigde geluidreductie en voldoende buitenlucht.

Figuur 5.10



Nummering woningen toren

De ontwikkelaar is voornemens om gebouwgebonden maatregelen te treffen ter plaatse van de balkons om voor elke woning te voldoen aan de lokale geluideisen. Wanneer er afgeweken wordt van de gebouwgebonden maatregelen uit deze rapportage, dan adviseren we om dit aan de gemeente Helmond voor te leggen als ten minste gelijkwaardige oplossing.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Het Besluit kwaliteit leefomgeving verplicht om, bij het vaststellen van een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde, het gecumuleerde en gezamenlijke geluid in beeld te brengen. Er wordt geen geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde toegestaan als de gecumuleerde geluidbelasting leidt tot (naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders) onaanvaardbare geluidhinder. In bijlage II van het Akoestisch onderzoek geluid (bijlage 14).

Gecumuleerd geluid

Om de geluidbelasting te beoordelen is gebruikgemaakt van de kwalificatie zoals in onderstaande tabel is opgenomen. Hierin wordt een correlatie tussen de geluidhinder en de hoogte van de geluidbelasting gemaakt.

De geluidsbelasting van deze omgevingsplanwijziging is maximaal 68 dB. De gevels aan de Kasteel-Traversezijde worden het hoogst geluidbelast. De kwalificatie "Slecht" komt overeen met de optredende geluidbelasting. Aan de zuidgevel van de laagbouw is de geluidbelasting bij de meeste woningen lager dan 55 dB. Hiermee is er sprake van een kwalificatie "Redelijk".

Voor de hoogbouwtoren geldt ten hoogste een geluidbelasting van 65 dB op de zuidgevel (spoorzijde). Voor deze woningen geldt de beoordeling/kwalificatie "Tamelijk slecht".

Beoordeling van de omgevingskwaliteit afhankelijk van de geluidbelasting

Geluidklasse	Beoordeling
≤ 45	Zeer goed
46 – 50 dB	Goed
51 – 55 dB	Redelijk
56 – 60 dB	Matig
61 – 65 dB	Tamelijk slecht
66 – 70 dB	Slecht
≥ 71 dB	Zeer slecht

Gezamenlijk geluid

De gezamenlijke geluidbelasting is maximaal 68 dB. Bijlage II geeft de gezamenlijke geluidbelasting weer.

Conclusie

Op 3 maart 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders het Programma Geluid en Lucht vastgesteld. Dit programma vormt het beleidskader voor de gemeentelijke omgang met geluidknelpunten, geluidambities en de ruimtelijke ontwikkeling van geluidgevoelige gebouwen en functies. Het programma heeft geen externe werking: het bevat geen rechtstreeks werkende normen voor initiatiefnemers en kan daarom niet worden toegepast als zelfstandige juridische toets of weigeringsgrond. Het programma bindt uitsluitend het college bij de voorbereiding van besluiten. Dit betekent dat het college het programma bij de beoordeling van plannen moet betrekken, maar dat het programma geen beperkingen oplegt die rechtstreeks aan de initiatiefnemer kunnen worden opgelegd.

Afgezioen dat het programma geen juridisch bindende normen bevat voor externe partijen, is het wel relevant als beleidskader in de ruimtelijke afweging zoals bedoeld in artikel 3:2 en 3:46 van de Awb. Daarom is beoordeeld hoe het voorliggende initiatief zich verhoudt tot de beleidsdoelen van het Programma Geluid en Lucht.

Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat op de gevels geluidbelastingen van maximaal 68 dB optreden. Daarbij bevindt de locatie zich in een gebied waar reeds sprake is van een verhoogde geluidsbelasting. Daarmee sluit het initiatief niet volledig aan op de beleidsmatige ambitie om geluidknelpunten waar mogelijk te beperken of te voorkomen. Tegelijkertijd is er sprake van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 Awb:

- de aanvraag is ingediend vóór de vaststelling van het Programma Geluid en Lucht. De beleidskaders uit het programma konden op dat moment nog niet worden betrokken bij de planvorming. Strikte toepassing van het nieuwe beleid zou daarom onevenredige gevolgen hebben voor de initiatiefnemer;
- het initiatief voldoet aan alle harde wettelijke eisen. De grenswaarden uit het Bkl worden niet overschreden. Daarbij is er een geluidluwe gevel aanwezig en kunnen de binnenwaarden door middel van zware geluidwerende gevelconstructies worden gehaald;
- er worden projectspecifieke mitigerende maatregelen genomen, Bij de nadere uitwerking wordt aanvullende gevelwering toegepast en worden er geluidluwe gevels gerealiseerd en wordt er aanvullend geluidsreducerend wegdek toegepast waarmee een geluidsreductie tot circa 4 dB kan worden gerealiseerd.

Op grond van deze omstandigheden acht het college het in dit specifieke geval gerechtvaardigd om af te wijken van de beleidsmatige ambitie uit het Programma Geluid en Lucht. Hierbij wordt benadrukt dat deze afwijking casuïstisch is en geen precedentwerking heeft, Toekomstige aanvragen worden steeds opnieuw beoordeeld op hun eigen omstandigheden en kunnen geen rechten ontlenen aan deze afweging.

Voor het plan 'Ensemble - Flink en Fier' in Helmond is er een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Hierbij is getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving en het lokale geluidbeleid van de gemeente Helmond.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege de gemeentewegen is maximaal 68 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 15 dB overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.
- De geluidbelasting vanwege het railverkeer is maximaal 63 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 55 dB met maximaal 8 dB overschreden. De grenswaarde van 65 dB wordt niet overschreden.
- Voor de Kasteel-Traverse is er op 2 maart 2026 door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit verleend ten behoeve van de reconstructie van de weg (Gemeenteblad 2026, nr. 101269). Dit besluit maakt het mogelijk om aanvullende geluidreducerende maatregelen te treffen in het kader van de reconstructie, waaronder de toepassing van geluidreducerend wegdek. Met dit wegdek kan een geluidreductie van circa 2-3 dB worden bereikt. Ondanks dat voor de meeste woningen de standaardwaarde van 53 dB niet wordt gehaald, treedt er wel een aanzienlijke verbetering op van de geluidsituatie ten opzichte van de bestaande toestand.
- De gemeente Helmond kan in dit geval een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde toestaan. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. Zo moet elke woning beschikken over een geluidluwe gevel en, indien aanwezig, een geluidluwe buitenruimte.

  Gebouwdeel A1 en A2 voldoen aan de voorwaarden uit het geluidbeleid van Helmond. Gebouwdeel A3 en de hoogbouw B voldoen niet zondermeer. Hoofdstuk 4 en Bijlage III geven per woning aan met welke gebouwgebonden maatregelen er voldaan kan worden aan de voorwaarden uit het lokale geluidbeleid. Wanneer er afgeweken wordt van de voorgestelde gebouwgebonden maatregelen ter plaatse van de balkons, dan adviseren we om dit aan de gemeente Helmond voor te leggen als ten minste gelijkwaardige (geluidreducerende) oplossing.
- De hoogst berekende gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting is 68 dB op de noordgevel (Kasteel-Traversezijde) van de laagbouw;
- Overige besproken maatregelen zijn niet doeltreffend genoeg en kennen technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren.

Conclusie

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

5.6 Trillingen

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

Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen

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

Streefwaarden herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd.

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

Trillingen zijn, in verband met het al dan niet optreden van hinder voor personen in gebouwen, toelaatbaar als het initiatief voldoet aan één van de onderstaande voorwaarden:
a. de waarde van de maximale trillingsterkte V_{max} is kleiner dan A_1 (onderste streefwaarde voor V_{max}); of;
b. de waarde van de maximale trillingssterkte V_{max} is kleiner dan A_2 (bovenste streefwaarde voor V_{max}) waarbij de trillingsterkte over de beoordelingsperiode V_{max} kleiner is dan A_2 (streefwaarde voor V_{max}).

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

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

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

Grenswaarden herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd.

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

Toetsing

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt een trillingsgevoelige functie mogelijk, namelijk woningen. De projectlocatie ligt in de nabijheid van het spoor. Railverkeer geldt als mogelijke trillingsbron. Uit de RIVM-publicatie 'Wonen langs het spoor - Gezondheidseffecten trillingen van treinen', RIVM rapport 2014-0096 blijkt dat het optreden van trillingshinder vooral gerelateerd is aan het rijden van goederentreinen. Op de betreffende spoorlijn rijden goederentreinen. Echter bedraagt de afstand tot het spoor ongeveer 106 meter. Dit ligtdus buiten de bepaalde afstand van 100 meter waarbij geadviseerd wordt een quickscan trillingen uit te voeren. Gezien de afstand en het feit dat er op plekken die dichterbij het spoor liggen ook al woningen gerealiseerd zijn, kan conform de Handreiking nader onderzoek achterwege blijven.

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

De nieuwe bebouwing krijgt vanwege de hoogte en het type bebouwing een zware fundering (appartementen). Hierdoor is er minder last van trillingen vanuit de omgeving dan bij grondgebonden woningbouw. Vergelijkbare situaties in de directe omgeving laten bovendien zien dan op kortere afstand tot het spoor de trillingsniveaus ruim onder de SBRnormen blijven. Gezien de grotere afstand van het project en de zwaardere fundering is trillingshinder hier niet aannemelijk. De mogelijke hinder van trillingen als gevolg van de omliggende wegen en spoorwegen kan gezien het soort weg en de zware fundering als acceptabel beschouwd worden. Bij nadere uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de mogelijke gevolgen van trillingen door het spoor op een afstand van 106 meter. Indien noodzakelijk zal

alsnog een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Een onderzoek is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties echter niet nodig.

Conclusie

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

5.7 Bodem

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

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

Verkennend bodemonderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling (bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie) is voor de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende onderzoeksrapporten zijn opgenomen als Bijlage 6 - Verkennend Bodemonderzoek Kasteeltraverse.

Conclusie onderzoek

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd op 19-05-2022 en valt onder de oude wetgeving. Dit heeft echter geen effect op de uitkomst. De resultaten van het onderzoek geven aanleiding tot een nader bodemonderzoek naar vooral de zinkverontreiniging in de ondergrond van het noordoostelijk terreindeel (boring 12). Vanwege de aangetoonde verhoogde PFAS-verbindingen zal de bodem sowieso niet voldoen aan de kwaliteitseisen voor wonen. In het kader van zowel de Wet bodembescherming als het Besluit bodemkwaliteit (oude wetgeving) is de gemeente Helmond bevoegd te bepalen wat er aan vervolgonderzoek en sanering nodig is om met betrekking tot bodem tot een aanvaardbare situatie te komen.

Aanvullend bodemonderzoek

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

Conclusies aanvullend bodemonderzoek (volledige versie in Bijlage 7 - Aanvullend bodemonderzoek Kasteeltraverse Helmond)

- Bij boring 10-2 (0,50 – 0,80 m-mv.) wordt de interventiewaarde bodemkwaliteit overschreden. In alle overige onderzochte individuele monsters wordt de interventiewaarde bodemkwaliteit niet overschreden.

- Hierbij dient opgemerkt te worden dat de verkregen gehalten bij de boringen 08-3 (0,50 – 1,00 m-mv.) en 02-2 (0,50 – 1,00 m-mv.) marginaal onder de interventiewaarde bodemkwaliteit zijn gelegen.
- De in het meest recent uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Van Oort Bodemonderzoek B.V., 2022) aangetoonde sterk verhoogde gehalten zijn ter plaatse niet bevestigd met de XRF danwel met de chemische analyses.
- Gezien de verkregen waarden met zowel de XRF- meter, de voorgaande bodemonderzoeken en de binnen dit onderzoek uitgevoerde chemische analyses kan geconcludeerd worden dat de zink verontreiniging zeer heterogeen aanwezig is.
- De resultaten tonen aan dat de maximaal toelaatbare kwaliteit voor bodem wordt overschreden.
- Voor de realisatie van het bodemgevoelige gebouw zijn sanerende of andere beschermende maatregelen noodzakelijk. Hiervoor gelden de regels voor de milieubelastende activiteit saneren overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Bal. Eventueel kan een verzoek om een maatwerkvoorschrift worden voorgesteld aan het bevoegd gezag, wanneer de standaardaanpak van Mba saneren niet wenselijk is. Alleen een onderneming met een onder het Besluit bodemkwaliteit afgegeven erkenning bodemkwaliteit voor de BRL SIKB 7000 mag de sanering uitvoeren. De activiteit moet daarnaast verplicht begeleid worden door een onderneming met een erkenning voor BRL SIKB 6000.
- Naast de regels voor saneren van de bodem kunnen afhankelijk van de methode van saneren ook de regels voor de Mba's Graven en Toepassen aan de orde zijn. Op het verrichten van deze Mba's geldt een meldingsplicht. De meldingen kunnen ingediend worden bij het Omgevingsloket/DSO.

Besluit bodemkwaliteit (indicatief)

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan worden geconcludeerd dat de meest verdachte lagen grotendeels met betrekking tot de parameter zink voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse industrie. Bij boring 10-2 (0,50 – 0,80 m-mv.) dient de bodem aangemerkt te worden als sterk verontreinigd. Opgemerkt dient te worden dat dit enkel een indicatieve toetsing betreft op de individuele parameter zink.

Aanbeveling aanvullend bodemonderzoek

- Door de aard en concentraties van de in de grond aanwezige stoffen kent bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond een beperkt hergebruik.
- Het verdient altijd aanbeveling om tijdens grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene verontreiniging van de bodem.

Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Kasteel-Traverse te Helmond

De hiervoor beschreven bodemonderzoeken voorzagen niet in onderzoek ter plaatse van de gehele projectlocatie. Op basis van de eerdere resultaten en omdat het gehele projectgebied (waar nieuwbouw gaat plaatsvinden) moet worden onderzocht, is een Verkennend en Nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is opgenomen als Bijlage 8 - Verkennend en nader bodemonderzoek Kasteeltraverse bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

Het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek heeft het volgende aangetoond:

De grond en het grondwater van het openbare terrein zijn maximaal licht verontreinigd met de onderzochte parameters.

- In de ondergrond van de parkeerplaats zijn 2 sterke verontreinigingen met voornamelijk zink aangetoond in een volume groter dan 25 m^3.
- In het zuiden van de onderzoekslocatie, bij boringen met de 300-nummers, is de bodem vanaf 0,5 m -mv sterk verontreinigd met zink. De verontreiniging is aangetoond in de baksteen en kolengruishoudende laag vanaf circa 0,5 m -mv. De verontreiniging is aangetoond over een oppervlakte van 330 m^2. De verontreiniging is horizontaal en verticaal nog niet volledig in beeld. De omvang bedraagt ten minste 165 m^3.
- Ter plaatse van het westelijk deel van Pand 2, blok 1, is de bodem vanaf 0,5 m -mv sterk verontreinigd met zink. De verontreiniging is aangetoond in de baksteen en kolengruishoudende laag vanaf circa 0,5 m -mv. De omvang van de verontreiniging is horizontaal voldoende vastgesteld en heeft een oppervlakte van circa 210 m^2. De verontreiniging is vastgesteld over een gemiddelde dikte van 0,5 m, maar is naar de diepte niet afgeperkt. De omvang bedraagt ten minste 105 m^3.
- In de verontreinigde bodemlaag bij Pand 2 is tevens een sterke verontreiniging met asbest aangetoond. Wegens de geringe omvang van uitgevoerde asbestgaten mag bij een verkennend asbestonderzoek formeel niet direct aan de interventiewaarde worden getoetst, de sterke verontreiniging is daarom formeel alleen indicatief vastgesteld. De verontreiniging betreft plaatmateriaal > 20 mm en golfplaat, isolatie materiaal en grond met bundels in de fractie < 20 mm. Er is hier sprake van een asbestnest.

- De baksteen- en kolengruishoudende laag blijkt door het grotere oppervlak van de asbestgaten plaatselijk tevens bijmengingen met betonfragmenten te bevatten. In de verdachte laag is buiten het asbestnest geen asbest aangetoond.
- In de grond zijn geen verhoogde gehalten aan PFAS aangetoond. De bij het onderzoek van 2022 aangetoonde gehalten aan PFOS tot boven de hergebruiksnorm zijn niet bevestigd.

Op basis van bovengenoemde bevindingen wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet zondermeer geschikt is voor voorgenomen herontwikkeling van de locatie tot twee multifunctionele panden met een parkeerterrein. De sterke verontreiniging met zink en asbest die is aangetroffen in de grond overschrijdt de maximaal toelaatbare kwaliteit van de bodem voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie als bedoeld in artikel 22.30 van het Omgevingsplan van Helmond.

Om de locatie geschikt te maken voor het toekomstig gebruik dienen ter plaatse van de sterke grondverontreinigingen sanerende maatregelen te worden getroffen, die kunnen bestaan uit het afdekken of verwijderen van de verontreiniging. Voor het saneren van en het graven in de sterk verontreinigde grond moet overeenkomstig § 3.2.22 en § 3.2.23 van het Besluit activiteiten leefomgeving melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag (gemeente Helmond). De graaf-/saneringswerkzaamheden dienen door een erkend saneringsaannemer onder toezicht van een erkend milieukundig begeleider te worden uitgevoerd.

Aanbevolen wordt een nader onderzoek asbest NEN 5707 uit te voeren naar de asbestverontreiniging die bij het verkennend asbest onderzoek is aangetroffen in de grond aan de oostkant van pand 2. Echter, vanuit een verkennend asbestonderzoek kan/mag geen 'harde' asbestconcentratie worden bepaald maar alleen een indicatieve concentratie. Het heeft weinig toegevoegde waarde om nu een nader onderzoek uit te voeren. Op de rest van het terrein is er geen asbestverdenking en deze stortplek wordt als onderdeel van de saneringsinspanning op de locatie uitgenomen. De initiatiefnemer is voornemens dit asbestspotje van beperkt omvang mee te saneren.

De omvang van de zuidelijke sterke zware metalen verontreiniging is voor nu voldoende in beeld. Indien voor de voorgenomen herinrichting en de benodigde saneringsmaatregelen afvoer van grond noodzakelijk is, kan overwogen worden om nog enkele uitkarterende boringen tussen de zuidelijke zware metalen spot en thans aanwezig bebouwing te verrichten. De verontreiniging met metalen ter plaatse van pand 2 is voldoende afgeperkt en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conform de CROW 400 is voor werkzaamheden ter plaatse van de asbestverontreiniging de veiligheidsklasse ‘zwart niet vluchtig’ van toepassing. Op de overige terreindelen kan worden volstaan met de basishygiëne. Definitieve vaststelling van de veiligheidsklassen ligt bij de aannemer.

Bij eventuele grondwateronttrekking en -lozing tijdens de graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde concentraties stoffen in het grondwater.

Met het planvoornemen is rekening gehouden met de kosten voor de hierboven genoemde saneringen en het nader onderzoek naar asbest (met mogelijke saneringsmaatregelen). Daarmee is aangetoond dat het planvoornemen ook financieel uitvoerbaar is op dit vlak.

Figuur 5.11



Situatietekening met toetsing en verdeling pand 1/2

MOS Milieu

Conclusie

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

5.8 Geur

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

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

In het omgevingsplan moet de gemeente waarborgen dat de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hiervoor kan de gemeente regels over geur opnemen in het omgevingsplan. De omgevingsplanwijziging kan vervolgens aan deze regels getoetst worden. In het Bkl staat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn.

Hierbij maakt het Bkl onderscheid tussen concentratiegebieden (volgens bijlage I Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen en buiten de bebouwde kom. De geurverordening van de gemeente Helmond maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. Daarnaast heeft Helmond de Beleidsregel Geurhinder industriële bedrijven Helmond 2024 vastgesteld.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk geurbeleid streeft naar het creëren van een goed woon- en leefklimaat. De Beleidsregel Geurhinder industriële bedrijven Helmond 2025 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 dicht bij geur relevante bedrijven, is zeker niet gewenst. Nieuwbouw wordt daarom niet toegestaan binnen de geurcontour van de individuele en/of cumulatieve richtwaarde.

Toetsing

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

Geurbelasting agrarische bedrijven

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen agrarische bedrijven met diercategorieën waarvoor een emissiefactor is vastgesteld gelegen. Daarnaast valt de projectlocatie niet binnen een vaste afstand tot een veehouderij. De totale geurbelasting (achtergrondbelasting geur) van alle veehouderijen in de omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Uit de betreffende kaart blijkt dat dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'Zeer goed' (< 3 ouE/m^3) wordt beschouwd. Zeker aangezien in een concentratiegebied, waarin de projectlocatie zich bevindt, hogere waarden acceptabel zijn.

Daarbij is in figuur 5.12 te zien dat de projectlocatie een goede score heeft als het gaat over achtergrondbelasting geur. Dit geeft extra aan dat er in de projectlocatie nagenoeg geen hinder is door geur vanaf veehouderij.

Figuur 5.12



Achtergrondbelasting geur

ODZOB

Geur van overige activiteiten

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

Gelegen binnen 100 meter van de projectlocatie bevindt zich de Sandroos en een Kiosk, horecagelegenheden die behoren tot het station. Gelet op de aard en omvang van deze en overige activiteiten in relatie tot de afstand tot de projectlocatie is geurhinder van deze activiteiten niet te verwachten.

Conclusie

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

5.9 Milieueffectrapportage

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

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

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

Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarop deze wijziging van het omgevingsplan ziet, betreft de realisatie van 174 woningen. Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Ste-

delijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk.

In de bijlagen bij deze motivering is deze mer-beoordeling opgenomen, zie Bijlage 9 - M.e.r.- beoordelingsnotitie. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

Conclusie

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

5.10 Activiteiten en milieuzonering

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:
- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

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

Toetsing

Milieubelastende activiteiten in de omgeving (planologisch)

Planologisch gezien kunnen er verschillende milieubelastende activiteiten in de omgeving mogelijk zijn. Dat betekent dat er volgens het bestemmingsplan (tijdelijke deel omgevingsplan) bedrijven kunnen zitten.

Ten zuiden van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Annawijk - Spoorknoop', waar het station onderdeel van is. Kijkend naar het spoor zijn aan de kant van de projectlocatie twee bestemmingen 'Gemengd' te vinden. Binnen dit bestemmingsplan en deze locaties geldt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' waar station, openbaar vervoersvoorzieningen, stationsvoorzieningen, wachtruimten, perrons, overkappingen, fietsenstalling, detailhandel en horeca I mogelijk is. Aan de andere kant van het spoor is voornamelijk de functie 'Wonen' en 'Groen' te vinden.

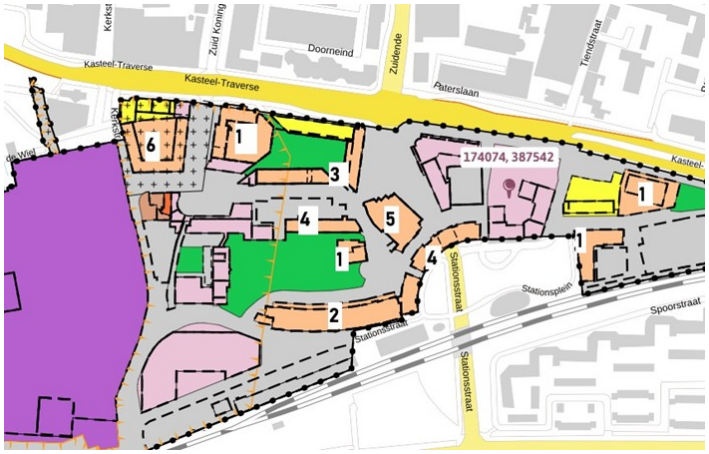
Binnen het bestemmingsplan 'Stationskwartier' (vastgesteld 13-04-2012) gelden er voor de functie 'Gemengd' bepaalde specifieke aanduidingen. Dit geeft aan wat er op die specifieke locatie, binnen de bestemming mag. In figuur 5.13 is de kaart van het bestemmingsplan te zien en voor elke locatie met de bestemming 'Gemengd' is aangegeven welke specifieke aanduiding daar geldt. Hieronder is een overzicht opgenomen van deze specifieke aanduidingen en wat daarbinnen mogelijk is:
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1': maatschappelijk en kantoren;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2': wonen in de vorm van gestapelde woningen en kantoren;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3': wonen in de vorm van gestapelde woningen, kantoren en detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4': wonen in de vorm van gestapelde woningen, kantoren, detailhandel en horeca I;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 5': wonen in de vorm van gestapelde woningen, kantoren, detailhandel, horeca I en maatschappelijk;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6': detailhandel, horeca I, kantoren en wonen;

Ten oosten van de projectlocatie zullen zich geen milieubelastende activiteiten bevinden. Binnen die functie 'Gemengd' betreft het in dit geval de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1. Dat betekent dat de gebruiksfunctie alleen maatschappelijk en kantoren mag zijn. Ten westen van de projectlocatie kunnen wel milieubelastende activiteiten zitten. Volgens het bestemmingsplan 'Stationskwartier' is hier naast de bestemming 'Kantoor', voornamelijk de bestemming 'Gemengd' te vinden. De specifieke aan-

duiding wisselt hier echter wel. Vanaf 'specifieke vorm van gemengd - 4' is horeca mogelijk. Dat wordt gezien als een milieubelastende activiteit.

In totaal, dus samen met het station uit het andere bestemmingsplan, zijn er in de omgeving 6 locaties waar zich mogelijk milieubelastende activiteiten bevinden. Gezien het feit dat er reeds woningen gevestigd zijn dichterbij deze locaties is milieuhinder niet te verwachten. Daarnaast zijn er twee milieubelastende activiteiten die volgens het bestemmingsplan 'Stationskwartier' vast staan. Ten westen van de projectlocatie ligt namelijk de fabriek van Vlisco met een bedrijfsbestemming en zoals te zien in figuur 5.13 is er één perceel waar een horecabestemming geldt.

Figuur 5.13



Bestemmingsplan 'Stationskwartier' + Specifieke aanduiding gemengd

Regels op de kaart

Milieubelastende activiteit in de omgeving

Dat het planologisch mogelijk is dat er een milieubelastende activiteit is op een locatie, hoeft niet te betekenen dat die er daadwerkelijk zit.

Gelegen binnen 100 meter van de projectlocatie bevindt zich de Sandroos en een Kiosk, wat horecagelegenheden zijn die behoren tot het station. De mogelijke effecten zijn geurhinder en geluidhinder door laden/lossen van vrachtverkeer. Deze effecten worden nader toegelicht bij paragraaf 5.8 Geur en 5.5 Geluid. Verder wordt niet één van de genoemde locaties gebruikt voor horeca.

Ten slotte ligt de projectlocatie buiten de aandachtsgebieden, het plaatsgebonden risico en de geluidszone van de Vlisco fabriek. Volgens het bestemmingsplan 'Stationskwartier' (vastgesteld 13-04-2012) valt Vlisco Helmond BV vanwege haar bedrijfsactiviteiten onder de bevoegdheid van de provincie Noord-Brabant. Vanwege de opslag van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen, was in de tijd van vaststelling van dit bestemmingsplan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Saneringsprogramma Besluit externe veiligheid inrichtingen is, op verzoek van de provincie Noord-Brabant, door de firma Tebodin in april 2009 een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Daarbij zijn de externe risico's die de activiteiten van Vlisco met zich meebrengen, in kaart gebracht. Uit de risicoanalyse blijkt dat het plaatsgebonden risico op alle locaties binnen Vlisco kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geldt echter voor dergelijke opslagen een minimum afstand van 20 meter tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten die dient te worden aangehouden. De projectlocatie van Ensemble - Flink en Fier is ver buiten deze richtafstanden van 20 meter rondom het opslaggebouw (gebouw VL) voor gevaarlijke SAB 20 stoffen bij Vlisco Helmond BV gelegen.

Conclusie

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

5.11 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. Bij een intiatief mogen de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Als dit niet aangetoond kan worden, kan de gemeente het omgevingsplan alleen wijzigen 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.

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 circa560 meterligt het Natuur Netwerk 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 tegen te gaan.

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 Bijlage 10 - Stikstofmemo).

Bescherming houtopstanden

In het kader van het initiatief is er kap van bomen voorzien. In het omgevingsplan moet volgens de instructieregels van het Bkl de zogenoemde bebouwingscontour houtkap worden opgenomen. Uit artikel 5.165b van het Bkl blijkt dat voor het bepalen van de bebouwingscontour houtkap aangesloten moet worden bij het begrip stedelijk gebied. De gemeente heeft op dit moment nog geen bebouwingscontour houtkap aangewezen. 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. Aangezien er nog geen bebouwingscontour houtkap aangewezen is gelden de regels van paragraaf 11.3.1. van het Bal.

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 veel tips op natuurinclusief te bouwen. Geef hier aan welke natuurinclusieve maatregelen er voor dit initiatief mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De projectlocatie ligt niet in of direct nabij een Natura 2000-gebied. Figuur 5.14 laat de ligging van de projectlocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebieden zien. Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen gebied met stikstofgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot de projectlocatie bedraagt ongeveer 6,2 kilometer.

Figuur 5.14



Natura-2000 gebieden ten opzichte van projectlocatie

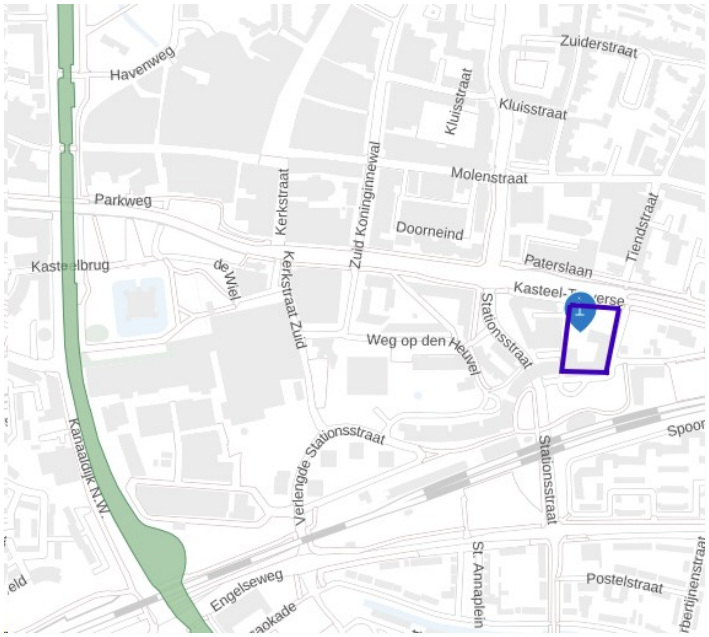
AERIUS Calculator

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd, de stikstofmemo is als Bijlage 10 bij deze motivering gevoegd en de berekeningen voor de realisatie- en gebruiksfase als Bijlage 11 - Aerius-berekening bouw- en gebruiksfase en Bijlage 12 - Aerius-berekening gebruiksfase. Uit de berekeningen (AERIUS versie 2025.2) blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het meest nabijgelegen NNN ligt op ongeveer 560 meter van de projectlocatie. Het betreft de 'oude' Zuid-Willemsvaart ten westen van de projectlocatie. De projectlocatie zelf maakt geen onderdeel uit van het NNN.

Figuur 5.15



Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van projectlocatie

Atlas leefomgeving

Houtopstanden

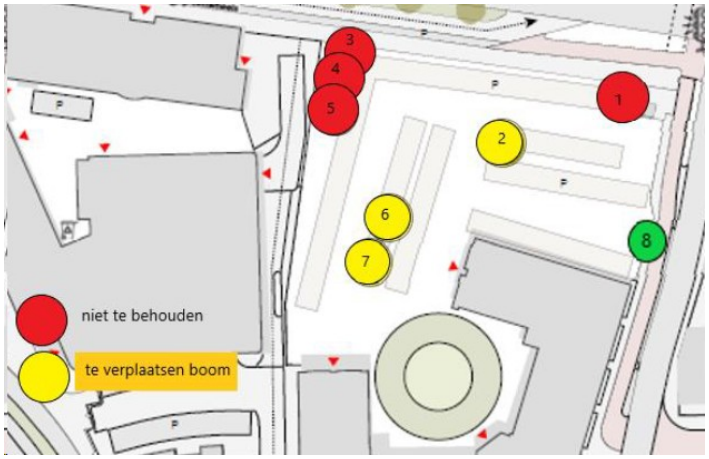
De Omgevingswet beschermt bos van minimaal 10 hectare en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij Gedeputeerde Staten. De paar aanwezige bomen op de projectlocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden. De houtopstand op de projectlocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Wel draagt de gemeente zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte en wordt er een op de woningen afgestemd inrichtingsplan opgesteld. Hierin worden ook nieuwe bomen meegenomen die aangeplant zullen worden conform de leidraad 'Duurzame aanplant bomen'.

Er is een Bomen Effect Analyse gedaan voor de bomen binnen de projectlocatie (zie Bijlage 5 - Bomen Effect Analyse). Gezien de geplande werkzaamheden op het perceel is deze BEA uitgevoerd om vast te stellen of de bomen in hun huidige verschijningsvorm en op hun huidige standplaats duurzaam behouden kunnen blijven. Dit onderzoek heeft geresulteerd in maatregelen om dit duurzame behoud van de bomen mogelijk te maken dan wel de bomen te rooien. Onderstaand overzicht vormt een opgave van deze maatregelen:

- Het behoud van boom 1 (acer) is niet mogelijk met de huidige planvorming.
- Bij boom 2 betreft het een plataan. Het verrichte groeiplaatsonderzoek heeft uitgewezen dat deze boom verplantbaar is. De boom heeft een goede conditie en toekomstverwachting. Echter tijdens het veldonderzoek is ook gebleken dat er een zware gesteltak op 2 meter hoogte zit en de beoogde plantplaats te klein is voor de kroonomvang. Bij een eventuele verplanting zal er een ruimere plantlocatie moeten worden gezocht of moet de snoeimaatregel (kandelaberen) worden toegepast. Tevens heeft de KLIC-melding uitgewezen dat er zich bij boom 2 onder de huidige bestrating een laagspanningselektra- en een gasleiding aanwezig zijn. Deze dienen voorafgaand aan de verplaatsing spanningsloos en drukloos te worden gemaakt dan wel te worden afgesloten.
- Ook het verplaatsen van boom 3, 4 en 5 (sierkers) is niet aan te bevelen. Duurzaam behoud met een goede kans van slagen na verplanten is niet mogelijk.
- Boom 6 en 7 hebben een goede conditie en toekomstverwachting en kunnen mogelijk op de locatie binnen het projectplan verplant worden. Als verplantmethode kan de verplantschepmethode worden toegepast waarbij de kluit gestoken wordt en niet uit elkaar kan vallen tijdens het transport.
- Geadviseerd wordt om middels boombeschermende maatregelen de fysieke betreding van de kwetsbare boomzone bij boom 8 (Gleditsia) te beperken. Dit kan door deze af te schermen met een fysieke afscherming.

Voor het kappen van de bomen is een kapvergunning noodzakelijk waarbij geadviseerd wordt om de groenwaarde te compenseren.

Figuur 5.16



Maatregelen kaart bomen binnen projectlocatie. Al deze bomen zullen worden gecompenseerd met uitzondering van boom 8.

Bomen Effect Analyse

Vanuit het onderzoek is het advies gekomen om 4 bomen te kappen waarbij groencompensatie benodigd is. Aanvullend aan deze aanvraag wordt geadviseerd om het verlies aan groenwaarde middels de boomwaardeberekening te compenseren waarbij deze groenwaarde ingezet kan worden bij de realisatie van de groene inrichting van het totale groenplan van het project. In overleg met de gemeente kunnen locaties aangegeven worden waar deze compensatie middels herplant van bomen in de maatvoering 25-30. Hierbij gaat de voorkeur uit naar meer biodiverse variëteiten vanwege de vaak grotere sierwaarde en de aanvulling op de biodiversiteit.

Ook stelt het onderzoek dat drie bomen geschikt zijn voor verplaatsen en luidt het advies om dit op de locatie te doen. Echter is daar op locatie geen geschikte ruimte voor. In verband met de planning, het ontbreken van geschikte herplantposities, hoge kosten en uitvoerbaarheid in het veld, is in samenspraak met de gemeente besloten om alle bomen binnen het plangebied te kappen. De te kappen bomen zullen worden gecompenseerd middels gepaste herplanting.

Soortenbescherming

Vanwege de beoogde ontwikkeling is er een Quickscan uitgevoerd (zie Bijlage 15 - Quickscan Natuur Kasteeltraverse). Dit oriënterend onderzoek verkent de relevante vakgebieden met betrekking tot natuurwet- en regelgeving. Hierbij wordt een beoordeling gegeven van de aanwezigheid van specifieke potentie voor beschermde flora en fauna op de planlocatie, de betekenis van de planlocatie voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten, gebieden en houtopstanden. De reikwijdte bestaat uit de Omgevingswet en de provinciale omgevingsverordening. De volgende conclusie uit het onderzoek is relevant voor de ontwikkeling van Ensemble - Flink en Fier:

In de kap van enkele bomen aan de Kasteel Traverse ong. te Helmond ten behoeve van de realisatie van 174 appartementen wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur. Ook is het effect van het planvoornemen beschreven in het onderzoek:

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een stikstofonderzoek door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden (zie paragraaf 5.10.2.1). Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De vleermuiskasten zijn tijdens de meest geschikte periode weggehaald en herplaatst tegen de oostelijke kopgevel van het kantoorpand aan de Kasteel-Traverse. Ten slotte zijn er verschillende vervolgstappen en maatregelen beschreven voor het plan:

Vervolgstappen

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan door een stikstofonderzoek uit te voeren middels de AERIUS Calculator (zie paragraaf 5.10.2.1).

Algemene zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

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

5.12 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 omvang met cultureel erfgoed is bij (omliggende) initiatieven het uitgangspunt.

Volgens de artikelen 2.24 onder 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 Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en van het 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 Bkl).

Toetsing

Aangezien er binnen het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn, hoeft niet getoetst te worden aan de regels uit de Erfgoedverordening. In deze paragraaf wordt dan ook volstaan met toetsing aan de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (hierna: CHW-kaart).

Op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het 'provinciaal belang' aangeduid. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de 21 cultuurhistorische landschappen heeft de provincie verschillende cultuurhistorische vlakken gedefinieerd. Van al deze landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De 16 archeologische landschappen hebben tot doel om het bodemarchief in de bewuste gebieden duurzaam en in samenhang te behouden.

De projectlocatie is volgens de CHW-kaart niet in een cultuurhistorisch- of archeologisch landschap gelegen. Daarnaast zijn geen historische elementen in de projectlocatie gelegen. Enkel Kasteel Helmond ligt in de nabijheid van de projectlocatie, echter bedraagt de afstand ruim 500 meter en heeft dus geen gevolgen

voor de ontwikkelingen. In de omgeving aanwezige landschappelijke waarden en historische (lijn)elementen blijven behouden en worden niet aangetast. Er wordt op een acceptabele manier rekening gehouden met omliggende provinciale cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het plan levert geen aantasting of ontsiering op voor de beschermende monumenten/cultuurhistorische waarden in het plangebied. Wat betreft het omgevingsaspect 'cultuurhistorie' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Archeologie

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

De gemeente dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving er voor te zorgen, dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In de Archeologische beleidskaart van 26 september 2017 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.

Toetsing

Voor het bepalen van de archeologische waarden van de projectlocatie is de archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de projectlocatie zich bevindt in een gebied waar geen verwachting geldt op de vondst van archeologische resten. Daarom geldt geen archeologische onderzoeksverplichting en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de planuitwerking.

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

Conclusie

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

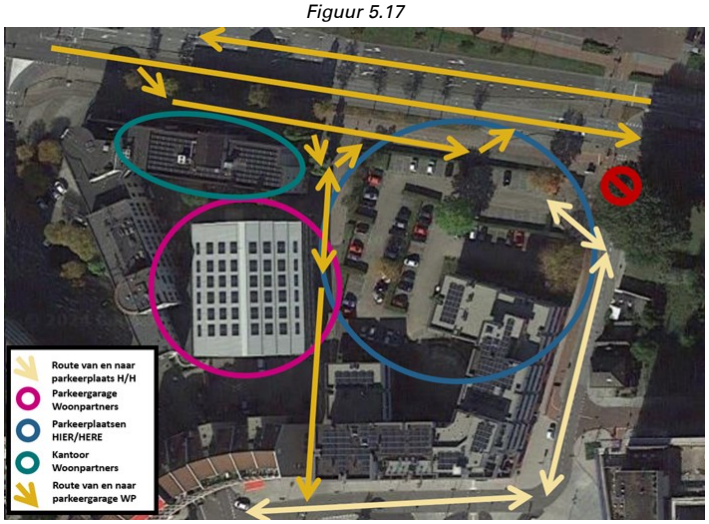
5.14 Mobiliteit

Huidige situatie verkeer en parkeren

Bewoners en bezoekers van HIER/HERE kunnen nu de auto parkeren aan de noordkant van het gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn alleen te bereiken en te verlaten via het Stationsplein en de Smalstraat. Bij het kantoor van Woonpartners staat een parkeergarage waar werknemers kunnen parkeren. Deze parkeergarage is te bereiken en te verlaten via de Kasteel-Traverse, maar kan ook via een eenrichtingsweg naar het stationsplein verlaten worden.

Een verbeelding van de huidige situatie is weergegeven in figuur 5.17. Hier zijn ook de een- en tweerichtingswegen goed te zien. Dit geeft het verkeersbeeld rondom de projectlocatie weer.

Figuur 5.17



Luchtfoto huidige parkeer- en verkeerssituatie projectlocatie

Google Maps

Toekomstige situatie verkeer en parkeren

Verkeer

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

- Minimaal 1,3 mvt/etmaal;
- Maximaal 2,1 mvt/etmaal.

Voor de ontwikkeling van 174 appartementen is de verkeersgeneratie voor een weekdag en voor een werkdag weergegeven in de volgende tabel. Bij woningen is de verkeersgeneratie op een werkdag 1,11x de verkeersgeneratie op een weekdag:

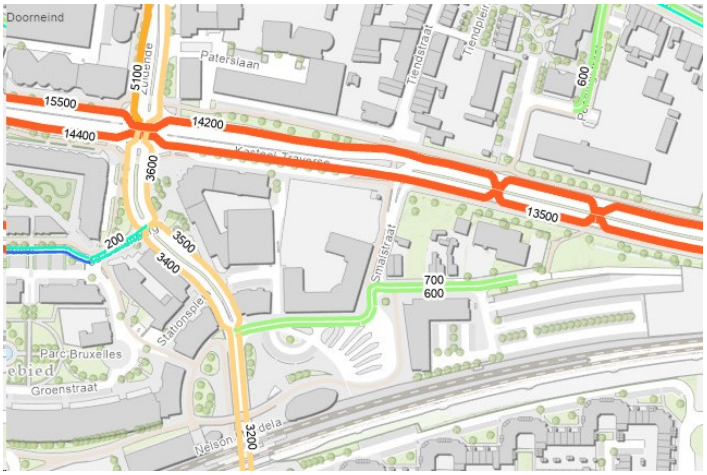
Verkeersgeneratie

	mvt/etmaal weekdag	mvt/etmaal werkdag
Minimaal (1,3)	226,2	251,08
Maximaal (2,1)	365,4	405,59
Gemiddeld (1,7)	295,8	328,34

CROW

Om een beeld te krijgen van de huidige verkeerssituatie is de 'Intensiteiten van het Netwerk' kaart van de Staat van Mobiliteit Brabant geraadpleegd (Figuur 5.18). Om te kunnen bepalen of er ergens in de omgeving knelpunten in het verkeer kunnen ontstaan door het toenemende verkeer moet berekend worden of de wegcapaciteit niet overschreden wordt.

Figuur 5.18

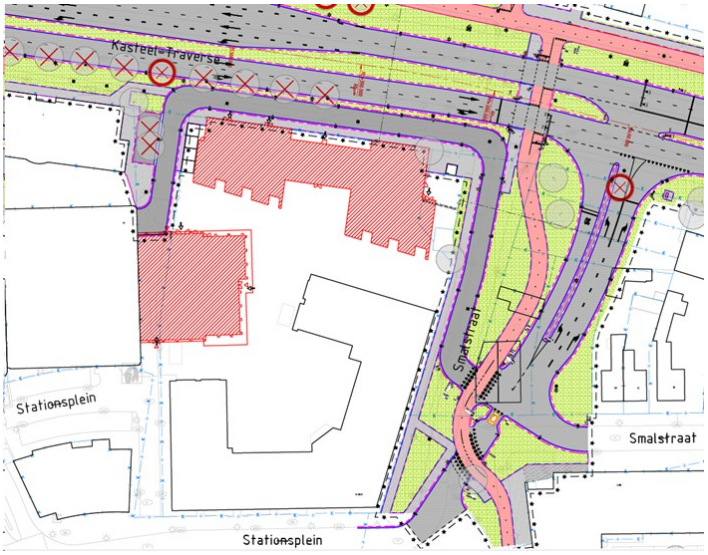


Aantal auto's per etmaal

Staat van Mobiliteit Brabant

Uit het parkeerplan van de volgende paragraaf blijkt dat de parkeervraag grotendeels op zal worden genomen in de parkeergarage van Woonpartners. Deze parkeergarage zal worden ontsloten via de Smalstraat. Zie figuur 5.19 voor de beoogde ontsluitingsstructuur. De weg wordt geherstructureerd waarbij rekening is gehouden met (toekomstige) ontwikkelingen in Helmond en de capaciteit van de Smalstraat in combinatie met de verdere ontsluiting op de Kasteel-Traverse, is dermate hoog dat het niet te verwachten is dat de toenemende verkeersgeneratie zal leiden tot knelpunten.

Figuur 5.19



ontsluiting parkeergarage via Smalstraat

BAM infra

Parkeren

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor deze wijziging van het omgevingsplan is de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024 van toepassing.

Parkeervraag auto's

De parkeervraag voor het gehele initiatief bedraagt 182 parkeerplaatsen. Dit aantal is opgebouwd uit 153 plaatsen voor vaste gebruikers en 29 plaatsen voor bezoekers. Deze berekening omvat zowel de nieuwe woningen in Fier en Flink als de bestaande functie HIER/HERE en het kantoor van Woonpartners. De verschillende functies hebben echter niet op hetzelfde moment hun maximale parkeervraag. Hierdoor is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk. Met toepassing van dubbelgebruik bedraagt de piekbehoefte voor vaste gebruikers 135 parkeerplaatsen en voor bezoekers 27 parkeerplaatsen.

Berekening parkeervraag

Omschrijving	Functietype (CROW)	Aantal	Parkeer-vraag	Aandeel vaste gebruikers	Aandeel bezoekers
Ensemble – Fier	Woning kleiner dan 50 m2 GO (Niet-grondgebonden - huurwoning) incl reductie	66	39,6	33	6,6
Ensemble - Flink	Woning tussen 50 tot 75 m2 GO (Niet-grondgebonden - huurwoning) incl reductie	108	64,8	54	10,8
HIER/HERE - bewoners	Woning kleiner dan 50 m2 GO (Niet-grondgebonden - huurwoning) incl reductie	95	57	47,5	9,5
Kantoor (begane grond)	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	576	6,9	5,5	1,4
Kantoor 1e etage en hoger	Kantoor zonder baliefunctie	1.729	13,8	13,1	0,7
Eindtotaal			**182,1**	**153,2**	**29,0**

Capaciteit parkeergarage Woonpartners

De parkeergarage van Woonpartners heeft in totaal 152 parkeerplaatsen. In deze parkeergarage zijn 101 parkeerplaatsen beschikbaar voor dit initiatief. Op dit moment gebruiken de medewerkers van Woonpartners de parkeergarage en zijn er 6 deelauto's voor medewerkers van Woonpartners. 44 parkeerplaatsen worden gebruikt door bewoners van appartementen aan de Stationsstraat en voor bezoekers en medewerkers van een nabijgelegen kantoorpand. In de nieuwe situatie worden er voor de medewerkers van Woonpartners parkeerplekken gehuurd in de buurt van het NS-station.

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren moeten er in totaal 435 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan zijn er 348 voor de bewoners en 87 plaatsen voor de bezoekers. Het bewoners fietsparkeren wordt opgelost in de plint van Flink en de plint van Fier. Het bezoekersfietsparkeren wordt meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.

Er kan niet direct worden voldaan aan de parkeernorm voor autoparkeren, omdat er in de parkeergarage van Woonpartners op dit moment slechts 101 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor is er een tekort van **61** parkeerplaatsen. Er is een tekort van 27 parkeerplaatsen voor bezoekers en **34** voor bewoners. Om toch te kunnen voldoen aan de parkeernorm, zijn de volgende twee opties mogelijk:

Optie 1: Parkeren in mobiliteithubs

Afkopen parkeerplaatsen

In sommige gevallen is het niet mogelijk om genoeg parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren. In dat geval kan het college bepalen dat de parkeereis op een andere manier ingevuld wordt. Hiervoor zijn drie afwijkingsmogelijkheden:

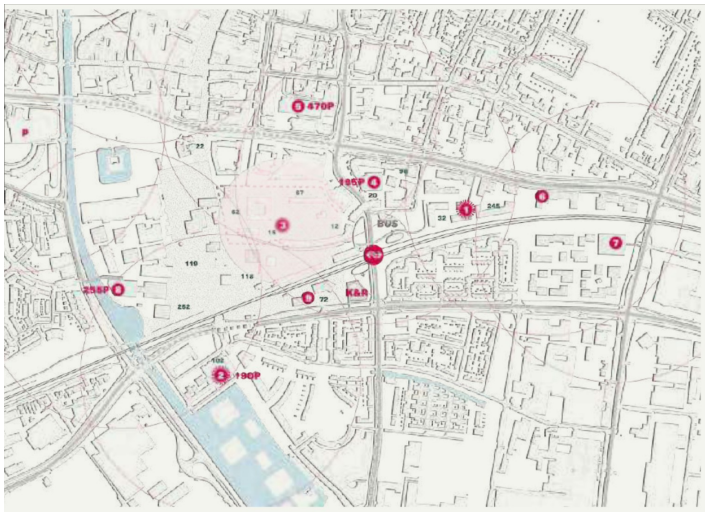
- er wordt eerst gekeken of bestaande parkeerplaatsen op particulier terrein gebruikt kunnen worden. Dat is in dit geval niet aan de orde
- hierna wordt er gekeken naar restcapaciteit van openbare parkeerplaatsen. In de bovenstaande tekst is de restcapaciteit in de parkeergarage van Woonpartners aangetoond.
- als bovenstaande opties allebei niet mogelijk zijn, dan is het afkopen van parkeerplaatsen in uiterste gevallen nog een optie. De ontwikkelaar moet in dat geval een financiële bijdrage storten in de Reserve Parkeervoorzieningen. Het afkopen van parkeervoorzieningen legt aan de gemeente de verplichting op om binnen een acceptabele termijn en acceptabele loopafstand adequate parkeervoorzieningen aan te leggen.

Voor dit initiatief kan het huidige tekort van 61 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het stationskwartier. In de Visie Stationskwartier wordt aangegeven dat het parkeren zoveel als mogelijk gebundeld wordt in collectieve voorzieningen: de mobiliteithubs. Er wordt uitgegaan van een hub per buurt, waardoor deze goed verspreid liggen over het gebied en lopend goed bereikbaar zijn. Figuur 5.20 geeft de ruwe locatie van deze mobiliteithubs weer.

Ten zuiden van het station bij de kiss & ride, en ten noorden van het station bij de Smalstraat (P+R) zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig en kan een mobiliteithub worden gerealiseerd.

Ook in de Kluisstraat is de mogelijkheid voor een mobiliteithub opgenomen. Op dit perceel kan planologisch gezien een parkeergarage worden gerealiseerd.

Figuur 5.20



Mogelijke locatie mobiliteithubs

Visie Stationskwartier

Optie 2: Deelmobiliteit

In de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024 is de mogelijkheid van deelmobiliteit opgenomen. Bij toepassing van deelmobiliteit kan een reductiefactor worden toegepast op de parkeereis. Deze reductie geldt alleen voor woonfuncties en wordt berekend over het bewonersdeel van de parkeereis voor auto's. Exante heeft een mobiliteitsplan opgesteld voor deelmobiliteit (opgenomen in Bijlage 18 - Verkenning parkeren).

Door toepassing van een parkeerreductie via deelmobiliteit kan de parkeervraag worden verlaagd. De maximaal toegestane reductie van 30% op het bewonersdeel vermindert de vraag voor vaste gebruikers met 40 parkeerplaatsen. Na toepassing van deze reductie resteert een parkeervraag van 142 plaatsen: 113 voor vaste gebruikers en 29 voor bezoekers. Voor deze reductie zijn minimaal 11 deelauto's nodig (één per 25 woningen).

Doordat verschillende functies niet gelijktijdig hun maximale parkeervraag hebben, is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. In de situatie zonder deelmobiliteit bedraagt de piekbehoefte voor vaste gebruikers 135 plaatsen (werkdagnacht). Met inzet van deelmobiliteit daalt dit naar 94 plaatsen. Voor bezoekers bedraagt de piekbehoefte 27 plaatsen (zaterdagavond).

Invulling parkeerbehoefte

De parkeervraag voor vaste gebruikers wordt opgevangen in de bestaande parkeergarage van Woonpartners. In deze garage zijn 101 parkeerplaatsen beschikbaar voor dit initiatief. Dit aantal is voldoende om de piekbehoefte van 94 plaatsen (met deelmobiliteit) op te vangen.

In de directe nabijheid van de nieuwbouw moet ruimte worden gereserveerd voor deelmobiliteit. De exacte invulling hiervan zal in samenwerking met de gemeente moeten worden uitgewerkt. Woonpartners wil aansluiten bij het gemeentelijk initiatief voor deelmobiliteit in dit gebied. Als woningbouwstichting is het Woonpartners op basis van geldende wet- en regelgeving niet toegestaan om zelf deelmobiliteit aan te bieden.

Voor bezoekers moeten 27 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte rondom dit initiatief. Waar deze parkeerplaatsen precies worden gerealiseerd, wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning bepaald.

Er moeten 11 parkeerplekken worden ingericht voor deelauto's: 7 ten behoeve van de nieuwbouw en 4 voor HIER/HERE.

Heldere communicatie over het mobiliteitsconcept is essentieel voor het slagen van de parkeerreductie en het gebruik van deelmobiliteit. Nieuwe bewoners moeten ruim vóór hun verhuizing duidelijk geïnformeerd zijn over het aanbod van deelmobiliteit en beschikbaarheid en kosten van de beperkte mogelijkheden van het parkeren in de parkeergarage van Woonpartners. En het ontbreken van een mogelijkheid tot straatparkeren en/of parkeervergunningen. Om dit te realiseren moet een communicatiestrategie worden ingezet. Deze is gericht op tijdigheid, herhaling en helderheid. Nieuwe bewoners zullen bij het ondertekenen van de koop- of huurovereenkomst een overzichtelijke brochure én een digitaal informatiepakket moeten ontvangen.

Conclusie

Bij de verlening van de vergunning wordt de parkeervraag gerealiseerd door één van beide genoemde opties toe te passen. Daarom wordt er voor het omgevingsaspect 'mobiliteit' voldaan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Gezondheid

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

Veehouderijen

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

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0". Hierin heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde opgenomen van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m^3) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten zoals vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Geitenhouderijen

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

Boom- en fruitteelt

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

Hoogspanning

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

Toetsing

Gezondheidsbescherming

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

Aanvullend wordt hierna alvast kort ingegaan op de volgende gezondheidsrisico's met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:
- Hoogspanningslijnen;
- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Hoogspanningslijnen

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

langdurig verblijven, zoals nieuwe woningen, scholen, kinderdagverblijven en crèches. De magneetveldzone is het gebied waar het (jaargemiddeld) magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla.

Het is dus niet wenselijk om nieuwe woningen binnen de magneetveldzone van hoogspanningslijnen te realiseren. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van magneetveldzones. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (150 kV) is gelegen op een afstand van ruim 1,6 kilometer ten zuiden van het plangebied. Daarmee is uitgesloten dat hoogspanningslijnen van invloed zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners in 'Ensemble - Flink en Fier'.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De dichtstbijzijnde geitenhouderij bevindt zich op ongeveer 3,8 kilometer afstand van de projectlocatie, op het adres Grotelseheide 4. Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn om verhoogde gezondheidsrisico's. Tot een afstand van 2 kilometer kunnen negatieve gezondheidseffecten optreden. Dat betekent dat er geen gezondheidsrisico's zijn voor de planontwikkeling in relatie tot geitenhouderijen.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

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

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

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

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

Gezondheidsbevordering

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

De nabijheid van het centrum met de daarin gevestigde voorzieningen zorgt ervoor dat bewoners van de projectlocatie sneller de fiets zullen pakken of gaan lopen wanneer ze gebruik willen maken van deze voorzieningen. De ligging van de locatie kan dus aanzetten tot bewegen. Om dit te stimuleren worden er gemeenschappelijke fietsenbergingen gerealiseerd in de plinten. Zo heeft iedereen een plek om zijn of haar fiets neer te zetten. Ook het station is op loopafstand. Zo zullen mensen minder vaak kiezen voor de

auto als ze bijvoorbeeld naar hun werk gaan. Dit heeft weer invloed op de stikstofuitstoot en de luchtkwaliteit in de omgeving.

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

Conclusie

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

5.16 Windhinder

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

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

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

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

Toetsing

Quickscan van het lokale windklimaat

Op 8 april 2024 is door Actiflow een quickscan van het lokale windklimaat uitgevoerd voor de projectlocatie van Ensemble - Flink en Fier (zie Bijlage 16 - Quickscan windhinder). Deze quickscan zal een indicatie geven van de te verwachten risico's op windhinder en windgevaar voor voetgangers. Hierbij wordt de classificatie conform NEN8100:2006 aangehouden. De berekeningen voldoen echter niet aan de eisen die aan een gedetailleerd windonderzoek gesteld worden. (mate van detail, omvang van de omgeving en dus nauwkeurigheid van het resultaat). Deze quickscan is dan ook bedoeld om in een vroege ontwerpfase aanbevelingen te geven en is expliciet niet bedoeld of geschikt voor onderbouwing van het bouwplan richting bevoegd gezag. Voor gebouwen hoger dan 30 m wordt een gedetailleerd onderzoek, volgens de norm NEN 8100:2006, wel benodigd geacht. Het is dan ook gewenst om in een volgende ontwerpfase of bij vergunningsaanvraag een windonderzoek conform NEN 8100:2006 uit te voeren.

Op basis van de resultaten uit de QuickScan worden een aantal aanbevelingen gedaan om het windklimaat te verbeteren. Hier worden wijzigingen in stedenbouwkundige opzet of in het gebouw ontwerp als meest effectief beschouwd. Deze zijn als volgt:

- Aanbeveling 1: Om de lokale valwinden in de passage te reduceren wordt aangeraden een setback toe te voegen aan de zuidelijke gevel. Deze setback dient ten minste een diepte te hebben van 3 meter om een significant positief effect te hebben. Door de toevoeging van deze setback zal de valwind vertragen richting maaiveld, en wordt de lokale hinder gereduceerd. Gezien de plint reeds fungeert als setback is het een mogelijkheid om de locatie hiervan of van de toren te veranderen. Door de plint naar de zuidelijke gevel van de toren te verplaatsen wordt er een setback gerealiseerd. Ook is het een mogelijkheid om de toren verder richting het noorden te "schuiven" om zo een setback te creëren.
- Aanbeveling 2: In plaats van een setback kan er ook gekozen worden voor het toevoegen van een luifel aan de zuidgevel van de toren. Deze luifel dient ook een diepte van ten minste 3 meter te hebben en deels om de hoek door te lopen, aan de oostelijke gevel. Echter zal het effect van deze luifel minder positief zijn dan het plaatsen van een setback.

- Aanbeveling 3: Een algemene aanbeveling, zou zijn om meer vegetatie te plaatsen in zones waarin hogere windklassen heersen. Echter heeft het plaatsten van enkel vegetatie een seizoensgebonden effect (mits het geen wintergroene vegetatie betreft). Ook moet de vegetatie de mogelijkheid krijgen enkele jaren te groeien om wezenlijk effectief te zijn.

Toetsing gemeentelijk beleid

Uit de QuickScan van Actiflow blijkt dat er een klein stukje slecht windklimaat (donkerrood, klasse E) is, en een aanzienlijk stuk matig (oranje, klasse D). Dit matige gedeelte zit voor de hoofdentree. Beide is niet wenselijk. Dit wordt opgelost met een luifel. Uit een simulatie van de 2 maatgevende windrichtingen op de opzet van het gebouw inclusief luifel is te concluderen dat het mogelijk is om beide problemen van de QuickScan op te lossen.

Nader onderzoek windhinder

In het kader van bovenstaande is op 9 oktober 2025 een aanvullend onderzoek windhinder uitgevoerd, zie Bijlage 17 - Aanvullend onderzoek windhinder.

Het windonderzoek laat het volgende zien:
- Het heersende windklimaat in het projectgebied varieert van windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) tot D (matig geschikt voor de activiteit doorlopen). Bij het indelen van de openbare buitenruimte dient rekening gehouden te worden met de aanwezige windhinderklassen.
- De aanpassingen in het ontwerp hebben geleid tot een acceptabel windklimaat, waar geen beperkt risico op windgevaar en windhinderklasse E meer aanwezig zijn.
- De gebouw-entrees ondervinden een geschikte windhinderklasse voor het gebruik van de entrees.
- Er is geen risico of beperkt risico op windgevaar gevonden in het plangebied.

Er wordt geconcludeerd dat de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat inherent is aan de geplaatste hoogbouw en dat er na realisatie een acceptabel windklimaat zal heersen.

Conclusie

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

5.17 Bezonning

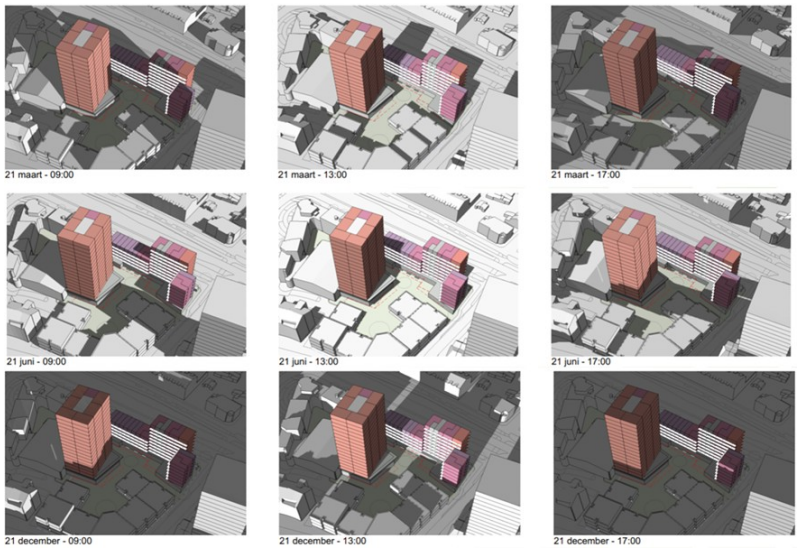
Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dit betekent dat de gemeente beleidsruimte heeft over dit onderwerp. De gemeente heeft echter nog geen beleid vastgesteld. Dat neemt niet weg dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies een afweging dient plaats te vinden 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

In het kader van bovenstaande is een bezonningsstudie uitgevoerd. In onderstaande figuur zijn de resultaten van de bezonningsstudie weergegeven. Hieruit is op te maken dat er wordt voldaan aan de TNO-norm.

Figuur 5.21



Resultaten bezonningsstudie

Conclusie

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

5.18 Kabels, leidingen en straalpaden

De volgende leidingen zijn planologisch relevant:
a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 millimeter en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 millimeter en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
d. buisleidingen met een diameter van 400 millimeter of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).

Toetsing

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of hoogspanningslijnen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het omgevingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een Klic-melding worden gedaan.

Daarnaast dient voor dit project rekening te worden gehouden met Voorwaarden en Richtlijnen voor graafwerkzaamheden in de nabijheid van kabels/leidingen van de BRE.

Conclusie

Het omgevingsaspect ‘kabels, leidingen en straalpaden’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.19 Niet-gesprongen explosieven

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

worden. Dit onderzoek moet plaatsvinden in de vorm van een projectgebonden risico (PRA) of een detectieonderzoek. Als er uit onderzoek blijkt dat er niet gesprongen explosieven worden aangetroffen, dan worden deze geruimd.

Toetsing

In het kader van het bovenstaande is een vooronderzoek niet-gesprongen explosieven uitgevoerd, zie Bijlage 13 Pragmatische Opsporingsanalyse Ontplofbare Oorlogsresten.

Resultaten uitgevoerde vooronderzoek

Het onderzoeksgebied is gedeeltelijk verdacht op verschoten geschutmunitie en ontstekingsinrichtingen. Deze afbakening is tot stand gekomen op basis van geschreven bronnen (literatuur en archiefmateriaal). Hieruit blijkt dat het spooremplacement heeft geleden onder artilleriebeschietingen.De volgende soorten ontplofbare oorlogsresten zijn mogelijk in de bodem van het projectgebied aanwezig:

Figuur 5.22

Hoofdsoort	Nationaliteit	Type / kaliber	Verschijningsvorm
Geschutmunitie	Duits	2 cm t/m 15 cm	Verschoten/achtergelaten
Geschutmunitie	Geallieerd	2 inch t/m 5,5 inch	Verschoten/achtergelaten
Ontstekingsinrichtingen	Duits	Diversen	Verschoten/achtergelaten
Ontstekingsinrichtingen	Geallieerd	Diversen	Verschoten/achtergelaten

Soorten aan te treffen ontplofbare oorlogsresten

Pragmatische Opsporingsanalyse

Hierbij wordt verwacht dat er mogelijk één t/m tientallen geschutsmunitie en ontstekingsinrichtingen aangetroffen worden.

AVG Explosieven Opsporing Nederland heeft de volgende afbakening toegepast: wanneer uit geschreven bronnen is gebleken dat een locatie binnen de gemeente Helmond door geschutmunitie werd getroffen, is er in alle gevallen een situationele afbakening toegepast. Het betreft een arbitraire afstand van 100 meter. In dit geval is het spooremplacement afgebakend. De projectlocatie is gedeeltelijk verdacht op geallieerde (2 inch t/m 5,5 inch) en Duitse geschutmunitie (2 cm t/m 15 cm) en ontstekingsinrichtingen.

De zwaarste categorie geschutmunitie die kan worden aangetroffen is volgens de beschikbare gegevens geschutmunitie van 5,5 inch geschut die tot maximaal 3,5 meter minus het maaiveld uit de Tweede Wereldoorlog kan worden aangetroffen. Het maaiveld uit de Tweede Wereldoorlog is de bovengrens van het op ontplofbare oorlogsresten verdachte gebied.

Conclusie en aanbevelingen

- de projectlocatie is deels verdacht op verschoten geschutmunitie en ontstekingsinrichtingen. Deze afbakening is tot stand gekomen op basis van schriftelijke bronnen en WO II luchtfoto's.
- de projectlocatie is verdacht op geschutmunitie en ontstekingsinrichtingen tot 3,5 meter minus het maaiveld van de Tweede Wereldoorlog.
- Uit de beschikbare sonderingen blijkt dat de harde 10MPa-laag zich op circa 2-3 meter -mv bevindt.
- de projectlocatie is volledig naoorlogs aangelegd. Bij het slopen van voormalige bebouwing en de aanleg van de bestaande parkeerplaats is de bodem tot een diepte van 1,30 meter -mv geroerd.
- Het maaiveld bevindt zich tussen de 17,7 en 17,9 meter +NAP. Dit was tijdens WO II reeds het geval.

AVG heeft de volgende aannames gedaan om de conclusies van de POA op te baseren:

- AVG gaat ervan uit dat de kabels en leidingen binnen het onderzoeksgebied op een diepte van minimaal 0,6 meter liggen. Voor middenspanning gaat AVG uit van 0,8 meter.
- AVG gaat er op basis van ervaring vanuit dat kabels op een diepte van minimaal 60 centimeter worden aangebracht in een sleuf van maximaal 30 centimeter breed. Aangezien AVG (nog) niet beschikt over documenten waaruit de sleufdiepten- en breedten van aanwezige rioleringen blijken, houdt AVG voor deze sleuven een diepte van 1,0 meter en een sleufbreedte van 1,0 meter aan. Dit zal in werkelijkheid hoogstwaarschijnlijk breder zijn en mogelijk ook dieper.
- Ten aanzien van water- en gasleidingen gaat AVG uit van een diepte van 1,0 meter en een sleuf van 30 centimeter breed.

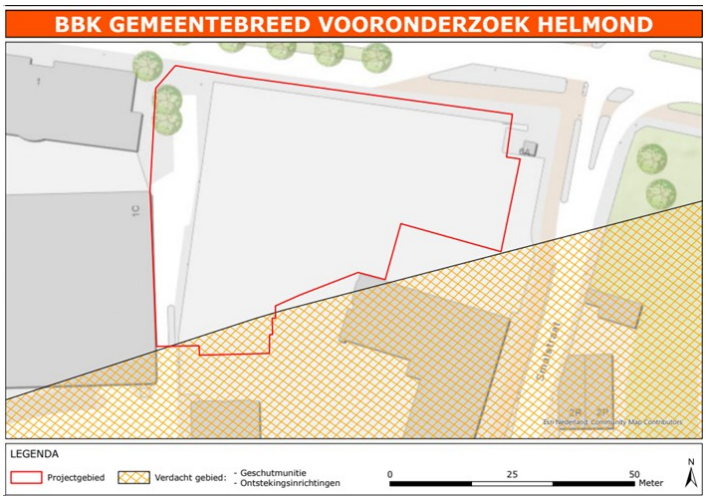
Projectspecifiek advies

AVG adviseert aan Woonpartners om de locaties die door AVG als verdacht zijn aangemerkt te onderzoeken middels oppervlaktedetectie. Het advies is daarbij om eerst eventueel aanwezige begroeiing, bestrating en kabels en leidingen te verwijderen, alvorens een oppervlaktedetectie uit te voeren middels een realtime detectie. Voorwaarde is hierbij dat er geen verstorende objecten meer aanwezig zijn en dat het terrein goed begaanbaar is.

Het verdachte gebied is, op basis van sondeergegevens, verticaal afgebakend tot 2,5 m -mv. Daarbij constateert AVG dat Woonpartners vooralsnog voornemens is de bodem tot een diepte van 1,4 m -mv te saneren. AVG adviseert om, indien mogelijk, de diepte van deze sanering aan te passen naar 1,2 m -mv. Aangezien de bodem tot 1,3 m -mv geroerd is, zou dit betekenen dat er geen opsporing vereist is. Echter, indien men tot deze diepte afgraaft en OO zich direct onder deze 1,3 m -mv bevinden bestaat er nog steeds een risico. Vandaar dat AVG adviseert voor bodemroerende werkzaamheden dieper dan 1,2 m -mv over te gaan tot opsporing.

Ten aanzien van het slaan van de palen voor de fundering adviseert AVG om deze werkzaamheden onder begeleiding van een opsporingsteam uit te voeren. Onze OO-deskundige kan de locaties van de palen dan ter plaatse vrijgeven en gedetecteerde objecten direct benaderen.

Figuur 5.23



Verwachtingskaart ontplofbare oorlogsresten, verdacht gebied

Pragmatische Opsporingsanalyse

Conclusie

Het omgevingsaspect 'niet-gesprongen explosieven' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief. Er wordt voor dit aspect voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.20 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

Algemene duurzaamheidsambities Woonpartners

Conform het ondernemingsplan en de duurzaamheidsvisie van Woonpartners is een duurzame conceptuele ontwikkeling met de focus op circulariteit en CO2-neutraliteit de norm voor nieuwbouwontwikkelingen. Met et Moos concept van kan hier zichtbaar en tastbaar invulling aan worden gegeven. Het concept kent immers hoge scores op het gebied van de MPG (Milieuprestatie Gebouw), MPG-2 (Embodied Carbon), BCI (Buildings Circularity Index) en CSC (Construction Stored Carbon). Alles binnen het concept is circulair en modulair. Moos past hergebruikte en hernieuwbare grondstoffen toe, de woningen hebben een slim energiesysteem en er is een bewuste keuze voor robuuste materialen en lokale producenten. Moos gebruikt minimaal bouwmateriaal met een maximaal aandeel hernieuwbaar en circulair materiaal, beperkt het gebruik van primaire grondstoffen en maximaliseert CO2-opslag door veelvuldig gebruik van hout.

Aardgas

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

Duurzame mobiliteit

Een volledig CO_2-emissievrije mobiliteit is noodzakelijk voor het realiseren van de CO_2 reductie. Dat betekent dat fossiele brandstoffen voor voertuigen volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije brandstoffen. Naast emissievrije voertuigen willen we ook minder voertuigen in het stadscentrum, zodat de leefbaarheid in de stad overheid kan worden gehouden. Hierdoor hebben fietsers en wandelaars meer ruimte. Dit is ook het geval bij het plan 'Ensemble - Flink en Fier'. Ondanks dat de auto niet volledig verdwijnt uit het gebied, wordt er wel meer ruimte gerealiseerd voor fietsers en wandelaars. Dwars door het gebied heen en aan de Deurneseweg wordt een fietsstraat aangelegd, die niet toegankelijk is voor auto's.

Warmte en energiebesparing

De appartementen worden verwarmd met een lucht-water warmtepomp en geventileerd via een warmte terugwin systeem met CO_2 detectie. Door te kiezen voor een warmtepomp met laag vermogen wordt de milieu-impact beperkt. De combinatie van efficiënte verwarming en slimme ventilatie zorgt voor energiebesparing en draagt bij aan duurzaam wonen.

Duurzame energieopwekking

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

Circulaire economie

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

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

Duurzame materialen

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

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

Flexibel bouwen

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

Natuur

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

Oppervlakte groen

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

Sociale basisbehoeften

The Natural Step neemt de 9 menselijke behoefte van Manfred Max Neef als uitgangspunt. Omdat het hier om ruimtelijke projecten en activiteiten gaat, richten wij ons op de ruimtelijke component van deze basisbehoeften. We hebben het dan over klimaatadaptatie; gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid; openbare ruimte om te ontmoeten en bewegen; bereikbaarheid van voorzieningen en het betrekken van bewoners bij projecten. Daarnaast spelen de sociale menselijke basisbehoeften wel een rol bij de aanschaf van materialen en diensten (we willen dat er maatschappelijk verantwoord ingekocht wordt). Deze ruimtelijke component van deze basisbehoeften zijn getoetst in hoofdstuk 5.

Klimaatadaptatie

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

Gezonde verstedelijking

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

Participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten. Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen. Een verslag van alle uitgevoerde participatie is te zien in paragraaf 7.3.

Conclusie

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

5.21 Conclusie ETFAL

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de

fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in hoofdstukken 4 en 5.

Getoetst is aan het geldende beleid op diverse overheidsniveaus. Hieruit is gebleken dat het project past binnen de relevante beleidskaders en dat wordt voldaan aan instructieregels. Er heeft voor diverse omgevingsaspecten een afweging plaatsgevonden, waarbij steeds de conclusie kan worden getrokken dat het voorgenomen plan niet leidt tot onacceptabele effecten op de fysieke leefomgeving.

Als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen worden er geluidsregels toegevoegd aan deze wijziging van het omgevingsplan

Gelet op het voorgaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

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

- de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
- als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

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

Kostenverhaal

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

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

Conclusie

Uit voorgaande volgt dat de aanvraag omgevingsvergunning economisch uitvoerbaar is.

7 Participatie

7.1 Inleiding

Volgens artikel 16.55 Omgevingswet is de initiatiefnemer van een project verplicht om aan te geven of er in het voortraject geparticipeerd is. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de wijze van participatie.

7.2 Beleidskader participatie

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

7.3 Participatie

Participatietraject gebiedsvisie Stationskwartier (2024)

Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie Stationskwartier in 2024 is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De centrale vraag daarbij was: "Wat is er nodig om het stationskwartier Helmond te transformeren naar een vitaal gebied waar het goed leven, wonen, werken en vertoeven is? In een festivalsetting is een eerste stap gezet richting een gedragen en duurzame gebiedsvisie voor het nieuwe Stationskwartier Helmond. Met een diverse groep van ruim 120 Helmondse partners – bouwers, corporaties, culturele instellingen, onderwijs, ontwerpers, kunstenaars, inwoners en ondernemers – is daarover gesproken en gedroomd. Tevens zijn er straatgesprekken, enquêtes en interviews gevoerd met inwoners, ondernemers en een breed scala aan andere partijen die actief zijn in het gebied (economie, wonen, welzijn, recreatie, cultuur, onderwijs). Hieruit zijn 3 kernwaarden vastgesteld die moeten gaan gelden voor het gehele gebied. Dit zijn:

- Gastvrij;
- Lef/Speels;
- Gezond.

Deze kernwaarden zijn vervolgens uitgewerkt in 5 actiethema's die tot stand zijn gekomen door wat er op dit moment al is , zowel fysiek als in de beleving van bewoners, bezoekers en betrokkenen. Anderzijds zijn ze gevormd door keuzes over de toekomstrichting. De 5 actiethema's zijn:

- De Nieuwe Helmondse Mix;
- Het Groenste Stationskwartier van Nederland;
- Je voelt je thuis;
- Het recht van de traagste;
- De verbindende tussenruimte.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de bovenstaande ambities die op basis van het participatietraject gezamenlijk zijn vastgesteld. De invloed van de uiteindelijke bewoners van de nieuwbouw zal verder vooral gericht zijn op de inrichting van de communityspaces die in de plinten van de ontwikkeling worden voorzien.

Participatieavond 29 januari 2026

In totaal waren er 19 adressen van de 153 uitgenodigde aanwezig op de infoavond.

De avond bestond uit 2 delen, te weten een plenaire presentatie in de grote bijeenkomstzaal van het kantoor van Woonpartners met aansluitend een mogelijkheid tot het stellen van vragen in de Gasterie van Woonpartners. Aan de aanwezigen is toegelicht dat Flink & Fier onderdeel is van een groter geheel, te weten de Stationskwartiervisie en dat binnen de kaders/uitgangspunten/ambities die daarin zijn omschreven Flink & Fier wordt uitgewerkt. Met name de aspecten hoogbouw, veel groen en het parkeren in hubs is nadrukkelijke benoemd. Daarbij ook benoemd dat er voor lang niet alle nieuwe inwoners van het Stationskwartier in het algemeen en Flink & Fier in het bijzonder een parkeerplaats beschikbaar zal zijn. In het verlengde daarvan is aan de bewoners van Stationsplein 11 toegezegd dat men, indien men op dit moment een auto heeft die men parkeert op het terrein waar Flink & Fier zal worden gebouwd, zolang men op Stationsplein 11 woont de beschikking zal hebben over een alternatieve parkeerplaats in de nabijheid.

Er is vervolgens ook ingezoomd op de geselecteerde partners, het aspect duurzaamheid (circulair, modulair en biobased bouwen) en het programma (wonen en community spaces). Daarna zijn de impressies getoond van de bouwmassa's.

Tot slot is de planning nog medegedeeld en aangegeven dat het komende jaar Woonpartners de direct omwonenden zal blijven informeren en er (deel)bijeenkomsten worden georganiseerd in het kader van bereikbaarheid, parkeren en veiligheid voor/tijdens/na de bouw.

8 Procedure

8.1 Inleiding

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

Omgevingsdialoog

Op 29 januari 2026 heeft een participatieavond plaatsgevonden, zie 7.3. Vervolgens heeft er op 4 februari 2026 een inloopavond plaatsgevonden.

Vooroverleg

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure heeft zo nodig vooroverleg plaatsgevonden met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

Reactie provincie

1. Uit de motivering moet duidelijk blijken dat het initiatief past binnen de Visie Stationskwartier.

Reactie gemeente

1. De motivering is hierop aangepast.

Reactie Waterschap

Het waterschap had geen inhoudelijke opmerkingen over het plan.

Reactie Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

1.Er wordt niet ingegaan op de scenario's en gevolgen die zich voor kunnen doen op het spoor. Advies is om in te gaan op explosie (warme BLEVE) en de verspreiding van giftige stoffen.

2. Er ontbreekt een omschrijving van het restrisico.

3. Er wordt in het rapport 'Externe veiligheid' ingegaan op de koude BLEVE en niet op de warme BLEVE. Advies is om de warme BLEVE mee te nemen als maatgevend risico.

4. In de rapportage wordt uitgegaan van een 100% letaliteitscontour binnen een straal van 100 meter. In werkelijkheid kunnen buitenshuis nog dodelijke slachtoffers vallen tot op een afstand van 140 tot 325 meter. Voor situaties binnenshuis geldt dat er tot 140 meter dodelijke slachtoffers kunnen vallen door warmtestraling en overdruk. Wij adviseren om deze afstanden in de rapportage op te nemen.

5. Maatregelen aan gebouwen kunnen bescherming bieden aan de bewoners en hulpverleners. Daarom moeten nieuw op te richten gebouwen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierbij kan gedacht worden aan mechanische ventilatie die met de hand uitgezet kan worden.

6. Bij een calamiteit op het spoor moet voorkomen worden dat de stoffen het gebouw worden ingezogen. Daarom wordt aangeraden om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgebakend van het spoor te realiseren.

7. Gebouwen moeten zo worden gerealiseerd dat het voor de mensen daarbinnen duidelijk is hoe ze het gebouw snel kunnen verlaten. Ook voor mensen buitenshuis geldt dat zij het gebied op een gemakkelijkere manier en via meerdere routes moeten kunnen verlaten. Daarom wordt er geadviseerd om meerdere obstakelvrije vluchtroutes die in te regelen die mensen wegleiden van het spoor.

8. Het plangebied moet zo worden ingericht dat personen eenvoudig van het spoor af kunnen worden weggeleid. Dit kan worden geborgd in de omgevingsvergunning.

9. Door de galerij of het trappenhuis aan de schaduwzijde van een gebouw te realiseren, vormt het gebouw zelf een bescherming tegen de warmtestraling.

10. Communiceer duidelijk hoe, waarom en wanneer een ventilatiesysteem uitgeschakeld dient te worden. Bij een toxisch incident is het namelijk essentieel dat ventilatie snel wordt uitgeschakeld.

11. De bereikbaarheid van hulpdiensten is gebord doordat het plangebied voldoet aan de vereisten voor tweezijdige bereikbaarheid en over volgende, goed gesitueerde bluswatervoorzieningen beschikt.

12. Adviseer actief met bewoners over de risico's van het nabijgelegen spoor.

13. Geef specifieke instructies over het handelingsperspectief bij een toxisch en warme BLEVE incident.

Reactie gemeente

1. In het rapport van AVIV zijn de risico's voor personen die verblijven in de omgeving van risicobronnen met gevaarlijke stoffen duidelijk verwoord. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van de scenariokaarten van het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV); het publieke kennisinstituut voor crisisbeheersing en brandweerzorg in Nederland.

2. Het restrisico is beschreven in paragraaf 4.4 van het AVIV-rapport. Dit rapport maakt als Bijlage 19 - Rapportage externe veiligheid onderdeel uit van dit besluit.

3. De Nederlandse overheid heeft een convenant afgesloten met ProRail, verladers, terminaloperators en spoorgoederenvervoerders om een warme BLEVE zoveel mogelijk te voorkomen. Dit zogeheten 'Convenant warme-BLEVE-vrij samenstellen en rijden van treinen' stelt dat een minimale afstand geborgd moet zijn van ten minste 18 meter tussen een ketelwagen/container gevuld met zeer brandbare gassen en een ketelwagen/container gevuld met zeer brandbare vloeistoffen. De kans op een warme BLEVE op het spoor in Helmond is daarom onwaarschijnlijk.

4. De genoemde afstanden van 140 tot 325 meter buitenshuis, en tot 140 meter binnenshuis, zijn gebaseerd op het scenario warme BLEVE. De kans op een warme BLEVE op het spoor in Helmond is onwaarschijnlijk.

5 en 6. Deze maatregel kan door de ontwikkelaar worden uitgewerkt.

7 en 8. Daar waar mogelijk zijn vluchtwegen vanuit gebouwen naar buiten van het spoor afgericht. Om het gebied te ontvluchten in noordelijke richting, kan er gebruik worden gemaakt van de Smalstraat en de Kasteel-Traverse.

9. De trappenhuizen komen in het gebouw en zijn daarmee bestemd tegen warmtestraling. De galerijen komen aan de zijde van het binnenplein.

10. Met de campagne www.ophetjuistespoor.nl worden de mensen die binnen een zone van 200 meter van het spoor wonen, werken of studeren geïnformeerd over de (minimale) risico's op een ongeluk. Ook worden ze geïnformeerd wat ze moeten doen bij een brand of een explosie of het spoor.

11. De gemeente zorgt er samen met de ontwikkelaar voor dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat de gebouwen en terreinen goed bereikbaar zijn voor ambulance, brandweer en andere samenwerkingspartners.

12. Gerichte risicocommunicatie kan de externe veiligheidssituatie verbeteren. De gemeente Helmond communiceert door al haar burgers op hoofdlijnen te informeren over rampen en incidenten, onder andere via de website van de gemeente. Het doel is om inwoners zelfredzamer te maken. Hierbij wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de bestaande actuele landelijke en regionale informatievoorzieningen zoals crisis.nl | Crisis.nl, Atlas Leefomgeving | Atlas Leefomgeving. Met de campagnewebsite www.ophetjuistespoor.nl worden mensen die binnen een zone van 200 meter van het spoor wonen, werken of studeren, geïnformeerd over de (minimale) risico's op een ongeluk.

13. Richting de nieuwe bewoners is er alsnog geen specifieke communicatieactie gepland. Er kunnen instructies voor de gebruikers voor de nieuwe gebouwen worden opgehangen die betrekking hebben op het handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen. Deze maatregel kan door de ontwikkelaar (en eventueel in samenwerking met de gemeente) worden uitgewerkt.

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

Terinzagelegging

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

Beroep

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

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 - Toets Brainport principes Ensemble - Flink en Fier	/join/id/publdata/gm0794/2026/dbea81b816064489a76f7b55b0627ca/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 2 - Besluit coördinatieteam SGE Brainport Principes	/join/id/publdata/gm0794/2026/7838e235db8e4c3d8bf4ffd5ce14c7e6/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 3 - Infiltratieonderzoek	/join/id/publdata/gm0794/2026/c3a9c6f1a88346d69c4efe946975d700/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 4 - Rekentool waterbergingsopgave	/join/id/publdata/gm0794/2026/34c8412221ce4896b7d1026dd7e84329/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 5 - Bomen Effect Analyse	/join/id/publdata/gm0794/2026/6a60529529be4658aae13f27e65a0e99/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 6 - Verkennend Bodemonderzoek Kasteeltraverse	/join/id/publdata/gm0794/2026/d10497/4ae2cd41bd9baaa6906c58f99c/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 7 - Aanvullend bodemonderzoek Kasteeltraverse Helmond	/join/id/publdata/gm0794/2026/98333b791ddf4d58b2db95fdea7f6b05/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 8 - Verkennend en nader bodemonderzoek Kasteeltraverse	/join/id/publdata/gm0794/2026/b58b522b94694fd8bb1f6ca607aaf16/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 9 - M.e.r.- beoordelingsnotitie	/join/id/publdata/gm0794/2026/085f4caeb6dd440da80bc43c4ff9f335/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 10 - Stikstofmemo	/join/id/publdata/gm0794/2026/4ee2ce467650445f3885709765c2c51a1/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 11 - Aerius-berekening bouw- en gebruiksfase	/join/id/publdata/gm0794/2026/a4167989c64f46d0a044dc8e6734210c/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 12 - Aerius-berekening gebruiksfase	/join/id/publdata/gm0794/2026/af268883dc694f50836d7f28ce951d8c/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 13 Pragmatische Opsporingsanalyse Ontplofbare Oorlogsresten	/join/id/publdata/gm0794/2026/e2de9bedee804046bd8af0fd3ce520c6/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 14 - Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaai	/join/id/publdata/gm0794/2026/e17f22ab619348382ebf61f8374788d/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 15 - Quickscan Natuur Kasteeltraverse	/join/id/publdata/gm0794/2026/abcd7132f80b423eac650cc45f97557a/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 16 - Quickscan windhinder	/join/id/publdata/gm0794/2026/2844099e56be4b9eb72fa3445456151 5/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 17 - Aanvullend onderzoek windhinder	/join/id/publdata/gm0794/2026/ce0b11fed296414b9919368d9ffad0ac/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 18 - Verkenning parkeren	/join/id/publdata/gm0794/2026/2f02257f8eb417e92f3b25c30d4b175/nld@2026-10-28;14012316
Bijlage 19 - Rapportage externe veiligheid	/join/id/publdata/gm0794/2026/b71e03c82cfe48698703a6cd80571b06/nld@2026-10-28;14012316