



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Centrum III

Gemeente Helmond

Datum: 28 september 2021

Projectnummer: 180425

ID: NL.IMRO.0794.1000BP200083-2000

INHOUD

TOELICHTING

	Deel A - Inleiding	3
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
	Deel B - Planopzet	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Huidige situatie	11
3	Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	14
3.1	Centrumperspectief 2030	14
4	Toekomstige situatie	16
4.1	Ruimtelijke structuur	16
4.2	Functionele structuur	19
5	Beleid	25
5.1	Rijksbeleid	25
5.2	Provinciaal beleid	36
5.3	Gemeentelijk beleid	37
6	Ruimtelijke en functionele planopzet	41
6.1	Beheer bestaande situatie	41
6.2	Centrum	41
6.3	Cultuur en ontspanning	45
6.4	Gemengd	46
6.5	Groen	46
6.6	Horeca	46
6.7	Kantoor	47
6.8	Maatschappelijk	47
6.9	Verkeer	47

6.10	Verkeer - Verblijfsgebied	47
6.11	Water	48
6.12	Wonen	48
6.13	Leiding - Gas	48
6.14	Waarde - Archeologie (hoog)	48
6.15	Waarde - Cultuurhistorie	49

7	Juridische planopzet	50
7.1	Aanleiding	50
7.2	Juridisch-planologische opzet	50
7.3	Opbouw van de bestemmingsregeling	50

Deel C - Verantwoording **53**

8	Milieu- en sectorale aspecten	55
8.1	Milieueffectrapportage	55
8.2	Bodem	56
8.3	Geluid weg- en railverkeerslawaaï	57
8.4	Bedrijven en milieuzonering	58
8.5	Luchtkwaliteit	60
8.6	Externe veiligheid	61
8.7	Water	64
8.8	Natuur	68
8.9	Cultuurhistorie en archeologie	70
8.10	Verkeer en parkeren	74

Deel D - Uitvoerbaarheid **77**

9	Uitvoerbaarheid	79
9.1	Economische uitvoerbaarheid	79
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79

Bijlagen:

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 4: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 5: Monumenten
- Bijlage 6: Nota van zienswijzen

Deel A - Inleiding

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Helmond heeft in 2017 het Centrumperspectief vastgesteld en in november 2020 deels herijkt. In het Centrumperspectief worden de ambities van de gemeente voor het centrum in 2030 uiteengezet. In de vervolgens opgestelde Nota van Uitgangspunten is hierop een concretiseringslag gemaakt. Meerdere ambities uit deze stukken moeten een ruimtelijke vertaling krijgen in een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Doel

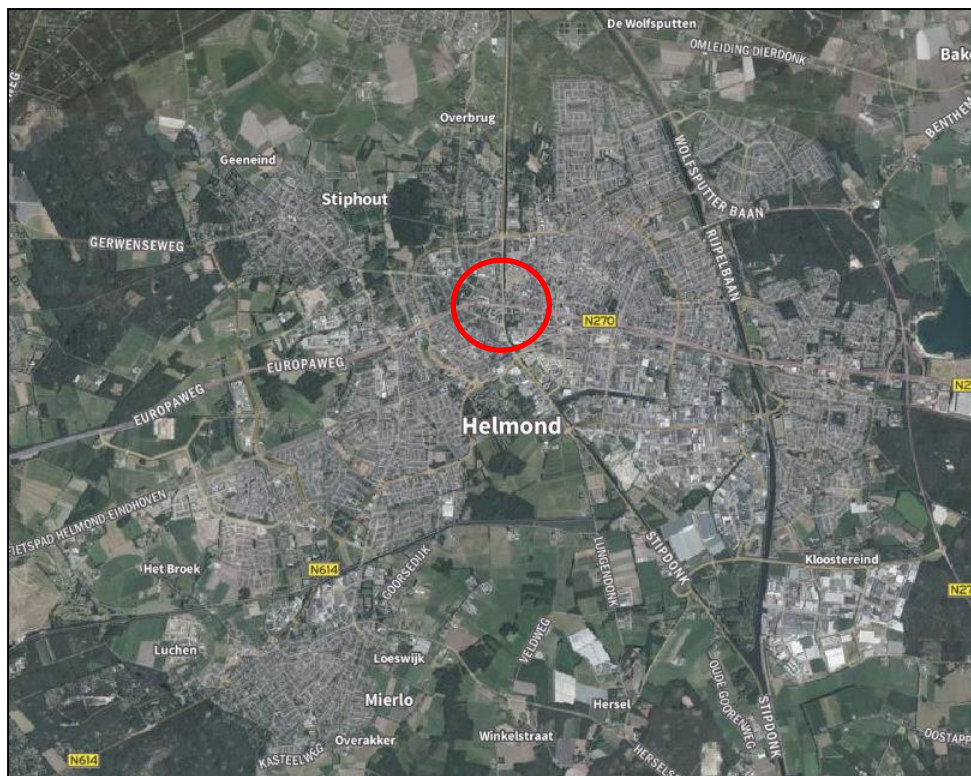
Het Centrumperspectief formuleert de volgende ambitie: Het centrum van Helmond moet in 2030 weer dé centrale ontmoetingsplek voor alle inwoners van Helmond en van de regio zijn. Een leefbaar en economisch gezond en krachtig centrum met een eigen identiteit. Om in te wonen, te werken, te verblijven en je te vermaken. Dit wordt als volgt ruimtelijk vertaald in de Nota van Uitgangspunten:

- Het verwezenlijken van een compacte kern;
- Het bevorderen van een meer gevarieerde mix van wonen, horeca, cultuur, bedrijvigheid, retail en dienstverlening;
- Het versterken van de kwantiteit, kwaliteit en diversiteit van de woonfunctie;
- Het creëren van aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken in de openbare ruimte met veel groen, water en plek om te spelen;
- In de straten buiten de compacte kern meer ruimte bieden voor nieuwe functies;
- Het duurzaam en toekomstbestendig ontwikkelen van lege locaties aan de rand van de compacte kern.

De opgestelde Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt. Later is nog gekozen om de bescherming van de cultuurhistorische waarde in dit bestemmingsplan mee te nemen. Voor het overige is dit plan conserverend van aard, waarbij het huidige gebruik en de bestaande bebouwing wordt vastgelegd.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het centrum van Helmond. Dit gebied is grofweg ingesloten door de Prins Hendriklaan en het kanaal in het westen, de Eikendreef en de N270 in het zuiden, de Zuid- en Noordende in het oosten en de Oostende in het noorden. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)

Voor de locaties AHXL-terrein, De Waart en Burgemeester Geukerspark (gemarkeerde deel in navolgende afbeelding) wordt een separate planologische procedure gevolgd. Deze locaties maken daarmee geen deel uit van voorliggend plangebied.



Globale begrenzing plangebied, waarbij het gemarkeerde deel geen deel uitmaakt van het plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Centrum II' (vastgesteld d.d. 10-06-2008) kent ter plaatse van het plangebied een vrij ruime bestemmingsregeling (grotendeels de bestemming 'Centrum'), waarin een menging van functies is toegestaan.

De huidige bestemming 'Centrum' is bedoeld voor:

- a. winkels (uitsluitend op de begane grond; gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet);
 - b. op het centrum gerichte voorzieningen (uitsluitend op de begane grond, gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet);
 - c. kleinschalige kantoren (uitsluitend op de begane grond, gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet);
 - d. horecabedrijven (bestaande horeca I en horeca II vestigingen toegestaan in ontwikkelings- en consolidatiegebied. Nieuwe horeca I vestigingen uitsluitend toegestaan in ontwikkelingsgebied. Horeca I op de eerste verdieping alleen toegestaan daar waar aangeduid);
 - e. hotels (alleen daar waar aangeduid);
 - f. een seksbioscoop (alleen daar waar aangeduid);
 - g. woningen (uitsluitend op de verdiepingen; aan huis gebonden beroep is toegestaan);
 - h. maatschappelijke voorzieningen (alleen daar waar aangeduid);
 - i. leisure, uitsluitend na vrijstelling;
- alsmede voor:
- j. tuinen en erven;
 - k. parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
 - l. groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
 - m. leidingen en openbare nutsvoorzieningen.

De gemeenteraad van Helmond heeft in 2017 het Centrumperspectief vastgesteld en in november 2020 deels herijkt. In het Centrumperspectief worden de ambities van de gemeente voor het centrum in 2030 uiteengezet. Meerdere ambities uit het Centrumperspectief moeten uiteindelijk een ruimtelijke vertaling krijgen in een nieuw bestemmingsplan voor het centrum. Voorliggend bestemmingsplan voorziet, naast een actualisatie van de juridisch-planologische regeling, in het bovenstaande. Ook worden diverse losse bestemmingen meegenomen en geactualiseerd tot één bestemmingsplan. Het gaat onder meer om de plannen 'Stationskwartier - Kasteeltuin', 'Centrum II - Hoek Torenstraat - Anna van Eekerenstraat' en 'Hoek Markt Veestraat'. Verder wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toegevoegd.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit vier delen.

Deel A: Inleiding

In deel A is de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Aangegeven is wat het doel is van de planherziening en welke vigerende bestemmingsplannen met dit plan worden herzien.

Deel B: Planbeschrijving

Deel B geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied alsook op de visie op het plangebied en de doorvertaling van deze visie naar het bestemmingsplan. Deel B vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele visie en juridische planopzet in woord en beeld beschreven. Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel C: Verantwoording

In dit planonderdeel worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord.

Deel D: Uitvoerbaarheid

Deel D gaat in op de financieel-economische uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het plan. Daarnaast wordt ingegaan op de te doorlopen procedures.

Deel B - Planopzet

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

Ondanks het feit dat met dit bestemmingsplan de ambities uit het vastgestelde Centrumperspectief worden vertaald naar een juridische regeling, blijft het bestemmingsplan 'Centrum III' grotendeels een beheergericht plan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Om die reden worden deze onderstaand beschreven.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 *Ruimtelijke structuur*

Het plangebied omvat het centrum van Helmond en ligt globaal tussen het kanaal, de Oost-, Noord- en Zuidende, de N270, de Eikendreef en de Prins Hendriklaan. Het historische kerngebied van het centrum wordt gevormd door een stelsel van openbare ruimten met een geheel eigen karakter:

- de langgerekte en brede Markt, met in het verlengde daarvan de Kerkstraat;
- de Veestraat en Ameidestraat, loodrecht op de Markt;
- als belangrijkste herinnering aan de Stadswal met grachtenstelsel zijn de straten: Ameidewal, Noord-Koninginnewal, Zuid-Koninginnewal, Beugelsplein, Kerkstraat Zuid, De Wiel (met locatie Helmondse Watermolen voor 1410) Kasteelplein, Kasteellaan, Havenweg, Watermolenwal (met locatie Helmondse Watermolen vanaf 1410)
- oude waterlopen in het centrum zijn de Aa die onder Smalle Haven/Oude Aa doorstroomt en De Ameide, die onder de Koninginnewal, Ameideplein en buigt af richting zuidende door het steegje De Loop.
- de verschillende uitvalsroutes, Steenweg en Kromme Steenweg, Molenstraat, Marktstraat en Binderseind en Heistraat, Groenewoud en Weg op den Heuvel;
- het stelsel van stegen, die overwegend haaks staan op de Markt en de Veestraat, zoals Ketsegangske, 't Hool, de Kerkweg, Kamstraat, de Vleeschhouwerijsteeg (Lambertushof). Maar ook bij bijvoorbeeld de Marktstraat/Binderseind zijn nog stegen (voornamelijk sloppen) te vinden, zoals Brouwerssteeg en De Loop.

Het eigen karakter van deze ruimten in het kerngebied wordt bepaald door de grote mate van continuïteit in de soms iets gebogen voorgevelrooilijnen, de evenwichtige verhouding van de breedte van de straten en de hoogte en de schaal van de aangrenzende bebouwing, de functie en de verschijningsvorm.

Op het niveau van het centrum als geheel vormen, naast het kerngebied, het kanaal, de Kasteeltraverse en het Zuidende de belangrijkste structuren. Tezamen met bijvoorbeeld het kasteel, de Lambertuskerk, de kerk OLV Ten Hemelopneming (theater Speelhuis) en Boscotondo zorgen deze structuren voor oriëntatie in de stad. Een heldere structuur ontbreekt echter en er is sprake van onvoldoende samenhang in het centrumgebied en ook tussen het centrum en de aanliggende wijken. De Kasteeltraverse aan de zuidzijde van het centrum heeft een pijnlijke doorbraak in de binnenstad opgeleverd en is zo dominant (in structuur, inrichting en gebruik), dat ze als het ware een bedreiging vormt voor de gewenste samenhang, leefbaarheid en ontwikkelings-

mogelijkheden van het centrum. Het Kanaal is weliswaar een belangrijke drager geweest voor de ontwikkeling van Helmond, maar vormt ook een ruimtelijke scheiding tussen de buurt Steenweg e.o. en de rest van het centrumgebied.

2.2.2 **Functionele structuur**

Het centrum van Helmond kenmerkt zich door een concentratie van stedelijke en regionale functies. Hier bevindt zich het kernwinkelgebied en zijn de culturele voorzieningen en horecavestigingen geconcentreerd. Ondanks de concentratie van centrumfuncties kan het niet gezien worden als een echt stadshart, dat intensief gebruikt wordt door de eigen inwoners en dat een duidelijke regionale functie vervult voor de omliggende gemeenten.

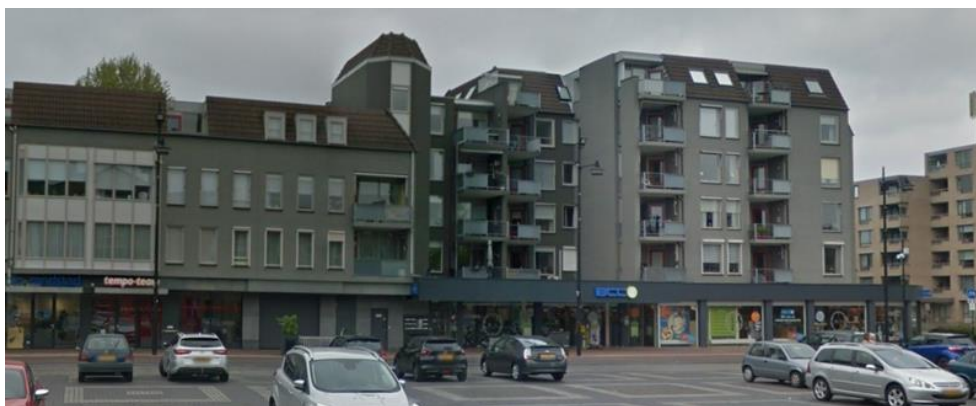
In het Centrumperspectief 2030 is dan ook het volgende geconstateerd:

- Het centrum van Helmond biedt vooral ruimte aan winkels en het aanbod van horeca (zowel kwantitatief als kwalitatief), cultuur en wonen is te bescheiden;
- Het huidige winkelaanbod is te eenzijdig en bestaat voornamelijk uit laag- en middensegment en veel filialen van grote ketens. Hierdoor is het centrum niet aantrekkelijk voor alle inwoners van Helmond. Het centrum verliest meer dan gemiddeld koopkracht;
- Gecombineerd met structurele veranderingen als online winkelen, gebrek aan bedrijfsopvolging en minder startende ondernemers leidt dit nu al tot een forse leegstand van winkelruimte. Vooral in de zones om de kern van het centrum, maar ook in de kern. De verwachting is dat de vraag naar winkelruimte nog verder afneemt;
- Het woonaanbod is te beperkt en te eenzijdig. Het bestaat overwegend uit woningen met een lage huur, uit kleinere meergezinswoningen en uit woningen voor de oudere doelgroep;
- Cultuur, leisure (vormen van vrijetijdsbesteding) en evenementen zijn op zich goed vertegenwoordigd, maar gezocht wordt naar meer onderscheidend vermogen;
- Het onderscheidend vermogen van het centrum als geheel binnen de regio is te klein.

Wonen

Het centrum heeft vanuit de historie een centrum-stedelijk en buiten-centrum woonmilieu. De woningen zijn over het algemeen relatief klein en goedkoop.

Uit het Centrumperspectief volgt dat het aanbod van wonen te bescheiden is. Het woonaanbod is te beperkt en te eenzijdig met overwegend woningen met een lage huur, kleinere meergezinswoningen en woningen voor de oudere doelgroep.



Woningen aan het Ameideplein (bron: google maps)

Detailhandel

In het centrum zijn de traditioneel stedelijke en culturele voorzieningen geconcentreerd waar detailhandel een groot aandeel in heeft. Het centrum van Helmond bestaat met name uit winkels; het aantal winkels maakt dat de detailhandel in het centrum van Helmond een verzorgende functie heeft voor de stad en de regio.

Er is echter wel sprake van een te eenzijdig winkelaanbod. Het huidige winkelaanbod bestaat voornamelijk uit laag- en middensegment en veel filialen van grote ketens. Dit maakt dat het centrum van Helmond niet aantrekkelijk is voor alle inwoners van Helmond en het centrum meer dan gemiddeld koopkracht verliest. Er is sprake van een forse leegstand van winkelruimte.



Straatbeeld winkelgebied Veestraat (bron: google maps)

Horeca

Het centrum van Helmond kent enkele clusters van horecagelegenheden (Havenplein, Markt-midden-noordzijde). Wel is het aanbod van horeca (zowel kwantitatief als kwalitatief) te bescheiden. Er is met name een beperkt aanbod van verrassende en kwalitatieve daghoreca.



Horecacluster Havenplein (bron: google maps)

3 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan (de ontwikkelingen die met) dit bestemmingsplan (mogelijk worden gemaakt) beschreven. Deze uitgangspunten komen voort uit vastgesteld beleid. Dit betreft voornamelijk het Centruperspectief 2030, uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten. Beide documenten vormen de onderlegger en het belangrijkste beleidskader voor (ontwikkelingen in) onderhavig bestemmingsplan.

Tevens is ook de notitie 'Uitwerking planologische regeling Molenstraat en Marktstraat' gehanteerd. Hierin is een voorstel gedaan voor de planologische uitwerking van de Nota van Uitgangspunten voor de onderdelen detailhandel en horeca II.

3.1 Centruperspectief 2030

Versterking van het centrum is sinds lange tijd één van de belangrijkste speerpunten van het gemeentelijk beleid. Om die reden heeft het gemeentebestuur samen met de stad een nieuw perspectief geschetst en is in 2017 het Centruperspectief 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Helmond. In november 2020 is het perspectief deels herijkt. In het centruperspectief staan meerdere ambities die een ruimtelijke vertaling moeten krijgen in onderhavig bestemmingsplan.

In het Centruperspectief is aangegeven welke ambitie de gemeente nastreeft voor het centrum van Helmond in 2030.

“Het centrum van Helmond is in 2030 weer dé centrale ontmoetingsplek voor alle inwoners van Helmond en van de regio. Een leefbaar en economisch gezond en krachtig centrum met een eigen identiteit. Om in te wonen, te werken, te verblijven en je te vermaken”.

Dit wordt als volgt aangepakt:

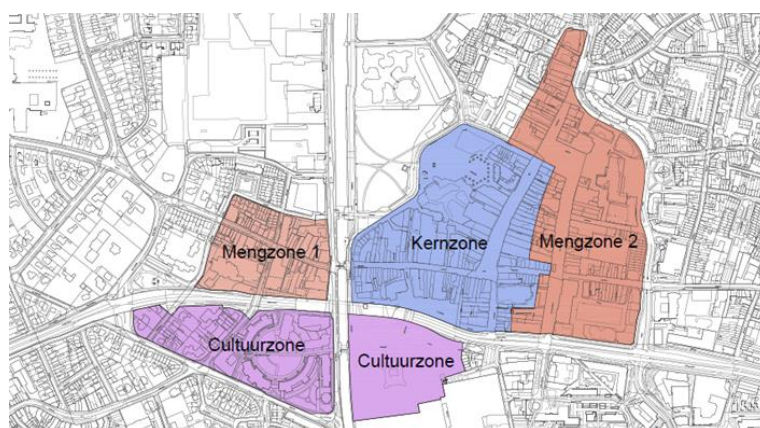
- Het verwezenlijken van een **compacte kern**, met focus op winkels en horeca;
- Het **bevorderen van een meer gevarieerde mix** van wonen, horeca, cultuur, bedrijvigheid, retail (winkels) en dienstverlening in de totale centrumzone;
- Het **kwalitatief verbeteren** van de retail, de horeca en het cultureel **aanbod**, zodat de aantrekkingskracht op alle doelgroepen wordt vergroot;
- Het versterken van de kwantiteit, kwaliteit en diversiteit van de **woonfunctie**;
- Het creëren van **aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken** in de openbare ruimte met veel groen, water en plek om te spelen;
- De straten buiten de compacte kern – **de Mengzones** – meer ruimte bieden voor **nieuwe functies**;
- In zowel de compacte kern als in de Mengzones **experimenten en innovatie** faciliteren en stimuleren, zoals bijvoorbeeld 'living labs', proeftuinen en toepassen van Smart Mobility;
- Het duurzaam en toekomstbestendig **ontwikkelen van lege locaties** aan de rand van de compacte kern;
- Het versterken en innoveren van **ondernemerschap, gastheerschap en gemeenschapszin**;

- Het laten uitblinken van het Helmondse centrum, vooral op **eigenheid, sfeer en afwisseling**.

De identiteit van het centrum van Helmond kenmerkt zich in 2030 door:

- **Menselijke maat en schaal**
Geen grote dichtheden (hoogbouw), maar wel compact met stadse uitstraling en veel groen.
- **Bijzonder industrieel erfgoed**
Een **duidelijke geschiedenis** als stad en centrum van industrie en bedrijvigheid met nog bijzonder industrieel erfgoed (zoals Vlisco en Raymakers), met hier en daar een rauw randje.
- **Historische waarden en structuren**
Een **middeleeuws stratenpatroon**, bijzondere monumenten (zoals het kasteel met Kasteelpark, de Lambertuskerk en monumentale panden aan de Markt, Veestraat en Kerkstraat, en aan de aanloopstraten naar de stad (Steenweg, Molenstraat, Binderseind, Marktstraat)), **een kanaal dwars door de stad** en een duidelijke behoefte aan **herstel van historische waarden**, zoals het terugbrengen van het riviertje de AA en authentieke gevels.
- **Het nieuwe DNA**
Aandacht voor nieuwere thema's zoals **aansprekende architectuur** (Paalwoningen, Boscotondocomplex), **innovatie** (Helmond Automotive, Smart Mobility, Food-technology)
- **Gemeenschappen**
Met niet altijd zichtbare – maar toch levendige – **gemeenschappen** in de verschillende deelgebieden van het centrum (rond de Steenweg, Kerkstraat, Koninginnewal, Molenstraat, Marktstraat).

In het Centrumperspectief is aangegeven dat het centrum een heldere en herkenbare begrenzing kent en een logische samenhang tussen de verschillende deelgebieden: Compacte kern (Kernzone), Mengzones, Cultuurzone en Kanaalzone. Voor de Kanaalzone wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld.



Gezien het verschil in karakter tussen de Mengzones (enerzijds Steenwegkwartier en anderzijds gebied Marktstraat – Ameidewal – Koninginnewal) is ervoor gekozen om voor de uitwerking in het bestemmingsplan onderscheid te maken in Mengzone 1 (Steenwegkwartier) en Mengzone 2 (gebied Marktstraat – Ameidewal – Koninginnewal).

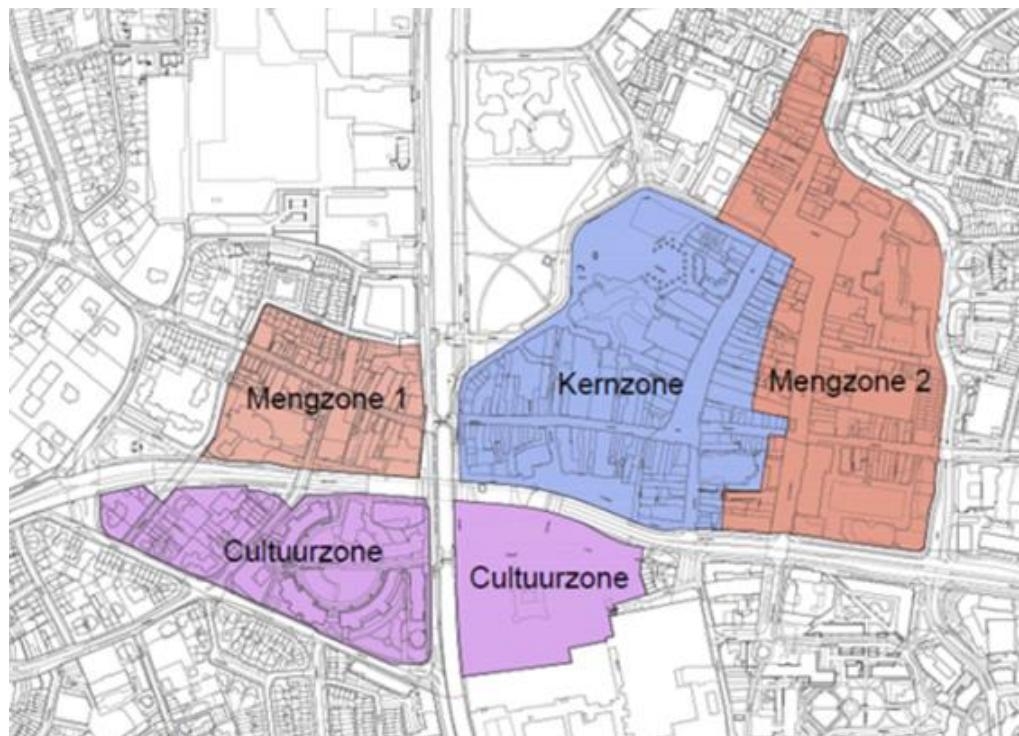
4 Toekomstige situatie

4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 Zonering

Kernzone

In de Nota van Uitgangspunten is gekozen voor een compacte kern, waarin detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Om deze kern heen zijn mengzones aangewezen, waarin het winkelaanbod afneemt ten gunste van de compacte kern. In deze mengzones wordt ruimte geboden aan grotere winkelconcepten die niet in de kern passen en die behoefte hebben aan parkeren voor de deur. De compacte kern (bestemming 'Centrum') consolideert de diversiteit aan functies. Dit geldt eveneens voor de Noordzijde van de markt. Ter plaatse is deels sprake van langdurige leegstand. Gezien het karakter van de omgeving is een verandering van detailhandel naar (dag)horeca logisch en vindt ook plaats. Daarom wordt ingezet op verruiming van de mogelijkheden (zie paragraaf horeca).



Mengzone 1 (bestemming 'Centrum - 1') is te verdelen in twee zones:

- *Zone A: vanaf Kanaaldijk tot kruising Kromme Steenweg*

Ter plaatse is sprake van beperkte leegstand en wordt detailhandel markttechnisch als kansrijk gezien in combinatie met horecafuncties voor de plintvulling. Daarnaast is dit deel van de Steenweg onderdeel van de route kernwinkelgebied - cultuurzone - ontspanningsplein. Vanwege deze aspecten geldt hier als uitgangspunt om leegstaande panden te vullen met onderscheidende winkels en (kwaliteits)horeca, naast wonen boven winkels/horeca.

Kortom, de huidige mogelijkheden voor detailhandel worden ter plaatse gehandhaafd (met inachtneming van de voorgestelde regeling voor supermarkten). Wel

worden de functiemogelijkheden verbreed door het bij recht toestaan van lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) binnen de centrubestemming.

– *Zone B: vanaf Kromme Steenweg tot Wilhelminalaan*

Hier is weinig sprake van structurele leegstand, zowel momenteel als in het verleden. Het uitgangspunt ter plaatse is om in te zetten op de verbreding van de mogelijkheden op de plint richting wonen. Dit sluit aan bij bestaande initiatieven en de bestaande woonomgeving.

Mengzone 2 (bestemming 'Centrum - 2') is te verdelen in vier zones:

– *Marktstraat:*

Het perspectief van winkels en horeca is in de Marktstraat, doorlopend richting het Binderseind, zeer beperkt. Met voorliggend plan wordt ingezet op een transformatie naar wonen en/of maatschappelijke functies. Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan worden de functies detailhandel en horeca 2 ondergebracht in een uitsterfconstructie om de doorontwikkeling naar wonen en/of passende maatschappelijke functies kansrijk te maken.

– *Ameideplein/Ameidewal:*

Met name aan de zuidzijde is er sprake van veel leegstand. Voor zowel de noord- als zuidzijde is het lange termijn perspectief voor winkels beperkt. Met voorliggend plan wordt hier ingezet op een transformatie naar wonen, maatschappelijke voorzieningen, werken et cetera. Voor de functies detailhandel en horeca 2 wordt een uitsterfconstructie opgenomen. Ter plaatse wordt bij recht lichte bedrijvigheid (dat wil zeggen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en maatschappelijke functies in categorie 1 en 2) toegestaan, exclusief de functies detailhandel en horeca 2.

– *Koninginnewal en Molenstraat:*

Het perspectief voor de detailhandelfunctie aan de Koninginnewal is voldoende, vanwege de mogelijkheid van parkeren voor de deur en de lagere huurprijzen nabij de kern. De straat bedient daarmee een specifiek segment wat elders niet terecht kan. Aan weerszijden van de Molenstraat wordt voor de detailhandelfunctie een uitsterfconstructie opgenomen, omdat de detailhandel hier beperkt is en het perspectief onvoldoende vanwege de nabijheid van de Koninginnewal, welke hetzelfde segment bedient.

In zowel de Koninginnewal als de Molenstraat past een brede centrubestemming (ook lichte bedrijvigheid, dat wil zeggen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en maatschappelijke functies in categorie 1 en 2). Daarnaast is ook de woonfunctie toegestaan in de plint (Koninginnewal + Molenstraat).

– *Kerkstraat:*

Deze omgeving is consoliderend van aard.

Cultuurzone:

Voor de Cultuurzone geldt dat het uitgangspunt is dat de huidige juridisch-planologische mogelijkheden zo veel mogelijk worden overgenomen.

4.1.2 Verkeer/Verkeer-Verblijfsgebied

In de compacte kern vormen winkels, restaurants, woningen, terrassen, groen en water, cultuur, historie en innovaties samen een onderscheidend en aantrekkelijk gebied om te verblijven en te ontmoeten. Met voorliggend plan wordt een onderscheid aangebracht in de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit om te benadrukken waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie, maar ook om de regeling op te nemen voor het mogelijk maken van (onoverdekte) terrassen.

4.1.3 Bouwhoogte

Binnen de geldende bestemming 'Centrum' is de maximale bouwhoogte van hoofdbouwen gerelateerd aan het aantal bouwlagen. Door middel van een vrijstelling is een vergroting van het aantal bouwlagen op een aantal plekken toegestaan, mits de ontwikkeling past bij het bestaande (historische) straatbeeld en naaste omgeving en een waardevolle toevoeging is aan de openbare ruimte wat betreft authentieke, creatieve en toepassing van duurzame materialen en interessante architectuur. Met het doel het centrum van Helmond aantrekkelijker te maken voor bezoek en verblijf. Het uitgangspunt is dat de historische kern zichtbaar moet blijven en nieuwe ontwikkelingen het historische karakter van de stad ondersteunen en versterken. Er zijn in het centrum enkele gebieden waar veel aanvragen zijn voor de toevoeging van een bouwlaag.

Met voorliggend plan wordt het direct bij recht toestaan van een extra bouwlaag mogelijk gemaakt. Dit vermindert de regeldruk. Wel geldt dat een deel van deze locaties onderdeel uitmaakt van het centrum met cultuurhistorische waarden. Deze gronden zijn daarom voorzien van een dubbelbestemming om deze cultuurhistorische waarden te beschermen. Met deze dubbelbestemming wordt geregeld dat het realiseren van een extra bouwlaag alleen mogelijk is als de cultuurhistorische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad.

De locaties waarop deze regeling van toepassing is zijn enkele locaties waar op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal 3 of 3/4 bouwlagen zijn toegestaan. Een vijfde laag is mogelijk onder voorbehoud van een binnenplanse vrijstelling. Met voorliggend bestemmingsplan worden 4 bouwlagen bij recht toegestaan. Voor sommige locaties, gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle deel van het centrum, is dat enkel mogelijk indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

4.2 Functionele structuur

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen de huidige ruimtelijke structuur worden niet mogelijk gemaakt. Wel worden de huidige planologische mogelijkheden van het geldend bestemmingsplan op verschillende punten aangepast. Deze worden navolgend beschreven.



Locaties met uitbreiding woonfunctie naar de begane grond (bron: Nota van Uitgangspunten Kaders bestemmingsplan Centrum)

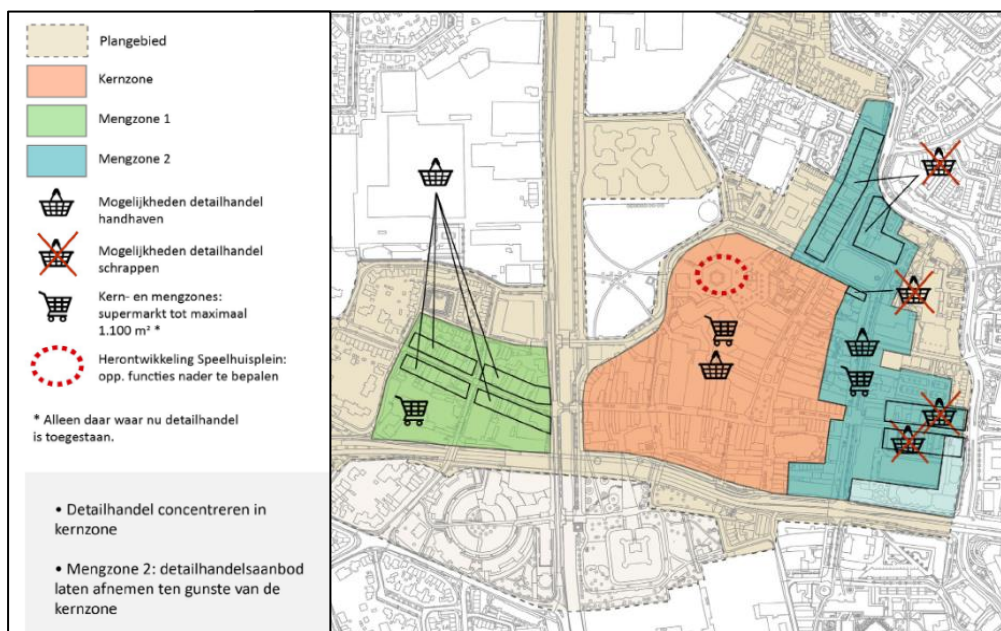
Wonen

Voorliggend bestemmingsplan voegt in totaal maximaal 500 woningen toe aan het centrum. Dit wordt mogelijk gemaakt door het lokaal toestaan van wonen in de plint, het lokaal bij recht vergroten van bouwhoogtes en de aanwezigheid van ontwikkellocaties in het centrum. Meer woningen in het centrum zijn noodzakelijk om de voorzieningen in het centrum in stand te houden. Deze strategie past binnen het afsprakenkader Wonen 2017 en volgt de lijn van het Centruperspectief (terugbrengen levendigheid, dynamische omgeving, creëren van een uniek stedelijk woonmilieu). Tevens geldt voor een deel van het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Centrum - Uit te werken 1'. Op basis van deze bestemming zijn na uitwerking reeds 250 woningen toegestaan. Ten slotte is aan de hand van een Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte bestaat aan de toevoeging van het genoemde aantal woningen. Navolgende afbeelding toont de locaties waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt in de plint.

Detailhandel

De doelstelling van het Centruperspectief is om in een compacte kern (Kernzone) het accent te leggen op winkelen en horeca.

In dit gebied, tevens voetgangersgebied, bestaat de begane grond van de bebouwing uit winkels of horeca. Om het gebied optimaal te laten functioneren is een hoge dichtheid nodig van winkels en horeca die elkaar versterken. Ten gunste van de kernzone wordt het winkelaanbod in mengzone 2 afgebouwd. Voor mengzone 1 geldt dat er sprake is van een beperkte leegstand en detailhandel hier nog steeds als kansrijk wordt gezien in combinatie met horecafuncties.



Overzicht uitgangspunten detailhandel (bron: Nota van Uitgangspunten Kaders bestemmingsplan Centrum)

Voor onderhavig bestemmingsplan betekent dit het volgende:

- Aan weerszijden van de Molenstraat is de detailhandelsfunctie tegen het licht gehouden omdat de detailhandel hier beperkt is en het perspectief onvoldoende vanwege de nabijheid van de Koninginnewal, waar hetzelfde segment wordt bediend;
- Het perspectief voor detailhandel is in de Marktstraat, doorlopend richting Binders-eind, zeer beperkt. Ook hier is de functie detailhandel tegen het licht gehouden om doorontwikkeling naar wonen en/of passende maatschappelijke functies kansrijk te maken.
- Voor beide gebieden gelden de volgende principes binnen dit bestemmingsplan:
 - Indien een pand leegstaat, heeft het pand niet langer de mogelijkheid voor detailhandel. Hier is de aanduiding ‘detailhandel uitgesloten’ opgenomen.
 - Indien een pand in gebruik is voor een niet-detailhandelsfunctie, heeft het pand niet langer de mogelijkheid voor detailhandel. Via een wijzigingsbevoegdheid is het onder voorwaarden eventueel mogelijk alsnog detailhandel ter plaatse toe te staan. Hier zijn de aanduidingen ‘detailhandel uitgesloten’ en ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied detailhandel’ opgenomen.
 - Indien een pand in gebruik is voor een detailhandelsfunctie, mag enkel het huidige gebruik worden voortgezet. Zodra een pand minimaal 1 jaar niet meer wordt gebruikt als detailhandel, is detailhandel ter plaatse niet meer toegestaan. Hier is de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - 1’ opgenomen.

- Voor de Noord en Zuid Koninginnewal is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ('wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid detailhandel 2') om bij toenemende leegstand de mogelijkheid voor detailhandel onder voorwaarden weg te halen.

Supermarkten

Met voorliggend plan is een specifieke regeling opgenomen voor supermarkten. In het geldend bestemmingsplan is hiervan geen sprake, waardoor supermarkten zich overal in de bestemming 'Centrum' kunnen vestigen. Met voorliggend plan worden grotere supermarkten in het centrum uitgesloten, gelet op de verkeers-, parkeer- en bevoorradingsdruk die deze functie met zich meebrengt. Indien supermarkten ruimtelijk kunnen worden ingepast zijn supermarkten toegestaan in de 'Centrum' bestemmingen, indien detailhandel is toegestaan. De maximale oppervlakte betreft in dat geval 800 m².

Horeca

Vanuit het Centrumperspectief is de doelstelling om in de compacte kern meer kwaliteitshoreca mogelijk te maken. Binnen de compacte kern ligt het accent dan ook op winkelen en horeca. Verder moeten de horecaclusters (Havenplein en Markt – midden – noordzijde) ook overdag en door de week een levendige schakel gaan vormen in de compacte kern. In het geldende bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in Horeca I en Horeca 2. Daarbij gelden de volgende definities:

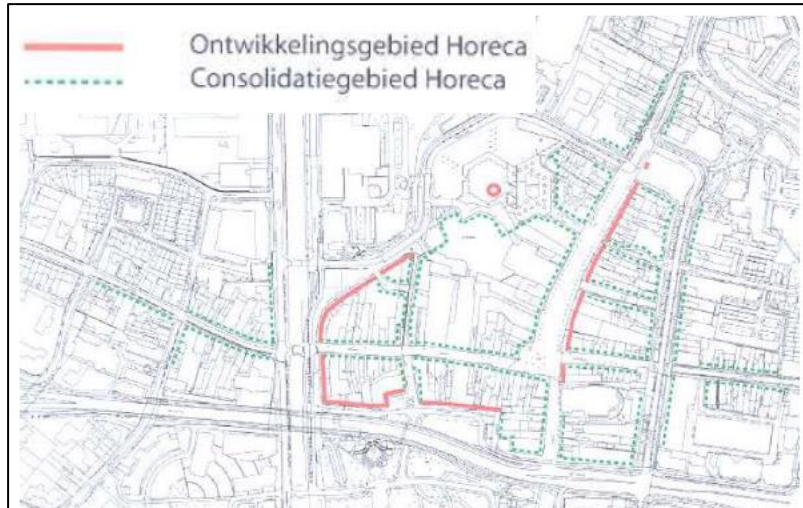
Horeca I

Een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het verstrekken van consumpties al dan niet voor gebruik ter plaatse en dat een winkelondersteunende functie heeft; hieronder worden in elk geval begrepen een automatiek/afhaalservice alsmede een restaurant, cafetaria, lunchroom, snack- en shoarmabar, inbegrepen een daarbij behorende en daaraan ondergeschikte afhaalservice.

Horeca II

Een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het bieden van gelegenheid voor spel, dans, vermaak en ontmoeting in combinatie met het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse: hieronder worden in elk geval begrepen een discotheek, café, nachtclub, bioscoop, zalencentrum en een kegelbaan, doch niet een speelautomatenhal.

In het geldend bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Centrum' horecabedrijven toegestaan, waarbij geldt dat horeca I bedrijven op de eerste verdieping uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding sh-1. Tevens zijn er consolidatiegebieden en ontwikkelingsgebieden aangegeven waar bestaande horeca I en II c.q. bestaande horeca I en II en nieuwe horeca I bedrijven zijn toegestaan.



Ontwikkelingsgebieden en Consolidatiegebieden Horeca uit het geldende bestemmingsplan 'Centrum II'

Uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan is dat Horeca I binnen de bestemming Centrum overal mogelijk moet zijn, dat bestaande Horeca II vestigingen zich kunnen handhaven en dat alleen wordt geregeld waar nieuwe Horeca II vestigingen zijn toegestaan. Dit met uitzondering van de Horeca II bedrijven in de Marktstraat en Molenstraat omdat in deze straten de leefbaarheid, bestrijding overlast en transformatie naar wonen centraal staat. Het ontwikkelingsgebied voor vestiging van Horeca II bedrijven wordt begrensd tot:

- Steenweg (tot Kromme Steenweg)
- Havenweg/Havenplein (tot Oude Aa)
- Kanaaldijk
- Kasteellaan
- Parkweg
- Kegelbaan.



Overzicht uitgangspunten horeca (bron: Nota van Uitgangspunten Kaders bestemmingsplan Centrum, bewerkt naar aanleiding van raadsbesluit)

Voor onderhavig bestemmingsplan betekent dit concreet het volgende:

- De mogelijkheid voor Horeca II aan de Molenstraat is tegen het licht gehouden;
- Het perspectief voor horeca is in de Marktstraat, doorlopend richting Binderseind, zeer beperkt. Ook hier is horeca II tegen het licht gehouden om doorontwikkeling naar wonen en/of passende maatschappelijke functies kansrijk te maken.
- Voor beide gebieden gelden de volgende principes binnen dit bestemmingsplan:
 - Indien een pand leegstaat, heeft het pand niet langer de mogelijkheid voor horeca II. Hier is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca uitgesloten - horeca II bedrijven' opgenomen.
 - Indien een pand in gebruik is door een niet-horeca II-bedrijf, heeft het pand niet langer de mogelijkheid voor horeca II. Hier is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca uitgesloten - horeca II bedrijven' opgenomen.
 - Indien een pand in gebruik is door een horeca II-bedrijf, mag enkel het huidige gebruik worden voortgezet. Zodra een pand minimaal 1 jaar niet meer wordt gebruikt als horeca II, is horeca II ter plaatse niet meer toegestaan. Hier is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca II' opgenomen.

Evenementen

Evenementen dragen bij aan een vitaal, levendig en onderscheidend stadscentrum. In het geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Verkeer' bij recht evenementen toegestaan. Deze zijn echter niet begrensd ten aanzien van het maximum aantal bezoekersaantallen, aard en aantal. Ook in voorliggend bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan evenementen binnen de verkeersbestemmingen.



Op basis van het gemeentelijk evenementenbeleid ('Helmond, veelzijdige evenementenstad; strategisch en uitvoeringskader evenementen') zijn in dit bestemmingsplan de evenementenlocaties Markt en Kasteeltuin opgenomen, waarbij zaken als het maximum aantal evenementen, het type evenementen en het maximum aantal bezoekers zijn vastgelegd.

Piet Blomplein e.o.

Na het afbranden van het theater 't Speelhuis is deze locatie tijdelijk voorzien van een bijzondere bestrating. Deze locatie heeft een belangrijke positie in het centrum, met name als ontbrekende schakel in het centrumcircuit van de compacte kern en als verbinding naar de omgeving. De locatie vormt ruimtelijk een ingewikkelde plek door de achterkant van de Elzaspassage, de losstaande positie van de bibliotheek en de paalwoningen. Met voorliggend plan krijgt de bibliotheeklocatie een verruimde 'Centrum' bestemming. Wonen is hier niet toegestaan. De Paalwoningen krijgen de bestemming 'Wonen' in plaats van 'Maatschappelijk en Wonen'. Met de aanduiding 'maatschappelijk' wordt tevens de mogelijkheid geboden om hier ter plaatse een museumwoning te hebben. Het aangrenzende Piet Blomplein krijgt ten slotte de bestemming 'Centrum' (zonder bouwvlak). Deze (globale) bestemming biedt ruimte aan: wonen, detailhandel, horeca 1, dienstverlening en/of cultuur en ontspanning.

5 **Beleid**

5.1 **Rijksbeleid**

5.1.1 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Toets plan

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een actualiserend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel is er sprake van verruiming van het geldende bestemmingsplan op enkele locaties. Er zijn geen nationale belangen die direct doorwerken in dit bestemmingsplan. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

5.1.2 ***Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland (NNN)), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie,

door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS (thans: NNN). Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

Voorliggend bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, met uitzondering van enkele verruimde mogelijkheden. Deze verruimde en/of gewijzigde mogelijkheden hebben met name betrekking op de functie 'wonen' en de functie 'detailhandel'. Voor beide functies is in het navolgende een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Voor het overige zijn er geen nationale belangen die direct doorwerken in dit bestemmingsplan. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de regels die zijn opgenomen in het Barro.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte

programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wonen

Locatie

Het Centrum van Helmond telt momenteel circa 1.700 woningen, waarvan 75% een-gezinswoningen en 25% meergezinswoningen. Ruim de helft is een koopwoning. In het centrum wonen circa 2.500 personen, waarvan ruim 36% met een leeftijd boven de 65 jaar (in vergelijking met Helmond totaal ruim 17%). De relatief oude bevolking is merendeels te wijten aan de aanwezigheid van meerdere verpleeg- en verzorgingstehuizen in het gebied.

In de woningbouwplanning van de gemeente Helmond is plaats voor ruim 1.000 nieuwe woningen in het Centrum of nabij het Centrum opgenomen. Voorts voorziet de ontwikkeling in een intensivering van (delen van) de bestaande bebouwing, waardoor het realiseren van extra woningen mogelijk wordt.

De binnen het plangebied opgenomen nieuwbouw van woningen kan worden aange-merkt als transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. In dit bestemmingsplan wordt het uitgangspunt gehanteerd dat maximaal 500 nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden.

Behoefte

De behoefte kan worden afgeleid van de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven en Metropool Regio Eindhoven) en de provincie Noord-Brabant bestaat consensus over het hantieren van de provinciale prognose ten behoeve van de regionale afstemming. In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provincie Noord-Brabant doet dit om de 3 à 4 jaar. In vergelijking tot de vorige prognose uit 2014 is sprake van een hogere bevolkingsgroei, met name ten gevolge van de hogere buitenlandse migratie en de sterkere natuurlijke aanwas.

De gemeente telt op 1 januari 2019 91.595 inwoners en 40.065 huishoudens. De bevolkingssamenstelling verandert de komende decennia door:

- a. de groei van het aantal inwoners naar ruim 100.000 inwoners in 2040;
- b. dat deze groei gemiddeld 450 tot 500 personen per jaar bedraagt, waarbij 55% door natuurlijke aanwas en 45% door een positief migratiesaldo;
- c. vergrijzing en een stijging van de levensverwachting (het aantal 65 plussers neemt toe van 16,4% naar 23,8%)
- d. de groei van het aantal huishoudens naar ruim 47.000, welke voor 70% wordt veroorzaakt door de toename van het aantal éénpersoonhuishoudens (de gemiddelde huishoudgrootte daalt van 2,26 naar 2,12 in 2040).

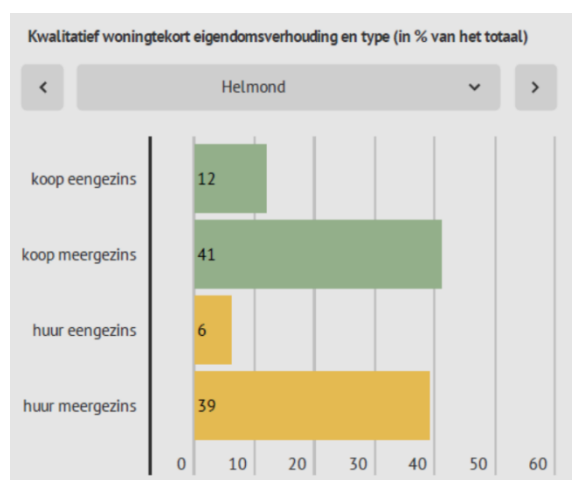
Afhankelijk van het gekozen scenario zal de bevolking in de periode 2017 – 2029 toenemen met 10.685 personen dan wel met 7.235 personen. De woningvoorraad stijgt

met respectievelijk 5.380 of 4.685 woningen. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een bruto toename van 5.095 woningen (inclusief 820 woningen vervangende nieuwbouw). Om deze woningen te realiseren beschikt de gemeente Helmond in 2018 over een plancapaciteit van 5.805 woningen (114%), waarvan 4.495 woningen als harde capaciteit kan worden aangemerkt. Van de totale beschikbare plancapaciteit is 62% gelegen op inbreidingslocaties en 52% op uitbreidingslocaties.

De gemeente Helmond kent een woningbouwplanning, die gebaseerd is op de provinciale bevolkingsprognose. Indien de kwantitatieve behoefte wordt afgezet tegen de in de grondexploitatie opgenomen plancapaciteit, dan blijkt dat de harde capaciteit nagenoeg overeenkomt met de behoefte voor de korte termijn. Er ontstaat echter een tekort indien er gekeken wordt naar de periode tot 2030.

Het aantal woningen in Helmond bedroeg op 1 januari 2020 33.792. Inmiddels heeft de provincie Noord Brabant een nieuwe bevolkingsprognose gepubliceerd. Deze prognose gaat uit van een groei naar 104.000 inwoners in 2040. Deze groei wordt voor 1/3 veroorzaakt door natuurlijk aanwas (verschil geboorte/sterfte) en voor 2/3 door migratie. Verder is sprake van een verder gaande vergrijzing. Volgens de provinciale prognose zal de woningvoorraad toenemen van 40.790 in 2020 naar 49.890 in 2040. Vergelijken we dit met de prognose uit 2017 dan is sprake van een stijging met 2.255 respectievelijk 2.950 woningen.

Voor wat betreft de kwalitatieve onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar het in 2017 uitgevoerde Woon Wensen Onderzoek van de Metropool Regio Eindhoven. Het onderzoek geeft een beeld van de huidige situatie op de lokale woningmarkt, de verhuisbewegingen van de afgelopen vijf jaar en de verwachte ontwikkelingen in de komende vijf jaar. Er vindt een confrontatie plaats tussen verwachte vraag en aanbod. Dat geeft inzicht in mogelijke knelpunten; waar ontstaan mogelijke tekorten of overschotten, van welk type woningen en in welke doelgroepen. In het woonwensenonderzoek worden modelmatig vraag en aanbod van verhuiscapaciteit van huishoudens tegenover elkaar gezet. Er wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw. Het onderzoek berekend een theoretisch tekort van 2.110 woningen voor de komende 5 jaar. Het tekort doet zich met name voor in de meergezinswoningen (zowel koop als huur). Uit het onderzoek komt het volgende beeld naar voren:



In het Centrumplan van Helmond zullen met name meergezinswoningen worden gerealiseerd.

Regionale afstemming

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken al jaren samen. Deze samenwerking is vastgelegd in de Samenwerkingsagenda 2018 – 2025. In deze agenda is vastgelegd welke thema's en onderwerpen de gemeenten binnen de samenwerking oppakken, waaronder het thema Wonen.

De samenwerking tussen de negen SGE gemeenten op het terrein van wonen heeft in oktober 2017 geresulteerd in het 'Afsprakenkader Wonen 2017, Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven'. Deze notitie heeft de gemeenteraad van Helmond eind 2017 vastgesteld. Hierin is onder andere afgesproken samen toe te werken naar een regionale visie op wonen.

Deze visie is inmiddels opgesteld. De visie heeft tot doel voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen, instromers aan te trekken en starters en doorstromers vast te houden aan de regio. In de visie is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de unieke kwaliteiten van de regio, het gaat daarbij om:

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

De Visie op Wonen gaat uit van een inclusieve en gezonde verstedelijking. Voor de gemeente Helmond is een functie weggelegd als "city of arrival" (inwoners starten vaak als 1-persoonhuishouden, naar enkele jaren verhuist men al of niet binnen de gemeente).

In de kwadrantenbenadering wordt de gemeente Helmond getypeerd door de kwaliteiten centrum, shop & culture, bedrijvigheid en eigenheid.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven zal in de periode tot 2040 met 50.000 inwoners groeien naar 550.000 inwoners. De groei van de gemeente Helmond bedraagt in deze periode 10.000 inwoners.

De ontwikkeling van de woningbouwcapaciteit in het centrumplan van Helmond past in de regionale afspraken.

In het voorjaar van 2019 heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK een woondeal gesloten. Hierin is een versnelling van de woningbouwproductie afgesproken (27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023), daarbij is het volgende afgesproken:

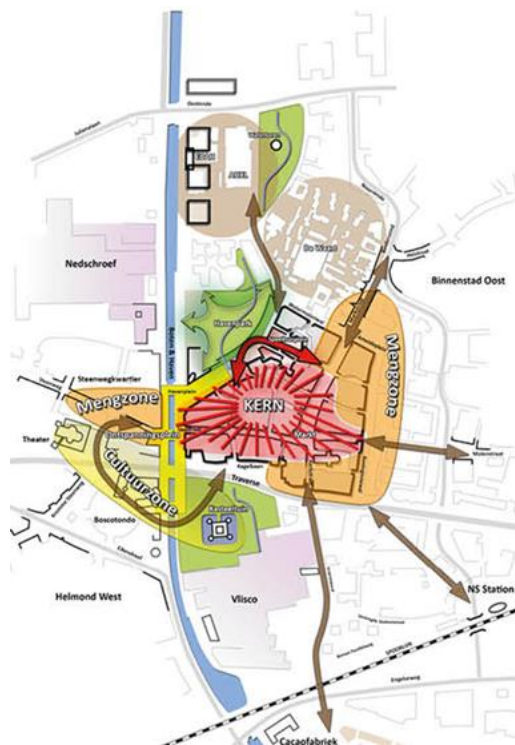
- Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties.
- Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ca. 3.000 gemiddeld per jaar.
- De minister, provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden.

Voor de gemeente Helmond betekent de versnelling dat de jaarlijks woningbouwproductie voor de komende periode moet worden verhoogd naar ca. 800 woningen per jaar. De realisatie van de woningen in het Centrumplan maakt onderdeel uit van deze woningbouwproductie.

Detailhandel

Locatie

Het centrum kent medio 2020 458 verkooppunten voor detailhandel met een totaal aan winkelmeters van 151.000 m². Daarnaast zijn er 494 verkooppunten voor niet-detailhandel, zijnde horeca en dienstverlening¹. In 2017 is het Centrum perspectief Helmond 2030 vastgesteld, waarin het centrum ruimtelijk wordt afgebakend en wordt onderverdeeld in een kernzone en mengzones.



- Kernzone: Veestraat, Ameidestraat, zuidzijde Markt, Elzaspassage en Havenplein (voetgangersgebied)
- Mengzone 1: Markstraat-Molenstraat-Ameidewal-Koninginnewal en de Kerkstraat
- Mengzone 2: Steenwegkwartier

Het voornemen is om in het nieuwe bestemmingsplan Centrum in Mengzone 1 aan de oostkant van het centrum, de detailhandelsfunctie te schrappen of onder een uitsterfconstructie te plaatsen. In de in dit gebied vallende aanloopstraten wordt ingezet op een transformatie. Hiertoe wordt ook de bestemming wonen op de begane grond toegevoegd. Daarnaast blijven centrum-ondersteunende diensten/voorzieningen mogelijk, niet zijnde detailhandel. Deze ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaande stedelijk gebied.

¹ <https://infogram.com/1pl6g11w9jjm07bqerqvnmr569szdlzw9r2?live>

Huidige situatie

De leegstand aan winkelpanden is de laatste jaren hoog in de gemeente Helmond. In 2013 is het huidige detailhandelsbeleid opgesteld. De leegstand op gemeenteniveau nam gemeten in verkooppunten toe van 8% in 2013 naar ruim 11% in 2018. Dat komt overeen met 93 leegstaande verkooppunten in 2013. In 2018 waren dat er al 128. Uitgedrukt in verkoopvloeroppervlak steeg in diezelfde de leegstand van 16.461 m² naar 28.412 m², zijnde ruim 18% van het totaal verkoopvloeroppervlak in Helmond. Leegstand vormt daarmee nadrukkelijk een ruimtelijk-economisch probleem. Er is sprake van een overaanbod aan winkels. De situatie in 2020 is weer wat positiever te noemen. Het aantal leegstaande verkooppunten is gezakt naar 121.

Iets minder dan de helft van de leegstand in Helmond is te vinden in het centrum van de stad. Geschat wordt dat de helft hiervan weer voor rekening komt van voor detailhandel geschikte panden. Als we verder inzoomen op de leegstand, zien we dat binnen het centrum met merendeel van het aantal leegstaande verkooppunten in de kernzone gelegen is (circa 65%). Het aandeel van Mengzone 1 (Steenweg e.o.) is circa 8% en in Mengzone 2 (Molenstraat tot aan Zuidende- Noord-Zuid Koninginnewal tot aan Traverse-Ameidewal-Noordzijde Markt – Marktstraat) circa 27%. In de kernzone is ook het meeste aanbod aan winkelveastgoed en ook de hoogste concentratie van actieve en vitale Retailondernemingen.

Na een jarenlange stijging van de leegstand is er weliswaar in 2018 een kentering zichtbaar (daling van 2%-pnt in de leegstand van verkooppunten), maar het leegstandsniveau ligt met 14% (in vkp) nog altijd ruim boven het regionale en landelijke gemiddelde. Van een gezonde frictieleegstand is geen sprake. Bovendien wordt de afname aan leegstand voor een groot deel ook veroorzaakt door transformatie van panden, omzetting naar horeca of wonen. Op deze manier zijn de panden wel onttrokken aan de voorraad leegstand. Dit is ook de ontwikkeling die we in het nieuwe bestemmingsplan centrum verder willen faciliteren en stimuleren.

De leegstand en verandering van de functie van het centrum leidt tot ruimtelijke opgaves. Deze zijn als volgt verwoord in het Centrumperspectief Helmond 2030:

“Ook in ruimtelijk opzicht moeten we aan de slag. De opgaven zijn: afbakenen en uitwerken van de compacte kern, het benutten van Helmondse parels (zoals het kasteel, het middeleeuwse stratenpatroon, het kanaal, het industrieel erfgoed en de aansprekende architectuur), de transformatie rondom de compacte kern, het ontwikkelen van speciale locaties, aantrekkelijke ontmoetingspunten en verblijfsplekken in het openbaar gebied en het verbinden van de “hotspots”

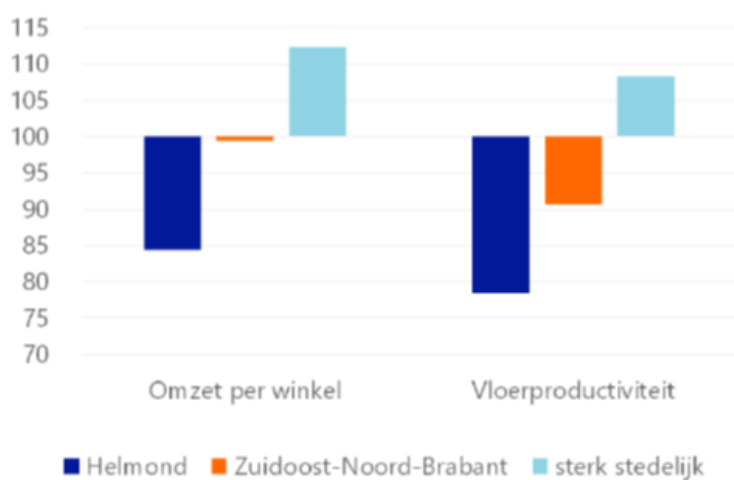
De compacte kern vormt het middelpunt van het centrum en is iets kleiner (noordzijde) dan het huidige voetgangersgebied (rood-roze zone op de afbeelding hiernaast). Binnen de compacte kern ligt het accent op winkelen en horeca. Het gaat om het gebied Veestraat, Ameidestraat, zuidzijde Markt, Elzaspassage en Havenplein. In dit voetgangersgebied bestaat de begane grond van de bebouwing uit winkels en horeca. Op de verdiepingen wordt bij voorkeur gewoond. Het optimaal functioneren van dit winkelgebied heeft prioriteit. Een hoge dichtheid van winkels en horeca die elkaar versterken. Structurele leegstand moet hier worden voorkomen. Ten gunste van de kern wordt het winkelaanbod in de Mengzones afgebouwd.” (Centrumperspectief Helmond 2030, vastgesteld door de gemeenteraad 2017).

Behoefte

De behoefte aan detailhandel kan gestaafd worden aan de hand van de koopstromen in de regio: waar koopt de consument haar dagelijkse en niet-dagelijkse producten? In 2017 is er een regionaal koopstromenonderzoek gepubliceerd (Metropoolregio Eindhoven, 2017). Hierin is zowel het aanbod van, als de vraag naar, detailhandel geanalyseerd. Hierbij is ook gekeken naar onder meer de productiviteit, koopkrachttoevoeling en -binding. Dit zijn momenteel nog steeds de meest recente cijfers. De onderstaande conclusies komen uit het koopstromenonderzoek:

- Het inkomen per hoofd van de bevolking in Helmond én het inkomen per huishouden in Helmond is lager dan gemiddeld. Ook ten opzichte van andere plaatsen in de regio. Deze lagere bestedingsruimte heeft tot gevolg dat de verdiencapaciteit voor de Helmondse kern minder groot is. Maar met een toekomststrategie gericht op het ontwikkelen van een passend aanbodprofiel gelet op deze bestedingsruimte heeft deze kern een kans. Het verdient grote aanbeveling om aanbod af te stemmen op heel specifieke klantgroepen, zodat zij zullen kiezen voor Helmond. Het werkt versterkend als deze profilering afgestemd wordt met de andere kernen in de regio.
- Helmond heeft (te) veel leegstand t.o.v. de MRE, maar zeker ook ten opzichte van vergelijkbare kernen. Het wegnemen van meters uit de markt is absoluut noodzakelijk. Met name de leegstand in de kern moet worden tegen gegaan door een actief verplaatsingsbeleid en het wegnemen van meters buiten de kern. Werk aan een compact centrum.

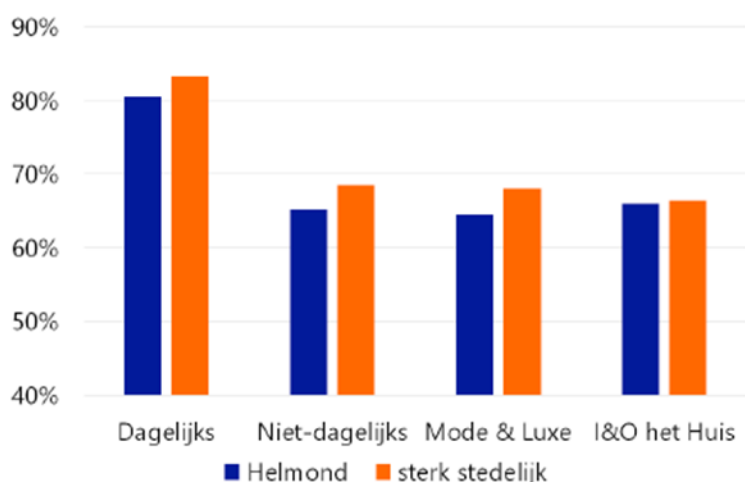
Figuur 12: Functioneren detailhandel gemeente Helmond (2015, NL=100)



Bron: Rabobank.

- Ten opzichte van vergelijkbare gebieden in Nederland én ten opzichte van de MRE zijn de productiviteit van meter en van de winkel laag. Ook is het inkomen per hoofd relatief laag en is er te veel leegstand. Helmond heeft (te) weinig strekkracht uit de regio. Al deze punten versterken elkaar negatief en vanuit deze inzichten gaan alle alarmbellen voor Helmond echt wel af. Er dienen (niet-populaire) keuzes te worden gemaakt die dit beeld gaan kantelen in de toekomst.

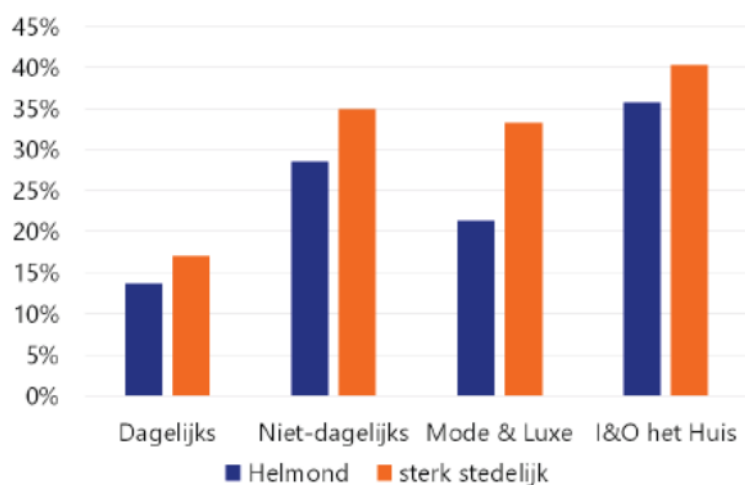
Figuur 13: Koopkrachtbinding inwoners gemeente Helmond (2014)



Bron: Rabobank.

- Het is een landelijke tendens dat de lokale binding in de dagelijkse sector toeneemt, met een afname in Helmond is dit dus negatief versterkt. We zien ook een toename in de dagelijks in omliggende plaatsen, wat dan ook wordt verklaart. In tegenstelling tot omliggende plaatsen is de binding t.o.v. de benchmark structureel lager. Ook is er sprake van een afname. Een totaal aanpak inclusief gerichte evenementen, uitingen en profilering is noodzakelijk voor Helmond.

Figuur 14: Koopkrachttoevoeiing winkels gemeente Helmond (2014)



Bron: Rabobank.

- Het beeld van Helmond als zwakke kern wordt versterkt. De prestatie van de detailhandel is negatief, de leegstandscijfers zijn (te) hoog, de binding van de bestedingen is (te) laag en de toevoeiing compenseert dit niet. Dit is een opeenstapeling van negatieve uitkomsten zeker ook ten opzichte van de omliggende kernen. Helmond dient rigoureuze keuzes te maken in voor haar toekomst. Alle drempels voor bezoek zullen weggenomen moeten worden en het aanbod teruggebracht naar het niveau van de bestedingen.

- Ten opzichte van de regio zijn dit zeer lage percentages. Er is toevloeiing, maar voor een grote kern in een omgeving met veel kleine dorpjes is er blijkbaar onvoldoende reden om naar Helmond te gaan.

<i>Tabel 2a: Toevloeiing dagelijks (2014)</i>		<i>Tabel 2b: Toevloeiing niet-dagelijks (2014)</i>	
Geldrop-Mierlo	3%	Laarbeek	4%
Eindhoven	2%	Geldrop-Mierlo	4%
Laarbeek	1%	Gemert-Bakel	3%
Deurne	1%	Eindhoven	3%
Venray	1%	Deurne	3%

Conclusie: Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat er vanwege een terugloop van de vraag, sprake is van een overaanbod aan winkelmeters. Om vraag en aanbod meer in balans te brengen is schrappen in de (plan)capaciteit noodzakelijk. Enerzijds om meer schaarste creëren en de aanwezige vraag te concentreren in de kernzone, anderzijds om transformatie mogelijk te maken naar andere functies die een grotere bijdragen kunnen hebben op het economisch functioneren van het centrum en de leefbaarheid. Op basis van de cijfers uit het koopstromenonderzoek wordt het overaanbod aan winkelmeters in Helmond op circa 10.000 tot 30.000 m² geschat. Met de afbouw van winkelmeters in Mengzone 1 wordt circa 5.000 m² aan detailhandel (op termijn) afgebouwd. Dit draagt bij aan de doelstelling om meer balans te brengen in vraag en aanbod.

Regionale afstemming

Het clusteren en concentreren van detailhandel in de centra van de bestaande winkelstructuur past binnen het vastgestelde regionaal beleid.

“Detailhandel wordt geconcentreerd / geclusterd in bestaande winkelgebieden (ruimtelijke concentratie) om zo de hoofd structuur te behouden en te versterken” (afspraken Regionale Detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven, 2015)

“Er wordt gestreefd naar ruimtelijke concentratie van detailhandel en het voorkomen van gespreide bewinkeling (...) De clustering van detailhandel in winkelgebieden en het afbouwen van verspreide bewinkeling staat centraal. Om dit te realiseren wordt het vervangen, saneren en functiewijziging van winkelvastgoed op plekken waar structurele leegstand optreedt gefaciliteerd.” (Afsprakenkader Detailhandel in De Peel, 2015)

“Voeg per saldo géén winkelmeters toe en streef naar vermindering van het totale aantal winkelmeters. “Concentreer detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling” “Verwijder onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen op ongewenste locaties uit bestemmingsplannen.”

(enkele van de Richtinggevende principes voor detailhandel, Provincie Noord-Brabant, 2019)

In het najaar van 2018 en begin 2019 heeft er een Leergang Detailhandel plaatsgevonden waarbij de bovenstaande kaders wederom regionaal zijn besproken en bevestigd. Dat heeft nog niet geleid tot een geactualiseerd afsprakenkader, maar de leidende principes zijn duidelijk. De focus moet liggen op het versterken van de bestaande winkelstructuur en de huidige centra moeten streven naar een compact maar aantrek-

kelijk en levendig centrum. Aan de randen kan gekeken worden naar het toevoegen van of transformeren naar andere functies. Door andere functies toe te voegen ontstaan er ook andere bezoeks-motieven voor de centra en ontstaat er op die manier ook een andere, nieuwe dynamiek. Dat kan ook zorgen voor meer draagvlak voor de winkels in de compacte kern.

5.1.3 Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Toets plan

In het kader van dit plan is de haalbaarheid ten aanzien van het aspect 'water' onderzocht. Met dit plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet passen binnen het waterbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 *Brabantse Omgevingsvisie*

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toets plan

Gezien de aard en schaal van voorliggend bestemmingsplan zijn in relatie tot de provinciale omgevingsvisie met name de kernwaardes 'meerwaarde-creatie' en 'kwaliteit boven kwantiteit' van belang. De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen van functiewijziging, concentratie van voorzieningen en verruimde mogelijkheden tot transformatie voldoen aan dit principe.

5.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toets plan

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Deze artikelen vormen samen de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Het plangebied wordt door de provincie als 'stedelijk concentratiegebied' getypeerd.

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. De voorgenomen ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving. Tevens vinden er geen ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de ruimtelijke structuur van het centrum van Helmond. Zo wordt rekening gehouden met beschermde waarden in het gebied, die overigens ook waar noodzakelijk extra worden beschermd met een planologische regeling (denk aan een dubbelbestemming). Er is enkel sprake van de verruiming van de functionele mogelijkheden van enkele bebouwingsblokken. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in lijn met de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Bovendien sluit dit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 5.1.2 is reeds aangetoond dat onderhavig plan voorziet in een behoefte binnen bestaand stedelijk gebied waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Meer specifiek kent het plangebied de aanduiding 'stalderingsgebied'. De regeling omtrent deze aanduiding is opgenomen in artikel 2.74 van de verordening. Uit dit artikel volgt dat de regeling zich richt op hokdierhouderijen. Uit de begrippenlijst van de verordening volgt dat de volgende definitie voor een hokdierhouderij: '*veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij*'. Aangezien voorliggend plan geen hokdierhouderij betreft, is de regeling van het stalderingsgebied in voorliggende situatie niet van toepassing.

Door het plangebied loopt tevens het kanaal. Hiervoor gelden aanvullende aanduidingen 'Natuur Netwerk Brabant' en 'Behoud en herstel watersystemen'. Met voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in of aan het kanaal. Daarmee wordt geacht dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de beschermde kwaliteit van de waterloop.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende provinciale beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

De gemeenteraad van Helmond heeft bij raadsbesluit van 4 februari 2014 voor haar hele grondgebied een structuurvisie vastgesteld met als titel 'een stad in balans'. De structuurvisie speelt in op de verschuiving van een sterk (eind)doelgerichte en kwantitatieve programmering met een duidelijk omschreven toekomstbeeld (blauwdruk) naar een meer 'adaptieve houding' ten aanzien van de mogelijkheden en kansen die zich in de toekomst voor zullen doen. De gemeente zet dan ook in op meer samenwerking in

de omgeving (regio ZO-Brabant en BrabantStad) en op co-creatie met initiatiefnemers, het bedrijfsleven, maatschappelijke instellingen, onderwijsinstututen en individuele burgers.

De structuurvisie is opzet aan de hand van een aantal verschillende thema's:

- Ruimtelijk-fysieke dimensies van veranderende leef- en gedragspatronen.
- Duurzaamheid.
- Economische positionering.
- Stad en Land.
- Bereikbaarheid.
- Afstemming Vraag – Aanbod.
- Cultuur en Vrijtijdseconomie.
- Integrale Gebiedsontwikkelingen.

Toets plan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied van Helmond. De gemeente geeft in haar structuurvisie aan ontwikkelingen te bevorderen die een impuls geven aan het algehele vestigingsklimaat van Helmond. De gemeente hanteert daarbij niet langer een blauwdruk, maar gaat uit van kansen, initiatieven en vragen vanuit de markt waarvoor flexibiliteit en ruimte dienen te worden gecreëerd. Ook ontwikkelingen ten aanzien van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, zorg, detailhandel, leisure en overheid, vormen samen een belangrijk onderdeel van de stedelijke en regionale economie. Dergelijke functies zijn van belang voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige stedelijke milieus. De gemeente Helmond zet dan ook in op een optimalisatie van de balans tussen wonen, werken en recreëren binnen ontwikkelgebieden en ziet een goed vestigings- en leefklimaat daarbinnen als een essentiële voorwaarde. Gelet op het feit dat voorliggend plan onder andere gericht is op het verwezenlijken van een compacte kern en het bevorderen van een meer gevarieerde mix van wonen, horeca, cultuur, bedrijvigheid, Retail en dienstverlening in het centrum van Helmond wordt beantwoord aan de Structuurvisie Helmond 2030.

5.3.2 Evenementenbeleid

In het voorliggende plan zijn op twee locaties (Markt en Kasteeltuin) evenementen toegestaan. De locaties van de evenementen zijn overgenomen uit het evenementenbeleid 'Helmond, veelzijdige evenementenstad; strategisch en uitvoeringskader evenementen', d.d. september 2019. In het kader van evenementenbeleid zijn door de gemeente Helmond voor de locaties zaken als het maximum aantal evenementen, het type evenementen en het maximum aantal bezoekers vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd zodat er geen belemmering is om de evenementenlocaties op te nemen in het bestemmingsplan.

Toets plan

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende Evenementenbeleid van de gemeente.

5.3.3 Woonvisie 2016 – 2020

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016 2020 vastgesteld. De visie geeft een beleidskader op het gebied van woningbouw, woonruimteverdeling en woningcorporaties. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de provinciale bevolkingsprognose (2014). Deze prognose laat een groei van 90.000 inwoners naar 95.000 inwoners in 2030 zien, waarbij sprake is van verandering in samenstelling van huishoudens (meer 1 persoonshuishoudens) en toenemende vergrijzing.

Het woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 2.750 woningen in de periode 2016 – 2020 met een aandeel sociale huur van 35 %. Voorts wordt er van uitgegaan dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld en terughoudendheid wordt betracht met de toevoeging van capaciteit binnenstedelijk/kavelsplitsing. Verder wordt aandacht geschonken in de Woonvisie aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en verandering in wijkopbouw/leefbaarheid.

Elke 2 jaar wordt de Woonvisie geëvalueerd en elke 4 jaar geactualiseerd. In 2019 is gekozen voor het vaststellen van een Woonagenda 2019 – 2021 (gemeenteraad 2 juli 2019). Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, het coalitieakkoord 2018 – 2022, de hiervoor genoemde regionale afspraken en de geactualiseerde bevolkingsprognose is besloten de Woonvisie 2016 op onderdelen aan te passen.

In de Woonagenda is onder andere opgenomen:

- een verhoogde woningbouwtaakstelling;
- groei naar ruim 100.000 inwoners in 2040, niet zo zeer door autonome groei maar door een positief migratiesaldo (met name vanuit het buitenland door arbeidsmigratie en asielzoekers).
- de huidige plancapaciteit is voldoende voor de komende periode, er is dus geen noodzaak vanuit het aanbod aan plannen extra woningbouwcapaciteit aan te maken.
- de komende 3 jaar (t/m 2021) wordt ruim baan gegeven aan inbreidingslocaties.
- het aanbod aan meergezinswoningen moet binnen de huidige plancapaciteit niet worden verruimd, wel is sprake van een verschuiving van huur naar koop (er is getal op het bestaande aanbod en de marktomstandigheden meer ruimte voor midden- en dure koopappartementen).

Duurzaamheid

Ook op het gebied van nieuwbouw dient invulling aan de reeds geformuleerde voornemens te worden gegeven. Dit betekent dat niet alleen aardgasloos, maar ook nul op de meter of vergelijkbaar de standaard is voor de nieuwbouw. Het bouwproces dient volledig ingericht te worden op de energietransitie. Circulair bouwen moet als vertrekpunt worden gehanteerd (bij de circulaire economie draait om het slim gebruiken van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden: een gesloten kring).

Toets plan

Met voorliggend bestemmingsplan bestaat de ambitie om in het centrum van Helmond maximaal 500 nieuwe woningen te realiseren. Deze woningen sluiten aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de gemeente, zoals deze verwoord staat in het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen.

6 Ruimtelijke en functionele planopzet

Deze ruimtelijke en functionele planopzet vormt een korte toelichting op het gepresenteerde plan. In dit hoofdstuk is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van alle relevante beleidsuitgangspunten en is op een overzichtelijke wijze aangegeven hoe deze vertaald zijn naar het plan. Voor een beschrijving van een specifiek beleidsthema en de relevantie hiervan voor het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Hier staat uitsluitend de doorvertaling in de regels.

6.1 Beheer bestaande situatie

Hoofduitgangspunt van het bestemmingsplan 'Centrum III' betreft grotendeels het beheren van de bestaande situatie. Dit betekent dat de bestaande functies en bebouwing zoveel mogelijk als zodanig bestemd worden. Uitgangspunt voor de regeling zijn enerzijds de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen en anderzijds de feitelijke situatie. De bestaande rechten zijn zoveel mogelijk gerespecteerd en daar waar afwijkingen geconstateerd zijn in de feitelijke situatie, zijn deze, indien vergund, als zodanig bestemd. Hiernaast voorziet voorliggend plan in de juridisch-planologische bestemming van het gemeentelijk beleid voor het centrum.

Dit beleid is bedoeld om een compact en daarmee vitaal en levendig centrum te creëren.

Zo voorziet voorliggend bestemmingsplan in enkele verruimingten ten opzichte van het geldend bestemmingsplan, om zo wonen op sommige plaatsen ook in de plint bij recht toe te staan. Tevens wordt in delen van het plangebied een extra bouwlaag mogelijk gemaakt, mits dit niet leidt tot aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Op andere plaatsen wordt de mogelijkheid tot detailhandel of horeca II geschrapt, om op die manier tot een verdere concentratie van deze voorzieningen te komen.

Navolgend worden de verschillende bestemmingen van dit plan nader toegelicht. Eerst zal worden ingegaan op de verschillende centrumbestemmingen, waarna de overige bestemmingen alfabetisch worden behandeld.

6.2 Centrum

De Centrum-bestemmingen in dit plan zijn met name geconcentreerd aan de zuid-, het midden en de oostzijde van het plangebied. Daarnaast ligt deze bestemming aan weerszijden van de Steenweg aan de westzijde van het plangebied. In totaal zijn er drie centrum-bestemmingen waarbinnen verschillende combinaties van functies zijn toegestaan. Kenmerkend voor alle centrum-bestemmingen is dat deze bestemmingen diverse functies op de begane grond combineren met wonen. Hierna zal worden ingegaan op de gebruiksmogelijkheden binnen deze vijf bestemmingen.

In onderstaande tabel is aangegeven welke functies binnen de verschillende centrumbestemmingen gerealiseerd mogen worden en/of welke waarden er ter plaatse beschermd moeten worden. Tevens is aangegeven voor welke functies en/of voorzieningen door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hieraan zijn in de regels wel bepaalde voorwaarden verbonden.

Bestemming	Funcities	Voorwaarde	Afwijkingen
Centrum	Detailhandel	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	<ul style="list-style-type: none"> • Leisure; • Detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven en kantoren op de verdieping; • Horeca 2 bedrijven.
	Supermarkten	bvo is max.800 m ²	
	Dienstverlening	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Horecabedrijven	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet, waarbij horeca 1 bedrijven zijn toegestaan binnen de gehele bestemming en horeca 2 bedrijven uitsluitend op de bestaande locaties	
	Hotels	Ter plaatse van aanduiding	
	Maatschappelijke voorzieningen	-	
	Kantoren	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Woningen	Op de verdiepingen, ter plaatse van de aanduiding op de begane grond. Aan huis verbonden beroep is toegestaan	
	Bibliotheek	Ter plaatse van de aanduiding	
	Met bijbehorende voorzieningen		

Bestemming	Funcities	Voorwaarde	Afwijkingen
Centrum - 1	Detailhandel	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven die niet voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; • Leisure; • Detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven en kantoren op de verdieping; • Horeca 2 bedrijven.
	Supermarkten	bvo is max.800 m ²	
	Dienstverlening	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Horecabedrijven	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet, waarbij horeca 1 bedrijven zijn toegestaan binnen de gehele bestemming en horeca 2 bedrijven uitsluitend op de bestaande locaties	
	Hotels	Ter plaatse van aanduiding	
	Kantoren	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Woningen	Op de verdiepingen, ter plaatse van de aanduiding op de begane grond. Aan huis verbonden beroep is toegestaan	
	Met bijbehorende voorzieningen		

Bestemming	Funcities	Voorwaarde	Afwijkingen
Centrum - 2	Detailhandel	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet. Niet ter plaatse van 'detailhandel uitgesloten'. Verder wordt voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' een uitsterfconstructie opgenomen.	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven die niet voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; • Leisure; • Detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven en kantoren op de verdieping;
	Supermarkten	bvo is max.800 m ² . Niet ter plaatse van 'detailhandel uitgesloten'	
	Dienstverlening	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Horecabedrijven	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet, waarbij horeca 1 bedrijven zijn toegestaan binnen de gehele bestemming. Horeca 2 is niet toegestaan ter plaatse van 'specifieke vorm van horeca uitgesloten - horeca II'. Verder wordt voor horeca II ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca II' een uitsterfconstructie opgenomen.	
	Maatschappelijke voorzieningen	-	
	Kantoren	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Seksbioscoop	Ter plaatse van aanduiding	
	Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	Op begane grond; bestaand gebruik van de verdiepingen mag worden voortgezet	
	Woningen	Op de verdiepingen, ter plaatse van de aanduiding op de begane grond. Aan huis verbonden beroep is toegestaan	
	Met bijbehorende voorzieningen		

6.2.1 Centrum

De bestemming 'Centrum' heeft betrekking op het kernwinkelgebied. Detailhandel, dienstverlening en daghoreca alsmede kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn bij recht op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen wordt gewoond. Aanduidingen zijn opgenomen voor bestaande situaties die afwijken van deze algemene regels. Deze aanduidingen betreffen wonen op de begane grond en een bibliotheek. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

6.2.2 Centrum - 1

De bestemming 'Centrum - 1' is opgenomen voor objecten aan weerszijden van de Steenweg, aan de westzijde van het plangebied. Deze regeling is nagenoeg gelijk aan de bestemming 'Centrum'. Echter zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Staat voor Bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Centrum - 1'. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

6.2.3 Centrum - 2

De bestemming 'Centrum - 2' is opgenomen voor de schil rondom het kernwinkelgebied. Deze regeling is nagenoeg gelijk aan de bestemming 'Centrum'. Echter zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Staat voor Bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Centrum - 2'. Verder wordt bij een recht een seksbioscoop toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

6.3 Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning en een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding. Bijbehorende voorzieningen zijn eveneens toegestaan. Gebouwen worden binnen het bouwvlak opgericht en de maximale goothoogte betreft de op de verbeelding aangegeven hoogte. Ten slotte zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Gemengd

De voor gemengd aangewezen gronden kennen elk een specifieke aanduiding. Navolgende tabel toont hetgeen mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van de aanduidingen:

<u>Aanduiding</u>	<u>Bestemd voor</u>
– Specifieke vorm van gemengd - 4	– wonen in het bestaande aantal een-gezinswoningen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren
– Specifieke vorm van gemengd - 8	– bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
– Specifieke vorm van gemengd - 9	– maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren en wonen op de verdieping
– Specifieke vorm van gemengd - 10	– maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren
– Specifieke vorm van gemengd - 11	– wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren
– Detailhandel	– detailhandel
– Parkeergarage	– een bestaande ondergrondse parkeergarage met daarbij behorende voorzieningen

Tevens zijn voor iedere bestemming bijbehorende voorzieningen toegestaan. Verder geldt dat bedrijven en detailhandel enkel zijn toegestaan op de begane grond en dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht en dienen te voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maximum goot- en bouwhoogte. Verder zijn bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten slotte kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels.

6.5 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen, water en waterinfiltratie, leidingen en openbare nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bijbehorende verhardingen, speelvoorzieningen en een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de bijbehorende aanduiding. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

6.6 Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca 1 bedrijven, inclusief bijbehorende voorzieningen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden en moeten voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte. Er gelden aanvullende bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.7 Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen (uitsluitend op de begane grond). Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag tevens worden gewoond. In zijn algemeenheid zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Er gelden eisen aan het aantal bouwlagen en aan de maximale goothoogte. Ten slotte geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.8 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijk voorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'religie' is uitsluitend gebruik toegestaan voor religieuze doeleinden. Gebouwen dienen te worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. De bestaande situatie geldt als maximum aantal bouwlagen en bouwhoogte, indien er geen aanduiding is opgenomen op de verbeelding. Ten slotte is er een bouwhoogteregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.9 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden, bruggen, viaducten, terrassen, tunnels, trappen, parkeer- en groenvoorzieningen, straatmeubilair, afvalinzamelingvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, watervoorzieningen, nutsvoorzieningen en evenementen. Bovengrondse parkeergarages zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan. Voor onder- en bovengrondse parkeergarages zijn specifieke bouwregels opgenomen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.10 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, staten, pleinen, terrassen, voet- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalinzamelingvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen en een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan. Er mag op deze gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages (maximaal 12 meter verticale diepte). Verder zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten slotte kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels.

6.11 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn aangewezen voor de waterhuishouding, waterbeheer, waterberging, waterlopen, bruggen, groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, oevers, bermen, nutsvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd en er gelden bouwregels voor de oprichting van gebouwen, geen gebouwen zijnde.

6.12 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor wonen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en overige verhardingen. Daarnaast zijn ondersteunende zorgfuncties toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ondersteunende zorgfunctie'. Verder is een ondergrondse parkeergarage toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan, mits deze functie ondergeschikt is aan het wonen.

Voor deze bestemming geldt dat hoofdgebouwen opgericht dienen te worden binnen het bouwvlak. De bestaande situatie geldt als maximale goot- en bouwhoogte, indien er geen aanduiding is opgenomen op de verbeelding. Verder zijn er nog regels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten slotte kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels.

6.13 Leiding - Gas

Aan de Kanaaldijk N.W. bevindt zich een gasleiding. Daarom is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Met deze dubbelbestemming wordt de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken beschermd.

6.14 Waarde - Archeologie (hoog)

De stadskern binnen de oorspronkelijke wallen en stadsgrachten is van historisch belang. Vanaf 1232 heeft Helmond stadsrechten en vanaf die tijd is er in het centrum gebouwd, gewoond, gewerkt en begraven. In de bodem zijn daarvan vele sporen en vondsten achtergelaten. Deze primaire bron van historische gegevens vult in belangrijke mate de geschreven archiefbronnen aan. Zijn geschreven bronnen vooral opgetekend vóór en dóór degenen die konden lezen en schrijven in de samenleving, in de bodem liggen de resten van alle sociale lagen van de bevolking, zonder onderscheid te maken in status of kennisniveau. Ook de oude wegen die naar het centrum leiden zijn van historisch belang, om onderscheid te kunnen maken tussen 'poorters' (de burgers binnen de poorten) en buitenlui.

Bij bodemingrepen ontstaat gelegenheid om deze informatie door middel van archeologisch onderzoek te documenteren en te verzamelen, waarbij de lokale geschiedenis aangevuld en beter bekend wordt.

6.15 Waarde - Cultuurhistorie

Voor het centrumgebied streeft de gemeente Helmond naar het versterken van beeldbepalende zones en het reconstrueren of behoud van (historische) bouwhoogten. Nieuwe bouwinitiatieven moeten een waardevolle aanvulling zijn op de bestaande bebouwing, en een toevoeging zijn wat betreft creatieve uitstraling, inspirerende architectuur en authentieke uitstraling. Dit met het doel het stadscentrum en Helmond in het algemeen aantrekkelijk te maken voor bezoek en verblijf.

Daarom heeft een deel van het centrum een cultuurhistorische dubbelbestemming opgenomen gekregen. In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor de activiteiten bouwen (voor zo ver er meer bouwmogelijkheden worden geboden dan nu het geval is) en slopen. Beide activiteiten zijn enkel toegestaan op basis van een omgevingsvergunning. Zo worden er geen bouw- en sloopactiviteiten uitgevoerd, die kunnen leiden tot een afbreuk van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

7 Juridische planopzet

7.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de actualisatie van het bestemmingsplan 'Centrum II' in het centrum van Helmond. Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het behoud en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hierbij heeft wat bouwmogelijkheden betreft lokaal een verruiming plaatsgevonden van het geldend bestemmingsplan, om zo tot een meer gevarieerde mix van functies te komen. De nadruk in dit bestemmingsplan ligt echter op het beheer van de bestaande bebouwde omgeving.

7.2 Juridisch-planologische opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezig en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

7.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij het vigerend plan.

Hieronder wordt de opbouw van de regeling kort toegelicht.

7.3.1 *Inleidende regels*

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

7.3.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Dit bestemmingsplan bevat 13 bestemmingen en 4 dubbelbestemmingen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Dit deel bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, wonen et cetera. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een afwijkingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de afwijking wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels wordt voor de betreffende bestemming een nadere specificering gemaakt van de gebruiksmogelijkheden. Daarin kan ook geregeld worden welke gebruiksmogelijkheden niet zijn toegestaan en als strijdig gebruik worden gezien.

Afwijken van de gebruiksregels

Binnen de centrumbestemmingen en woonbestemming is onder het kopje 'afwijken van de gebruiksregels' een bepaling opgenomen voor afwijkende gebruiksfuncties die middels een omgevingsvergunning kunnen worden mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld leisure, horeca 2 bedrijven en beroepen aan huis.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen de verschillende dubbelbestemmingen is voor het uitvoeren van verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

In een wijzigingsbevoegdheid worden kaders geboden waarbinnen het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

7.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent het strijdig gebruik van de gronden van het plangebied.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de in het bestemmingsplan voorkomende algemene aanduidingen die voor meerdere bestemmingen van toepassing zijn zoals de geluidzone en de vrijwaringszone.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

In deze bepaling is een parkeernormering opgenomen op basis van de 'Beleidsregels parkeernormen Helmond 2017', waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid; Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Deel C - Verantwoording

8 Milieu- en sectorale aspecten

8.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toets plan

Met voorliggend bestemmingsplan worden op enkele locaties in het centrum van Helmond mogelijkheden geboden om bij recht woningen op te richten. In totaal worden maximaal 500 extra woningen in het centrum van Helmond gerealiseerd. Dit wordt mogelijk gemaakt door het lokaal toestaan van wonen in de plint, het lokaal bij recht vergroten van bouwhoogtes en de aanwezigheid van ontwikkellocaties in het centrum.

Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale aantal nieuwe woningen bedraagt maximaal 500. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

8.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toets plan

Dit bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is slechts ten dele sprake van (de mogelijkheid tot) functiewijzigingen in het plangebied. In het kader van milieu (bodem) is daarbij uitsluitend de verruiming van het toestaan van de woonfunctie op de begane grond op enkele locaties in het plangebied van belang.

Het gebied van het bestemmingsplan betreft het historisch centrum van Helmond. Het gebied rond het kasteel is al eeuwen bewoond en in gebruik en het overig deel is grotendeels sinds begin vorige eeuw bebouwd en voor een deel in gebruik geweest voor industriële activiteiten (vooral buiten de vroegere stadsgrachten en de kanaalzone). Vanwege het langdurige gebruik is in een groot deel van het gebied sprake van een heterogeen verontreinigde stedelijk ophooglaag. Op de locaties waar voormalige bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is bodemonderzoek verricht. Op een aantal van deze plaatsen is sprake van gevallen van ernstige bodemverontreiniging.

² SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Centrum II. Projectnummer: 180425. 5 februari 2021.

Bij eventuele bebouwinguitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt in het kader van de omgevingsvergunning zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodem- en grondwateronderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. De bodemkwaliteit binnen het plangebied is geen belemmering voor de aangegeven bestemmingen.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

8.3 Geluid weg- en railverkeerslawaai

Algemeen

De mate waarin het geluid door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een plan nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functie(s). Wegen met een snelheidsregime van 30 km/u hebben geen wettelijke onderzoekzone en hoeven niet getoetst te worden aan de normstelling uit de Wet geluidhinder maar moet wel beoordeeld worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Toets plan

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, echter op enkel plekken worden nieuwe woonfuncties mogelijk gemaakt, hetzij door het bij recht toestaan van de realisatie van een extra bouwlaag, hetzij door het mogelijk maken van de woonfunctie op de begane grond (zie paragraaf 4.1.3 en 4.2). De locaties zijn gelegen binnen zones van wegen en niet binnen de zone van een spoorweg of industrieterrein. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. De rapportage³ hiervan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op een aantal locaties ten gevolge van het Zuidende, de Watermolenwal of de Kasteel-Traversal (N270) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt ter plaatse van de onderzochte locaties niet overschreden. De geluidbelastingen bedragen resp. maximaal 62 dB, 58 dB en 57 dB ten gevolge van het Zuidende, de Watermolenwal en de Kasteel-Traversal op een deel van de locaties. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet mogelijk gebleken om verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële redenen. Om die reden is het vaststellen van hogere waarden voor de geluidbelasting noodzakelijk.

³ SAB (2020), akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Centrum Helmond. Projectnummer 180425. 4 september 2020.

De geluidbelasting vanwege het niet gezoneerde wegverkeer (30 km/uur-wegen) bedraagt maximaal 66 dB en is voor dit plan voor één locatie en op enkele locaties tussen 55 en 60 dB. Dit is wel van belang maar hoeft niet te worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. De hoge geluidbelasting is een gevolg van het smalle wegprofiel ter plaatse en de relatief hoge verkeersintensiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan bij een afdoende geluidwering hier binnen de geplande woningen worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat vanwege het wegverkeerslawaaï. Deze hoge geluidbelastingen vanwege het niet gezoneerd wegverkeer is inherent aan het realiseren van een woonbestemming in het centrum van een stad.

Alle woningen waar de geluidbelasting vanwege een gezoneerde weg de waarde van 53 dB overschrijdt, moeten beschikken over een geluidluwe buitengevel. Aan deze gevel moet een zo groot mogelijk deel van het verblijfsgebied zijn gelegen, met in de gevel een te openen geveldeel zoals een te openen raam of (balkon)deur.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient aandacht te worden besteedt aan de vereiste geluidwering van de gevels van de woningen zodat aan de eisen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet doelmatig. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan, mits daar waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, hogere waarden voor de geluidbelasting worden vastgesteld.

8.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan regels op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie. Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar.

Bedrijven en milieuzonering

Om ter plaatse van woningen te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van milieuzonering, dat wil zeggen een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, en anderzijds gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', waarin per bedrijfsactiviteit een richtafstand wordt gegeven die in beginsel moet worden aangehouden om hinder en schade binnen aanvaardbare normen te houden.

Functiemenging

In het onderhavige plangebied is echter niet gekozen voor het ruimtelijk scheiden van functies zoals hiervoor omschreven. Milieubelastende en milieugevoelige functies zijn op korte afstand van elkaar gesitueerd. Er is sprake van functiemenging. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een gebied met functiemenging niet uitgegaan van richtafstanden. Activiteiten worden ingedeeld in een drietal categorieën. Belangrijk criterium is de vraag of een milieubelastende activiteit aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd, of bouwkundig dient te zijn afgescheiden.

Bestaande bedrijven

De binnen het plangebied gevestigde bedrijven vallen merendeels onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De rechtstreeks werkende regels van dit besluit zijn toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een drietal grote bedrijven met mogelijke invloed op het plangebied, Vlisco, Raymakers en Nedschroef.

Vlisco en Raymakers beschikken over een actuele en toereikende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu. De voorschriften van de vergunning zijn erop gericht de milieubelasting ter plaatse van woningen tot een acceptabel niveau te beperken. Daarmee wordt ook ter plaatse van woningen in het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd.

De vergunning van Nedschroef wordt momenteel geactualiseerd. De te stellen voorschriften zullen zijn gebaseerd op de beste beschikbare technieken, en daarmee zorgen voor een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in het plangebied.

Nieuwe bedrijven

Nieuw te vestigen bedrijven en andere milieubelastende activiteiten zullen van dezelfde aard zijn als de bestaande activiteiten binnen het plangebied. Daarbij worden alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten. Tevens zal worden getoetst aan de criteria voor functiemenging.

Op basis van deze uitgangspunten vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

8.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toets plan

De ambitie bestaat om de komende 10 jaren maximaal 500 woningen te bouwen. Dit zullen voornamelijk 1-2 persoonhuishoudens in het centrum worden gerealiseerd waardoor de verkeersbewegingen beperkt zullen zijn. Er zijn in het gebied meerdere ontsluitingswegen.

Bij de toetsing met de NIBM tool wordt er vanuit gegaan dat in 10 jaren, in het bewuste plangebied, 500 woningen worden gerealiseerd. Hierbij is gerekend dat vanaf 2021 maximaal 1.500 extra voertuigbewegingen plaatsvinden via personenwagens. Met een dergelijk aantal extra voertuigbewegingen wordt de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet overschreden. Dit betekent dat de bouwplannen een niet in Betekende Mate bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Het nieuwe bestemmingsplan zal, voor wat betreft de luchtkwaliteit, geen beperkingen kennen.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

8.6 Externe veiligheid

Wetgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 "Duurzaam op weg" vastgesteld. Daarin is onder meer het onderdeel externe veiligheid ondergebracht. In de Milieuvisie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Risiconormering

Plaatsgebonden risico en groepsrisico:

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor kwetsbare objecten geldt deze norm als grenswaarde. Dit betekent dat kwetsbare objecten niet binnen deze contour aanwezig mogen zijn of mogen komen. Deze plaatsgebonden risicocon-

tour 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan als daarvoor voldoende motivatie is gegeven.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

De gemeente Helmond beschikt over beleid voor het verantwoorden van het groepsrisico bij ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen (onderdeel milieu). Dit uitvoeringsbeleid is op 3 februari 2015 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond vastgesteld.

Risico-inventarisatie

In en rondom het plangebied zijn verschillende risicobronnen gelegen. Namelijk een ondergrondse hogedruk aardgasleiding van de Gasunie, de spoorlijn Eindhoven - Venlo (onderdeel van de Brabantroute), de doorgaande weg Kasteel Traverse en het textielbedrijf Vlisco Netherlands B.V. Met betrekking tot de hogedruk aardgasleiding en het bedrijf Vlisco is er sprake van een invloedsgebied dat is gelegen over de plangrens. Deze risicobronnen worden hieronder verder beschreven.

Buisleidingen

In het plangebied is een ondergrondse buisleiding gelegen, het betreft hogedruk aardgasleiding Z-540-44 van de Gasunie. Deze buisleiding beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour waar rekening mee gehouden dient te worden. Wel beschikt deze over een belemmeringenstrook ten behoeve van onderhoud aan de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste 4 meter aan beide zijden van de buisleiding. Hierbinnen mogen geen bouwwerken geplaatst worden.

Uit een berekening door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat de hoogte van het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde is gelegen en met het plan niet toeneemt. De ontwikkelingen hebben dus geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Aangezien het plangebied wel is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding, wordt hier een beperkte verantwoording van het groepsrisico toegepast.

Vlisco Netherlands B.V.

Ten zuiden van het plangebied aan de Binnen Parallelweg 27 ligt het textielbedrijf Vlisco Netherlands B.V. (hierna Vlisco). Vlisco beschikt over een PGS15 opslag van gevaarlijke stoffen die nodig zijn voor het productieproces. Vlisco valt daarmee onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) heeft Vlisco een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van 20 meter. De risicocontour reikt niet tot het plangebied en is niet gelegen over (beperkt) kwetsbare objecten. Het invloedsgebied bedraagt conform de Revi 300 meter. Een deel van het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Het door Vlisco veroorzaakte groepsrisico is vastgesteld aan de hand van de Revi en de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. In de handreiking is aangegeven

hoeveel personen er per hectare aanwezig mogen zijn om de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet te overschrijden (tabel 17.1). Dit aantal bedraagt 300 personen. De personendichtheid binnen het invloedsgebied van Vlisco is minder dan 300 personen per hectare. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt daarmee niet overschreden. Deze aanname wordt bevestigd door een in 2012, in opdracht van de provincie Noord-Brabant, uitgevoerde beschouwing van het groepsrisico. Hieruit blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt.

Voor een uitgebreide toelichting op het zojuist vermelde wordt verwezen naar de 'Rapportage Externe Veiligheid bestemmingsplan Centrum III'⁴ van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze is opgenomen in de bijlage.

Verantwoording groepsrisico

Naast de hoogte van het groepsrisico zijn door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant ook een aantal elementen beschouwd, waaronder de ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen, de zelfredzaamheid van bewoners en gebruikers in het effectgebied en de bestrijdbaarheid van een rampscenario door de brandweer.

Ongevalsscenario's

Om de potentiële gevaren en mogelijke gevolgen voor het plangebied te kunnen bepalen is inzicht in de maatgevende ongevalsscenario's nodig. De volgende scenario's kunnen zich voordoen:

- a een breuk in een hogedruk aardgasleiding met een fakkelbrand tot gevolg,
- b een ongeval op het spoor met giftige (vloeistof)stoffen met een giftige wolk tot gevolg,
- c een brand in de opslagvoorziening voor gevaarlijke stoffen bij Vlisco met een giftige wolk tot gevolg.

Mogelijkheden ter voorbereiding en bestrijding van een ramp

Het plangebied is goed te bereiken. Verkeerskundig gezien is er sprake van een goede ontsluiting voor hulpdiensten. De buisleiding is vanuit beide zijden van de Kanaaldijk Noord West te bereiken. Ook de Vlisco en de spoorlijn zijn vanuit meerdere zijden goed bereikbaar. Verder dient het plan te voldoen aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Binnen het plan worden geen nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor het vestigen van groepen verminderd zelfredzame personen. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het voor hulpverleningsdiensten van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit kan met behulp van het zogenaamde waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Het WAS-netwerk is dekkend voor het plangebied. Het gebruik van WAS, aangevuld met het gebruik van NL-Alert, kan er aan bijdragen dat het aantal slachtoffers wordt beperkt.

⁴ Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2020). Rapportage Externe Veiligheid bestemmingsplan Centrum III. 20 november 2020.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

Conform de 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is voor dit plan het standaardadvies toegepast. De veiligheidsregio heeft op 3 december 2020 het standaardadvies opgestuurd.

Het standaardadvies luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties. Voor ruimtelijk ontwikkelingen vlakbij het spoor is voor het risico op een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen een risicocommunicatielijnt ontwikkeld. Meer hierover vindt u op <https://www.ophetjuistespoor.nl/>. Op deze site staat onder andere uitgelegd hoe omwonenden van het spoor moeten handelen als zich een dergelijk incident voordoet.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vestiged.pdf>. Heeft u ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening behoefte aan een advies op maat? Neem dan contact op met planvorming-brandweer@vrbzo.nl
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Conclusie

Het plan voldoet aan de risiconormen voor externe veiligheid en aan de kaders die zijn vastgelegd in het beleidsdocument 'Verantwoording groepsrisico Helmond'. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Risico's kunnen nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid-verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Dit zal gebeuren bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

8.7 Water

8.7.1 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Recent is er vanuit het provinciale beleid steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en

landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Beleid Waterschap Aa en Maas – Waterplan Helmond 2012-2015/2018

Het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is tezamen met het PMWP 2016-2021 tot stand gekomen. In het Waterbeheerplan van het waterschap wordt het PMWP verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het waterbeheerplan is opgedeeld in een aantal waterthema's, waarvoor doelen en ambities zijn opgesteld. Deze thema's zijn:

- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied. Dit wordt bereikt door toepassing van drie pijlers: preventie, duurzame ruimtelijke planning en een accurate rampenbeheersing. In de regio valt de aanleg en inrichting van regionale waterbergingsgebieden en het voldoen aan de stedelijke wateropgave onder dit thema.
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem. De inrichting en het beheer van het watersysteem worden afgestemd op de aanwezige functies en de watervraag van deze functies.
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water: hieronder vallen onder andere inrichtingsmaatregelen aan watersystemen en verbetering van de waterkwaliteit.
- Zorgen voor schoon water: Hieronder vallen de bevoegdheden van het waterschap op grond van de Waterwet (eisen aan kwaliteit van lozingen op oppervlaktewater), evenals de zuiveringstaak van het waterschap.

Beleid gemeente Helmond – Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het Waterplan is door de gemeenteraad verlengd voor de periode tot en met 2018. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten. Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015/2018 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water.

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzes voor het water aan te geven.

Toets plan

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied van Helmond. Het plangebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Wel komt binnen het plangebied open water voor in de vorm van het kanaal en rond het kasteel.

Het kanaal betreft een oude tak van de Zuid-Willemsvaart, welke in de jaren '90 van de vorige eeuw door Rijkswaterstaat is overgedragen aan de gemeente Helmond, waarmee de gemeente eigenaar en waterkwantiteitsbeheerder werd. Het beheer van de waterkwaliteit ligt bij het Waterschap Aa en Maas.

De oude Zuid-Willemsvaart door Helmond was vroeger onderdeel van een belangrijke scheepvaartroute van Den Bosch naar Limburg en België. Vandaag de dag gaat er geen scheepvaart meer door deze kanaaltak, nu sinds 1992 de omleiding in gebruik is genomen.

Met het grotendeels wegvallen van de beroepsvaart op de oude Zuid-Willemsvaart is het besef gegroeid dat de recreatieve toervaart een belangrijke toevoeging kan worden voor de beleving en gebruik van dit deel van het Helmonds kanalenstelsel en daarmee voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie in de regio.

Overigens is een vrije doorgang van noord naar zuid voor de recreatievaart niet haalbaar onder andere vanwege het feit dat de spoorbrug niet meer opengezet kan worden. Desondanks zou ook een beperkte toegang voor de recreatievaart een belangrijke en waardevolle toevoeging zijn aan de belevingswaarde van het oude kanaal en het centrumgebied.

Het peil van het kanaal ligt op 16,54 +NAP, waarbij sprake is van een beperkte fluctuatie naar boven of naar beneden als gevolg van droge of natte perioden.

Het kanaal is als waterlichaam aangewezen in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarbij zijn doelstellingen benoemd voor het realiseren van een 'goed ecologisch potentieel (GEP)'. Ook mag de waterkwaliteit niet verslechteren ten opzichte van de situatie in 2000.

Voor het overige bestaat het plangebied in de huidige situatie grotendeels uit verhard oppervlak (bebouwing en bestrating).

Dit bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied dat hoofdzakelijk consoliderend van aard is. De hoeveelheid oppervlaktewater neemt niet af als gevolg van dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben hoofdzakelijk betrekking op een verruiming of beperking van stedelijke functies zoals detailhandel, horeca en wonen in bestaand stedelijk (en verhard) gebied. Daar waar het gaat om een verruiming van functies zijn dit geen functies die een negatieve invloed hebben op de (grond)waterkwaliteit.

De planregels zijn dusdanig opgesteld dat infiltratie en voorzieningen daartoe met nadruk worden toegelaten binnen de diverse bestemmingen. Het bestemmingsplan staat het uitvoeren van het waterbeleid derhalve niet in de weg.

Conclusie

Het aspect 'water' staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

8.8 Natuur

8.8.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toets plan

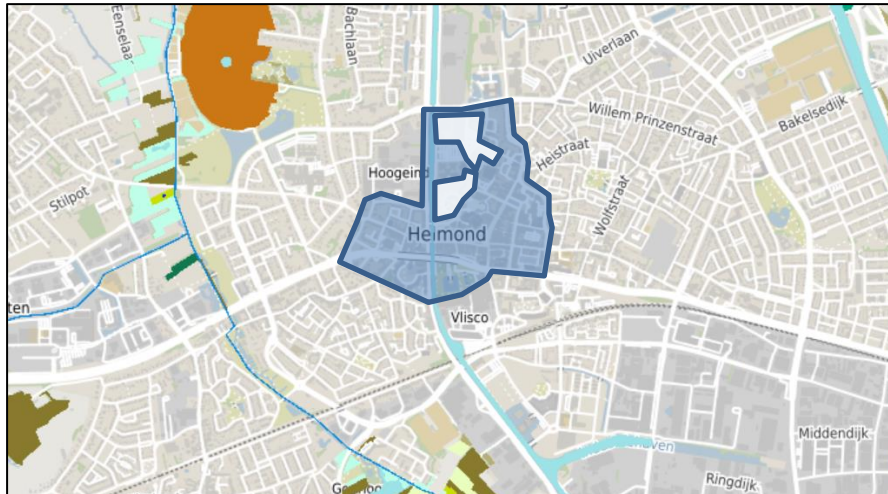
Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Daarbij komt dat het plangebied zich binnen stedelijk gebied bevindt en op circa 7 kilometer ligt van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Strabrechtse Heide & Beuven). Negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied worden daarom niet verwacht.

Met voorliggend bestemmingsplan worden op enkele locaties in het centrum van Helmond mogelijkheden geboden om bij recht woningen op te richten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek stikstofdepositie⁵ uitgevoerd om de eventuele effecten hiervan te bepalen. Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de berekening op eigen rekenpunten blijkt tevens dat de hoogste depositie waarneembaar is binnen 1 kilometer afstand vanaf de dichtstbijzijnde bron. Vanaf circa 2 kilometer afstand is de depositie gehalveerd. Vanaf 4 kilometer afstand is geen depositie meer waarneembaar. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 6 kilometer afstand. De motivering dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn op de omliggende Natura 2000-gebieden houdt daarmee stand. De uitspraak van de Raad van State⁶ met betrekking tot de afkapgrens van 5 kilometer is daarmee niet van nadelige invloed op dit onderzoek. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

⁵ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Centrum III. Projectnummer: 180425. 5 februari 2021.

⁶ ECLI:NL:RVS:2021:105.



Kaartfragment Natuurbeheerplan Brabant met het plangebied aangegeven in blauw (bron: <https://kaartbank.brabant.nl>)

Bovenstaande afbeelding toont aan dat zich binnen het plangebied één element bevindt dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/ Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het betreft het kanaal dat behoort tot het beheertype Zoete plas. Met voorliggend bestemmingsplan zijn geen ingrepen aan, op of langs het kanaal voorzien. Ook maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dit beheertype.

Soortenbescherming

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een natuurtoets te worden uitgevoerd.

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt hebben met name betrekking op een verruiming, beperking of concentratie van functies. Nieuwe bouw mogelijkheden worden met dit bestemmingsplan niet geboden, behoudens het op enkele locaties (o.a. Marktstraat, Binderseind, Noord Koninginnewal) bij recht toestaan van een extra bouwlaag ten behoeve van de woonfunctie.

Voor deze ontwikkelingen is echter nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend; er is dus op dit moment geen sprake van een concrete ruimtelijke ingreep. De ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op het moment dat ingediende wensen van eigenaren positief beoordeeld zijn door de gemeente dan wel de gemeentelijke beleidswensen ten aanzien van het centrum perspectief voldoende concreet zijn geworden.

Gezien het stedelijke- en stenige karakter van het gebied is het waarschijnlijk dat op het moment van behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning een eventuele aanvraag voor ontheffing zal worden gehonoreerd, al dan niet voorzien van voorwaarden in de vorm van mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Het is niet nodig nu reeds veldonderzoek te doen, omdat geen sprake is van een concreet bouwplan; er kan niet gericht onderzocht worden. Op het moment dat sprake is van een concreet bouwplan is dit onderzoek bovendien mogelijk niet meer actueel. Indien ontheffing nodig is, is bovendien de verwachting dat deze verkregen kan worden omdat er dwingende redenen van groot openbaar belang aanwezig zijn (namelijk de uitvoering van het Centruimperspectief). Wat betreft flora en fauna (soortenbescherming) is de reële verwachting dat de Wet natuurbescherming geen belemmeringen opwerpt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Beschermde houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom waardoor een verdere toetsing aan het onderdeel houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, in voorliggende situatie niet aan de orde is.

Conclusie

Het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

8.9 Cultuurhistorie en archeologie

8.9.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Volgens het Beleidsplan Archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012 en de Archeologische Beleidskaart van Helmond (2017) zijn regels en locaties opgenomen die van belang zijn voor de geschiedenis van Helmond. Archeologische waarden worden bij voorkeur in de bodem behouden. Wanneer bij ingrepen de bodem wordt geroerd dienen archeologische sporen en vondsten veilig gesteld en gedocumenteerd te worden, ter plaatse (in situ) of na een opgraving in het archeologisch depot voor bodemvondsten (ex situ). Dit gezamenlijke depot voor bodemvondsten uit Eindhoven en Helmond bevindt zich in Eindhoven.

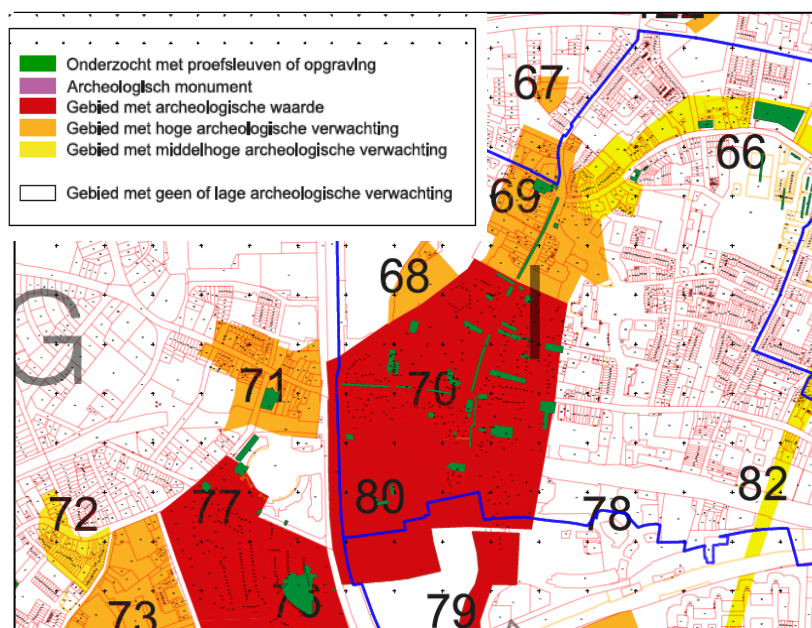
Toetsing

De op 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgestelde "Archeologische beleidskaart Helmond" (versie april 2017) geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden.

De gebieden zijn in vijf categorieën gewaardeerd:

- 1 Archeologisch monument: geen bodemingrepen toegestaan, indien noodzakelijke bodemingreep dan archeologisch onderzoek verplicht (paars)
- 2 Archeologische waarde: ingreep groter dan 100 m² én dieper dan 50 cm, dan archeologische voorwaarden voor archeologisch (proefsleuven-) onderzoek opnemen in vergunning (rood)
- 3 Hoge archeologische verwachting: ingreep groter dan 100 m² én dieper dan 50 cm, dan voorwaarden opnemen voor archeologisch (proefsleuven-) onderzoek opnemen in vergunning (oranje)
- 4 Middelhoge archeologische verwachting: ingreep groter dan 2.500 m² én dieper dan 50 cm, dan voorwaarden voor archeologisch (proefsleuven-) onderzoek opnemen in vergunning (geel)
- 5 Lage archeologische verwachting: toevalsvondsten melden volgens Erfgoedwet par. 5.4. art. 5.10 (wit).

Locaties waar de afgelopen decennia een opgraving heeft plaatsgevonden zijn gemarkeerd met groene vlakken.



Kaartfragment Archeologische beleidskaart Helmond

Uit de beleidskaart blijkt dat een groot deel van het centrumgebied een gebied met archeologische waarde betreft. Ook zijn er binnen het plangebied nog aanzienlijke delen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Gebieden met een archeologische (verwachtings-)waarde worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een archeologische dubbelbestemming.

8.9.2 *Cultuurhistorie*

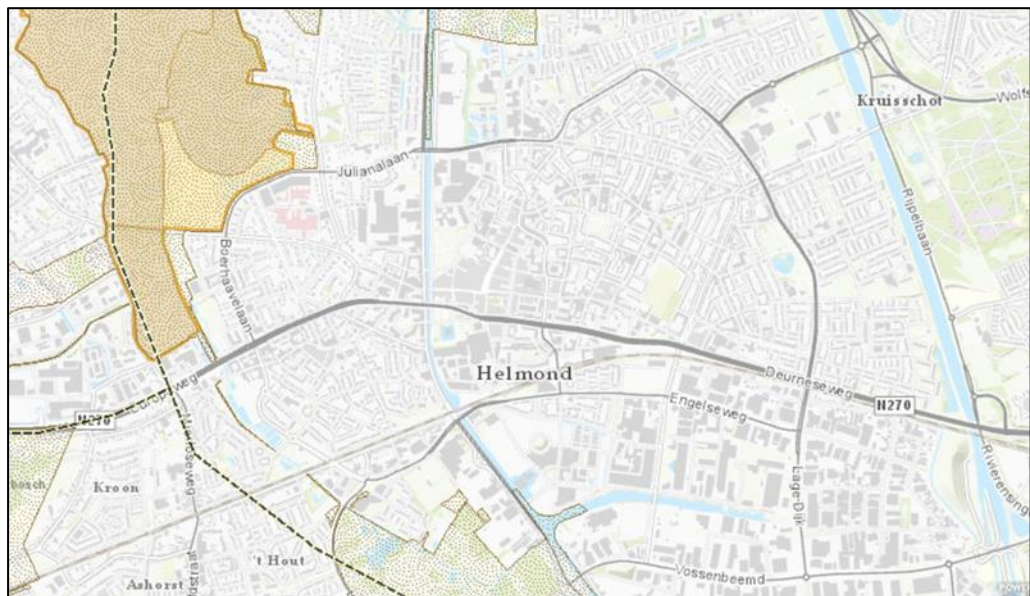
Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

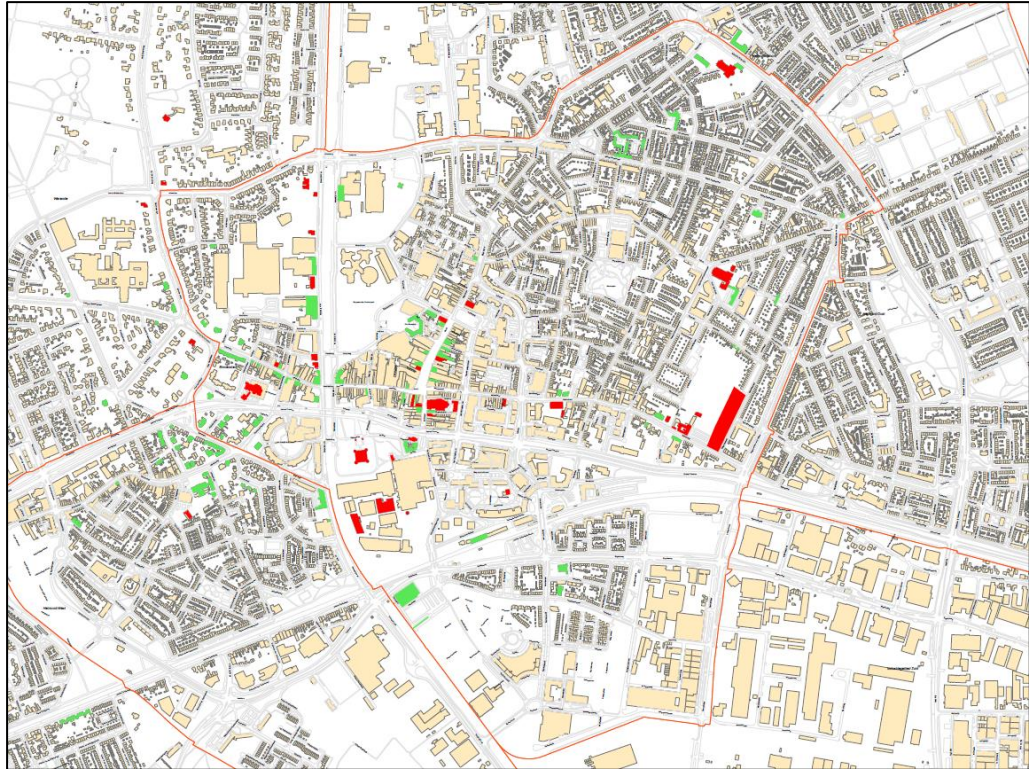
Toets plan

Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt het plangebied niet aangewezen te zijn als cultuurhistorisch waardevol gebied. Op dit moment zijn er in Helmond geen beschermde stads- of dorpsgezichten en ook geen provinciale monumenten. Wel is uit een lopende cultuurhistorische inventarisatie gebleken dat een deel van het centrum hoge cultuurhistorische waarden heeft. Ook herbergt het plangebied diverse rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten en structuren. Als rijksmonument is bijvoorbeeld aangewezen de Parochiekerk van de H.Lambertus aan de Kerkstraat 54 of het kasteelraadhuis aan de Kasteellaan 1.

Qua gemeentelijke monumenten in het plangebied betreft het bijvoorbeeld meerdere panden aan de Steenweg uit de periode 1920-1926 of een voormalige herberg/parochiehuis uit 1877 aan het Binderseind 23. Maar ook bebouwing uit een latere periode (kubuswoningen aan het Speelhuisplein uit 1976-1977) is aangewezen als monument. Bescherming van monumenten vindt plaats via de Erfgoedwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening 2011. Een overzicht van de rijks- en gemeentelijke monumenten is terug te vinden als bijlage bij deze toelichting.



Kaartfragment Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant



Kaartfragment monumenten centrum Helmond

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt hebben met name betrekking op een verruiming, beperking of concentratie van functies. Nieuwe bouw mogelijkheden worden met dit bestemmingsplan niet geboden, behoudens het op enkele locaties (o.a. Binderseind, Noord Koninginnewal) bij recht toestaan van een extra bouwlaag ten behoeve van de woonfunctie, mits sprake kan zijn van het behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden. Ontwikkelingen hieromtrent zijn nog niet concreet. Mocht er sprake zijn van een aanvraag omgevingsvergunning dan worden deze vanzelfsprekend getoetst aan de gemeentelijke Erfgoedverordening. Een omgevingsvergunning vanuit erfgoedbelang is nodig bij:

- Sloop, versterking, verplaatsing of wijziging van een gebouwd gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of dit zodanig herstellen of (laten) gebruiken dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
- Verandering of versterking van een in een bestemmingsplan beschermd archeologisch gebied;
- Sloop van een bouwwerk (ook niet-monument) in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Met een cultuurhistorische dubbelbestemming worden de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd. In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor de activiteiten bouwen (voor zo ver er meer bouw mogelijkheden worden geboden dan nu het geval is) en slopen. Beide activiteiten zijn enkel toegestaan op basis van een omgevingsvergunning. Zo worden er geen bouw- en sloopactiviteiten uitgevoerd, die kunnen leiden tot een afbreuk van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

8.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ook ten aanzien van het aspect 'parkeren' geldt dat voorliggend bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is. De ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt hebben met name betrekking op een verruiming, beperking of concentratie van functies. Nieuwe bouwmogelijkheden worden met dit bestemmingsplan niet geboden, behoudens het op enkele locaties (o.a. Marktstraat, Binderseind, Noord Koninginnewal) bij recht toestaan van een extra bouwlaag ten behoeve van de woonfunctie. Ook wordt op enkele plaatsen de woonfunctie toegelaten op de begane grond, ten koste van de functie detailhandel.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn op dit moment nog niet concreet aan de orde, echter in het kader van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de toevoeging van circa 500 woningen in het plangebied, deels vanwege transformatie, deels vanwege extra bouwmogelijkheden. Hierbij is gerekend dat vanaf 2021 maximaal 2.050 extra voertuigbewegingen plaatsvinden via personenwagens. Gezien de locaties van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de woonfunctie, zal dit met name invloed hebben op het verkeer aan het Binderseind en de Noord- en Zuid-Koninginnewal. Gezien de huidige functie en capaciteit van deze wegen is de verwachting gerechtvaardigd dat dit eventuele extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

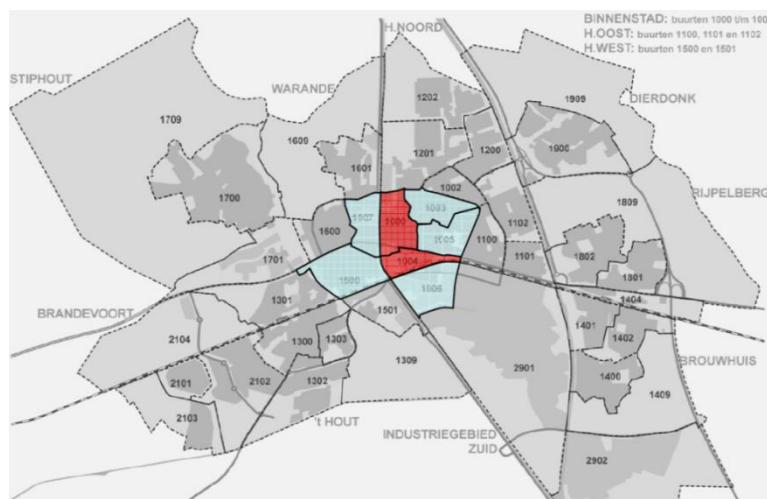
Parkeren

Ook ten aanzien van het aspect 'parkeren' geldt dat voorliggend bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is. De ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt hebben met name betrekking op een verruiming, beperking of concentratie van functies. Nieuwe bouwmogelijkheden worden met dit bestemmingsplan niet geboden, behoudens het op enkele locaties (o.a. Marktstraat, Binderseind, Noord Koninginnewal) bij recht toestaan van een extra bouwlaag ten behoeve van de woonfunctie. Ook wordt op enkele plaatsen de woonfunctie toegelaten op de begane grond, ten koste van de functie detailhandel.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn op dit moment nog niet concreet aan de orde, echter in het kader van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de toevoeging van circa 500 woningen in het plangebied, deels vanwege transformatie, deels vanwege extra bouwmogelijkheden.

De gemeente Helmond heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020'. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd.

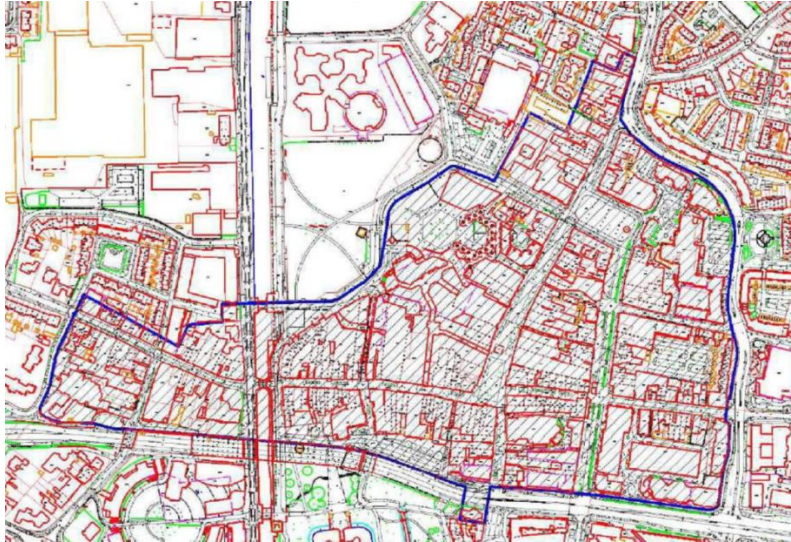
De toets aan de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020' bij nieuwe ontwikkelingen c.q. aanvragen voor een omgevingsvergunning is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op grond van de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020' behoort het grootste deel van het plangebied conform de gebiedsindeling tot het 'centrumgebied'. Een klein deel, ten westen van het kanaal, behoort tot de 'schil'. Voor beide deelgebieden geldt per functie een verschillende parkeernorm.



Kaart gebiedsindelingen parkeernormen (bron: gemeente Helmond)

De gemeentelijke beleidsregel kent voorts nog een bijzondere regeling ten aanzien van transformatie in het centrum. Om de positie van het centrumgebied te versterken en een stevige impuls te geven aan de bestrijding van leegstand is het wenselijk om nieuwe ontwikkelingen in het bestaand vastgoed te stimuleren. Om die reden bevat de gemeentelijke beleidsregel een voorlopige stimuleringsregeling. Deze voorlopige stimuleringsregeling geldt voor een deel van het centrum- en schilgebied, zoals aangegeven op de navolgende afbeelding. De voorlopige stimuleringsregeling houdt kortgezegd in dat voor functiewijzigingen in het centrumgebied, inclusief wonen, geen parkeereis geldt. Alleen wanneer een functiewijziging gepaard gaat met bijvoorbeeld de uitbreiding van een gebouw, dan gelden voor de uitbreiding wel de aangegeven parkeernormen.

Toepassing van dit beleid houdt in dat – wanneer dit aan de orde is – voor slechts een deel van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (toevoegen woonfunctie waarbij sprake is van uitbreiding van bebouwing) nieuwe parkeerruimte nodig is. Daarbij wordt via de regels van dit bestemmingsplan geborgd dat toetsing plaatsvindt via de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2020' of een opvolger daarvan.



Kaart begrenzing gebied voorlopige stimuleringsregeling (bron: gemeente Helmond)

Deel D - Uitvoerbaarheid

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Helmond zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De enige kosten voor de gemeente Helmond zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten worden betaald vanuit het project.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is geen sprake is van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1 *Vooraankondiging*

Op 28 januari 2021 is in weekblad De Loop de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

9.2.2 *Wettelijk overleg*

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Navolgend wordt ingegaan op de binnen gekomen reacties op het vooroverleg.

Gasunie

De Gasunie heeft aangegeven dat de gasleiding aan de Kanaaldijk N.W. niet in het plan is opgenomen. In het bestemmingsplan is daarom in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft de gemeente verzocht om de paragraaf externe veiligheid op een aantal punten tekstueel aan te vullen met betrekking tot het standaardadvies van de Veiligheidsregio. De tekstuele suggesties zijn in het bestemmingsplan overgenomen.

Waterschap Aa en Maas

Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk betrekking heeft op een verruiming of beperking van stedelijke functies binnen bestaande bestemmingen zoals detailhandel, horeca en wonen in bestaand stedelijk (en verhard) gebied worden er geen waterbelangen geraakt. Het waterschap heeft daarom aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

9.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Centrum III heeft vanaf 16 april 2021 zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen. Een aantal van deze zienswijzen heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen. De Nota van zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.