



Raadsvoorstel	73 verbeterd exemplaar	Gemeenteraad
Vergadering	28 september 2021	
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Centrum III	
Portefeuillehouder	G.L.C.C. van den Waardenburg	
Afdeling	AOG, BJO, COM, FIN en IVA	
College besluit	20 juli 2021	
Commissie	Adviescommissie 14 september 2021	
Zaaknummer	50643683	

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Centrum III ter gewijzigde vaststelling aan.

Beslispunten

1. In te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan "Centrum III".
2. In te stemmen met de bij het bestemmingsplan behorende nota van zienswijzen.

Inleiding

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 daarna 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. Het bestemmingsplan is voor een groot deel conserverend. Er worden geen grote nieuwe ontwikkelingen en projecten in vastgelegd. Deze zullen via een aparte procedure worden gerealiseerd. Wel worden er functies toegevoegd of juist weggehaald. Een overzicht van de belangrijkste veranderingen:

- *De detailhandel en horeca in de aanloopstraten worden afgeschaald.*

In het kader van een compact centrum wordt de detailhandel geconcentreerd in het kernwinkelgebied. In het nieuwe bestemmingsplan worden bij panden die geen winkelfunctie meer hebben de detailhandelsfunctie er af gehaald. Voor panden waar nog wel een detailhandels functie op zit, geldt een uitsterfconstructie: als een pand langer dan een jaar leegstaat of een andere functie heeft, heeft het college de bevoegdheid de detailhandelsfunctie er van af te halen. Dit geldt overigens ook voor horeca II (café, discotheek, nachtclub).

- *Horeca*

Horeca 1 (restaurants, snackbars lunchrooms etc.) worden op alle plekken in de bestemming centrum mogelijk gemaakt. Horeca II daarentegen (nachtclubs, discotheek, cafés etc.) kan alleen nog maar in de zogenaamde concentratiegebieden: Steenweg (tot Kromme Steenweg), Havenweg/Havenplein (tot Oude Aa), Kanaaldijk, Kasteellaan, Parkweg en Kegelbaan. Voor horeca II op andere plekken geldt een uitsterfconstructie, dat wil zeggen dat als de functie een jaar lang niet meer aanwezig is, deze bestemming kan komen te vervallen.

- *Wonen wordt op meer plekken mogelijk.*

In het vorige bestemmingsplan was wonen in het centrum en de aanloopstraten slechts mogelijk op de verdiepingen. De mogelijkheden hiervoor zijn nu in de aanloopstraten verruimd. Dat betekent dat deze straten kunnen verkleuren naar woonstraten. Ook dit draagt bij aan het compact maken van het centrum, en meer mensen die in het centrum wonen zorgen voor meer levendigheid.

- *Er mag op sommige plekken hoger gebouwd worden*

Op sommige plekken, met name op de Koninginnewal, wordt een extra bouwlaag mogelijk gemaakt. Dit maakt het voor pandeigenaren makkelijker een pand te ontwikkelen. In tegenstelling tot het Centrumperspectief worden geen



extra bouwlagen toegestaan aan de Markt en in de Marktstraat in verband met het grotere aantal cultuurhistorisch waardevolle panden. Mocht hier toch een extra bouwlaag gewenst zijn, dan kan per geval bekeken worden of dit door middel van een aparte procedure kan worden toegestaan.

- *Cultuurhistorie wordt meer beschermd*

Tot voor kort was in Helmond een pand alleen beschermd als het een monument betrof. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor de daarvoor aangewezen panden bij een nieuw initiatief de eigenaar moeten aantonen dat met de cultuurhistorische waarde rekening wordt gehouden. Dit beschermt onze historische panden en geeft ons de mogelijkheid met pandeigenaren in gesprek te gaan over de ontwikkelmogelijkheden.

Actualisatie parkeerbeleid

Zoals u weet is aan u ook gevraagd het parkeerbeleid te actualiseren. In artikel 24 van de regels van het bestemmingsplan Centrum III wordt verwezen naar de 'Beleidsregel parkeernomen Helmond 2020'. Dit betreft een zogeheten 'dynamische verwijzing'. Dit wil zeggen dat als de beleidsregel gedurende de werking van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, aan de gewijzigde beleidsregel dient te worden voldaan.

Hogere waarden

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure is er ook een hogere waardenprocedure doorlopen ten aanzien van geluid. Hierop zijn geen zienswijzen gekomen en het college heeft het besluit inmiddels vastgesteld.

Externe veiligheid

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 veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Dit aspect is daarom in de overwegingen bij het besluit opgenomen. De Veiligheidsregio Zuidoost Brabant heeft aangegeven in te stemmen met dit plan.

Zienswijzen

Een ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 16 april 2021 zes weken ter visie gelegen. Er zijn acht zienswijzen ingediend. Een aantal van deze zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Deze wijzigingen worden hier na beschreven.

De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen krijgen deze nota na de vaststelling van het bestemmingsplan toegestuurd en worden geïnformeerd over de vervolgpcedure.

Wijzigingen

Regels:

- Vanwege de aanwezigheid van een gasontvangststation ter hoogte van de Beatrixlaan net buiten het plangebied dient een veiligheidszone van 15 meter toegevoegd te worden. Hiertoe wordt een nieuwe planregel toegevoegd: 'Veiligheidszone - bedrijven':

Bouwregels: In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' het volgende:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-bedrijven - 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd.
- b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-bedrijven - 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

1. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone-bedrijven 1' voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone-bedrijven 2' voor nieuwe kwetsbare objecten.
- Daarnaast wordt de belemmeringstrook op de juiste manier ingetekend.



- Bijlage bij regels: kaartje horecagebied wijzigen: grens westzijde Steenweg beide zijden zwart glaasje tot aan Kromme Steenweg, niet nog volgende deel, Kanaaldijk etc. en oostzijde: tot en met de Kamstraat, niet tot aan de Kerkstraat.

Verbeelding

1. Hoek Kasteel-Traversal/Zuidende: toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 11';
2. Watermolenwal 15: toevoegen aanduiding 'nutsvoorziening';
3. Ter hoogte van Beatrixlaan vanaf gasontvangststation tot 15 meter de aanduidingen 'veiligheidszone – bedrijven - 1' en 'veiligheidszone – bedrijven - 2' en juiste belemmeringenstrook toevoegen.
4. Kasteeltorentjes: bestemming 'Maatschappelijk' vervangen door bestemming 'Cultuur en ontspanning';
5. Hoek Steenweg/Kromme Steenweg: bestemming 'Cultuur en ontspanning' vervangen door bestemming 'Centrum – 1'.

Toelichting

- Kaartje 'overzicht uitgangspunten horeca' in de toelichting bij paragraaf 4.2 aanpassen: grens westzijde Steenweg beide zijden zwart glaasje tot aan Kromme Steenweg, niet nog volgende deel, Kanaaldijk etc. en oostzijde: tot en met de Kamstraat, niet tot aan de Kerkstraat.

Beoogd effect

Door middel van de mogelijkheden die een bestemmingsplan heeft, uitvoering geven aan het door de raad vastgestelde Centrumperspectief.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het door de raad vastgestelde Centrumperspectief.
2. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om een compact centrum te creëren, zodat leegstand zo veel mogelijk voorkomen kan worden.
3. De woonbestemming wordt verruimd, doordat in sommige delen hoger gebouwd mag worden en er woningen op de begane grond worden toegestaan in de aanloopstraten.
4. Cultuurhistorische panden worden beter beschermd.

Kanttekeningen

Er zijn acht zienswijzen ingediend tegen het plan. Deze zienswijzen zijn echter niet zodanig dat het plan geen doorgang zou kunnen vinden. De zienswijzen en de beantwoording daarvan maken onderdeel uit van dit raadsbesluit.

Financiën

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 van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De raad dient, tegelijkertijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan, expliciet te besluiten dat er voor dit plan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Communicatie

Na de vaststelling van het plan wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd en volgt de wettelijke beroepsprocedure. Dit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in weekblad De Loop. De indieners van de zienswijzen krijgen het raadsbesluit en de nota van zienswijzen toegestuurd.

Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepsprocedure.



Burgemeester en wethouders van Helmond
burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

secretaris
H.J. de Ruiter

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen;
2. Verbeelding bestemmingsplan Centrum III in pdf (3 bladen);
3. Het (ontwerp)bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is de juridisch bindende versie van het plan. U kunt het plan bekijken via de link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0794.1000BP200083-1000>



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 april 2021 gedurende zes weken voor eenieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt, waarbij tevens een volledige analoge versie van het plan ter inzage heeft gelegen;
- b. De beschikbaarstelling, behalve op de gebruikelijke wijze, ter openbare kennis is gebracht in de Nederlandse Staatscourant, weekblad De Loop en langs elektronische weg via de gemeentelijke website;
- c. De mogelijkheid is geboden om, gedurende de terinzagetermijn, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- d. Er gedurende de inzagetermijn acht zienswijzen zijn ontvangen, die zijn samengevat en becommentarieerd in de, bij dit besluit behorende, nota van zienswijzen;
- e. Het restrisico in het kader van de externe veiligheid, aanvaardbaar wordt geacht.

besluit:

1. **Het bestemmingsplan Centrum III gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer "NL.IMRO.0794.1000BP200083-2000", waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 20 november 2020 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1000BP200083-03062019.dgn";**
2. **De nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen;**
3. **De afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;**
4. **Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 september 2021.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,

