

Bestemmingsplan "Centrum II"

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften
Bijlage
Kaart

Procedure:

1e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 29 januari 2008	
Vastgesteld door de Raad	d.d. 10 juni 2008	Bijlage no. 63
2e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 19 juni 2008	
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	d.d. 20 januari 2009	no. 142773/1485772
3e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 12 februari 2009	
In werking vanaf	d.d. 22 juli 2009	
Uitspraak Raad van State	d.d. 28 april 2010 nr. 200902066/1/R3	
Onherroepelijk	d.d. 28 april 2010	

INHOUD

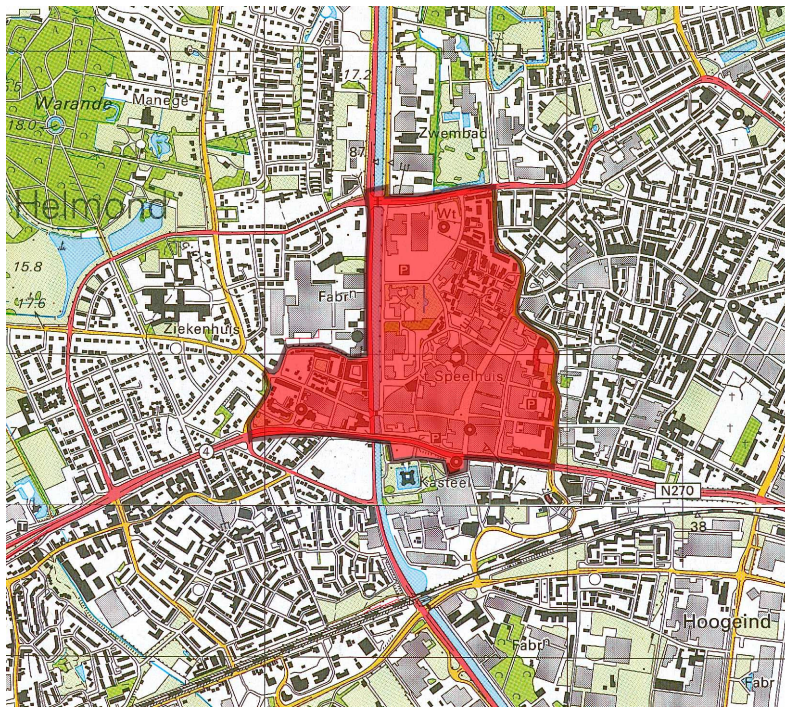
1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	1
1.2	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.3	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	4
2	HET PLAN	5
2.1	HET HUIDIGE CENTRUM	5
2.2	HET CENTRUMPLAN	10
2.3	RUIMTELIJKE ELEMENTEN	10
2.4	FUNCTIONELE STRUCTUUR CENTRUM	13
2.5	FASERING	18
2.6	FASE 1: BLOKKEN 14 EN 16 T/M 19	19
2.7	FASE 2: BLOK 15	22
2.8	FASE 3: BLOKKEN 10 T/M 13	24
2.9	FASE 4: BLOKKEN 1 T/M 9	26
2.10	BEVOORRADING	28
2.11	OVERIGE ONTWIKKELINGEN IN HET CENTRUM	29
3	BELEIDSKADER	31
3.1	RIJKSBELEID	31
3.2	PROVINCIAAL BELEID	31
3.3	REGIONAAL BELEID	33
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	34
4	MILIEU- EN OVERIGE ASPECTEN	37
4.1	MILIEU	37
4.2	WATER EN CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN	44
4.3	DUURZAAMHEID	52
4.4	AFVAL	53
4.5	FLORA EN FAUNA	53
4.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	54
4.7	KABELS EN (GAS)LEIDINGEN	58
4.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	59
5.1	PLANSYSTEMATIEK	59
5.2	DE BESTEMMINGEN	60
5.3	OVERIGE BEPALINGEN	64
6	PROCEDURE	65
6.1	OVERLEG ARTIKEL 10 BRO	65
6.2	ZIENSWIJZEN	70

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

De stad Helmond is in de afgelopen decennia flink gegroeid. Diverse nieuwe woon- en werkgebieden zijn gebouwd. Het stadshart is echter niet of nauwelijks meegegroeid, hetgeen met name te merken is aan het gebrek aan levendigheid en ambiance in het centrum. In feite past het centrum van Helmond na jaren van groei niet meer bij de rest van de stad.

In de afgelopen periode is door de gemeente Helmond, AM Wonen en ING Real Estate Development de planvorming in gang gezet voor de gezamenlijke herontwikkeling van het centrum van Helmond. Samen met de Spaanse stedenbouwkundige prof. Joan Busquets zijn de huidige waarden en structuren van de stad en het centrum geanalyseerd en is de behoefte aan vernieuwing en uitbreiding op het gebied van wonen en werken onderzocht. Op basis van de Integrale Structuurvisie Centrum Helmond is gekeken naar de opgave om het centrum (weer) een volwaardig deel te laten uitmaken van de snel groeiende stad. Deze verkenning heeft geresulteerd in een kaderstellend Masterplan Centrum Helmond voor het gehele centrum.



Figuur 1: Plangebied bestemmingsplan

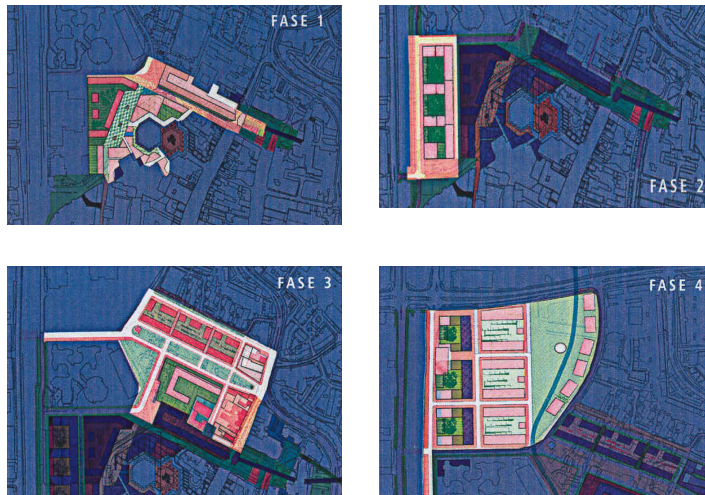
Het belangrijkste doel van het Masterplan is het vastleggen van een ontwikkelingskader voor het nieuwe centrum. De basis van het Masterplan wordt gevormd door een ambitieus programma voor woningbouw en commerciële functies in het gebied dat globaal is gelegen tussen het Kanaal, het Oostende, de Torenstraat, De Waart, de Marktstraat, het Speelhuisplein en de Watermolenwal (het plangebied van het Masterplan is aangegeven in figuur 2). Daarnaast geeft het Masterplan inzicht in bijkomende voorzieningen als infrastructuur, parkeervoorzieningen, groenelementen en dergelijke.



Figuur 2: Masterplan Centrum Helmond

De in het Masterplan vastgelegde vernieuwing van het centrum van Helmond is een omvangrijk project dat leidt tot de toevoeging van veel nieuwe bebouwing en functies. Gelet daarop zal het Masterplan in fasen worden gerealiseerd. Het Masterplan onderscheidt daartoe globaal vier fasen (zie figuur 3):

- Fase 1: het gebied rondom de nieuwe Markt;
- Fase 2: deel Obragasterrein, grenzend aan het kanaal;
- Fase 3: het gebied rondom de Boulevard;
- Fase 4: ontwikkeling Groene Corridor en gebied watertoren.



*Figuur 3:
fasering Masterplan Centrum*

Het Masterplan Centrum en het bijbehorende stedenbouwkundige plan kunnen niet worden gerealiseerd op basis van de in het centrum vigerende bestemmingsplannen. Voor het gehele centrum moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan Centrum II voorziet daarin.

Naast het bieden van een planologisch-juridische basis voor de herontwikkeling en vernieuwing van het centrum, vormt het bestemmingsplan Centrum II tevens een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen, die inmiddels bijna of al meer dan tien jaar oud zijn, en maakt het een kwaliteitsslag in de bestaande en niet in de herontwikkeling betrokken delen van het centrum mogelijk. Daartoe behoort ook de ontwikkeling van de relatie van het centrum en zijn omgeving. Door de te realiseren Groene Corridor wordt het centrum verbonden met de Kasteeltuin in het zuiden en de groene omgeving van Kasteel Noord in het noorden.

1.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

De geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied zijn vastgelegd in een aantal bestemmingsplannen, te weten:

- bestemmingsplan Centrum, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 1 juli 1997, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 20 januari 1998 en onherroepelijk geworden per 17 januari 2002.
- bestemmingsplan Kanaalzone, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 31 maart 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 oktober 1998 en onherroepelijk geworden op 20 juli 2000
- bestemmingsplan City Noord-West, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 28 oktober 1975, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 oktober 1976 en onherroepelijk geworden per 29 juni 1978;
- bestemmingsplan Steenweg Noord, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 04 september 1984, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 1985 en onherroepelijk geworden per 16 november 1985;
- bestemmingsplan Herziening omgeving Steenweg, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 9 april 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 25 oktober 1991 en onherroepelijk geworden per 13 september 1993;
- bestemmingsplan Kanaalzone, wijziging omgeving Keyzerinnedael, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 13 februari 2001 en onherroepelijk geworden per 26 april 2001;
- bestemmingsplan Herziening Kanaalzone, benzineverkooppunt Oostende, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 04 september 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 3 december 2001 en onherroepelijk geworden per 21 februari 2002;
- bestemmingsplan Herziening Kanaalzone, Beatrixlaan 124 – 126, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 04 februari 2003;
- bestemmingsplan Herziening Centrum, Binnengebied Mater Dei, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 06 juli 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 september 1999 en onherroepelijk geworden per 25 november 1999;
- bestemmingsplan Omgeving Heistraat – Bakelsedijk, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 01 oktober 1985, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 05 augustus 1986 en onherroepelijk geworden per 23 februari 1988.

- Bestemmingsplan Julianabrug, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 14 februari 1984, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 oktober 1984 en onherroepelijk geworden per 04 februari 1985.
- bestemmingsplan City Noord West, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 11 maart 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 mei 1992 en onherroepelijk geworden per 7 augustus 1992.
- Bestemmingsplan omgeving Steenweg / Steenweg 34, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 4 januari 1994, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 mei 1994 en onherroepelijk geworden per 20 juli 1994.
- bestemmingsplan City Noord-West, door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld op 7 februari 1995, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 april 1995 en onherroepelijk geworden per 22 juli 1995.

Daarnaast is in de afgelopen jaren met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor diverse bouwplannen en functiewijzigingen vrijstelling verleend van de genoemde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan Centrum II herzielt alle in het plangebied geldende bestemmingsplannen en vrijstellingen die verleend zijn van die bestemmingsplannen.

1.3 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Centrum II bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het (stedenbouwkundige) plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan onderbouwd voor wat betreft het overheidsbeleid. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de haalbaarheid van het plan voor wat betreft diverse sectorale aspecten op het gebied van milieu, water, flora en fauna, archeologie, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de procedure die het bestemmingsplan doorloopt (inspraak, vooroverleg en wettelijke procedure).

2 HET PLAN

2.1 HET HUIDIGE CENTRUM

2.1.1 *Stedenbouwkundige historie en ontwikkeling*

De huidige structuur van Helmond is sterk bepaald door het element water, dat lange tijd een belangrijke rol in Helmond speelde. Door de centrale ligging in een ven- en moerasrijk gebied, groeide de oorspronkelijke nederzetting van Helmond uit tot centrumstad aan de rand van de Peel. In de 14e eeuw werd de stadswal gebouwd, waarvoor de Aa gekanaliseerd moest worden. De Aa, met zijn aftakking de Ameyde en de gracht rond het Kasteel en de Watermolenwal, vormde in feite de eerste 'ring' rond het historische Helmond. Door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart aan de westzijde van de stad in 1826, vond de uitbreiding vooral in oostelijke richting plaats. De nieuwe spoorlijn vormde in het midden van de 19e eeuw nog een duidelijke grens aan de zuidzijde van de stad. Van een middeleeuwse vestigingsstad met stenen stadspoorten en een omwalling groeide Helmond in de 19e eeuw in een langzaam tempo uit langs de strakke lijnen van kanaal en spoorlijn. De bouw van een station maakte vervolgens ook een uitbreiding in zuidelijke richting mogelijk.

In het begin van de 20e eeuw maakte de stad een aanzienlijke groei door. Langs het Kanaal werden industriële gebieden ontwikkeld. Ook aan de westkant van het kanaal vinden dan uitbreidingen plaats. Met de veranderingen die het nieuwe kanaal en vooral de uitbreiding van het wegennet teweeg brengen, verandert ook de dynamiek van het stadscentrum. De nieuwe infrastructuur en uitbreidingswijken met ieder een eigen verzorgingsstructuur beperken de centrale functie van het centrum van Helmond tot een aantal straten. Het relatief kleine centrum vervult onvoldoende de rol van echt centrum en stadshart, van de centrale plek in de stad, waar meer bezoekers komen die daar langer verblijven. Met name ook op het gebied van detailhandel hebben de wijken voor een deel de centrumfunctie overgenomen. Dat heeft erin geresulteerd dat op dit moment het totale volume aan detailhandel in het centrum laag is in vergelijking met andere steden van gelijke omvang.

2.1.2 *Ruimtelijke structuur*

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;
- de Koninginnewal, Ameidewal, Havenweg en Kasteelplein en Beugelsplein als belangrijkste herinneringen aan de stadswal;
- de Oude Aa/Smalle Haven als restant van de waterloop de Aa, parallel aan de Markt;
- de verschillende uitvalsroutes, Steenweg, Molenstraat, Binderseind en Heistraat, Groenewoud;
- het stelsel van stegen, die overwegend haaks staan op de Markt en de Veestraat.

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 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 ontwikkelingsmogelijkheden 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.

Vanwege het industriële verleden ligt aan de randen van het centrum een groot aantal potentiële ontwikkelingslocaties. Met name het terrein rond de watertoren en het Obra-gasterrein vormen twee enclaves in het centrum. Deze gebieden vormen een belangrijke uitdaging voor het realiseren van een nieuwe samenhang in het centrum, een compact stedelijk gebied waarin de noodzakelijke uitbreiding van functies onderdak kan vinden.

2.1.3 **Functionele structuur**

In het centrum van Helmond is sprake van een concentratie van stedelijke en regionale functies. Hier bevindt zich het hoofdwinkelcentrum. Hier zijn de culturele voorzieningen en horecavestigingen geconcentreerd. Aansluitend aan het Stationskwartier zijn in het centrum kantoren gevestigd. Ondanks de concentratie van centrumfuncties is het centrum van Helmond echter relatief klein en kan het niet gezien worden als een echt stads-hart, dat intensief gebruikt wordt door de eigen inwoners en dat een duidelijke regionale functie vervult voor de omliggende gemeenten. De opgave, waaraan ook dit bestemmingsplan een bijdrage levert, is dan ook om een compact, levendig centrum met aantrekkingskracht voor winkels en wonen te realiseren.

Detailhandel

Het huidige kernwinkelgebied is geconcentreerd aan de stedelijk hoofdruimten van de Markt, de Veestraat, de Ameidestraat en de westzijde van de Koninginnewal. Tussen deze hoofdwinkelstraten bevinden zich steegjes en de Elzaspassage, die tezamen het netwerk van winkelroutes vormen. Vanuit de hoofdwinkelstraten komen langs de aanlooproutes concentraties detailhandelsvestigingen voor, met name in de Marktstraat/Binderseind, Steenweg/Kromme Steenweg, Molenstraat, Zuid-Koninginnewal, Kerkstraat en Kluisstraat.

Hoewel de winkelstraten wel een directe of indirecte verbinding hebben, herkent men dit niet als een aaneengesloten circuit, al is er wel een poging gedaan om meer herkenbaarheid te geven aan het centrum, onder meer door het consequent toepassen van materialen. Met name aan de noord- en westzijde van het kernwinkelgebied, bij de noordelijke en westelijke uitgang van de Elzaspassage is dit goed zichtbaar. Een vervolg van het winkelcircuit ontbreekt hier.

De omvang van het huidige aanbod detailhandel is in het kernwinkelgebied circa 45.000 m². Dit is te weinig om voldoende aantrekkingskracht te genereren. In kwalitatief opzicht ontbreekt een aantal voorzieningen en speciaalzaken die het centrum echt aantrekkelijk maken voor het winkelend publiek.

Horeca

Het stadscentrum heeft, naast haar commerciële functie, ook een ontmoetings- en ontspanningsfunctie. Een belangrijke drager van deze functie is de horeca. De daghorecabedrijven zijn sterk afhankelijk van het bezoek aan het centrum en bevinden zich verspreid over het centrumgebied. Horecabedrijven die zich tevens of hoofdzakelijk richten op het specifieke café- of restaurantbezoek (vooral 's avonds) zijn geconcentreerd in de Kanaalzone (Havenplein, Kasteellaan, Steenweg/Kromme Steenweg), op de Markt en in de omgeving van de Koninginnewal.

Maatschappelijke voorzieningen

In het centrum is een belangrijk deel van de Helmondse culturele voorzieningen gesitueerd, waaronder het Speelhuis (schouwburg c.a.), de bibliotheek en, recentelijk gebouwd, het Kunstencentrum Helmond aan de Steenweg.

Kantoren en bedrijven

Het aantal kantoren en bedrijven in het centrum is beperkt. Kleinschalige, op het publiek gerichte kantoren komen verspreid voor en voegen zich gemakkelijk in het centrumgebied. Belangrijk hiervoor is de aanwezigheid van een baliefunctie. Meer grootschalige kantoren bevinden zich hoofdzakelijk aan de Kasteeltraverse en het Zuidende.

Wonen

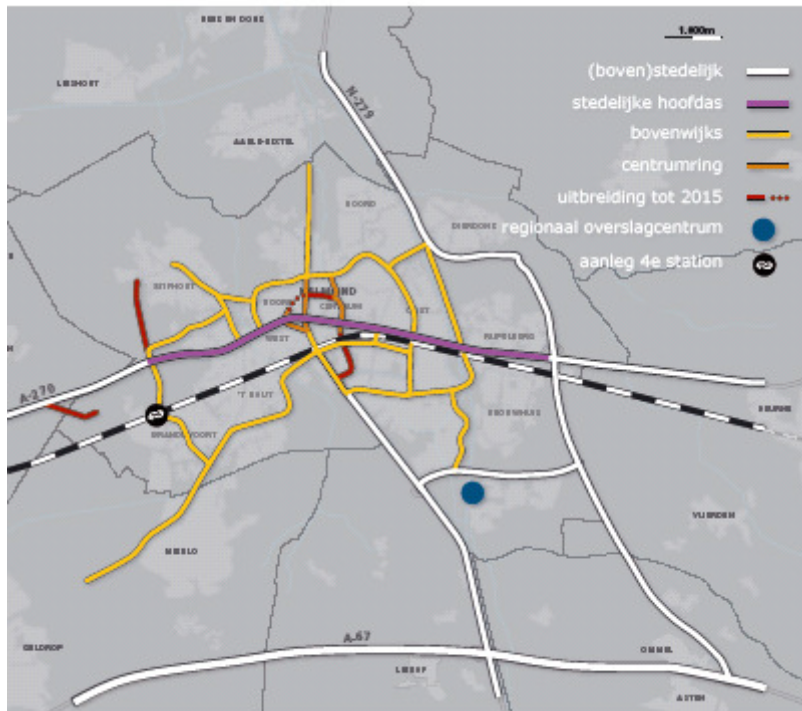
In het centrum komen diverse woonmilieus voor. Belangrijk voor een levendig centrum is de aanwezigheid van voldoende stedelijk wonen in combinatie met centrumvoorzieningen (veelal woningen boven winkels). Naast dit stedelijk wonen komen in het centrum enkele bijzondere woonmilieus voor, zoals het woonbuurtje de Waart, aan de noordzijde van het centrum, de Ameideflat met aangrenzende wooncomplexen, enkele grootschalige wooncomplexen langs de Speelhuisboulevard en de Kluisstraat en het heel bijzondere woonmilieu van de paalwoningen/kubuswoningen rondom het speelhuis en ook op de hoek van de Prins Hendriklaan en de Kasteeltraverse in de uiterste zuidwesthoek van het plangebied.

2.1.4 Verkeersstructuur huidige situatie

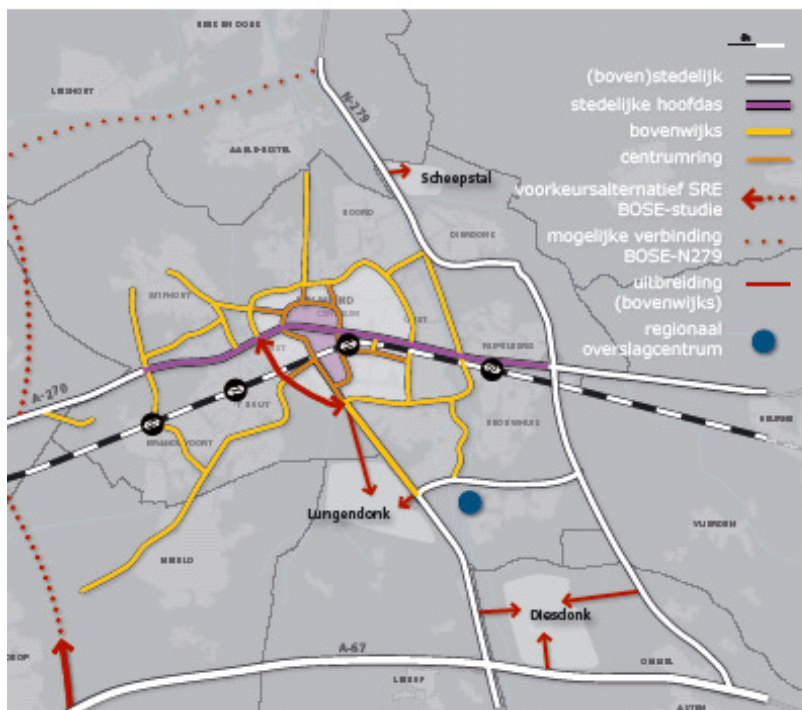
Gemotoriseerd verkeer

Kenmerkend voor de ontsluiting van het centrumgebied is de doorsnijding van het gebied door de Kanaaldijk in noord-zuidrichting en de Kasteeltraverse in oost-westrichting. Deze zijn bepalend in de hiërarchie van de ontsluitingsstructuur. Daaromheen ligt de zogenaamde centrumring.

In het Algemeen Structuurplan heeft de gemeente haar voornemen kenbaar gemaakt om een nieuwe en verbeterde centrumring aan te willen leggen. Gedeelten daarvan zijn gelegen in dit plangebied, de Boulevard en het Westendetracé.



Figuur 4: Programma verkeer tot 2015

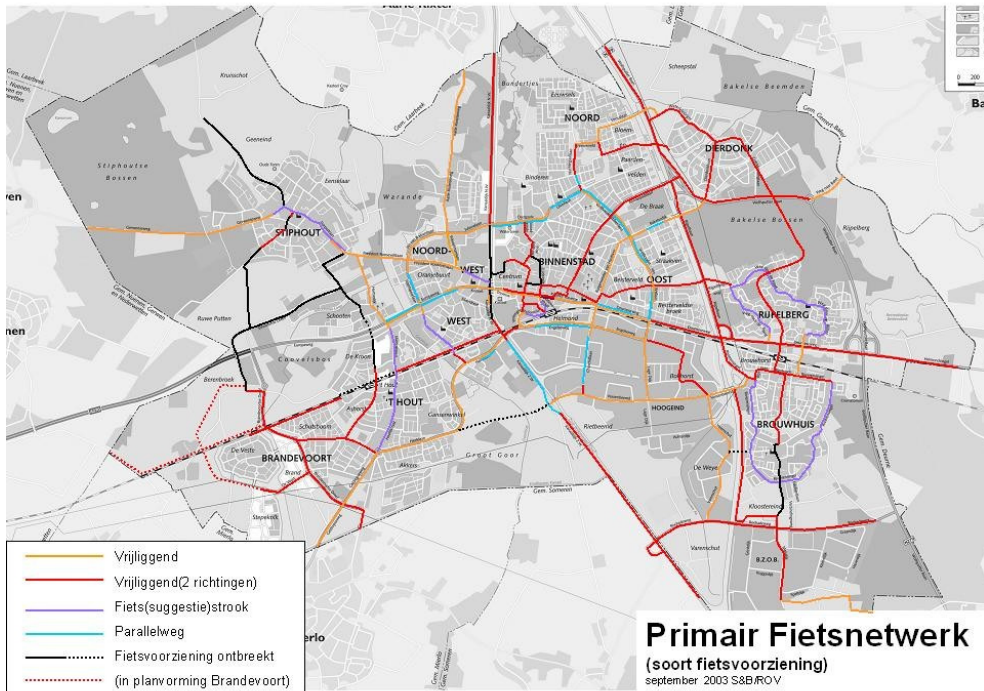


Figuur 5: Programma verkeer na 2015

Vanaf de centrumring zijn de functies in het centrum goed bereikbaar voor alle vervoersmodaliteiten. Tevens zijn vanaf de ring parkeervoorzieningen voor zowel auto's als fietsers gelegen.

Langzaam verkeer

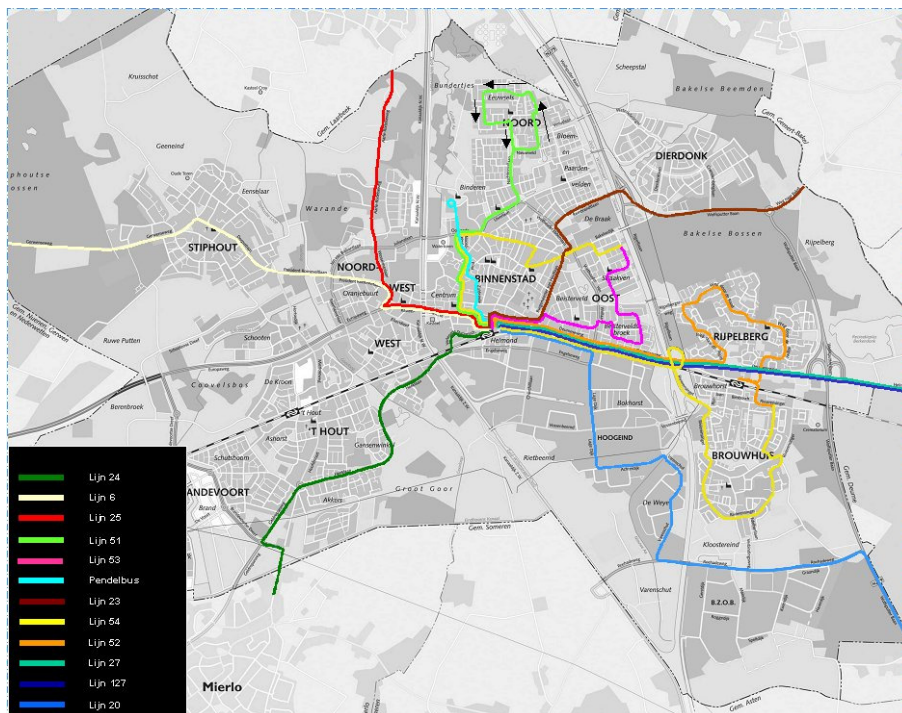
Voorzieningen voor langzaam verkeer zijn in ruime mate aanwezig. Er zijn vrijliggende fietspaden aangelegd langs Zuidende, Koninginnewal, Watermolenwal, Kanaaldijk NW en Kasteeltraverse.



Figuur 6: Primair fietsnetwerk

Openbaar Vervoer

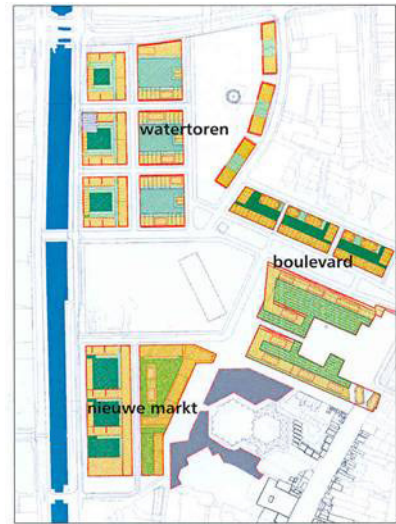
Zuid-Koninginnewal en Kasteeltraverse worden ontsloten middels openbaar vervoer (bus).



Figuur 7
Openbaar-
vervoerlijnen

2.2 HET CENTRUMPLAN

De ambitie om het centrum van Helmond te versterken en te verbeteren, is door de gemeente in de Stadsvisie 2010 (1999) hoog op de agenda gezet en in de Stads(re)visie 2015 (2004) als prioriteit bekrachtigd. Dit om de sterke groei en uitleg van Helmond ook in het hart van de stad tot uitdrukking te laten komen. In de Integrale Structuurvisie Centrum Helmond (2002) is gekeken met welke doelen en ambities tegemoet kan worden gekomen aan de opgave om het centrum te versterken en volwaardig deel uit te laten maken van een snel groeiende stad. Daarbij is een globale ruimtelijke structuur aangegeven, waarbinnen deze doelen moeten worden vormgegeven. De Integrale Structuurvisie beschrijft deze structuur, het programma en de middelen waarmee dit kan worden bereikt alleen in "globale" termen. Het ontbrak nog aan een concrete stedenbouwkundige invulling van het studiegebied. Het Masterplan heeft hierop een antwoord geboden. Het Masterplan, een meerjarig ontwikkelingsplan voor het centrum, biedt een integraal kader en als het ware een kapstok voor de ontwikkeling van het nieuwe centrumgebied. Centraal hierin staat de ambitie om het bestaande centrum uit te breiden met diverse functies, waardoor een verrijking van de stad als geheel plaatsvindt. Concrete projecten op een lager schaalniveau moeten worden getoetst aan en passen binnen deze visie.



Figuur 8: Structureerende elementen

De basis van het Masterplan wordt gevormd door het woningbouwprogramma en het programma voor wat betreft de toevoeging van commerciële functies, ingegeven door de wens de economische positie van het stadscentrum te verbeteren. Voorkomend uit het woon- en voorzieningenprogramma is een masterplan opgesteld, waarbij allereerst structureerende elementen zijn benoemd, die bepalend zijn voor de visie op het nieuwe centrum. Deze elementen zijn de Groene Corridor, het Kanaal, de Boulevard en de nieuwe Markt (figuur 8).

2.3 RUIMTELIJKE ELEMENTEN

2.3.1 *De Boulevard en omgeving*

Dit element bestaat uit twee delen aan weerszijden van de nieuwe Boulevard. Het gebied aan de noordzijde omvat drie woonblokken bestaande uit appartementen en herenhuizen die grenzen aan de Boulevard, en met grondgebonden gezinswoningen die zorgen voor een gepaste overgang naar het te behouden deel van de aangrenzende buurt De Waart. Het binnengebied van deze woonblokken biedt ruimte aan tuinen en parkeervoorzieningen. De zuidzijde van de Boulevard omvat een groot blok waarin de grootschalige winkels zijn opgenomen met daarboven appartementen. Deze zijn gelegen rond een grote daktuin en hebben uitzicht op de boulevard en de Watermolenwal. Direct grenzend aan de boulevard zijn woningen, vanwege onder meer het sociale veiligheidsaspect, op de begane grond geprojecteerd. Aan de binnenzijde van dit blok zijn de commerciële voorzieningen op de begane grond gelegen.

Aan de oostzijde van het nieuwe park rond de watertoren zijn stadsvilla's geprojecteerd die zowel grondgebonden woningen als appartementen kunnen bevatten. De stadsvilla's worden vanuit de Torenstraat ontsloten.

Het ontwikkelingsgebied rond de watertoren wordt in de vierde fase van het centrumplan deels gerealiseerd en zal worden bebouwd met trapsgewijs oplopende carré-vormige woonblokken die hoogwaardige appartementen zullen bevatten en grondgebonden woningen. Het streven is om elders in het plan een nieuwe supermarkt te vestigen. Elementen die behouden blijven, zijn enkele beschermwaardige bomen, de Watertoren zelf en het voormalige EDAH-kantoor aan de Kanaaldijk dat als industrieel erfgoed is aangemerkt.

2.3.2 De nieuwe Markt en omgeving

Dit element bevat voornamelijk detailhandelsfuncties met daarboven woningen. Dit gebied heeft als beeldbepalende elementen de nieuwe Markt en het aangrenzende hoogwaardige winkelgebied. De nieuwe Markt is door middel van een winkelstraat (de Watermolenwal) verbonden met de Markt en sluit aan de zuidzijde aan op de verlengde Oude Aa en aan de oostzijde op de Elzaspassage en het Speelhuis. Onder het gehele plein bevindt zich een openbare parkeerkelder. De inrichting van de openbare ruimte kent hierdoor vergelijkbare beperkingen als de inrichting van een daktuin. Aan de oost- en de westzijde van de nieuwe Markt bevinden zich op de begane grond enkele grotere winkelruimtes. Ook enkele daghorecagelegenheden kunnen zich hier vestigen, ter verlevendiging van de nieuwe Markt. Hier kunnen op speelse wijze waterelementen gerealiseerd worden, die een symbolische verwijzing vormen naar de Oude Aa. De hoger gelegen verdiepingen vormen mede het aanzicht van de nieuwe Markt en zijn bestemd voor appartementen en op een enkele verdieping winkels. Aan de noordzijde van de Watermolenwal komen ook winkels op de eerste verdieping voor.

Het Speelhuis wordt aan de noordoostzijde omringd door nieuwe bebouwing. Op de begane grond en eerste en tweede verdieping is de bibliotheek gepland. In dit blok kunnen mogelijk ook aanvullende commerciële functies worden ondergebracht. Net als in het ontwikkelingsgebied rond de watertoren wordt de strook direct grenzend aan het kanaal bebouwd met trapsgewijs oplopende carré-vormige woonblokken die ook hier voornamelijk hoogwaardige appartementen zullen bevatten. Voor het meest zuidelijke deel van dit blok gelegen tegenover de horeca aan het Havenplein wordt, binnen de functie 'WU-I' aldaar, voorzien in de vestiging van een nieuw hotel. In het gebied langs het kanaal zullen de bestaande platanen worden behouden en in het plan worden ingepast.

2.3.3 **Groengebied 'Groene Corridor' (nieuwe winkelplein, Esplanade en Watertorenpark)**

Om de herinnering aan de Oude Aa te laten herleven, is het concept van de Groene Corridor ontwikkeld. De Groene Corridor reikt over het plangebied heen en is een aaneenschakeling van openbare ruimten waar het element water steeds weer opnieuw zichtbaar wordt gemaakt in de vorm van kunstzinnige en symbolische verwijzingen naar de Oude Aa. Aan de planranden heeft de Oude Aa weer het karakter van een beek. De Groene Corridor is bestemd voor activiteiten op het gebied van ontspanning en recreatie. Tezamen met het nieuwe winkelplein en de Oude Aa vormt de Groene Corridor een noord-zuidverbinding die gebaseerd is op het concept van een doorlopende, maar steeds van vorm veranderende open ruimte: afwisselend een park, een plaza en een plein. Daarnaast verbindt de Groene Corridor de open ruimten bij Kasteel-Noord en bij het Kasteelpark. Er komt – deels bovengronds, deel ondergronds – een waterverbinding tussen de Kasteeltuin en het Watertorenpark. In de openbare ruimte zullen tevens kleinschalige speelvoorzieningen of speelaanleidingen met water worden geïntegreerd.

2.3.4 **Het Kanaal**

De Zuid-Willemsvaart vormt een schakel tussen de open groene ruimten ten noorden en ten zuiden van het stedelijk gebied. In het plan vormt het 'kanaal' ook niet langer meer een barrière tussen oost en west, maar is het een krachtige ruimtelijke drager geworden waarop nieuwe activiteiten en verbindingen georiënteerd kunnen worden. De bestaande platanen aan de oostzijde van het kanaal zijn integraal onderdeel van het plan. Het kanaal met zijn begeleidende groenstructuur is een industrieel erfgoed.

Het kanaal kan haar schakel- (of ketting)functie verder uitbreiden. Het waterfront van het Kanaal kan als onderdeel van een deelproject verder versterkt worden met het inrichten van een aantrekkelijke recreatieve kade en met nieuwe activiteiten in en aan het water. De nieuwe carré-vormige bebouwing speelt hier nadrukkelijk op in.



Figuur 9: Groene corridor

2.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR CENTRUM

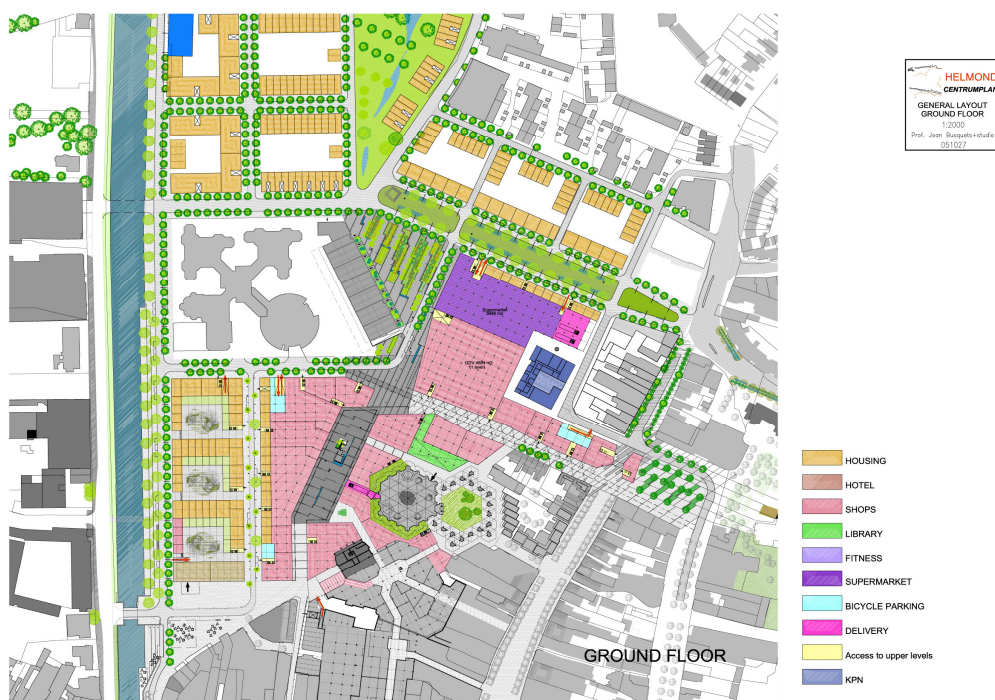
2.4.1 *Winkelmilieus*

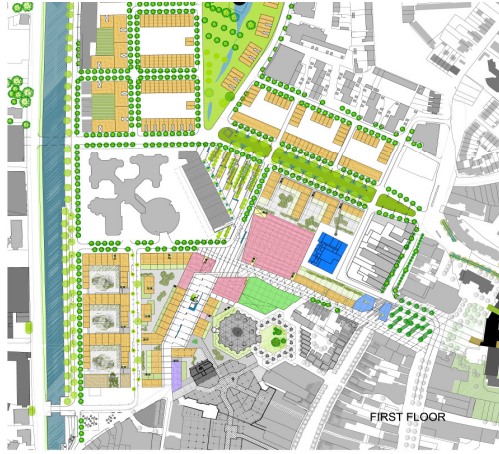
In het Masterplan is gekozen voor een compact winkelgebied, bestaande uit een aantal deelmilieus met elk een eigen karakter en bezoekdoel. Het Speelhuis vormt het culturele hart in het midden van het centrumgebied. Het merendeel van de bestaande winkelstraten blijft die functie vervullen. Het toevoegen van nieuwe winkels zal het gehele centrum versterken en ook een positieve uitstraling hebben op de bestaande winkelstraten. Met de geplande modernisering en versterking van het centrum van Helmond krijgen de inwoners van Helmond een volwaardig centrum. Het programma is cijfermatig onderbouwd. De te verwachten negatieve effecten zijn minimaal; zij zullen naar verwachting het meest voelbaar zijn in de oostelijke straten van het centrum. Bezien vanuit het oogpunt van de structuur heeft een verdere vergroting en tevens clustering van het winkel-aanbod en verbetering van de winkelrouting echter een hoge prioriteit. Het centrumplan is vanuit distributieplanologisch uitgangspunt haalbaar en wenselijk. Dit blijkt uit het Dpo dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

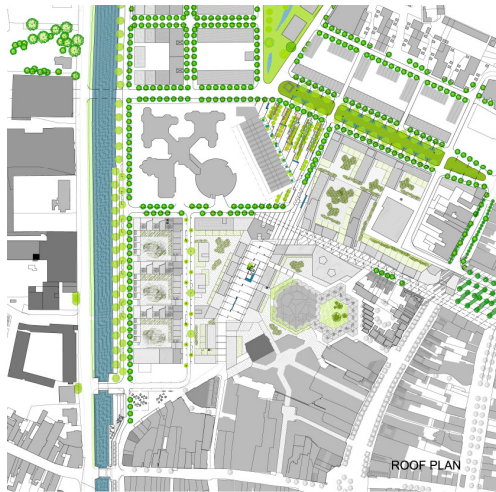
In de paragrafen 2.6 t/m 2.9 wordt nader ingegaan op de toe te voegen winkelveorzieningen in de vier fasen van het Masterplan.

2.4.2 *Woonmilieus*

Het centrum van Helmond zal als gevolg van de uitvoering van het centrumplan ruimte bieden voor veel verschillende woonmilieus. Het Masterplan biedt ruimte aan het zogenaamde Centrum Wonen en Stedelijk Wonen. Bij het Centrum Wonen is sprake van een grote mate van functiemenging. Wonen wordt hier gemengd met winkels, horeca, cultuur en andere stedelijke voorzieningen. Men woont hier in appartementen aan een binnenhof of aan een daktuin boven winkels. Stedelijk wonen kent daarentegen weinig functiemenging en beperkt zich voornamelijk tot de functie wonen. De dichtheden zijn hier minder en hier is ook plaats voor grondgebonden woningen.







Figuur 10: Niveaus centrumplan

Het Masterplan heeft als basis gediend voor het opstellen van een stedenbouwkundig uitwerkingsplan (SUP) door prof. Joan Busquets. In het stedenbouwkundig plan is het centrumgebied in 19 verschillende "blocks" (blokken) opgedeeld.

In het Masterplan is een globale fasering bepaald voor de ontwikkeling van het centrumplan. De beschikbaarheid van gronden, alsmede het ter plaatse beoogde programma, zijn bepalend voor de ontwikkelingsvolgorde.

2.4.3 Voorzieningenmilieu

In het stadscentrum zullen zoveel mogelijk alle stedelijke en regionaal belangrijke centrumvoorzieningen worden geconcentreerd. Een multifunctioneel opgebouwd en goed functionerend stadscentrum, met een hoofdwinkelcentrum als meest belangrijke onderdeel, is van belang voor de eigen inwoners, maar eveneens voor het versterken van de economie door het aantrekken van inwoners van randgemeenten. Een kloppend stads-hart versterkt de binding met en de identiteit van de stad.

In het stadscentrum wordt door de realisatie van het centrumplan een compleet pakket aan stedelijke centrumvoorzieningen geboden. Hierbij valt te denken aan een multimediale bibliotheek, een nieuw hotel, een volledig winkelaanbod, de toevoeging van leisure- en horecavoorzieningen etc. Op cultureel gebied vindt reeds aanbod plaats in de vorm van de volwaardige theaterfunctie die het Speelhuis biedt.

2.4.4 Horeca

Horeca is - in het centrumgebied - van veel belang omdat hiermee de attractiviteit van het centrum wordt verhoogd. Winkelen wordt aantrekkelijk als het verblijfsklimaat een plezierige totaal-ambiance inhoudt. Gelet op deze doelstelling is voor de horeca in het centrum een ondersteuning van deze ambiance een voorwaarde. Uitstraling naar buiten, openstelling ook overdag en geen hinder voor de omgeving zijn daarbij van belang. Horeca in de sfeer van grootschalige discotheken is daarom minder passend. Wel mogelijk zijn een jongerenuitgaansgelegenheid en eventueel een casino in de zone Kasteeltraanse nabij de Havenweg/Kasteellaan.

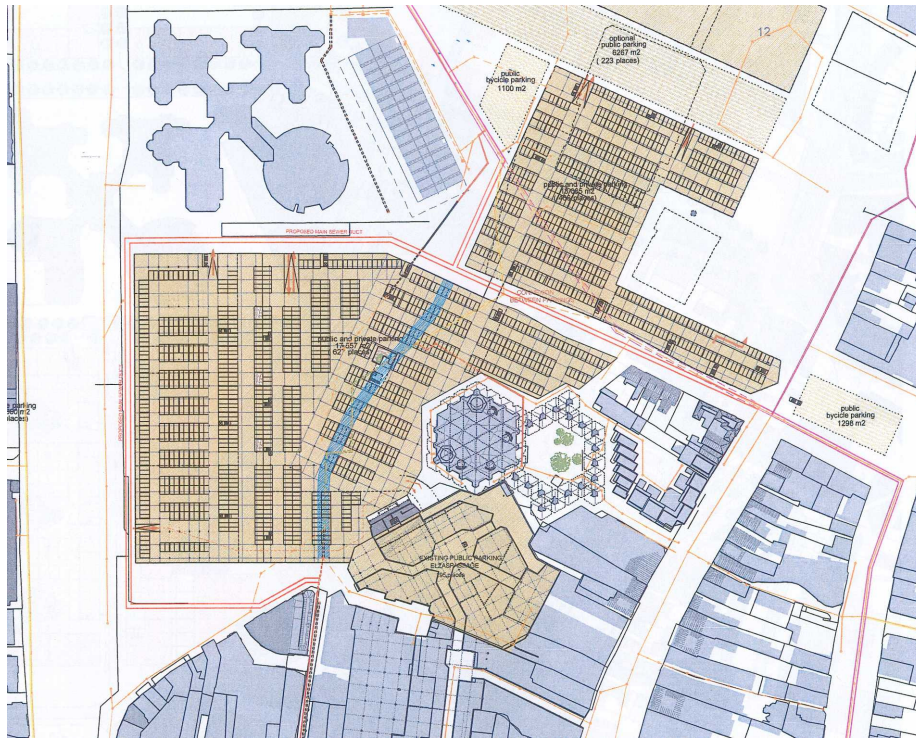
Daghorecabedrijven bevinden zich verspreid binnen het hoofdwinkelcentrum. De horecabedrijven die zich tevens en/of hoofdzakelijk richten op het specifieke café- en restaurantbezoek zijn geconcentreerd in de Kanaalzone (Havenplein, Kasteellaan, Steen-

weg/Kromme Steenweg), op de Markt en in de Koninginnewal. In de zone aan de Havenweg/Kasteellaan is nog enige uitbreiding van de horecafunctie mogelijk. Hiermee wordt ook ingespeeld op de nabijheid van het Speelhuis en op de ontwikkeling van een nieuw stadserf t.p.v. Kanaal en Havenweg. Aan de oostzijde van de Markt kan horeca (met royale terrassen) bijdragen aan de sfeer, drukte en gezelligheid op de Markt. Juist die horeca die bijdraagt aan de centrumsfeer dient hier ontwikkeld te worden. Dit houdt in dat, passend in een ontwikkelingsplan voor de inrichting van de Markt, ook royale terrassen, luifels etc zullen worden toegestaan. Voorwaarde is een hoge architectonische/ruimtelijke kwaliteit. Aan het te ontwikkelen nieuwe winkelplein en omgeving Centrumplan) wordt ruimte geboden voor nieuwe daghorecabedrijven, zoals restaurants, een cafetaria, lunchroom en snackbar. Buiten de horecaontwikkelingsgebieden richt het beleid zich op consolidatie.

2.4.5 ***Verkeer en parkeren volgens het Masterplan***

De hoofddoelstelling ten aanzien van het autoverkeer luidt: "Het ontwerpen van een verkeersstructuur welke inspelt op de mobiliteitsontwikkelingen binnen en buiten de stad en een duurzame bereikbaarheid van stad en centrum garandeert en welke bijdraagt aan een hoogwaardig leef- en woonmilieu voor de bevolking van Helmond". In het Masterplan Centrum wordt deels voortgeborduurd op de bestaande wegenstructuur en wordt deels nieuwe infrastructuur aangelegd. Belangrijkste ontwikkeling daarin is de aanleg van de Boulevard. Deze zal onderdeel gaan vormen van de nieuwe centrumring (zie figuur 5 in paragraaf 2.1.4). Een andere nieuwe schakel is de woonstraat. Dit is een schakel parallel aan de Kanaaldijk NO tussen de Waardstraat en het Havenplein. Deze straat heeft alleen een functie voor bestemmingsverkeer van en naar de aangelegen woningen (ondergronds parkeren). Hetzelfde geldt voor de ontsluitingsstructuur van fase 4. Door de aanleg van de Boulevard als vervangende schakel voor de Watermolenwal zal de laatste zijn huidige functie verliezen. Het doorgaande karakter komt hiermee te vervallen.

In het kader van de ontwikkeling van het nieuwe centrum wordt de verkeersstructuur en de doorstroming zodanig georganiseerd, dat autogebruik midden in het hart van het centrum ontmoedigd wordt en dat het langzame verkeer een volwaardig en reëel alternatief wordt. Ondergrondse parkeergarages aan de entree van winkelgebieden zijn zo gesitueerd, dat men zich zonder de auto in het winkelgebied begeeft. Straatparkeren is maar zeer beperkt toepasbaar in verband met de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Parkeren in de openbare ruimte is een zeer laagwaardige invulling. Met het oog daarop zijn de blokken en straten zo ontworpen dat het met name de voetganger makkelijk wordt gemaakt. Het nieuwe centrum wordt ook beter toegankelijk vanuit de omliggende gebieden. Door het centrum nadrukkelijk te koppelen aan omliggende wijken kunnen fiets- en voetgangersgebieden beter en intensiever gebruikt worden. Bewaakte en onbewaakte stallingvoorzieningen voor fietsen zullen geconcentreerd en op strategische plekken worden gerealiseerd.



Figuur 11: Ondergrondse parkeergarages en inritten

Door de toevoeging van het winkeloppervlak en het aantal woningen neemt ook de behoefte aan parkeervoorzieningen toe. Het parkeren is gebaseerd op parkeernormen, waarbij van dubbelgebruik van parkeervoorzieningen is uitgegaan. Dit is goed mogelijk, omdat de bezoekers van woningen, van winkels en van andere voorzieningen elkaar niet altijd op hetzelfde moment zullen ontmoeten.

De gestelde parkeernormen in het masterplan zijn vergeleken met de werkelijke gebruikscijfers. Dit heeft ertoe geleid dat de parkeernorm naar beneden is bijgesteld en resulteert in een gemiddelde norm (voor alle typen detailhandel tezamen) van **3,34** ppl. per 100m² b.v.o.

Deze norm past nog binnen de gestelde bandbreedte van het Centrum voor regelgeving en onderzoek in de grond-, water en wegebouw en de verkeerstechniek (CROW). Op deze wijze is een reële inschatting gemaakt van het totale aantal parkeerplaatsen voor het toekomstige centrum van Helmond. Vanzelfsprekend is daarbij rekening gehouden met de compensatie van de bestaande parkeerplaatsen die door de geprojecteerde bebouwing zullen verdwijnen.

Voor de bewoners (incl. hotel) in de fases 1-3 van het Masterplan zijn 577 parkeerplaatsen nodig.

Voor de bezoekers van het winkelcentrum en de daarin gelegen woningen zijn 1300 plaatsen nodig.

De bezoekersparkeerplaatsen zullen door de gemeente gerealiseerd worden.

In totaal dus 1877 parkeerplaatsen voor de fases 1-3.

In de te ontwikkelen parkeergarages zullen ca. 1000 parkeerplaatsen worden gerealiseerd i.p.v. 1300. Dit zijn 300 plaatsen minder dan wat volgens de aangepaste parkeernormering benodigd zou zijn.

Omdat exploitatieberekeningen uitwijzen dat de gemiddelde bezetting van de parkeerplaatsen daalt, zelfs wanneer de resterende 300 plaatsen niet worden gerealiseerd, heeft het gemeentebestuur besloten vooralsnog niet over te gaan tot realisatie van alle parkeerplaat-

sen ineens.

De gemiddeld toegepaste norm daalt daarmee licht tot 3,31 ppl. per 100m² b.v.o.

In de bijgevoegde rapportage "Haalbaarheidsonderzoek parkeren centrumplan Helmond" staat uitvoerig toegelicht waarom niet alle parkeerplaatsen ineens gerealiseerd zullen worden.

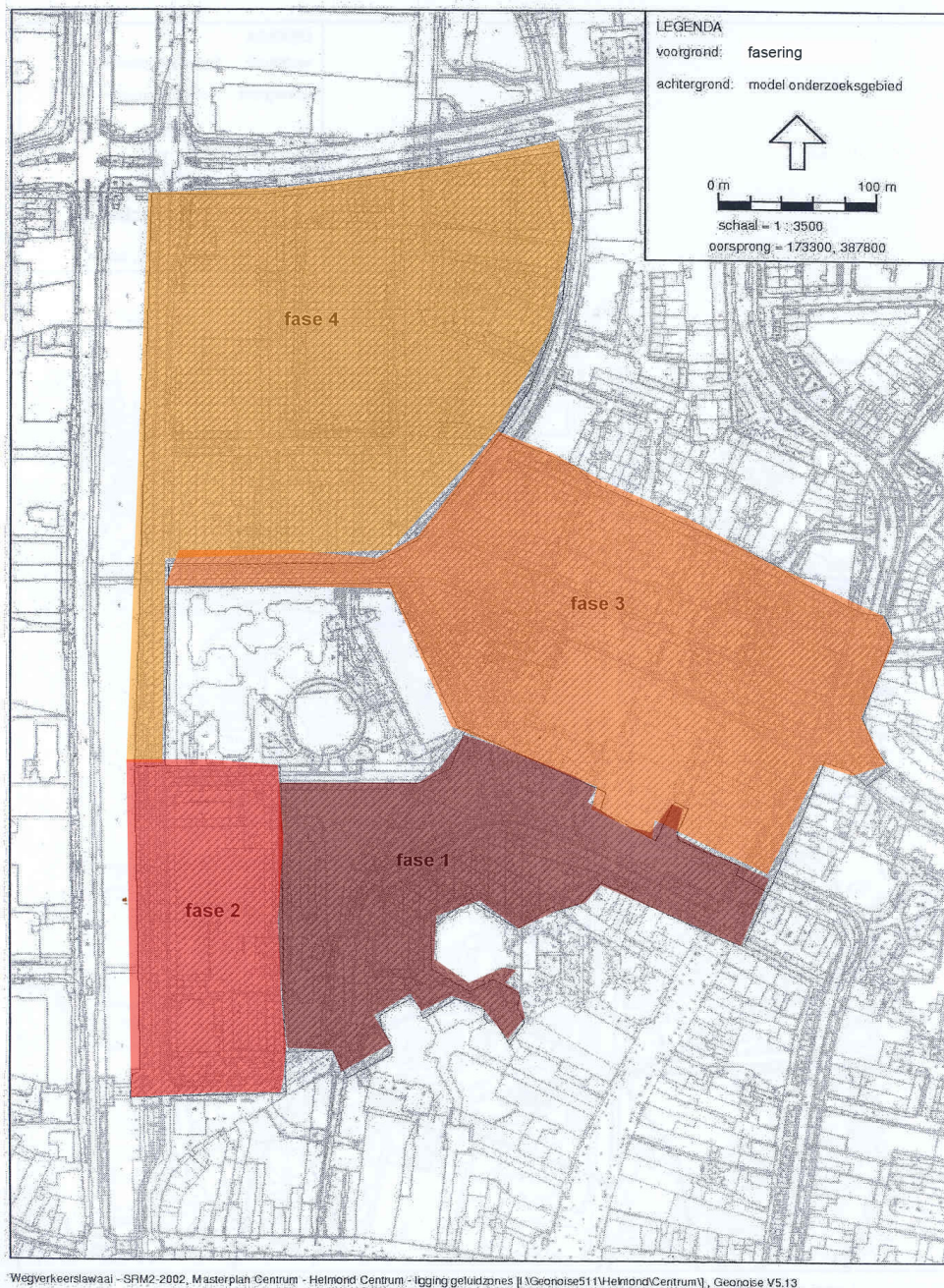
woningen	
sociale sector	1,0 pp per woning
vrije sector	1 – 2 pp per woning
bezoekers	0,3 pp per woning
winkels	
kleinschalig	2,5 pp per 100 m ² bvo
grootschalig	4,0 pp per 100 m ² bvo
supermarkt	4,0 pp per 100 m ² bvo
overige centrumfuncties	
bibliotheek	0,4 pp per 100 m ² bvo
horeca	6,0 pp per 100 m ² bvo
maatschappelijke voorzieningen	2,5 pp per 100 m ² bvo
hotel	1,5 pp per 100 m ² bvo (waarvan 1,0 op eigen terrein)

Tabel 1: Parkeernormen * excl. dubbelgebruik

2.5 FASERING

Het Masterplan heeft als basis gediend voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan door prof. Joan Busquets. In het stedenbouwkundig plan is het centrumgebied in 19 verschillende "blocks" (blokken) ingedeeld. Vervolgens is in het Masterplan een globale fasering bepaald voor de ontwikkeling van het centrumplan. Deze fasering is weergegeven in figuur 12 op pagina 19 van deze toelichting. De beschikbaarheid van gronden, alsmede het ter plaatse beoogde programma, zullen bepalend zijn voor de ontwikkelingsvolgorde. De volgende fasering wordt beoogd:

- fase 1: blokken 14 en 16 t/m 19
- fase 2: blok 15
- fase 3: blokken 10 t/m 13
- fase 4: blokken 1 t/m 9



Figuur 12: Fasering

In het navolgende wordt het stedenbouwkundig plan per deelgebied beschreven. Hierbij is de bovengenoemde fasering als uitgangspunt gehanteerd. De functionele programma's van fasen 1 t/m 4 zijn gebaseerd op het SUP. Het oorspronkelijke functionele programma uit het Masterplan is, na een herijking op grond van onderzoek bij potentiële gebruikers, aangepast in het SUP.

2.6 FASE 1: BLOKKEN 14 EN 16 T/M 19

Fase 1 betreft het zuidelijke deel van het centrum, de omgeving van het nieuwe winkelplein, en omvat de blokken 14, 16/17 en 18/19 uit het stedenbouwkundig plan. Het doel

van de ontwikkeling van fase 1 is het realiseren van een compact, complementair winkelcircuit en het geven van een eerste aanzet tot het verbeteren van het centrum van Helmond door de toevoeging van winkels, woningen, daghoreca, een bibliotheek en de realisatie van het eerste deel van de groene corridor.

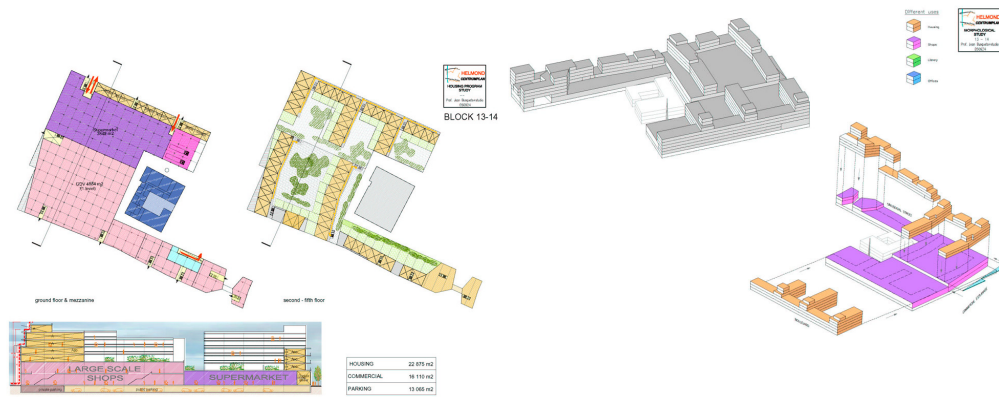
Fase 1 maakt deel uit van twee van de vier ontwikkelingsgebieden die het nieuwe centrum kenmerken, te weten De Boulevard en omgeving, en Het nieuwe winkelplein. Blok 13 en 14 maken deel uit van ontwikkelingsgebied De Boulevard. De overige blokken van fase 1 behoren bij het ontwikkelingsgebied van Het nieuwe winkelplein.

2.6.1 Gebiedsgericht programma

2.6.1.1 Ontwikkelingsgebied De Boulevard (blok 13/14)

Het ontwikkelingsgebied De Boulevard bestaat uit twee delen aan weerszijden van de te realiseren boulevard, waarbij blok 14 van fase 1 het zuidelijke deel betreft en het deel van blok 13 dat in fase 1 is gelegen, in het noordelijke deel valt. De zuidzijde van de Boulevard omvat een groot blok waarin grootschalige winkels, waaronder een supermarkt, een plek krijgen. Boven de winkels worden appartementen gerealiseerd. Deze zijn gelegen rond een grote daktuin en hebben uitzicht op de Boulevard en de Watermolenwal.

De winkelvoorzieningen worden gerealiseerd in een zogeheten plint met de hoogte van maximaal twee reguliere verdiepingen. Boven de winkels komen drie tot vier lagen appartementen.

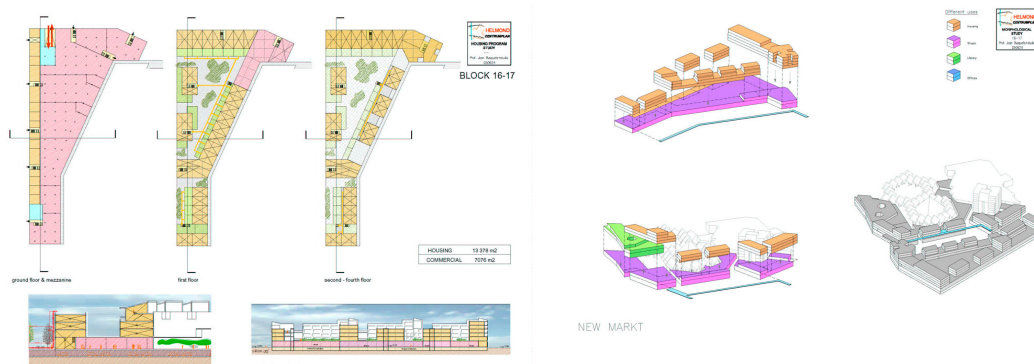


Figuur 13: Blok 13 en 14

2.6.1.2 Ontwikkelingsgebied rond het nieuwe winkelplein (blok 16/17 en 18/19)

Dit ontwikkelingsgebied kent een sterke menging van functies. Het icon van het plan is het nieuwe plein en het aangrenzende hoogwaardige winkelgebied. De nieuwe Markt is door middel van een winkelstraat (de Watermolenwal) verbonden met de Markt en sluit aan de zuidzijde aan op de verlengde Oude Aa en aan de oostzijde op de Elzaspassage. De winkel- en woonvoorzieningen zijn flexibel invulbaar binnen dit deelgebied. Winkels en daghoreca kunnen op de begane grond worden gerealiseerd, maar incidenteel ook op de eerste verdieping. Woningen worden hierboven gerealiseerd.

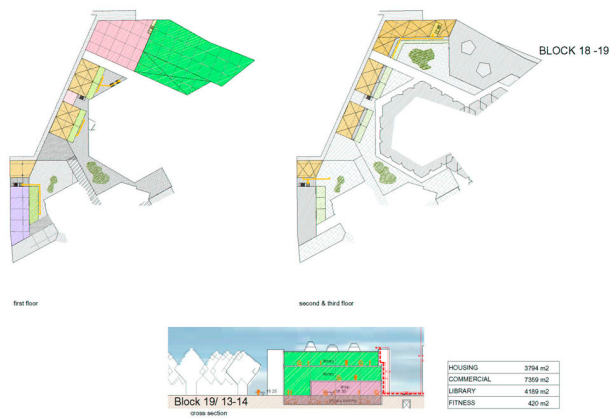
Figuur 14: Blok 16 en 17





Figuur 15: Doorsnede ter plaatse van blok 16/17 en blok 18

Het nieuwe winkelplein zorgt voor een verbreding in het circuit van winkelstraten. Het plein biedt een ontmoetingsruimte, waar de sfeer van de toekomstige bebouwing en de hoogwaardige aankleding van het openbaar gebied op zullen zijn afgestemd. De daghoreca vervult hier een belangrijke functie. Het Speelhuis wordt aan de noordoostzijde omringd door nieuwe bebouwing. Op de begane grond en eerste en tweede verdieping is de bibliotheek gepland. In het blok worden ook aanvullende commerciële functies ondergebracht.



Figuur 16: Blok 18-19

2.6.2 Functioneel programma

In het navolgende is per te ontwikkelen blok in fase 1 het programma weergegeven.

	blok 14	blok 16/17	blok 18/19
algemeen			
oppervlakte blok	ca. 8.000 m ²	ca. 7.500 m ²	ca. 9.000 m ²
% bebouwd t.o.v. beschikbaar grondoppervlak	100%	100%	100%
bandbreedte hoogte plint	3,5 m – 10 m, aan zijde Watermolenwal	Max. 3,5 - 10 m aan zijde nieuwe winkelplein	Max. 3,5 - 10 m aan zijde nieuwe winkelplein

functies			
1 ^e bouwlaag	Centrumvoorzieningen (incl. toegangswoningen)	Centrumvoorzieningen en plaatselijk uitsluitend wonen (incl. toegangswoningen)	Centrumvoorzieningen (incl. toegangswoningen)
2 ^e bouwlaag	Centrumvoorzieningen, wonen en kantoren	Centrumvoorzieningen en wonen	Centrumvoorzieningen en wonen.
3 ^e bouwlaag	Wonen	Wonen	Centrumvoorzieningen en wonen
4 ^e bouwlaag	Wonen	Wonen	Wonen
5 ^e bouwlaag	Wonen	Wonen	Wonen
6 ^e bouwlaag	Wonen	Wonen	Wonen
7 ^e bouwlaag	Wonen	-	-

woningbouw			
type	appartementen boven eerste/tweede laag commerciële voorzieningen	appartementen boven eerste/tweede laag commerciële voorzieningen	appartementen boven eerste/tweede laag culturele en commerciële voorzieningen
aantal woningen	min. 90- max. 110	Min. 100- max 120	Max. 30
parkeren			
aantal parkeerplaatsen	<i>Het parkeren vindt plaats onder het gehele gebied van fase 1 in één laag ondergronds. Het parkeren wordt gefaseerd gerealiseerd. Het gaat om circa 860 parkeerplaatsen</i>		
commerciële voorzieningen			
oppervlakte commerciële voorzieningen	ca. 13.000 m ²	ca. 7.200 m ²	ca. 7.500 m ²
overige functies			
bibliotheek			ca. 4.200 m ²

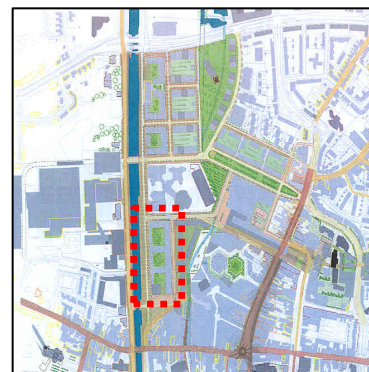
Tabel 2: Indicatief programma blok 14, 16, 17, 18 en 19

Voor het overige wordt verwezen naar de plankaart en de voorschriften.

2.7 FASE 2: BLOK 15

2.7.1 Algemeen

Fase 2 betreft uitsluitend blok 15 en is gelegen in het uiterste zuidwesten van het plangebied, tussen blok 16/17 en het Kanaal. Blok 15 is gelegen in twee van de vier hiervoor beschreven karakteristieke zones in het centrumplan, te weten het nieuwe winkelplein en omgeving en de Kanaalzone.



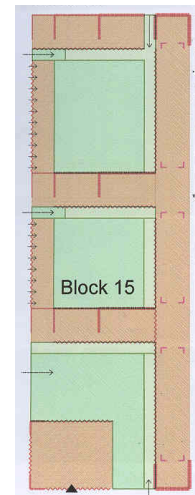
Figuur 17: blok 15

Omdat het Kanaal niet meer gebruikt wordt voor de scheepvaart, is het mogelijk de kaden een andere (namelijk esthetische en recreatieve) functie te geven. De oostzijde van het kanaal krijgt hiertoe een nieuwe architectuur. De zes meest westelijke blokken van het plangebied, waarvan blok 15 er drie bevat, zijn zo ontworpen dat deze georiënteerd zijn op het Kanaal. De gebouwen vormen een decor voor het kanaal, waarin terrassen verschillende niveaus vormen. Langs het kanaal bevinden zich reeds bomen (platanen) van formaat en allure. Deze bestaande beeldbepalende bomenstructuur zal worden behouden en verder worden aangevuld.

2.7.2 *Gebiedsgericht programma*

Blok 15 wordt voornamelijk ontwikkeld voor woningbouw. Op de begane grond worden daarnaast commerciële voorzieningen in de vorm van winkels gesitueerd. Ook bestaat de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een hotel.

Langs het Kanaal komen drie gesloten woonblokken met appartementen van zeven lagen hoog. De eerste laag onderscheidt zich wat betreft de hoogte, omdat een deel van de parkeergarage boven maaiveld wordt gerealiseerd. De bebouwing heeft de uitstraling van patioblokken, waarbij de binnengebieden een groen karakter krijgen. De appartementen hebben aan de westzijde uitzicht op het kanaal en aan de oostzijde worden de appartementen georiënteerd op de winkelstraat. Parkeren voor bewoners vindt plaats in een gebouwde parkeervoorziening onder het woonblok.



Figuur 18: blok 15



Figuur 19: De kanaalzone



Figuur: 20: referentiebeelden blok 15

Helmond heeft qua hotelaccommodaties nog ruimte voor een viersterren hotel. De meest gewenste locatie is een locatie aan het Kanaal. In blok 15 wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden voor de vestiging van een hotel. Het hotel krijgt een oppervlakte van maximaal 4.750 m² en wordt gesitueerd op de kop van het zuidoostelijke bebou-

wingscluster. Het hotel beslaat alle verdiepingen. Hierdoor wordt een fraai uitzicht over het kanaal geboden.

2.7.3 *Functioneel programma*

In het navolgende is per te ontwikkelen blok in fase 2 het programma weergegeven. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk het volgende programma te realiseren.

Fase 2	blok 15
algemeen	
oppervlakte blok (bg)	ca.9.400 m ²
% bebouwd t.o.v. beschikbaar grondoppervlak	62 %
maximum hoogte bebouwing (excl. incidentele hoogteaccenten)	maximaal 21 m, met incidentele hoogteaccenten tot 30 m
woningbouw	
type	Appartementen in maximaal 5 lagen, met hoogteaccenten
aantal woningen	Min. 80 – max. 120
commerciële voorzieningen	
oppervlakte commerciële voorzieningen	Commerciële voorzieningen op gedeelte begane grond
overige functies	
hotel	Max. 4750 m ²

Tabel 3: *Indicatief programma blok 15*

2.8 FASE 3: BLOKKEN 10 T/M 13

2.8.1 *Algemeen*

De derde fase bestaat uit de blokken 10 t/m 13, die zijn gelegen in het centrale deel van het plangebied. Deze fase wordt bepaald door de projectie van de Boulevard, die tussen blok 10 t/m 12 aan de ene zijde en blok 13 aan de andere zijde is gesitueerd. De blokken uit deze fase worden begrensd door de Groene Corridor in het westen.

Met de ontwikkeling van het gebied rond de nieuwe Boulevard wordt een deel van de huidige woonbuurt De Waart, waaronder ook de huidige City Sporthal, vervangen. Deze voorziening zal naar verwachting in het gebied Suytkade worden ondergebracht. Het KPN-gebouw, de monumentale villa De Waart en de bestaande panden aan de Marktstraat blijven behouden, met uitzondering van enkele panden die ter plaatse van de nieuwe Boulevard zijn gelegen.



Figuur 21: *blokken 10 t/m 13*

2.8.2 *Gebiedsgericht programma*

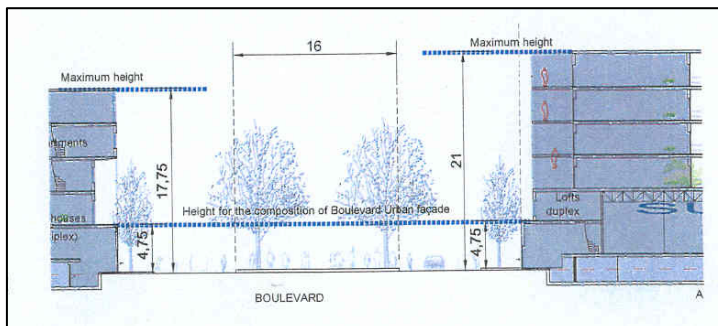
Het gebied aan de noordzijde van de Boulevard omvat drie woonblokken bestaande uit appartementen en herenhuisen, die grenzen aan de Boulevard, en met grondgebonden gezinswoningen aan de noordzijde, die zorgen voor een gepaste overgang naar het te

behouden deel van de aangrenzende buurt De Waart. Het binnengebied van deze woonblokken biedt ruimte aan tuinen. De zuidzijde van de Boulevard omvat een groot blok waarin de grootschalige winkels zijn opgenomen, met daarboven appartementen. Deze zijn gelegen rond een grote daktuin en hebben uitzicht op de boulevard. Hier zijn straatbomen van formaat, dus bomen van de 1^e orde wenselijk. Deze vragen zowel bovengronds als ook ondergronds de nodige ruimte om duurzame elementen te kunnen vormen van de openbare ruimte. Aangezien voor de meeste bomen een standplaats in de verharding is voorzien, is het belangrijk om ruime ondergrondse voorzieningen voor de bomen te realiseren, die zowel aan de cultuurtechnische als de civieltechnische eisen kunnen voldoen.



Figuur 22: De Boulevard

Blokken 10, 11 en 12 bestaan uit commerciële voorzieningen op de begane grond met appartementen daarboven. Wat betreft het aantal verdiepingen is een differentiatie aangebracht. Aan de zijde van de Boulevard wordt in vijf verdiepingen gebouwd, aan de zijde van de Groene Corridor, aan de noordzijde, worden maximaal vier verdiepingen gerealiseerd. De eerste verdieping is gelegen op een plint en kent een hoogte van 4,75 m. De appartementen kunnen naar behoefte worden ingedeeld in gelijkvloerse appartementen alsmede duplexwoningen. De appartementen worden rondom een binnentuin gerangschikt. De voorgevels van de afzonderlijke verdiepingen van de gebouwen mogen ten opzichte van elkaar verspringen. Aan de zuidzijde zijn deze blokken georiënteerd op de Boulevard, het winkelgebied. Aan de noordzijde worden de woningen georiënteerd op de Groene Corridor. Hiermee wordt een divers woonmilieu gecreëerd. Het parkeren ten behoeve van bewoners vindt op eigen terrein plaats.



Figuur 23: Profiel Boulevard

Blok 13 herbergt een grote supermarkt, die de begane grond en de eerste verdieping gedeeltelijk in beslag neemt. De supermarkt wordt zo gesitueerd, dat deze vanaf de Boulevard niet zichtbaar is. De eerste en tweede verdieping worden ingenomen door duplexwoningen, die ook het beeld van de Boulevard bepalen. Boven de supermarkt en begane grond-appartementen worden nog vier verdiepingen met appartementen gesitueerd. De appartementen krijgen verschillende afmetingen, variërend van 94 tot 144 m².

De appartementen geven het winkelgebied ook buiten openingstijden van de winkels een levendiger karakter en zorgen voor sociale veiligheid van de locatie.

2.8.3 Functioneel programma

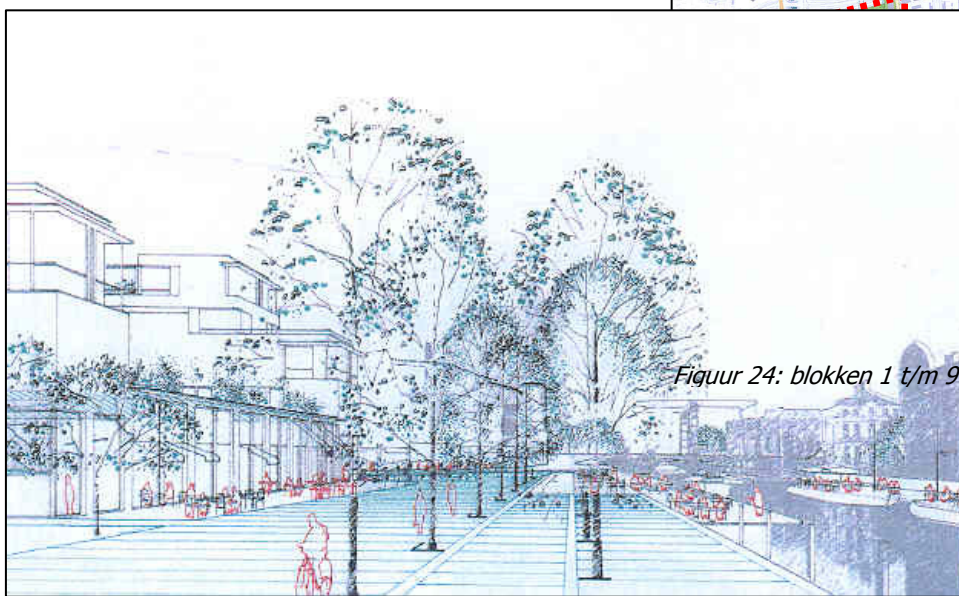
In het navolgende is per te ontwikkelen blok in fase 3 het programma weergegeven. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk het volgende programma te realiseren.

Fase 3	blok 10 t/m 12	blok 13
algemeen		
oppervlakte blok (bg)	ca. 9.200 m ²	ca. 7.400 m ²
% bebouwd t.o.v. beschikbaar grondoppervlak	100%	100%
bandbreedte hoogte plint (begane grond-vloer)	4,75 m	4,75 m
maximum hoogte bebouwing (excl. incidentele hoogteaccenten)	maximaal 17,75 m aan zijde Boulevard, met incidenteel 1 verdieping hoger maximaal 14,50 m aan zijde Oostende Uiverlaan, met incidenteel 1 verdieping hoger	maximaal 21 m aan zijde Boulevard, met incidenteel 1 verdieping hoger
woningbouw		
type	appartementen boven eerste laag	appartementen boven eerste laag
aantal woningen	ca. 125	ca. 100
commerciële voorzieningen		
oppervlakte commerciële voorzieningen		supermarkt max.4000 m ²
overige functies		
geen		

Tabel 4: Programma blok 10 t/m 13

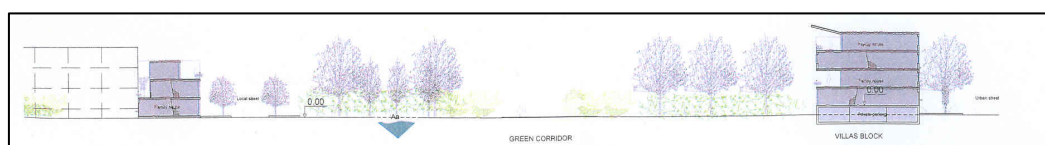
2.9 FASE 4: BLOKKEN 1 T/M 9

2.9.1 Algemeen



Figuur 24: blokken 1 t/m 9

Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk van het bestaande groen behouden blijft. Het is de bedoeling dat hier een deel van de Oude Aa terugkomt, via de Groene Corridor ruimtelijk verbonden met de Kasteeltuinen en de groene omgeving van Kasteel Noord. In het centrumgebied zal de fysieke hydraulische waterverbinding voor een groot deel feitelijk ondergronds plaatsvinden. Hier is namelijk vaak geen ruimte voor een over de gehele lengte open watersysteem. De waterverbinding zal voor een groot deel ondergronds plaatsvinden. Het open water in het Watertorenpark sluit aan op het watersysteem bij Kasteel-Noord. In het Watertorenpark is verder voorzien in een langzaamverkeersverbinding tussen het Centrum en Kasteel-Noord. De reeds aanwezige speelplek bij de Watertoren blijft behouden en zal verder worden uitgebreid. Het Watertorenpark wordt informeel ingericht voor multifunctioneel gebruik door een breed publiek. Dat karakter past bij het Centrum.



Figuur 26: Profiel Groene Corridor

2.9.2 **Gebiedsgericht programma**

Het gebied wordt gekenmerkt door een krachtige structuur van rechthoekige blokken, waarbij de meest westelijk gelegen blokken georiënteerd worden op het kanaal. Dit gebeurt in de stijl van de zuidelijke kanaalzone, waaraan blok 15 is gelegen. Hierdoor ontstaat een eenduidige zone. Langs het kanaal worden U-vormige bebouwingsblokken vormgegeven, die zijn bestemd voor met name hoogwaardige (terras)appartementen, die trapsgewijs kunnen oplopen. Onder deze woningen liggen parkeergarages voor de bewoners van de complexen. Op de garages zijn gesloten binnentuinen gelegen. De woningen in blok 1, 2 en 3 worden gerealiseerd in zes lagen, waarbij als extra accent over een deel van de verdiepingsvloer twee extra lagen worden toegestaan. De mogelijkheden om het gebouw van het voormalige EDAH-kantoor te integreren worden nader bekeken. De woningen in blok 4 t/m 6 worden gerealiseerd in drie lagen, waarbij als extra accent over een deel van de verdiepingsvloer één extra terugliggende laag wordt toegestaan. Aan de zijde van de Oostende/Uiverlaan worden vijf verdiepingen toegestaan, met een zesde terugliggende laag.

Aan de oostzijde van het nieuwe park rond de watertoren zijn stadsvilla's geprojecteerd, die zowel grondgebonden woningen als appartementen kunnen bevatten. De stadsvilla's worden vanuit de Torenstraat ontsloten. Er zal geen ruimte zijn voor particuliere tuinen. Door de inrichting van gemeenschappelijk groen wordt een goede inpassing t.o.v. het parkgebied beoogd. De woningen in blok 7 t/m 9 worden gerealiseerd in vier verdiepingen, waarbij een vijfde verdieping terugliggend wordt gerealiseerd.

2.9.3 **Functioneel programma**

In het navolgende is per te ontwikkelen blok in fase 4 het programma weergegeven. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk het volgende programma te realiseren.

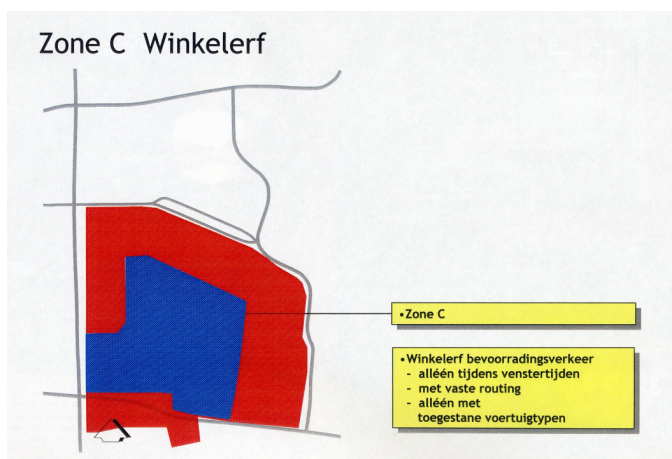
Fase 4	blok 1 t/m 3	blok 4 t/m 6	blok 7 t/m 9
algemeen			
oppervlakte blok	11.500 m ² (gezamenlijke oppervlakte)	13.200 m ² (gezamenlijke oppervlakte)	8.100 m ² (gezamenlijke oppervlakte)
% bebouwd t.o.v. beschikbaar grondoppervlak	62 % in blok 1 en 2 72% in blok 3	50%	80%
maximum hoogte bebouwing (excl. incidentele hoogteaccenten)	maximaal 8 bouwlagen met een hoogteaccent tot 33 m	maximaal 3 bouwlagen met een hoogteaccent tot 12 m	maximaal 5 bouwlagen met een hoogteaccent tot 18 m
woningbouw			
type	appartementen	appartementen	appartementen en eengezinswoningen
aantal woningen	ca. 195	ca. 110	ca. 30
commerciële voorzieningen			
oppervlakte commerciële voorzieningen	Bestaande te handhaven gebouw inpassen		
bandbreedte commerciële voorzieningen	100 – 200 m ²	100 – 150 m ²	175 – 180 m ²
overige functies			
geen			

Tabel 5: programma blok 1 t/m 9

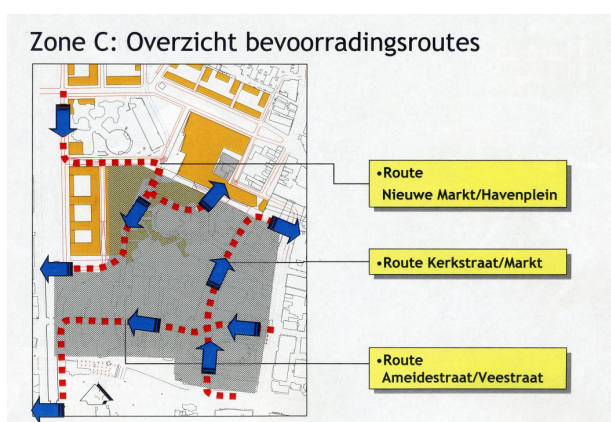
2.10 BEVOORRADING

Ten behoeve van de bevoorrading van de winkels in fase 1, 2 en 3 van het centrumplan is de notitie Bevoorrading Centrum Helmond (juni 2005) opgesteld. In de notitie worden uitgangspunten gesteld teneinde een verkeerskundig verantwoorde en in de uitgangspunten van het centrumplan passende logistiek te kunnen realiseren voor de bevoorrading van de winkelvoorzieningen die in dit deel van het centrumplan zijn gelegen. Per winkelstraat zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp of het detailprofiel van de betreffende wegen.

In figuur 27 en 28 is te zien dat ter plaatse van het zogenaamde winkelerf bevoorradingroutes zijn aangegeven. Het bevoorradingsverkeer mag zich uitsluitend tijdens venstertijden op het winkelerf bevinden en dient een vaste routing aan te houden. Binnen het winkelerf zijn drie routes onderscheiden, te weten een noordelijke route vanaf het nieuwe winkelplein/Havenplein, een route via de Kerkstraat/Markt en een oostelijke route via de Ameidestraat/Veestraat.



Figuur 27: Zone C Winkelerf



Figuur 28: Zone C Overzicht bevoorradingsroutes

Op een later tijdstip, wanneer de definitieve invulling van de commerciële ruimten bekend is, worden nadere afspraken gemaakt over de bevoorradingstijden. Het centrumplan biedt hiervoor goede mogelijkheden en een duidelijke structuur, hetgeen overlast voor bewoners tot een minimum beperkt.

2.11 OVERIGE ONTWIKKELINGEN IN HET CENTRUM

2.11.1 *Hoek Torenstraat / Anna van Eekerenstraat (Euromaster)*

Het terrein van de Euromaster op de hoek van de Torenstraat en de Anna van Eekerenstraat komt in aanmerking voor woningbouw. In het bestemmingsplan "Torenstraat/Anna van Eekerenstraat" uit 1996 was hiervoor reeds een bestemming "Uit te werken woon-doeleinden" aan het terrein toegekend. Een uitwerking van deze bestemming heeft niet plaatsgevonden. Niettemin wordt een herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw nog altijd voorgestaan. Om die reden is ervoor gekozen de bestaande bedrijvigheid op het terrein (handel in auto-onderdelen en autoaccessories) positief te bestemmen maar tevens een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw op te nemen. Op het terrein is ruimte voor minimaal twintig gestapelde woningen en één blok van halfvrijstaande woningen.

2.11.2 **Hoek Steenweg / Christinalaan**

De hoek Steenweg/Christinalaan-Ireneplein biedt op dit moment een rommelige en verwaarloosde aanblik, terwijl de hoek toch op een zichtlocatie ligt. Het Ireneplein is min of meer toevallig ontstaan en is grotendeels een parkeerterrein. Het plein wordt aan twee zijden begrensd door achterkanten van de panden aan de Steenweg en de Kanaaldijk. Het gebied komt derhalve voor herontwikkeling in aanmerking.

Ten behoeve van de gewenste herontwikkeling is een zelfstandige projectprocedure als bedoeld in artikel 19 WRO gestart. Het te realiseren project bestaat feitelijk uit drie deelprojecten die aan verschillende stedelijke ruimtes zijn gelegen en een sterke ruimtelijke samenhang vertonen, namelijk de hoek Steenweg/Christinalaan, de bebouwing aan de Christinalaan en de openbare ruimte van het opnieuw in te richten Ireneplein. Voor een nadere beschrijving en onderbouwing van het project wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, welke ten behoeve van de zelfstandige projectprocedure is opgesteld, en als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Gelet op de zelfstandige projectprocedure is het project Hoek Steenweg / Christinalaan in het voorliggende bestemmingsplan direct bestemd.

2.11.3 **Kluisstraat**

De omgeving van de Ameideflat is sterk vatbaar voor verbetering. In het verleden zijn hier veel ad-hockeuzes gemaakt ten aanzien van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Naar aanleiding van initiatieven voor enkele braakliggende percelen is een projectorganisatie opgezet om in een groter kader te bezien hoe verbeteringen doorgevoerd kunnen worden. Dat heeft geleid tot een plan, waarvoor een zelfstandige projectprocedure als bedoeld in artikel 19 WRO gestart zal worden. Het daarvan onderdeel uitmakende bouwplan bestaat voornamelijk uit het afbouwen van het bouwblok Zuidende-Kluisstraat-Koninginnewal.

Voor een nadere beschrijving en onderbouwing van het project wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, welke ten behoeve van de zelfstandige projectprocedure is opgesteld, en als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Gelet op de zelfstandige projectprocedure is het project Kluisstraat in het voorliggende bestemmingsplan direct bestemd.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Nota Ruimte*

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Grote steden als Helmond vervullen hierin een opvangfunctie voor nieuwe stedelijke functies. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van investeringen in voorzieningen (als infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gerealiseerd. Naast de focus op bestaande steden als Helmond, wordt eveneens ingezet op ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied ten gunste van nog niet door bebouwing ingenomen gebied. De Nota Ruimte streeft naar optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een belangrijke rol. Revitalisering, herstructurering en transformatie zijn cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Met het uitvoeren van het Masterplan en het stedenbouwkundige plan voor het centrum zet de gemeente Helmond in op herstructurering, intensivering en een zorgvuldig ruimtegebruik, conform de doelstellingen van het rijksbeleid.

3.1.2 *Vierde Nota Waterhuishouding*

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en woonbaar land door het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Gezonde en veerkrachtige watersystemen betekenen dat een duurzaam gebruik ervan voor nu en in de toekomst gewaarborgd blijft. De veerkracht van watersystemen kan worden versterkt door het waterbeheer op een natuurlijke wijze uit te voeren, zodat de wezenlijke waarden en kenmerken van het watersysteem zo veel mogelijk in tact blijven.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 *Streekplan*

Het provinciaal beleid, vastgelegd in het Streekplan "Brabant in Balans" van de provincie Noord-Brabant (22 februari 2002), is gericht op concentratie van verstedelijking in de stedelijke regio's. Het Centrumplan Helmond is in een stedelijke regio gelegen. In deze gebieden moet worden gezorgd voor aantrekkelijke, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieus. Anderzijds behelst zuinig ruimtegebruik een sterke inzet op de intensivering van het grondgebruik binnen steden en dorpen. Benutting van kansen tot inbreiding en herstructurering zijn daarbij evident, evenals compact bouwen en streven naar zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik. Een specifieke koers voor de gemeente Helmond komt voort uit de aandachtspunten die het Streekplan meegeeft aan het regionale uitwerkingsplan voor Eindhoven-Helmond. Het streefbeeld voor de stad Helmond is daarbij onder meer gericht op de verdere ontwikkeling van een levendig

stadscentrum en een aantrekkelijk ingerichte kanaalzone. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen kansen moeten worden aangegrepen om enkele woonwijken en verouderde bedrijventerreinen te herstructureren. De in het Masterplan en het stedenbouwkundig plan geschetste ontwikkeling past naadloos in het provinciaal beleid. Dit bestemmingsplan sluit hierop aan.

3.2.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2003-2006

Het provinciaal beleid met betrekking tot water is vastgelegd in (de partiële herziening van) het Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2003-2006 ('Verder met water').

Het beleid kent vijf kernthema's en een aantal, meer organisatorisch/financieel getinte, hoofdstukken. De kernthema's zijn de volgende:

- realiseren van een duurzame watervoorziening: er is voldoende water beschikbaar voor normaal huishoudelijk gebruik en voor de ontwikkeling van de economie. Bovendien mag de watervoorziening een gezonde ecologische ontwikkeling niet in de weg staan en geen onevenredige schade toebrengen aan bestaande belangen;
- verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden: dit kernthema gaat om het realiseren van de juiste waterhuishoudkundige voorwaarden voor de verschillende functies. Voor de natuur betekent dit inzetten op verdrogingsbestrijding, voor de landbouw inzetten op het langer vasthouden van water zodat in droge periodes langer water beschikbaar is. In dit kernthema komt het belang van waterberging terug, zowel voor de aanpak van veiligheidsrisico's m.b.t. overstroming als voor regionale waterberging. In dit kader zal de provincie erop toezien dat alle nieuwe ruimtelijke plannen worden onderworpen aan de watertoets;
- verbeteren van de waterkwaliteit: het beleid is opgedeeld in drie 'sporen', nl. de aanpak van diffuse bronnen, de aanpak van verontreinigde waterbodems en de blijvende aandacht voor puntbronnen;
- inrichten van waterlopen in het buitengebied: het accent ligt hier op de realisatie van ecologische verbindingzones in het buitengebied, beek- en kreekherstelprojecten en aangepast maaibeheer in bestaande waterlopen en oeverzones;
- omgaan met water in bebouwd gebied: de provincie zet in op een watersysteembenadering en de integrale aanpak van knelpunten. De kansen van water moeten zichtbaar worden. Daarbij wordt ingezet op drie sporen: gebruik van de lagenbenadering en een integraal ontwerp van alle ruimtelijke functies, de rol van water bij de locatiekeuze en de rol van water bij de inrichting van een stedelijk gebied. Het gaat daarbij om het versterken van natuurwaarden, de verdiepte aanleg van infrastructurele werken, de aanleg van gescheiden rioolstelsels en duurzaam bouwen.

3.2.2 *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*

Zie onder Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 *Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven*

Helmond maakt deel uit van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Op 7 december 2004 heeft de regioaad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan Eindhoven vastgesteld. Dit Regionaal Structuurplan is op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd en vervolgens vastgesteld als Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

De kern van het uitwerkingsplan bestaat uit twee delen. Ten eerste een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, dat is opgesteld op basis van de lagenbenadering, en ten tweede een programma, waarbij met gebruikmaking van de meest actuele provinciale prognoses is aangegeven wat de toekomstige ruimtebehoefte is voor verschillende ruimtelijke functies.

In het uitwerkingsplan krijgt intensivering van bestaand stedelijk gebied voorrang boven uitbreiding. Ingezet wordt op een groot contrast tussen de steden en het omliggende landschap. Concentratie van verstedelijking in de stedelijke regio en verbetering van de bereikbaarheid worden zeer belangrijk geacht. Ook moet er meer samenhang tussen steden en randgemeenten komen (één complete stedelijke regio) om zo de bestuurlijke eenheid te benadrukken.

Het stedenbouwkundig plan voor het centrum van Helmond voorziet in een intensivering van het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

3.3.2 *Waterbeleid, Waterschap Aa en Maas*

Waterschap Aa en Maas is in januari 2004 ontstaan uit een fusie van de waterschappen De Maaskant en De Aa. Afzonderlijk hebben beide waterschappen destijds hun (lange termijn) waterbeheersplannen opgesteld. Vanaf 2005 wordt gewerkt aan een waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas. De doelstellingen die in de waterbeheersplannen toegelicht worden, komen voor beide waterschappen op hetzelfde neer.

De hoofddoelstelling van het waterschap is: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het ontwikkelen, beheren, instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd." De hoofddoelstelling en de wettelijke taakstelling van het waterschap leiden tot de volgende specificatie van de doelen:

- het waterschap draagt zorg voor een gezond en veerkrachtig oppervlaktewatersysteem in het beheersgebied;
- het waterschap draagt zorg voor een gezond en veerkrachtig grondwatersysteem voor zover het waterschap dit kan beïnvloeden;
- het waterschap voert een waterbeheer dat aansluit bij de wensen van de verschillende vormen van land- en watergebruik binnen het beheersgebied.

De doelstellingen voor het water zijn erop gericht om een basisniveau te realiseren voor water(bodem)kwaliteit, ecologie, inrichting, beheer en onderhoud en veiligheid.

Het waterschap gaat uit van een aantal principes. Deze principes zijn een leidraad voor het handelen van het waterschap en zullen bij het maken van keuzes zwaar meewegen:

- integraal waterbeheer;
- respect voor het watersysteem;
- instandhouden multifunctioneel karakter;
- duurzaamheid;
- water als ordenend principe;
- veiligheid en beperking van risico's.

De vertaling van het regionaal beleid in het stedenbouwkundig ontwerp en in dit bestemmingsplan is verder toegelicht in paragraaf 4.2.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 *Stads(re)visie 2015*

In de Stads(re)visie heeft de gemeente Helmond haar ambities voor de toekomst van Helmond verwoord. Beschreven is hoe Helmond er in 2015 uit zou moeten zien. Eén van de daarbij geformuleerde ambities is dat Helmond in 2015 beschikt over een bloeiend, levendig en aantrekkelijk centrum, dat compact is en compleet en waar altijd wel wat te doen is. Inwoners en mensen uit de regio bezoeken in 2015 graag het vernieuwde winkelgebied, de diverse grote evenementen, de terrassen op de Markt en aan het kanaal, de uitgaansmogelijkheden, de musea, het kasteel en het park de Warande.

De Stads(re)visie constateert dat op dit moment het voorzieningenniveau (winkelen, horeca, recreatie en cultuur) in Helmond niet in de pas loopt met de groei die de stad heeft doorgemaakt en nog doormaakt. Daarom vormt de ontwikkeling en vernieuwing van het centrum, door uitvoering van het Masterplan Centrum, één van de prioriteiten van de Stads(re)visie.

3.4.2 *Algemeen Structuurplan Helmond 2015*

Het Algemeen Structuurplan 2015 (ASP) geeft het ruimtelijk beleid voor langere termijn in hoofdlijnen weer voor het gemeentelijk grondgebied. Het vertaalt het gemeentelijk beleid op allerlei terreinen (woningbouw, bedrijventerrein, sociale voorzieningen, groen en water en verkeer) naar ruimtelijke programma's en brengt onderlinge afstemming aan. Het is daarmee een kadernota voor verdere uitwerking op bestemmingsplanniveau. In het plan is ook een doorkijk voor de periode na 2015 (tot 2030) opgenomen die de status van ruimtelijke structuurvisie heeft en daarmee formeel niet tot het wettelijk instrument structuurplan behoort. Het ASP 2015 neemt het Structuurplan Centrum over maar vervangt dit niet. In het ASP 2015 wordt het versterken van het centrum, als brandpunt van stedelijke activiteiten en voorzieningen voor zowel de eigen bevolking als de regio, als één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid aangemerkt.

3.4.3 *Masterplan Centrum Helmond*

In de Stads(re)visie 2015 (2004), zoals hiervoor beschreven, is de prioriteit voor het centrum nogmaals bevestigd. Ten opzichte van de Integrale Structuurvisie geeft het

Masterplan in de eerste plaats een gedetailleerde stedenbouwkundige invulling van het centrale deel van het centrum. Daarnaast geeft het Masterplan inzicht in:

- een gedetailleerde en geactualiseerde uitwerking van het te realiseren programma in het centrum;
- een nadere fasering in afgeronde delen van het centrumgebied;
- een exploitatiekader voor de financiële aspecten van de realisering;
- een architectonisch toetsings- en ontwikkelingskader.

Het Masterplan vormt de onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Helmond. Wat betreft de inhoud van het Masterplan, wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan.

3.4.4 *Structuurplan Centrum*

Het Structuurplan Centrum uit 2005 is feitelijk een beperkte aanpassing van het Masterplan Centrum tot een formeel structuurplan. Inhoudelijk sluit het Structuurplan direct aan bij het Masterplan.

3.4.5 *Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan 2005*

In het Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan 2005 (SUP) en, als onderdeel daarvan, het Beeldkwaliteitplan (BKP) en Masterplan Openbare Ruimte (MOR), is het Masterplan Centrum Helmond verder uitgewerkt. Voor een beschrijving van de inhoud van het SUP wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

3.4.6 *Nota Wonen: Een visie op het wonen in Helmond tot 2010*

In de Nota Wonen: Een visie op het wonen in Helmond tot 2010 (uit het jaar 2002) en de Actualisering van deze nota (februari 2005) is het beleid van de gemeente Helmond op het gebied van het wonen vastgelegd. Leidend principe daarin is: kwaliteit gaat voor kwantiteit. Ook is duidelijk gekozen voor een evenwicht tussen uitbreiding en inbreiding/herstructurering. De Nota Wonen heeft aan de basis gelegen van het woningbouwprogramma, zoals dat is opgenomen in het Masterplan Centrum.

3.4.7 *Retail en Leisure Visie Centrumplan Helmond*

In het Masterplan Centrum is een programma voor retail en leisure opgenomen. De Retail en Leisure Visie uit 2004 geeft een brede visie op de inpassing van dit programma in het centrum van Helmond. De groei van het oppervlak retail en leisurefuncties in het centrum van Helmond is sterk achtergebleven bij de groei van het aantal inwoners. De visie constateert op basis van een marktanalyse dat een volume- en kwaliteitsslag in het retail- en leisure-aanbod nodig is en met het programma van het Masterplan kan worden ingevuld.

3.4.8 *Horecabeleidsplan Helmond 2000-2010 (2000) en tussentijdse evaluatie (2006)*

In het Horecabeleidsplan heeft het centrum prioriteit ten opzichte van andere stadsdelen voor wat betreft uitbreiding van horeca. Binnen het centrum zijn de gebieden Havenweg/Kasteellaan en oostzijde van de Markt aangemerkt als ontwikkelingsgebieden. In de tussentijdse evaluatie is dat nogmaals bevestigd, zij het dat de mogelijkheid wordt geopend om grenzen aan te passen en de gebieden voor ontwikkeling van de horeca te

vergroten in het kader van het Masterplan en de centrumontwikkeling. Voor het centrum worden met name toevoeging van restaurants, hotel(s), dansgelegenheden (ook voor jongeren) en horeca bij congres-/zalencentra van belang geacht. Dit laatste is met zalencentrum KCH/Bavaria House gerealiseerd.

3.4.9 **Plan van aanpak cosmetische maatregelen visie traverse**

In het Masterplan Centrum (aanvullingsnota) wordt aangegeven dat de Traverse viaduct een verbeteringsslag nodig heeft om op een positieve wijze bij te kunnen dragen aan de ontwikkelingsdynamiek van de aanliggende zones en de algemene kwaliteitsverbetering van het centrum. In juni 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders hiertoe een aanzet gegeven met de vaststelling van het Plan van aanpak cosmetische maatregelen visie traverse. In het plan van aanpak wordt een tweeledig voorstel gedaan via welke weg aan de Traverse (zone) een verbeteringsslag kan worden gegeven. Als eerste worden voorstellen gedaan voor concrete direct uitvoerbare maatregelen die de Traverse als object in de stad verfraaien en gelijktijdig laten zien wat de luchtbrug voor de stad kan betekenen. Ten tweede wordt onderkend dat een visie nodig is hoe de Traverse beter gaat passen in het stedelijk weefsel van de Helmondse binnenstad, ook al zijn daarvoor wellicht functionele aanpassingen nodig die pas op lange termijn realistisch worden. Doelstellingen van het plan van aanpak zijn:

- beter aanzicht van de Traverse;
- meer gebruik en levendigheid in de zone van de Traverse;
- slechten van de barrièrewerking voor voetgangers en fietsers en visueel van de Traverse;
- betere inpassing in stad en centrum.

3.4.10 **BomenBeschermBeleid Helmond 2006**

De gemeente Helmond heeft sinds januari 2006 een nieuw beleid opgesteld gericht op het beter beschermen van bomen. De bomen (gemeentelijk en particulier) die van belang zijn voor de stad en daarom bescherming verdienen, zijn opgenomen op de Bomenkaart en in de bomencatalogus. Voor deze bomen geldt een kapverbod. In de Bomencatalogus is over alle beschermde bomen uitleg gegeven waarom ze zo waardevol zijn. Voor alle beschermde bomen geldt, dat indien inpassing niet mogelijk is er een ontheffing aangevraagd moet worden. Om een ontheffing te krijgen voor het kappen van een beschermwaardige boom moet worden voldaan aan de ontheffingscriteria.

In het gebied van het Bestemmingsplan Centrum II komen verschillende beschermde elementen voor, namelijk zogenaamde vlakelementen zoals de bomen in de Kasteeltuin, lijnelementen zoals de platanen op de Kanaaldijk en in het gebied rondom de watertoren en solitaire bomen of groepen zoals de rode beuk in de tuin achter het Speelhuis of de platanengroep aan de kop van de Markt.

In het kader van het Centrumplan kunnen niet alle bomen worden ingepast in het plan, zoals de beschermde lindes in de Torenstraat. Hiervoor zal een ontheffingsprocedure opgestart moeten worden en zal een adequate compensatie (door elders in het plangebied nieuwe bomen in een forse maat te planten) geregeld moeten worden.

4 MILIEU- EN OVERIGE ASPECTEN

4.1 MILIEU

4.1.1 *Plan-mer en project-mer*

In het kader van de planvorming voor het nieuwe centrumgebied heeft Grontmij Nederland B.V. in 2005 onderzocht of ten behoeve van de besluitvorming over de ruimtelijke procedure sprake is van een verplichting tot het doorlopen van milieueffectrapportage (m.e.r., thans project-mer), een m.e.r.-beoordeling of een strategische milieubeoordeling (SMB, thans plan-mer)¹. Het rapport van Grontmij is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

In het rapport van Grontmij wordt vastgesteld dat het geplande programma van het centrumplan en de daarbij behorende activiteiten ruimschoots onder de drempelwaarden blijven die zijn opgenomen in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 en dat het plangebied niet in de nabijheid van een Habitatrichtlijngebied is gelegen. Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen sprake is van een formele verplichting tot het uitvoeren van een m.e.r.(-beoordeling).

4.1.2 *Geluidhinder*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, bedrijfsactiviteiten of spoorwegen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Indien binnen zones van wegen, spoorwegen of industrieterreinen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om in het kader van de ruimtelijke-orderingsprocedure een akoestisch onderzoek te verrichten. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende akoestische onderzoeken verricht:

- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Centrum fase 1 en 2, MDRE rapportnr. 425328, d.d. 11-11-2005;
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Centrum fase 3 en 4, MDRE rapportnr. 434850, d.d. 10-08-2006;
- Akoestisch onderzoek Torenstraat/Anna van Eekerenstraat, MDRE rapportnr. 434852, d.d. 3-08-2006.
- Aanvullend Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Centrum 2007, SRE Milieudienst, rapportnr. 446563, d.d. 9 november 2007.

Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij het bestemmingsplan bijgevoegd. De resultaten van de onderzoeken worden hierna kort beschreven.

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan Centrum II valt geheel of gedeeltelijk binnen de zones van meerdere wegen. De belangrijkste daarvan zijn: het Binderseind, de nieuwe Boulevard, de Europaweg, de Julianalaan, de Kanaaldijk Noordwest, de Kasteeltraverse, het Noordende, het Oostende, de Waardstraat en het Zuidende. Omdat het bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een of meerdere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, gelegen binnen een zone, is akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van de onderzoek-

¹ M.e.r., m.e.r.-beoordeling of SMB?, Grontmij Nederland BV Eindhoven 25-11-2005, projectnummer 199625

ken is separaat bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de onderzoeken blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen, ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, met name in de gebieden fase 3 en 4.

Onderzocht is of door middel van verdere aanvullende maatregelen de overschrijdingen kunnen worden verminderd of ongedaan gemaakt. Dat blijkt niet of onvoldoende mogelijk, zodat het college van burgemeester en wethouders hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde zullen moeten vaststellen.

Als gevolg hiervan kunnen aan de indeling en/of de gevels van woningen extra eisen worden gesteld. In dat geval moet bij de aanvraag van een bouwvergunning door de realisator een nader bouwtechnisch/akoestisch onderzoek worden overgelegd naar de te realiseren gevelweringen.

Ook wanneer geluidsgevoelige bestemmingen niet zijn gelegen binnen de zone van een weg, bijvoorbeeld bij wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur en er in het kader van de planontwikkeling dus geen akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd, kunnen hoge gevelbelastingen optreden. In dat geval moet bij de aanvraag van een bouwvergunning door de bouwer toch een nader akoestisch onderzoek worden overgelegd naar de geluidswering van de betreffende gevels.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder in werking getreden. Onder andere in dat kader, maar ook ter actualisatie van de reeds uitgevoerde akoestische onderzoeken is door de SRE Milieudienst het aanvullend akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Centrum 2007, SRE Milieudienst, rapportnr. 446563, d.d. 9 november 2007 verricht. In dit onderzoek is bevestigd wat hiervoor in deze paragraaf al aan de orde is geweest, namelijk dat ten behoeve van enige nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen door burgemeester en wethouders hogere waarden voor de geluidbelasting als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder dienen te worden vastgesteld. De procedure die hiervoor vereist is, zal worden gevoerd parallel aan die van het ontwerpbestemmingsplan, opdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan de vereisten van de Wet geluidhinder in acht zal nemen.

Spoorweglawaaï

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied valt binnen de zone van de spoorweg Eindhoven – Venlo. Binnen deze zone zijn echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (ten opzichte van het vigerende plan) voorzien. Uit voornoemd akoestisch onderzoek blijkt bovendien dat ten gevolge van spoorweglawaaï de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden.

Industrielawaaï

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied valt binnen de zone van het bedrijventerrein Vlisco. Binnen deze zone zijn eveneens geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (ten opzichte van het vigerende plan) voorzien. De ligging van de 50 dB(A)-contour (zonegrens) is opgenomen op de plankaart. Door middel van de bestemming "Geluid - Industrierrein" wordt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen binnen de contour verboden.

4.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de bouwplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit voldoende is voor de te realiseren bouwplannen.

Centrumplan fase 1 (nieuwe winkelplein en omgeving)

Voor fase 1 van het centrum heeft MDRE een bodemonderzoek verricht². Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het grootste deel van het gebied van fase 1 heeft een industrieel verleden waar bodem-bedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In het gebied is in de loop van de tijd een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de bodemonderzoeken zijn als volgt samen te vatten.

Het grootste deel van het gebied is te kenmerken als een stedelijke ophooglaag. Deze laag is puinhoudend en plaatselijk verontreinigd. Aan de oostzijde is de verontreiniging met de daarop onderzochte stoffen gering en zijn nagenoeg alleen licht verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen aangetoond. Aan de westzijde zijn in deze laag matige en sterke verontreinigingen met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetoond.

In het gebied is aan de westzijde een voormalige stortplaats gesitueerd, het betreft een verbreed gedeelte van de voormalige rivier de Aa. De rivier de Aa is gedempt met onder andere sintels, puin, hout, glas en teerresten. Het materiaal waarmee de rivier gedempt is, wordt aangetroffen tot maximaal 7,5 m-mv. Het stortmateriaal is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie.

Tevens zijn de dempingen Watermolenwal, de oude Aa en de Havenweg in het gebied van fase 1 gesitueerd. In deze dempingen zijn bij onderzoek plaatselijk verhoogde gehalten van de onderzochte componenten aangetoond. In het ondiepe grondwater zijn, behoudens het meest westelijke deel waar de stort aanwezig is, alleen lichte verontreinigingen aangetoond.

Onder het gehele gebied van fase 1 is in het middeldiepe en diepe grondwater een geval van ernstige bodemverontreiniging met vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VOCI) aanwezig. Deze verontreiniging is van buiten het plangebied afkomstig en stroomt onder het plangebied door. Aan de uiterste westzijde van het plangebied is een voormalige gasfabrieklocatie aanwezig die nog gesaneerd dient te worden.

Centrumplan fase 2, 3 en 4

Binnen de uitwerkingsgebieden zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Over het algemeen blijkt dat de bodem licht verontreinigd is, met plaatselijk matige tot sterke verontreinigingen, zowel in de bodem als in het grondwater.

De aanwezige bodemverontreiniging kan beperkend zijn bij nieuwbouw van woningen. Mede gezien de beperkte geldigheidsduur van een bodemonderzoek zal bij nieuwbouw de kwaliteit van de bodem nader moeten worden onderzocht. De zekerheid dat voorkomen wordt dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt dan ook verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet en de

² Aanvullend en nader bodemonderzoek Centrumplan fase 1 NEN 5740, MDR 3-11-2005, rapportnummer 422985

gemeentelijke bouwverordening wordt een onderzoeksrapport verlangd betreffende de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal worden vastgesteld of -en welke- saneringsmaatregelen eventueel nodig zullen zijn, voordat tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

4.1.4 **Luchtkwaliteit**

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

Luchtkwaliteitsplan

In de gemeente Helmond worden de normen voor luchtkwaliteit overschreden langs een aantal drukke verkeerswegen, met name langs wegen waar veel stagnatie van verkeer plaatsvindt. Deze situatie zal zonder maatregelen ook de komende tien jaar nog blijven bestaan. Ter uitvoering van het Besluit luchtkwaliteit 2005 heeft de gemeente Helmond daarom een luchtkwaliteitsplan (Tauw 2006) vastgesteld, waarin maatregelen zijn aangegeven waarmee de gemeente Helmond de lokale bronnen van luchtverontreiniging wil terugdringen en de luchtkwaliteit zodanig wil verbeteren dat de geldende normen op zo kort mogelijke termijn niet meer worden overschreden. Aangezien het verkeer op lokaal niveau de grootste bijdrage levert aan de luchtverontreiniging, richten de maatregelen zich in hoofdzaak op deze doelgroep. De maatregelen hebben tot doel een verbetering van de doorstroming van het verkeer, vermindering van de intensiteit van het verkeer en vermindering van het aandeel vrachtverkeer.

Wegverkeer

De gemeente Helmond heeft Tauw een onderzoek laten uitvoeren, waarin de berekende luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkelingen in het centrum zijn getoetst aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005³. In het onderzoek is een groot aantal wegen in en rondom het plangebied betrokken. Uit het onderzoek blijkt dat er zowel sprake is van een verbetering als een verslechtering van de luchtkwaliteit op verschillende wegtracés als gevolg van de realisering van het centrumplan.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de situatie in 2010 de realisatie van het centrumplan niet mogelijk is zonder aanvullende maatregelen. Gelet daarop is in het onderzoek tevens gekeken naar de effecten van de doorvoering van de maatregelen uit het luchtkwaliteitsplan en naar het instellen van een milieuzone voor het centrumgebied. Eindconclusie is dat, bij doorvoering van de maatregelen uit het luchtkwaliteitsplan en instelling van een milieuzone in 2010, het centrumplan haalbaar wordt. Met de voorbereiding van de aanwijzing van een milieuzone is inmiddels gestart. Het onderzoek van Tauw is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

³ Luchtkwaliteitsonderzoek centrumplan Helmond, Tauw 5-3-2007, projectnummer 4445285

Industrie

Uit de regionale rapportage "Luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Helmond gelegen bedrijven, over de gehele stad bezien, verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. Binnen het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn enkele bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed kunnen zijn op de woonomgeving. In voornoemde rapportage is deze invloed nagegaan en het blijkt dat, wanneer de voorschriften in verleende vergunningen adequaat worden nageleefd, de invloed van genoemde bedrijven aan de luchtkwaliteit in het plan beperkt blijft.

Wijziging Wet milieubeheer

Bij Wet van 11 oktober 2007 is Titel 5 van de Wet milieubeheer gewijzigd. De gewijzigde Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden.

In casu zijn van belang:

- de Wet milieubeheer (titel 5)
- het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).
- de Ministeriële regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan is het volgende van belang. In bepaalde gevallen dragen bestuursorganen bij het uitoefenen van hun bevoegdheden of bij het toepassen van wettelijke voorschriften niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van bepaalde stoffen waarvoor in de bijlage 2 bij de gewijzigde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Eén van die gevallen is de situatie waarbij de raad (wanneer hij gebruik maakt van zijn bevoegdheid tot vaststelling van bestemmingsplannen) een plan vaststelt dat voorziet in een bouwlocatie van netto 500 woningen -bij één ontsluitingsweg- en van 1.000 woningen -bij twee ontsluitingswegen. Het begrip 'netto' houdt in dat 'bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, dan wel bij bouw die bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatiebouw of vernieuwbouw) alleen de netto toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen.' In die zin en voor zover van toepassing op woningen, draagt het onderhavige plan dus niet in wezenlijke mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde wet een grenswaarde is opgenomen. De netto toevoeging van het aantal woningen binnen dit bestemmingsplan blijft onder de drempel van 500 woningen.

4.1.5 Milieuzonering*Bedrijven*

Ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum II en de ontwikkeling van het Centrumplan Helmond is onderzoek gedaan welke milieuhygiënische invloed de bedrijven Ned-schroef en textiel fabriek Raaymakers, beide gevestigd aan de Kanaaldijk Noord West, op de te ontwikkelen gebieden hebben. Hiertoe is aan de hand van de vergunningdossiers van beide bedrijven beoordeeld welke emissies vanuit deze bedrijven verwacht mogen worden en tot welke afstand rondom het bedrijf die emissies zich uitstrekken. De resultaten van het onderzoek, gedateerd 2 maart 2006, zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

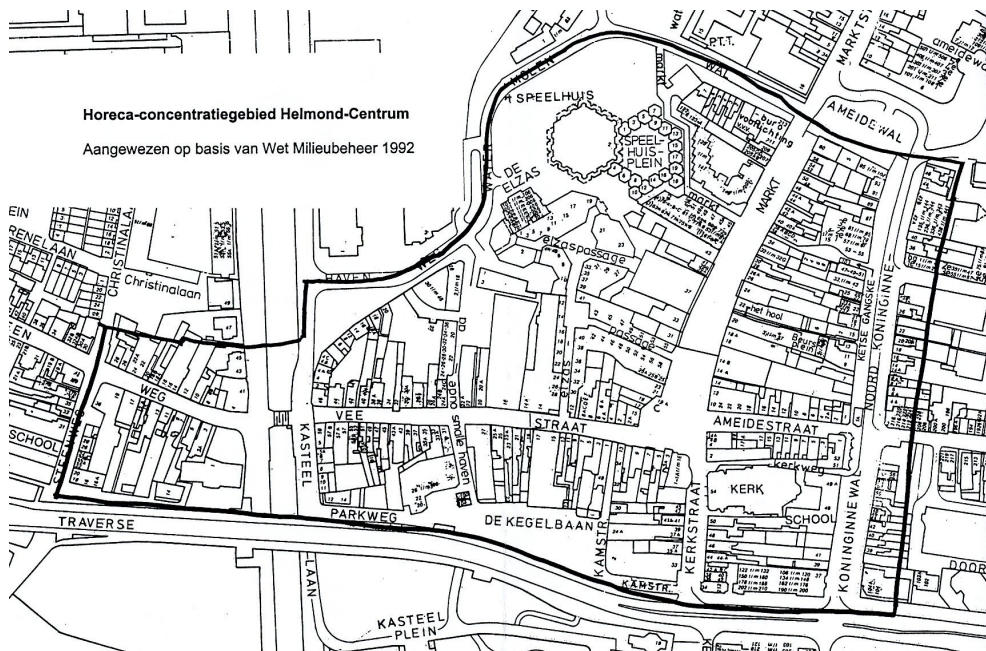
Voor beide bedrijven blijkt de geluidemissie het meest maatgevend te zijn. Op basis van "best practicable means" is de geluidemissie bij deze bedrijven zodanig gereduceerd dat de bestaande ligging in de woonomgeving acceptabel kan worden genoemd. Deze situa-

tie is ook in de vigerende vergunningen vastgelegd. Voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied Centrum II betekent dit, dat op de gevels van die woningen maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de geluidemissies van deze bedrijven zal heersen.

Bestaande bedrijven

Binnen het plangebied is een adequaat uitvoeringsniveau voor de milieuwetgeving bereikt. Dat wil zeggen, dat voor alle bedrijven een toereikende vergunning dan wel normstelling op grond van een AMvB van kracht is en dat de geldende voorschriften grotendeels ook worden nageleefd. Inrichtingen, bedrijven en winkelvestigingen welke in het plan aanwezig zijn, zullen met normaal te eisen voorschriften in het kader van de milieuwetgeving het milieu niet aantasten.

Binnen het plangebied is vanuit milieu een horecaconcentratiegebied aangegeven (zie figuur 29). Binnen dit gebied geldt een 5 dB(A) hogere normstelling met betrekking tot geluid afkomstig van horeca-inrichtingen (gemeten aan de gevels van woningen).



Figuur 29: Horeca-concentratiegebied

Nieuwe bedrijven

Nieuwe bedrijvigheid in het plangebied moet van hetzelfde karakter zijn als de bestaande bedrijven en zal vallen onder hetzelfde juridisch kader. Bij nieuw te vestigen bedrijvigheid worden fricties met nabijgelegen (woon)bestemmingen voorkomen door een zorgvuldige inpassing. Toe te laten bedrijvigheid dient te vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen (Bedrijven en Milieuzonering VNG).

Ook binnen de toelaatbare bedrijfs categorieën komen branches voor welke in combinatie met (aanpandige) woningen niet zonder meer toelaatbaar zijn. Bouwtechnische voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om overlast te voorkomen. Ook kunnen eenmaal gevestigde bedrijven uitgroeien tot (te veel overlastgevend) grote bedrijven. Daarom zal een actieve controle op deze bedrijven worden uitgeoefend met een grotere bezoekfrequentie dan op minder kritische locaties het geval zou zijn.

4.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn twee typen risico's gedefinieerd, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans per jaar op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico beschrijft het risico per jaar voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een duidelijke contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

Voor het groepsrisico geldt geen harde norm. Hier geldt een algemeen geaccepteerde en toegepaste oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een (logaritmische) curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Bij elke toename van het groepsrisico dient een verantwoording door het bevoegd gezag gegeven te worden. Met andere woorden: of, en onder welke condities, de nieuwe of gewijzigde activiteit op basis van veiligheid toelaatbaar wordt geacht. Hoe groter de toename, hoe zwaarder de verantwoording.

In het geval van het voorontwerp van het bestemmingsplan Centrum II is gekeken naar de normaliter aanwezige situatie en naar eerder opgedane ervaringen (SRE, TNO, RIVM, etc.). De gemeente Helmond heeft een onderzoek externe veiligheid laten uitvoeren in verband met de ontwikkeling van het centrum (SRE Milieudienst 2006). Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

Bedrijven

Rond het plangebied bevinden zich enkele bedrijven die zijn opgenomen in het (provinciale) risicoregister met risicovolle bedrijven (RGGS). Het betreft de bedrijven: Ned-schroef, Raijmakers, Vlisco en diverse benzineverkooppunten. De genoemde bedrijven, Vlisco uitgezonderd, vallen niet onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) op grond waarvan duidelijke contouren (rond deze bedrijven) gelden voor PR en/of (beoordeling van) het GR. In februari 2006 heeft DHV in opdracht van de gemeente Helmond een inventarisatie uitgevoerd waaruit blijkt dat voornoemde Bevi-bedrijven op grote afstand liggen van het plangebied. Vlisco is een bedrijf dat onder provinciale bevoegdheid valt. Op grond van de (beschikbare) bedrijfsgegevens en de door de provincie uitgevoerde Risicorapportage (QRA) blijkt dat de risicocontour van het bedrijf voor het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) nagenoeg geheel binnen het huidige bedrijfsterrein te liggen. Alleen aan de westzijde overlapt de contour een klein deel van de Zuid-Willemsvaart. De contour bereikt de Kanaaldijk NW niet. Op het terrein van Vlisco is de opslag van gevaarlijke stoffen de enige risicovolle activiteit. Er geldt een beschermingsniveau 1. Gelet hierop is het groepsrisico van Vlisco verwaarloosbaar. Vlisco heeft derhalve geen invloed op het centrumplan.

Transport over het spoor

De kortste afstand van het plangebied (De Wiel) tot de spoorlijn Eindhoven – Venlo bedraagt circa 300 meter. Hiermee bevindt het plan zich duidelijk buiten de risicogrenzen voor het PR en GR zoals uit eerdere risicoberekeningen voor het PR en GR zijn gevonden. In de toekomst zal, zoals het zich momenteel laat aanzien, de omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorweg fors afnemen. De veiligheidssituatie rond de spoorweg zal daarmee aanzienlijk verbeteren.

Transport over de weg

Het plangebied ligt eveneens nabij wegen die deel uitmaken van de Helmondse hoofdinfrastructuur. Als belangrijkste wegen zijn te noemen de Kasteeltraverse, de Kanaaldijk NW en het Zuidende. In 2005 heeft de gemeente onderzocht of er een noodzaak aanwezig was voor de vaststelling van een routing voor transport van gevaarlijke stoffen. Uit verkeerstellingen in 2004 is echter gebleken dat er slechts sprake is van een beperkte vervoersstroom, zodanig gering dat geen sprake is van een plaatsgebonden-risicocontour langs die wegen. De aangetroffen stoffen bleken voor het grootste deel niet routeplichtig. Alle overige wegen zijn van lagere orde, waardoor transporten van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied niet of slechts zeer incidenteel zullen voorkomen. In 2005 is derhalve besloten voor Helmond geen routing vast te stellen.

Ondergrondse buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen ondergrondse buisleidingen ten behoeve het transport van hogedruk aardgas en /of brandstoffen (K1/K2/K3).

Hoogspanninglijnen

Op korte afstand van het plan zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig die een invloed zouden kunnen uitoefenen.

Advies brandweer

In het kader van de externe veiligheid heeft de regionale brandweer Zuidoost-Brabant geadviseerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens dit advies zijn in de veiligheidsparagraaf de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in voldoende mate benoemd. De provinciale risicokaart geeft aan dat het plangebied niet binnen de invloedsgebieden (1%-letaliteit) ligt. Het advies is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 WATER EN CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

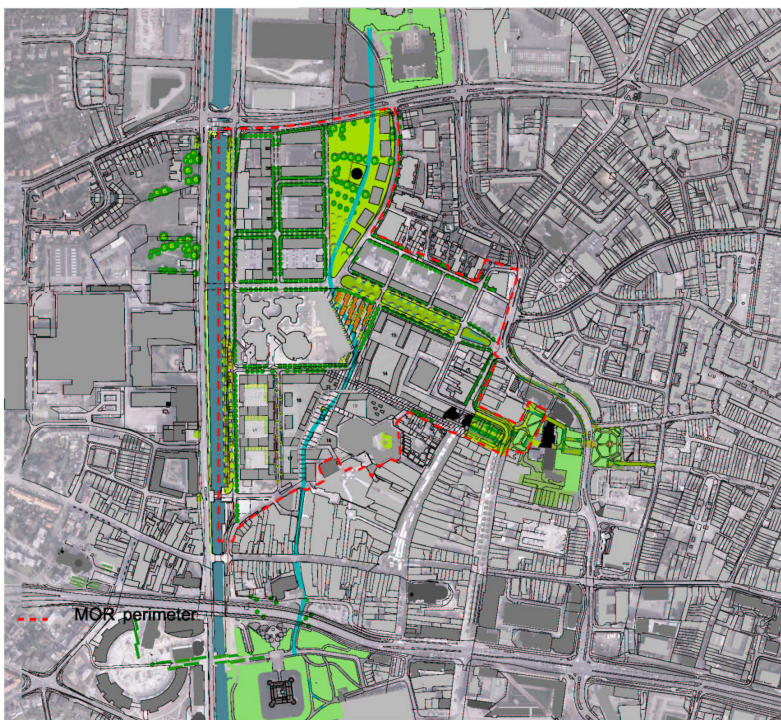
4.2.1 *Beleidskader: Waterplan.*

De gemeente heeft samen met het waterschap het Waterplan 2006-2010 opgesteld. In dit Waterplan liggen de kaders vast voor het gemeentelijk waterbeleid. In het Waterplan zijn zes hoofdlijnen van beleid onderscheiden die hieronder kort worden aangestipt:

1. De eigen broek ophouden. Dit betekent dat schoon (regen)water uit het gebied zoveel mogelijk in het gebied zelf wordt vastgehouden.
2. Water als ecologische verbindingszone. Waterlopen door stedelijk gebied zijn een belangrijke drager van ecologische waarden. Op deze manier kunnen natuurgebieden buiten de stad met elkaar verbonden worden en wordt de natuur dichterbij de mensen gebracht.

3. Anders omgaan met regenwater. Nu worden afvalwater en schoon regenwater vaak tezamen afgevoerd in het gemengde rioolstelsel. Dit moet vervolgens in de zuivering weer gezuiverd worden. Bekeken moet worden of het regenwater niet op een nuttiger manier gebruikt kan worden (hergebruik, infiltratie, bergen in oppervlaktewater). Er liggen belangrijke raakvlakken tussen dit punt en het eerste punt.
4. Het opwaarderen van beken. Helmond is van oudsher een stad van beken en beekdalen. Veel van deze structuren zijn in de loop der tijd verloren gegaan door uitbreiding van het stedelijk gebied. Er moet gekeken worden naar mogelijkheden om deze oude structuren terug te brengen en weer een waarde te geven.
5. Water terug in de stad. Dit punt geldt met name het terugbrengen van de Aa in het stedelijk gebied van Helmond.
6. Stedelijke ontwikkeling en de beleving van water. Bij (her)inrichting van stedelijk gebied moet er een belangrijke rol aan water toegekend worden. Zowel op structuurniveau als op inrichtingsniveau.

In het Centrumplan zijn niet alle bovengenoemde punten even relevant. Voor het Centrumplan gaat het met name om de punten 3, 5 en 6. Punt 3 betreft het anders omgaan met regenwater, het zoveel mogelijk scheiden van vuil- en schoonwaterstromen en het



Figuur 30: Plangebied centrumplan (rood omstippeld)

doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer". De punten 5 en 6 betreffen het zoveel mogelijk zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente en het in enige vorm terugbrengen van de Stads Aa.

Voor het centrumplan moet de waterhuishouding in zijn totaliteit beschouwd worden. Het heeft geen zin alleen naar fase 1 te kijken, omdat het hele gebied waterhuishoudkundig en riolerings technisch als één geheel functioneert. Om deze reden wordt in deze paragraaf allereerst gekeken naar het totale gebied van het centrumplan (zie figuur 30), vervolgens wordt ingezoomd op fase 1 hierin.

4.2.2 *Huidige waterhuishoudkundige situatie gebied Centrumplan*

Oppervlaktewater

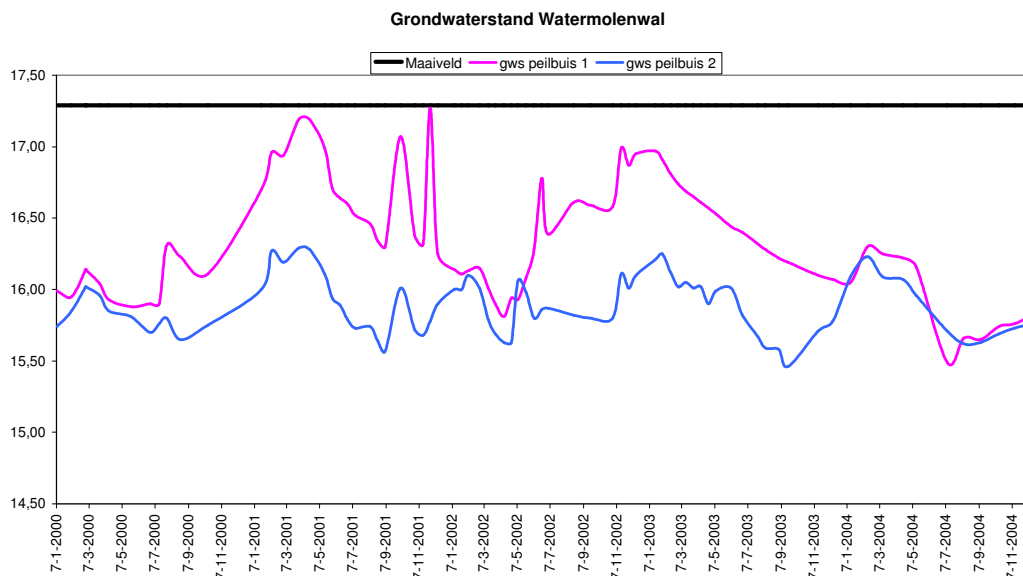
In het Centrumplan als zodanig is geen oppervlaktewater aanwezig. Het Centrumplan wordt aan de westzijde begrensd door de Zuid-Willemsvaart. Het water in de Zuid-Willemsvaart is afkomstig uit de Maas, en is dus gebiedsvreemd water. Het streefpeil van de Zuid-Willemsvaart is 16,54 m+, het minimum te handhaven peil is 16,34 m+. Direct ten noorden van het Oostende ligt Kasteel-Noord, een appartementencomplex omgeven door vijvers. Door middel van een vaste stuw wordt het peil van deze vijvers op 15,60 m+ gehouden. Om doorstroming in de vijvers te houden worden ze continu gevoed met water afkomstig uit de Zuid-Willemsvaart. Schoon regenwater afkomstig van het scholencomplex aan de Keizerin Marialaan wordt geloosd op deze vijvers. In de nabije toekomst wordt ook vanuit Binnenstad-Oost in toenemende mate schoon regenwater naar deze vijvers afgevoerd. Via een stuw wordt overtollig water uit de vijvers geloosd op de Gulden Aa. De Gulden Aa heeft ter plaatse een peil van circa 15,40 m+, en voert water af naar de Aa direct ten noorden van Helmond. Ook de Gulden Aa heeft een inlaat vanuit de Zuid-Willemsvaart en wordt daarmee gevoed door gebiedsvreemd water. Op enige afstand, ten zuiden van het Centrumplan, ligt de kasteelvijver. Deze staat in open verbinding met de Zuid-Willemsvaart en heeft hiermee een zelfde waterkwaliteit en waterpeil als de Zuid-Willemsvaart.

Grondwater

Ten behoeve van het Centrumplan zijn de gegevens van het bestaande grondwatermeetnet geanalyseerd. Daarnaast zijn een aantal peilbuizen bijgeplaatst om inzicht te krijgen in de aanwezige grondwaterstand en de fluctuaties hierin (zie figuur 31). De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is circa 15,6 m+. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is circa 16,2 m+. De grondwaterstanden in het Centrumgebied zijn daarmee relatief hoog te noemen, zeker in vergelijking met andere delen van Helmond zoals de Binnenstad en wijken als Rijpelberg en Brouwhuis. Op zich is dit niet zo vreemd als bedacht wordt dat grote delen van het Centrumplan tot het vroegere beekdalgebied van de Aa behoren. De Aa is in het gehele centrum van Helmond gedempt. In een deel van de oorspronkelijke loop ligt nu het stamriool.

Uit de gegevens van het grondwatermeetnet blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied behoorlijk kan fluctueren. Gemiddeld genomen wordt de minimale drooglegging (0,80-0,90 m -mv) gehaald.

Eventueel verdiept aangelegde voorzieningen (parkeerkelders, souterrains etc.) moeten volledig waterdicht aangelegd worden. De gemeente zal geen permanente maatregelen



treffen om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen ten opzichte van de huidige situatie.

Riolering

Het totale bruto-oppervlak van het centrumplan (excl. terrein Keiserinnedael) is ca. 16,8 ha. Het totale verhard oppervlak hierin is in de huidige situatie circa 15,4 ha. Dit houdt in dat circa 90% van het huidige totale oppervlak verhard is. Dit verhard oppervlak is op dit moment in zijn geheel aangesloten op het gemengd rioolstelsel en voert af naar de RWZI bij Aarle-Rixtel.

Het rioleringsgebied Centrum-Oost waar het Centrumplan in ligt, heeft een gemengd stelsel met één (gesaneerde) overstort bij de Bosselaan. Deze stort via een retentievoorziening over op de Zuid-Willemsvaart.

4.2.3 Nieuwe situatie na gereedkomen totale centrumplan

Conform de beleidslijnen uit het waterplan zal in het hele centrumgebied het bestaande gemengde stelsel worden vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Het totale bruto-oppervlak van het centrumplan (excl. terrein Keiserinnedael) is ca. 16,8 ha. In de nieuwe situatie, na realisatie van het centrumplan, zal er ongeveer 15,1 ha verhard oppervlak zijn (90%). Dat is 0,3 ha minder dan in de huidige situatie. Van deze 15,1 ha zal naar verwachting ca. 10% rechtstreeks op het vuilwaterriool worden gezet. Alle voetgangersgebieden, pleinen en extensief bereiden straten worden aangesloten op het hemelwaterriool. Alleen de Boulevard en de Waardstraat zullen, gezien de verwachte verkeersintensiteit, aangesloten worden op het vuilwaterriool.

Vervolgens zijn de onderstaande afwegingsstappen doorlopen om te kijken hoe met het schone (regen)water in het plangebied omgegaan kan worden.

Hergebruik

Onder hergebruik van regenwater wordt verstaan het aanwenden van regenwater voor niet-consumptieve gebruiksdoeleinden zoals toiletspoeling, tuin sproeien e.d. Uit onderzoeken en ervaringen opgedaan met pilot-projecten blijkt dat de kosten voor de aanleg van een tweede waterleidingnet hoog zijn en hergebruik van regenwater geen voordelen in gebruikerskosten en planontwikkeling geeft. Recentelijk is door de staatssecretaris van milieu besloten dat op grond van eisen vanuit de volksgezondheid voorlopig geen gescheiden watersystemen mogen worden aangelegd. Voor het Centrumplan en in de Kas-teeltuin is daarom niet gekozen voor het aanleggen van een huishoud- c.q. grijswatercircuit.

Infiltratie

Het Centrumplan ligt in het oorspronkelijke stromingsgebied van de Aa. Hier komen van oorsprong minder goed doorlatende grondsoorten en relatief hoge grondwaterstanden voor. Deze hoge grondwaterstanden in winterperiodes maken dat infiltratie in het Centrumplan slechts beperkt mogelijk is. In de 1e fase van het Centrumplan ontbreekt door de aanleg van grote parkeergarages ook de benodigde ruimte om te kunnen infiltreren. Nader onderzoek moet uitwijzen of de groene ruimte in het noordelijke deel van het Centrumplan (fase 4) geschikt is voor infiltratie.

Afvoer naar oppervlaktewater

Schoon regenwater uit het Centrumplan dat niet geïnfilteerd kan worden, wordt naar de Gulden Aa afgevoerd. Dit wordt gecombineerd met het terugbrengen van de Stads Aa.

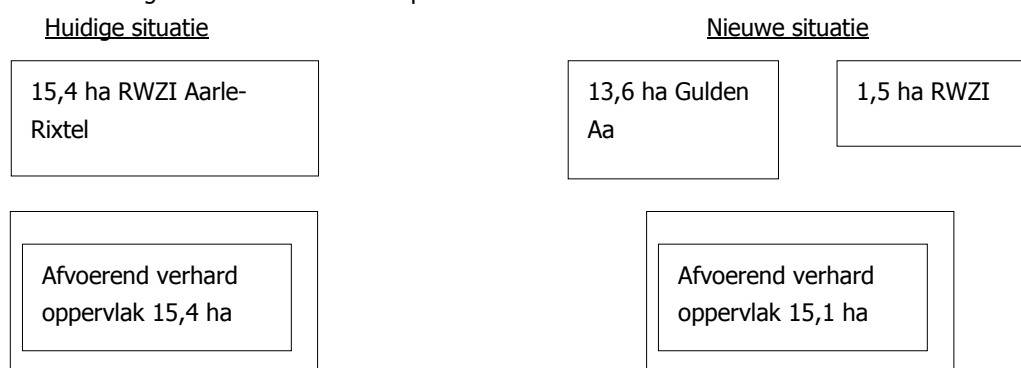
Terugbrengen Stads Aa en beleving van water

In het verleden stroomde de Aa van zuid naar noord door Helmond. Overblijfselen hiervan zijn de Nieuwe Aa in het zuiden van Helmond (bij Hoogeind/Varenschut) en de Gulden Aa in het noorden van Helmond. In het gebied van het Centrumplan liep de Aa van het straatje Oude Aa naar het Oostende. Terugbrengen van de Stads Aa betekent voor het Centrumplan het herstellen van deze verbinding. Gezien de grote druk op de ruimte in het centrum van Helmond en de aanwezigheid van bestaande bebouwing kan dit herstel niet altijd plaatsvinden door het uitgraven van de oorspronkelijke loop van de Aa. Op een aantal plaatsen zal de verwijzing naar de Aa aan maaiveld een meer symbolisch karakter hebben. Ondergronds worden voorzieningen getroffen om toch een minimale hoeveelheid schoon (regen)water uit het gebied door te kunnen voeren van zuid naar noord en de Gulden Aa met gebiedseigen water te kunnen voeden. Deze voorziening zal tevens dienen als hemelwaterriool voor het plangebied. In het (recente) verleden zijn reeds een aantal schakels van de Stads Aa gerealiseerd, te weten het straatje de Oude Aa en op het terrein van Keiserinnedael. Daarnaast wordt in het gebied Suytkade gewerkt aan het terugbrengen van de Aa. De reeds aangelegde leidingen in de Oude Aa en op het terrein van Keiserinnedael vormen twee schakels die in de eerste fase van het Centrumplan met elkaar verbonden moeten worden. In een latere fase volgt de verbinding naar de Gulden Aa aan de noordzijde. Met het centrumplan wordt de verbinding met de Gulden Aa gerealiseerd.

Voor het tracé zijn verschillende varianten mogelijk e.e.a. afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling. Inpassing in het stedenbouwkundige plan heeft tot gevolg dat in het zuidelijke deel (fase 1 en fase 2) de verbinding in de vorm van een overkluizing moet worden aangelegd. Daar waar deze overkluizing wordt aangelegd, komt de aanleg van een regenwaterriool te vervallen. De overkluizing vervult hier immers ook de functie van een regenwaterriool. De Aa, zoals die vroeger door de stad liep, was een laaglandbeek, met stroomsnelheden van 0,1 m/s tot pieken van 0,5 m/s en een debiet van 1,5 m³/s tot wel 13 m³/s in pieksituaties. Omdat in de Stads Aa, zoals die inmiddels in enkele onderdelen is aangelegd over delen via overkluizingen loopt, kan dit oorspronkelijke debiet niet meer gehaald worden. Deze overkluizingen maken dat het basisdebiet van de Stads Aa maximaal circa 0,5 m³/s kan zijn. Het waterpeil in de toekomstige Stads Aa moet aansluiten op huidige peilen van bestaande waterpartijen. Maatgevend hierbij zijn 16,54 m+ bij het kasteel en 15,40 m+ in de Gulden Aa. De peilen op deze locaties kunnen niet gewijzigd worden omdat ze een bindende relatie met de omgeving hebben. Deze vaste peilen hebben tot gevolg dat het debiet door de overkluizing in het centrumplan begrensd is.

Afvoerbalans verhard oppervlak in de huidige en de nieuwe situatie

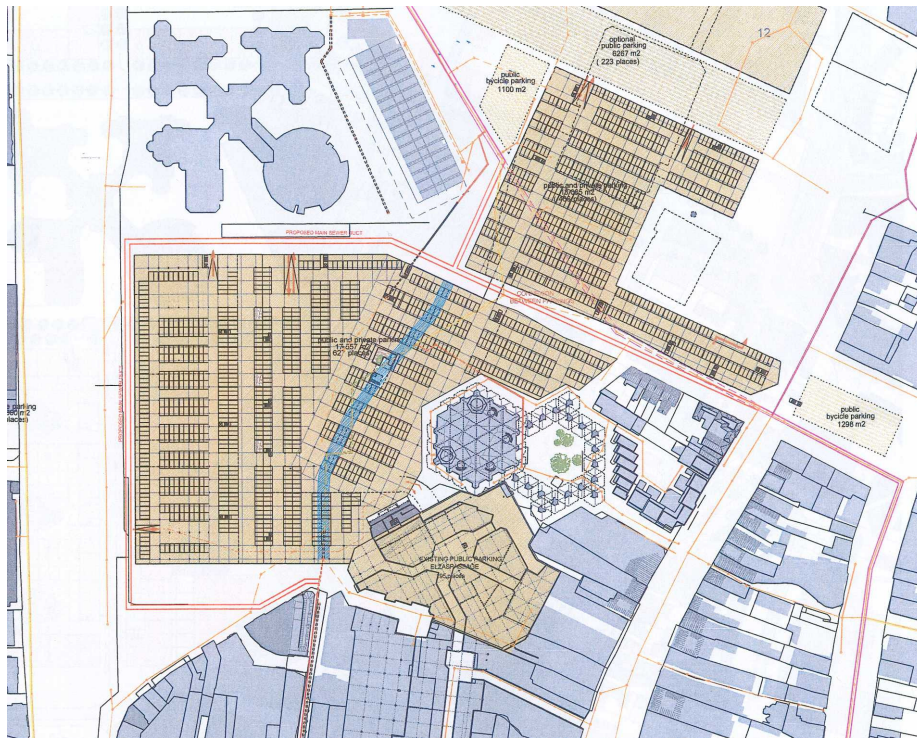
In onderstaande figuur 32 wordt aangegeven hoe de afvoer van regenwater uit het gebied in de huidige en de nieuwe situatie plaats zal vinden.



Figuur 32: afvoer regelwater nieuwe situatie

4.2.4 **Uitgangspunten waterhuishouding fase 1**

Het totale gebied van fase 1 heeft een bruto-oppervlak van 3,25 ha en een totaal afvoerevend verhard oppervlak van 3,25 ha (100% verharding). In dit gebied zal de Aa als overkluizing zover mogelijk doorgetrokken worden. Al het schone hemelwater uit het gebied wordt hierop aangesloten. In beginsel gaat het om alle verharde oppervlakken, omdat hier geen wegen liggen met een hoge verkeersintensiteit. Gezien de hoge gebruikintensiteit en bebouwingsdruk worden het ondergrondse en bovengrondse tracé van de Stads Aa in deze fase van elkaar losgekoppeld en bij Keiserinnedael weer met elkaar verbonden. Feitelijk gaat het hierbij om een omleiding van de Stads Aa, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Figuur 33: omleiding Stads Aa

In fase 1 kan slechts een deel van de Stads Aa aangelegd worden. Tot het moment dat ook de noordelijke stukken (fase 3 en 4) en daarmee de totale afvoer op de Gulden Aa gerealiseerd kan worden, zal het regenwater uit het gebied van fase 1 geloosd worden op de Zuid-Willemsvaart.

4.2.5 **Waterkwaliteit**

Het aanleggen van gescheiden systemen in (bestaand) bebouwd gebied brengt theoretisch een risico met zich mee op vervuiling van het afgekoppelde schone regenwater. De vervuiling kan de volgende oorzaken hebben:

- verontreiniging vanuit wegverkeer;
- onkruidbestrijding op verhardingen;
- foutieve aansluitingen;
- hondenpoep;
- gladheidbestrijding;
- bouwmaterialen.

Onderstaand worden de bovengenoemde zaken kort aangestipt en wordt aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

Verontreiniging vanuit wegverkeer

Voor het aansluiten van de verharde wegoppervlakken op het rioelstelsel is de intensiteit van het wegverkeer bepalend voor aansluiting op het schoonwater- danwel vuilwaterriool. Op deze manier wordt voorkomen dat verontreiniging van zeer intensief bereden wegen op het schoonwaterriool wordt geloosd. De uitgangspunten van de landelijk gehanteerde beslisboom "afkoppelen verhard oppervlak" worden hierbij gevolgd.

Onkruidbestrijding op verhardingen

Helmond werkt op dit moment nog niet met volledig mechanische onkruidbestrijding op verhardingen. Redenen hiervoor zijn vooral van financiële aard: mechanische onkruidbestrijding is (veel) duurder dan chemische onkruidbestrijding. Helmond hanteert wel een zeer terughoudend beleid bij chemische onkruidbestrijding. Er wordt alleen zeer selectief gespoten met (uiteraard toegestane) bestrijdingsmiddelen. Onkruid in openbare groenvoorzieningen wordt alleen mechanisch bestreden. Het is nog niet duidelijk of in de toekomst overgegaan wordt op volledig mechanische onkruidbestrijding op verhardingen. Dit zal deels afhangen van financiële afwegingen, het toelatingsbeleid voor bestrijdingsmiddelen en de mogelijke gevolgen van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het risico van verontreiniging van het oppervlaktewater als gevolg van chemische onkruidbestrijding wordt als klein beoordeeld. Om deze reden is ervoor gekozen toch door te gaan met het gescheiden afvoeren van schoon hemelwater. De positieve gevolgen van het afkoppelen worden zwaarder beoordeeld dan de mogelijk negatieve gevolgen van een restant chemische stoffen in het afgevoerde regenwater.

Foutieve aansluitingen

Foutieve aansluitingen in bestaande situaties zijn moeilijk op te sporen en aan te passen. In het geval van het Centrumplan is sprake van sloop en volledige nieuwbouw in een groot gebied en het volledig nieuw aanleggen van een gescheiden stelsel. Dit maakt het mogelijk om alle aansluitingen goed te maken. Controle op het toekomstig correct aansluiten is mogelijk via het aansluitvergunningstelsel van de gemeente.

Hondenpoep

Het hondenbeleid van de gemeente is deels vastgelegd in de APV. Op dit moment mogen honden, naast op speciaal daarvoor aangewezen plaatsen, ook nog in de goot van de weg hun behoefte doen. Dit beleid is nu reeds aan discussie onderhevig mede naar aanleiding van het in toenemende mate ombouwen van gemengde naar gescheiden stelsels.

Gladheidbestrijding

Afhankelijk van de intensiteit van het gebruik van de openbare ruimte en de wegen kunnen bepaalde gebieden en wegen opgenomen worden in de jaarlijks vast te stellen strooiroutes. De meeste intensief gebruikte wegen zullen sowieso aangesloten worden op het vuilwaterriool zodat strooizout hier geen probleem is. Voor overige gebieden kan zeer incidenteel strooizout terechtkomen in het schoonwaterriool en uiteindelijk in het oppervlaktewater belanden. Gezien het zeer incidentele karakter worden de gevolgen als klein beoordeeld. De positieve gevolgen van het afkoppelen worden zwaarder beoordeeld dan de mogelijk negatieve gevolgen van een restant strooizout in het afgevoerde regenwater.

4.2.6 **Waterhuishouding overige delen van het bestemmingsplan**

De delen van het bestemmingsplan die niet in het ontwikkelingsgebied vallen, zijn beheerdergericht. Dit betekent dat het bestemmingsplan hier een conserverend karakter heeft en dat er niet actief wordt ingezet op ontwikkeling. De waterparagraaf voor deze delen krijgt daarmee ook een ander karakter.

Watersysteem

In de gebieden die buiten het ontwikkelingsgebied vallen, komt alleen oppervlaktewater voor in de vorm van de Zuid-Willemsvaart. Stadsvijvers en overige waterlopen zijn niet aanwezig. De Zuid-Willemsvaart is in de periode 1822-1826 gegraven in het beekdal van de Aa. Het centrum behoort tot de oudste delen van Helmond. Hier heeft de Aa in het verleden door de stad gelopen. In de '60-er jaren van de vorige eeuw is de Aa gedempt. De omgeving van de Zuid-Willemsvaart heeft daarom te maken met een bodemopbouw (met name in de wat diepere onaangetaste ondergrond) die kenmerken heeft van de beekdalgronden. De lagen aan maaiveld zijn beïnvloed door menselijk handelen en bestaan onder andere uit opgehoogde lagen. De Zuid-Willemsvaart heeft in het centrumgebied een peil van 16,34-16,54 +NAP.

In het plangebied zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast. Ook de peilbuisgegevens laten geen hoge grondwaterstanden zien in de gebieden buiten het ontwikkelingsgebied. De grondwaterstand varieert van 0,90-2,00 m –mv. De gemeente hanteert een droogleggingsnorm van 0,90 m –mv. Hiermee worden geen problemen voorzien. Eventueel verdiept aan te leggen voorzieningen, kelders en dergelijke), moeten waterdicht gemaakt worden. De gemeente zal geen permanente maatregelen nemen om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen ten opzichte van de huidige situatie.

Riolsysteem

Het gehele plangebied is hoogstedelijk en heeft een hoog percentage afvoerend verhard oppervlak. Het gebied rondom de Steenweg (westelijk van de Zuid-Willemsvaart) valt in rioleringsgebied 9, Helmond noord-west. Hier ligt een gemengd rioelstelsel, dat in de Steenweg en directe omgeving pas vijf jaar oud is. Het gebied ten oosten van het ontwikkelingsgebied en ten noorden van de Kasteeltraverse valt in rioleringsgebied 14, Binnenstad. Ook hier ligt een gemengd rioelstelsel dat dateert van de '60-er en '70-er jaren. Het gebied ten oosten van de Zuid-Willemsvaart voert het water af via het centrale stamriool. Het afvalwater wordt uiteindelijk geloosd op de RWZI in Aarle-Rixtel. Ter hoogte van de Bosselaan, noordelijk van het plangebied, ligt een grote gesaneerde overstort die het water van het stamriool bij een te groot aanbod loost op de Zuid-Willemsvaart.

Ontwikkelingen

De gemeente Helmond heeft een waterplan waarin het integrale waterbeleid voor de gemeente staat beschreven. Het waterplan is opgesteld samen met Waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de toenmalige Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant (tegenwoordig BrabantWater). Op dit moment wordt het waterplan geactualiseerd. Het waterplan sluit aan bij de landelijke ontwikkelingen die het afgelopen decennium hun intrede hebben gedaan op het gebied van integraal waterbeheer. Het waterbeleid gaat uit van het vasthouden en bergen van (regen)water in het gebied waar dit water valt. Elk gebied dient waterhuishoudkundig gezien "de eigen broek op te houden" en mag het water niet zonder meer lozen. Dat zou benedenstrooms problemen opleveren. In bestaand stedelijk gebied gaat het om het regenwater dat, als gevolg van kleinere en grotere ontwikkelingen, extra afgevoerd wordt ten opzichte van de bestaande situa-

ties. Omdat het gebied vrijwel volledig verhard is en afvoert op het bestaande gemengde stelsel, is er nauwelijks sprake van een toename van het af te voeren water. Dit neemt niet weg dat zich plaatselijk mogelijkheden voor kunnen doen om regenwater af te koppelen en te bergen. Deze mogelijkheden worden aangegrepen voor zover ze niet strijdig zijn met de uitgangspunten van een duurzaam te beheren afvalwater- en regenwaterstelsel. Daarbij moet het schone water ook zo schoon mogelijk blijven, onder andere door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken en onkruidbestrijding op verhardingen tot een minimum te beperken.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft op de genoemde gebieden een conserverend, beheersgericht karakter en is niet gericht op nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie wordt hierin beschreven en van een passende juridische regeling voorzien. In dat kader zullen er dus ook geen aanpassingen plaatsvinden aan het waterhuishoudkundig systeem of het rioolstelsel. Voor de (beperkte) mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor aanbouw, bijbouw en nieuwbouw in het plangebied wordt van de particulier geëist dat deze een gescheiden systeem op zijn eigen terrein aanlegt. Dit systeem kan dan bij toekomstige rioolvervangingsprojecten op eenvoudige wijze aangesloten worden op het dan aan te leggen (verbeterd) gescheiden stelsel. Gezien de ouderdom en de onderhoudsstaat van het huidige stelsel wordt grootschalige vervanging van de riolering buiten het ontwikkelingsgebied pas verwacht in de periode vanaf 2020/2030. Daarnaast zal in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2007 berekend worden dat de "wateropgaaf" voor het stedelijk gebied van Helmond is, zo ook voor het centrumgebied. Dit loopt echter een apart traject in het kader van de actualisatie van het Waterplan Helmond en valt niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan.

4.3 DUURZAAMHEID

De gemeente Helmond heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Er wordt ook gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ordening. Het gebruik van (openbare) ruimte dient zo optimaal mogelijk te zijn en ook meerdere (aanvullende) functies te dienen. Routes voor langzaam verkeer en voorzieningen voor openbaar vervoer worden als belangrijke structuurbepalende elementen gezien.

De gemeente Helmond heeft, op basis van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, haar eigen beleid vastgesteld met betrekking tot duurzaam bouwen. Dit beleid is vertaald naar het basispakket duurzaam bouwen. Dit basispakket kent thema's als: energie, water, materialen, binnenmilieu en diversen (zoals afval en omgevingsniveau). Ook het toepassen van domotica speelt hierbij een rol. Vooral in het Centrum waar op een compacte wijze met name meergezinswoningen zullen worden gebouwd, dient dit aspect verder te worden uitgewerkt.

Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk duurzame bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Het basispakket duurzaam bouwen bevat 14 vaste maatregelen die verplicht zijn en 33 (voor projectbouw 44) variabele maatregelen die aanbevolen worden. Voor particuliere bouwers geldt dat tenminste 23 van de aanbevolen 33 maatregelen moeten worden toegepast. De projectbouwers dienen minimaal 31 van de 44 aanbevolen maatregelen toe te passen.

Energiezuinig bouwen

In het kader van het bestemmingsplan Centrum II wordt een beknopte energievisie opgesteld, waarin vooral een duidelijk en realistisch ambitieniveau zal worden vastgelegd. Op basis daarvan worden daar waar mogelijk in een vroegtijdig stadium met projectontwikkelaars afspraken gemaakt. Aspecten die hierbij een belangrijke rol spelen zijn:

- goede isolatiewaarde, waardoor de warmtebehoefte van de woning wordt beperkt;
- vergaande aandacht voor detaillering (beperking transmissie en koudebruggen);
- compact bouwen;
- toepassing van passieve zonne-energie, zowel in verkaveling als in woningontwerp;
- laagtemperatuurverwarming.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Het PKVW is in de Nota Wonen 2002 opgenomen als randvoorwaarde voor nieuwbouwwoningen. Bij (ver)nieuwbouw op kleine inbreidingslocaties wordt eveneens uitgegaan van het PKVW, tenzij er zwaarwegende motieven zijn om hiervan af te wijken. In bestaande situaties kan eveneens de wens bestaan om de openbare verlichting op het niveau van het keurmerk te brengen. Uitgangspunt is een integrale benadering, dat met civiele partijen getracht wordt tot overeenstemming te komen over de vereiste fysieke maatregelen aan de woningen en de woonomgeving, waarna de openbare ruimte wordt aangepast volgens een gecertificeerd plan.

Aanpasbaar en bezoekbaar:

In de Nota Wonen 2002 is aanpasbaar en bezoekbaar bouwen eveneens als beleidsuitgangspunt opgenomen. De eisen betreffende de bezoekbaarheid zijn van kracht voor alle nieuwbouwplannen. Bij sociale huur- en koopwoningen zijn ook de eisen met betrekking tot de aanpasbaarheid verplicht.

4.4 AFVAL

Voor het (gescheiden) inzamelen van afval worden voldoende ruime voorzieningen aangebracht. Achteruitrijden van vuilniswagens wordt zo mogelijk vermeden.

4.5 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Binnen het plangebied liggen geen terreinen die beschermd zijn op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn respectievelijk de per oktober 2005 gewijzigde Natuurbeschermingswet.

De Flora- en Faunawet beschermt wilde planten- en diersoorten. Binnen het plangebied is sprake van natuurwaarden in de Zuid-Willemsvaart (ecologische verbinding). Die waarden worden niet verstoord. Ingrepen beperken zich tot de oostzijde van het kanaal. Er zijn daarbij mogelijkheden om de leefomstandigheden voor watergebonden planten en dieren te verbeteren. In het plangebied is verder geen sprake van specifieke beschermde biotopen of van andere dan in stedelijk gebied algemene planten- en diersoorten. De voorgestelde ontwikkeling betekent geen verstoring van bedreigde of zeldzame soorten. Er is geen aanleiding om nader flora- en faunaonderzoek te doen. In de nieuwe situatie blijven de omstandigheden geschikt voor de soorten die er nu voorkomen. Bij nieuwbouw zal op basis van de gemeentelijke bouwverordening gezorgd worden voor nestelmoege-

lijkheden voor vleermuizen en zwaluwen e.d. De omgeving van het kanaal en van de Stads-Aa is kansrijk voor deze soorten.

4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.6.1 *Archeologie*

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarde op de locatie, voor zover aanwezig, te behouden. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en uit de bodem gehaald worden en elders worden bewaard.

Ter plaatse van locaties waar nieuwbouw wordt gepleegd en waar momenteel geen bebouwing is gesitueerd, alsmede locaties waar de nieuwe bebouwing dieper wordt gerealiseerd dan de bestaande bebouwing dient archeologisch onderzoek te worden verricht.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het centrumgebied van Helmond niet gekarteerd. De gemeente Helmond is echter bezig met de ontwikkeling van een eigen archeologische waardenkaart. Blijkens deze kaart bevinden zich in het plangebied (grote delen van) een drietal in archeologisch opzicht belangrijke gebieden (aangegeven als terrein 19, 21, en 39 op de archeologische waardenkaart van de gemeente Helmond). De drie gebieden staan op de archeologische kaart aangegeven vanwege het historische gegeven dat deze reeds gedurende de Late Middeleeuwen (circa 1200-1500 A.D.) bewoond werden. De begrenzing van de drie gebieden is als volgt:

- TAW 19: Marktstraat – Binderseind (het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door De Waart, aan de oostzijde door Binderseind en Zuidende, aan de zuidzijde door Ameidepark, Ameidewal, Marktstraat en Watermolenwal, aan de westzijde vormt de oostelijke perceelsgrens van de citysportal de grens (de ondergrond van de wegen behoren niet tot het terrein)).
- TAW 21: stadscentrum Helmond (het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door Havenweg, Watermolenwal, Marktstraat en Ameidewal, aan de oostzijde door Noord-Koninginnewal en Zuid-Koninginnewal, aan de zuidzijde door Kasteel-Traversal, Kerkstraat-Zuid, De Wiel, Smalle Haven, Kasteel-Traversal, aan de westzijde tenslotte door Kanaaldijk N.W. (de ondergrond van de wegen zijn tot het terrein te rekenen)).
- TAW 39: Steenweg, begijnhof (het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door Steenweg, aan de oostzijde door Kanaaldijk N.W., aan de zuidzijde door Kasteel-Traversal en aan de westzijde door Kromme Steenweg (de ondergrond van de wegen is niet tot het terrein te rekenen)).

Dat in deze gebieden inderdaad een archeologische ondergrond bestaat is sinds circa 1985 herhaaldelijk gebleken tijdens opgravingen. Daarbij zijn niet alleen veel archeologische vondsten verzameld (zoals aardewerkscherven, metalen voorwerpen, dierlijk botmateriaal) maar ook allerlei bodemsporen opgetekend (zoals paalsporen van houten gebouwen, waterputten, diepgraven, woonvloeren). Opgemerkt dient te worden dat in alle drie gebieden op een aantal plaatsen de archeologische ondergrond verdwenen is door

diepgaand grondwerk in het verleden, of door archeologisch onderzoek. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gehele Speelhuisplein in de middeleeuwse stadskern, waar in het kader van een milieuonderzoek booronderzoek heeft plaatsgevonden. Dit booronderzoek heeft ondubbelzinnig aangetoond dat de ondergrond hier in het verleden reeds zodanig diep is verstoord dat het niet aannemelijk meer is dat zich hier nog een archeologische ondergrond bevindt.

4.6.2 **Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden hebben betrekking op de aanwezigheid in een bepaald gebied van historische bouwkunst (monumenten), historische geografie en historische stedenbouw, archeologische monumenten en archeologische waarden. Het centrum van Helmond kent een menselijke occupatie en een ruimtelijke ontwikkeling van eeuwen; vanaf de ontwikkeling van de Middeleeuwse stad (binnen de wallen, o.m. binnen de Watermolwenwal) via de industriële (textiel en metaal) revolutie (ruimtelijke ontwikkeling van de stad langs het aangelegde kanaal) tot heden (centrumplan).

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat binnen het plangebied diverse gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig zijn. Verder kwalificeert deze kaart het gebied langs het kanaal (Zuid-Willemsvaart) als een gebied met historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde. Historische stedenbouw is de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving.

In het kader van dit plan zijn de gemeentelijke en rijksmonumenten op de plankaart aangegeven. In het plan wordt expliciet bepaald dat dergelijke bouwwerken en gronden mede bestemd zijn voor het behoud van hun cultuurhistorische en/of monumentale waarden. Door de werking van de gemeentelijke monumentenverordening en de Monumentenwet 1988 worden deze panden juridisch adequaat beschermd. Binnen het plangebied komen tevens een aantal MIP-panden (Monumenten Inventarisatie Project) voor die ook op de CWK voorkomen. Aangezien het hier (nog) niet om gemeentelijke of rijksmonumenten gaat, zijn deze panden niet meegenomen. De beoordeling of de waarden van deze MIP-panden op enig moment aanleiding geven om het beschermende regime te versterken (bijvoorbeeld door een aanwijzing als monument) valt buiten dit bestemmingsplan, doch wordt primair gereguleerd via de monumentenverordening.

De panden Ameidestraat 3, Binderseind 45-51 en Havenweg 28 zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart vermeld als uitvloeisel van het uit 1990 daterende MIP. In de praktijk blijkt de inhoud van het MIP in toenemende mate gedateerd. Als gevolg hiervan is gemeentelijk het besluit genomen het MIP te actualiseren (afvoeren gesloopte panden, herijking bestaande panden en aanvulling met destijds "vergeten" panden). Aangevuld met een inventarisatie van de Wederopbouwperiode) vormt deze herijking de basis voor een nieuwe selectieafweging voor een bescherming op grond van de Monumentenverordening Helmond 2005.

De ruimtelijke ontwikkelingen langs het oude kanaal hebben geleid tot de specifieke stedenbouwkundige structuur van dit deel van Helmond. Het betreft hier in essentie een noord-zuid gericht bebouwing met oriëntatie op het kanaal. Het ontwikkelde Masterplan

Centrum Helmond en het daarop gebaseerde Stedenbouwkundige Uitwerkingsplan (SUP) blijven nadrukkelijk aansluiten bij deze structuur. Wonen en leven langs het water (zoals met name tot uiting komt in de ontwikkeling van fase 2 en 4 (zie ook paragrafen 2.7 en 2.9) is zelfs een essentieel onderdeel van de beoogde nieuwe ruimtelijke structuur en kwaliteit. Het plan beschermt en versterkt derhalve de bestaande cultuurhistorische waarden van het gebied.

Hieronder is een overzicht gegeven van de in het plangebied aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten:

Rijksmonumenten

- 1 Kanaaldijk N.W. 47.
- 2 Kanaaldijk N.W. 49.
- 3 Kerkstraat 19.
- 4 Kerkstraat 47.
- 5 Kerkstraat 48.
- 6 Kerkstraat 54.
- 7 Markt 7.
- 8 Markt 31.
- 9 Markt 213.
- 10 Markt 24.
- 11 Marktstraat 10.
- 12 Molenstraat 201.
- 13 Steenweg 34.
- 14 Watermolenwal 1.
- 15 Wilhelminalaan 16.
- 16 Wilhelminalaan 18.
- 17 Zuid-Koninginnewal 49.

Gemeentelijke monumenten.

- 1 Binderseind 23.
- 2 Havenweg 2-2a.
- 3 Havenweg 4-4a-4b.
- 4 Havenweg 4c
- 5 Havenweg ongenummerd (pakhuis).
- 6 Kanaaldijk N.O. 82.
- 7 Kanaaldijk N.W. 41 (Steenweg 2-4).
- 8 Kanaaldijk N.W.43-45.
- 9 Kerkstraat 17.
- 10 Kerkstraat 41.
- 11 Kerkstraat 43-45.
- 12 Kerkstraat 50-52.
- 13 Markt 5-5a.
- 14 Markt 33.
- 15 Markt 209.
- 16 Markt 211.
- 17 Markt 14.
- 18 Markt 18-18a.
- 19 Markt 26-26a.
- 20 Markt 28-30.
- 21 Markt 34.
- 22 Markt 38a-40.
- 23 Markt 42a.
- 24 Speelhuisplein 2.
- 25 Steenweg 1.
- 26 Steenweg 35.
- 27 Steenweg 45-47-49-51-53-55-57-59-61-63-65-67.
- 28 Steenweg 2-4 (Kanaaldijk N.W. 41).
- 29 Steenweg 62.
- 30 Torenstraat ongenummerd (watertoren).
- 31 Veestraat 1 (Kamstraat 49)
- 32 Veestraat 31 (Smalle Haven 7-8).
- 33 Veestraat 2.
- 34 Veestraat 44.
- 35 Veestraat 46.
- 36 Watermolenwal 2-3-4-5-6-7.

4.7 KABELS EN (GAS)LEIDINGEN

Het plangebied wordt voor een groot deel volledig opgehoogd en heringericht. Daarom zal de totale ondergrondse infrastructuur ten behoeve van het centrumplan moeten worden verlegd. Een inventarisatiekaart is reeds beschikbaar. De aanleg van verdiepte parkeergarages heeft eveneens consequenties voor bestaande en nieuwe kabels en leidingentracés. Langs het kanaal bevindt zich een gasleiding. Voor deze gasleiding is, in verband met het externe veiligheidsbeleid omtrent gasleidingen, een vrijwaringszone van vier meter opgenomen.

4.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan heeft deels een conserverend karakter en anderzijds wordt een deel van het Centrum herontwikkeld met nieuwe commerciële voorzieningen, parkeervoorzieningen en woningen.

Voor die gebieden die opnieuw ontwikkeld worden zijn exploitatieberekeningen gemaakt. Op basis van de in het plan voorziene ontwikkelingen ziet de exploitatieopzet er als volgt uit op basis van prijspeil 2007:

	Mln. €
Totale kosten (verwerving, bouwrijpmaken, toeslagkosten, rente en inflatie)	95,8
Totale opbrengsten (grondverkoop, subsidies en opbrengststijgingen)	<u>67,0</u>
Tekort op de grondexploitatie op eindwaarde	28,8

Voor dit tekort zijn binnen de gemeente Helmond middelen gereserveerd binnen de begroting (programma Centrumontwikkeling) en het Grondbedrijf om deze posten af te dekken. Indien er nog subsidiemogelijkheden ontstaan, zullen deze benut worden om het tekort verder terug te dringen.

Voor de gebouwelijke investeringen in het Centrumplan (bibliotheek, parkeren) zijn in de begroting afzonderlijke bedragen opgenomen om deze te kunnen realiseren.

Op grond van bovenstaande gegevens en verwachtingen wordt realisatie van het Centrumplan binnen de mogelijkheden van de gemeente Helmond haalbaar geacht.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 PLANSYSTEMATIEK

5.1.1 *Algemeen*

Het bestemmingsplan Centrum II is een combinatie van een ontwikkelingsplan, gericht op grootschalige vernieuwing en nieuwbouw van delen van het centrum, en een meer beheersmatig plan, gericht op behoud en verbetering van de bestaande kwaliteiten in de rest van het plangebied. Tegelijkertijd wordt met het voorliggende bestemmingsplan deels voortgebouwd op de juridische systematiek en regelingen in het nog vigerende bestemmingsplan Centrum uit 1997. Dat plan kent een sterk stedenbouwkundige invalshoek en een vrij globale juridische uitwerking daarvan, maar heeft in de praktijk, ondanks enkele juridische tekortkomingen, altijd goed gefunctioneerd.

Uitgangspunt voor de gehanteerde plansystematiek is het bieden van ruimte aan de in het centrum aanwezige en ook gewenste ruimtelijke en functionele dynamiek. Daarom hebben de eigenlijke centrumgebieden in het plan allen een ruime mengbestemming "centrum" gekregen. Alleen meer bijzondere functies en elementen, alsmede de meer monofunctionele woongebieden zijn specifiek bestemd, evenals de wegen, groenvoorzieningen, waterlopen en andere openbare ruimten.

De fasering van de centrumontwikkeling, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, is op de plankaart en in de voorschriften vertaald naar een uit te werken bestemming Centrum voor fase 1 (het nieuwe winkelplein en omgeving) – met uitzondering van de direct bestemde nieuwe bibliotheek, en fase 3 (het gebied rondom de Boulevard), alsmede een uit te werken bestemming Wonen voor fase 2 (het Obragasterrein) en fase 4 (het terrein rondom de watertoren). Uitwerking van de bestemming zal plaatsvinden, zodra de uitvoering conform het Masterplan Centrum, het Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan en het Beeldkwaliteitplan aan de orde is.

5.1.2 *De plankaart*

Op de plankaart, die bestaat uit drie kaartbladen, zijn de bestemmingen van de gronden in het plangebied weergegeven. Binnen de bestemmingen zijn nadere aanduidingen aangegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de voorschriften. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld de kadastrale en topografische gegevens).

5.1.3 *De voorschriften*

De planvoorschriften zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2 (bepalingen bij de bestemmingen), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwvoorschriften en eventueel vrijstellingsbevoegdheden, bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen en/of aanlegvergunningplichten worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), waarin algemeen geldende gebruiks-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, en een aantal standaardbepalingen zijn opgenomen.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht, een strafbepaling en een citeertitel.

5.2 DE BESTEMMINGEN

5.2.1 *Bedrijf*

De Euromaster op de hoek van de Torenstraat en de Anna van Eekerenstraat is bestemd tot "Bedrijf". Het bedrijf is specifiek bestemd conform de bestaande activiteiten, te weten (detail)handel in auto-onderdelen en autoaccessoires met daarbij een verkooppunt voor motorbrandstoffen (geen LPG). Over de bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid gelegd voor woningbouw, een en ander zoals beschreven in paragraaf 2.11.1. De wijzigingsbevoegdheid staat in artikel 21 van de voorschriften.

5.2.2 *Centrum*

Deze bestemming is toegekend aan het bestaande hoofdwinkelcentrum en aan de overige bestaande gebieden en bouwblokken waar centrumfuncties zijn gevestigd. De bestemming Centrum is een mengbestemming die in beginsel alle centrumfuncties toelaat. Daarbij gaat het om winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren, horecabedrijven en woningen.

Het begrip "op het centrum gerichte voorzieningen" is omschreven in artikel 1. Het betreft publieksgerichte dienstverlenende instellingen, kantoren of bedrijfjes, met een baliefunctie. Voorbeelden zijn een reisbureau, videotheek, uitzendbureau, stomerij of schoenreparatiebedrijfje. Ook het begrip "kleinschalige kantoren" is omschreven. Het gaat uitdrukkelijk om kantoren met een publieksgerichte functie, al dan niet tevens met een baliefunctie, zoals een bank, makelaarskantoor, notaris of advocatenkantoor.

Centrumfuncties, uitgezonderd wonen, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik van de verdiepingen. In algemene zin geldt dat de verdiepingen bestemd zijn voor het wonen. Door middel van een vrijstelling kan worden toegestaan dat een verdieping wordt gebruikt voor een uitbreiding van de op de begane grond gevestigde centrumfunctie. Daarbij geldt als voorwaarde dat het aantal woningen niet mag afnemen. De woonfunctie van de verdieping blijft dus altijd voorop staan.

Binnen de bestemming Centrum worden twee categorieën horeca onderscheiden. Onder horeca 1 wordt verstaan de winkelondersteunende horeca, zoals een restaurant, cafetaria of lunchroom met het accent op het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse. Horeca 2 is ruimer en omvat naast categorie 1 ook spel, vermaak en uitgaan. Een spelautomatenhal is in de definitie van horeca 2 uitdrukkelijk uitgesloten en valt onder de functie leisure, welke met vrijstelling kan worden toegestaan (zie hierna).

Het beleid ten aanzien van horeca is beschreven in paragraaf 2.4.4. Aangezien dit beleid aansluit bij het voorheen, in het bestemmingsplan Centrum uit 1997 beschreven beleid, is ook voor wat betreft de juridische regeling aangesloten bij dat plan. Bij de voorschriften is als bijlage een deelkaartje gevoegd, waarop een tweetal zoneringen voor horeca is aangegeven. Op het kaartje zijn de bouwblokzijden van de gebieden met de bestemming Centrum, waar bestaande horeca 1 bedrijven zijn gevestigd, aangewezen als consolidatiegebied voor horeca. In grote lijnen betreft het hier de bestaande winkelstraten. In het consolidatiegebied is een (bescheiden) toename van horeca 1 bedrijven door middel van een vrijstellingsregeling toelaatbaar. Horeca 2 bedrijven mogen zich niet vestigen in het consolidatiegebied. Voorzover deze reeds aanwezig zijn in dat gebied mogen zij aldaar gehandhaafd blijven. De bouwblokzijden aan de Havenweg en de Kasteellaan en aan de oostzijde van de Markt zijn aangewezen als ontwikkelingsgebied voor horeca. Hier komen op dit moment vrij veel horeca 1 en 2 bedrijven voor. Nieuwvestiging van horeca 1 bedrijven is in het ontwikkelingsgebied bij recht toegestaan. Voor de vestiging van horeca 2 bedrijven is in het ontwikkelingsgebied een vrijstellingsregeling van kracht.

Alvorens vrijstelling te verlenen voor toevoeging van een horeca 1 of 2 bedrijf moet nagegaan worden of het evenwicht met andere vestigingen en andere centrumfuncties niet wordt verstoord. Het is, met andere woorden, niet de bedoeling dat via vrijstellingen bepaalde straatgedeelten geleidelijk transformeren in uitgaansgebieden of caféconcentraties. Verlening van vrijstelling blijft uitzondering. Bovendien moet iedere vrijstelling voorafgegaan worden door een procedure waarbij omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden hun zienswijze kenbaar te maken over een voorgenomen nieuwe vestiging. Dit stelt het gemeentebestuur in staat zich een oordeel te vormen omtrent de maatschappelijke inpasbaarheid.

Voorzieningen ten behoeve van leisure (recreatieve voorzieningen op het gebied van sport, wellness en amusement) zijn binnen de bestemming Centrum uitsluitend met vrijstelling toegestaan. Hoewel het niet de bedoeling is om leisure zo veel mogelijk uit het centrum te weren, geldt wel een terughoudend beleid. Gelet daarop is het wenselijk om elk initiatief afzonderlijk te kunnen toetsen voor wat betreft de aard, omvang en locatie. Dat kan alleen met een vrijstellingsregeling.

5.2.3 **Groen**

Bestaande, grotere openbare groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd tot Groen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken ten dienste van de functie groen.

5.2.4 **Kantoor**

Kantoren, die zich niet (rechtstreeks) als een publieksgerichte voorziening manifesteren, zijn bestemd als Kantoor. Het gaat hier nadrukkelijk om de grotere kantoorgebouwen, waar administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden worden verricht. Klein-schalige, publieksgerichte kantoren met baliefunctie, die voor wat betreft hun functie en presentatie veelal lijken op een winkel, zijn niet bestemd als Kantoor, maar vallen onder de "overige op het centrum gerichte voorzieningen" binnen de bestemming Centrum (zie paragraaf 5.2.2).

5.2.5 **Maatschappelijk**

Enkele bijzondere gebouwen met een maatschappelijke functie zijn bestemd als Maatschappelijk. Het betreft onder meer het nieuw gebouwde Kunstencentrum Helmond, de Lambertuskerk en de Onze-Lieve-Vrouwekerk. De beide kerken hebben een religieuze functie. Omdat het niet wenselijk is dat de kerken zonder meer voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden, zijn zij specifieke aangeduid als kerk. Ook de in fase 1 van het centrumplan te realiseren nieuwe bibliotheek heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond echter tevens commerciële voorzieningen tot maximaal 1.200 m² b.v.o. toegestaan.

5.2.6 **Maatschappelijk en wonen**

Deze bestemming is toegekend aan het Speelhuis en het paalwoningenwoud. De functie en de bebouwing van het Speelhuis en de paalwoningen is niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum uit 1997 en aangenomen mag worden dat ook in de komende planperiode geen werkelijke bestemmings- of bebouwingwijzigingen zullen optreden. Om die reden is de bestemming Maatschappelijk en wonen nagenoeg één-op-één overgenomen uit het plan Centrum uit 1997. In artikel 1 is een omschrijving van het begrip "paalwoning" opgenomen.

5.2.7 **Verkeer**

De openbare wegen, pleinen en andere verharde terreinen zijn bestemd tot Verkeer. Binnen de bestemming zijn tevens toegestaan een kermis, markt en evenementen, fietstentstallingen en podia. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de bouw van een stadspaviljoen op de Markt en voor het plaatsen van luifels en terrassen. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de inrichting en de indeling in rijstroken, voetpaden, groenvoorzieningen e.d. Dit is een uitvoeringsaspect. Herinrichting moet niet afhankelijk zijn van bestemmingsplanaanpassing. Ook parkeervoorzieningen zijn overal binnen de bestemming Verkeer toegestaan. Alleen voor gebouwde parkeervoorzieningen (parkeergarages) is een specifieke aanduiding op de plankaart opgenomen. Het gaat daarbij zowel om de bestaande bovengrondse parkeergarage aan het Doorneind als om de reeds in het voorheen geldende bestemming Centrum uit 1997 geprojecteerde parkeergarage op het binnenterrein tussen de Kluisstraat en de Molenstraat.

5.2.8 **Water**

Deze bestemming is toegekend aan de Zuid-Willemsvaart. De bestaande en geprojecteerde bruggen over het Kanaal zijn op de plankaart aangeduid. De Zuid-Willemsvaart heeft de status van ecologische verbinding. Het gaat daarbij om het zogenaamde natte profiel, niet om de oevers. In de bestemmingsomschrijving is dit aangegeven.

5.2.9 **Wonen**

Woningen en woongebieden in het centrum, die niet voor commerciële centrumfuncties in aanmerking komen, zijn bestemd tot Wonen. De bestemming is onder meer toegekend aan de Ameideflat, het rijtje historische stadswoningen aan de Watermolenwal en de in het plangebied gelegen woonbuurten aan de westzijde van het Kanaal (omgeving Steenstraat). De bestemming Woondoeleinden is erop gericht de aldus bestemde woningen en woonbuurten te consolideren. Daarnaast is echter ook het nieuwbouwproject aan de

Kluisstraat bestemd tot Wonen. Ter plaatse is ook de geprojecteerde ondergrondse parkeergarage op de plankaart aangegeven.

5.2.10 Centrum - uit te werken

Deze bestemming is toegekend aan de gronden gelegen binnen fase 1 en 3 van het Masterplan (het nieuwe winkelplein en omgeving en de Boulevard en omgeving). Het betreft hier een uit te werken bestemming als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tot het moment waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden mag er niet gebouwd worden (voorlopig bouwverbod). Van dit verbod kan vrijstelling worden verleend, indien Gedeputeerde Staten daarvoor een verklaring van geen bezwaar afgeven. Een verklaring van geen bezwaar is niet vereist indien Gedeputeerde Staten besluiten dat het uitwerkingsplan geen goedkeuring behoeft en bij de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijzen worden kenbaar gemaakt.

Bij de bestemming zijn regels gegeven voor de uitwerking. De belangrijkste regel is dat het uitwerkingsplan in overeenstemming moet zijn met het SUP. De overige uitwerkingsregels zijn ontleend aan het programma zoals beschreven in de paragraaf 2.6 (fase 1) en paragraaf 2.8 (fase 3) van deze toelichting. Teneinde specifieke uitwerkingsregels voor fase 1 en fase 3 te kunnen stellen, zijn deze twee fasen op de plankaart nader aangeduid als C-U1 respectievelijk C-U2. Daarnaast zijn voorwaarden opgenomen voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.

5.2.11 Wonen – uit te werken

De omgeving van de Watertoren (fase 4 van het Masterplan) alsmede het huidige Obragasterrein (fase 2 van het Masterplan) hebben de bestemming Wonen - uit te werken, gekregen. Evenals de bestemming Centrum - uit te werken, betreft het hier een uit te werken bestemming als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Uitgaande van het Masterplan Centrum kan het gebied van fase 4 in drie deelgebieden worden onderverdeeld, blok 1 t/m 3, blok 4 t/m 6 en blok 7 t/m 9. In de tabel in paragraaf 2.9.3 is het programma voor deze drie delen weergegeven. Teneinde hier bij het opstellen van het uitwerkingsplan bij aan te kunnen sluiten, zijn de drie deelgebieden op de plankaart aangegeven als W-U2, W-U3 en W-U4 en worden in de voorschriften een aantal uitwerkingsregels per deelgebied gesteld. Het Obragasterrein is als WU-1 aangeduid, met bijbehorende uitwerkingsregels.

Ook binnen de bestemming Wonen - uit te werken, geldt een voorlopig bouwverbod tot aan de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan, waarvan vrijstelling kan worden verleend nadat Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

5.2.12 Geluid – Industrierrein

De geluidszone rond het industrierrein Vlisco (zone als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder) is als dubbelbestemming op de plankaart aangegeven. De zone is overgenomen uit het bestemmingsplan Centrum uit 1997. Binnen de zone mogen geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij vrijstelling wordt verleend. Verlening van vrijstelling is mogelijk indien de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder niet wordt overschreden, dan wel vóór vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing voor een hogere grenswaarde is verkregen. In paragraaf 4.1.2 is reeds aangegeven dat binnen de geluidszone geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt voorzien en dat derhalve geen ontheffingen hoeven worden aangevraagd.

5.2.13 *Leidingzone-gasleiding*

Deze dubbelbestemming ziet op de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de gastransportleiding. In het gebied ligt een tweetal gastransportleidingen met een diameter van 4" en een werkdruk van 40 bar. Deze zijn op de plankaart aangegeven als dubbelbestemming.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse gasleidingen. Voor overige werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist.

5.2.14 *Straalpad*

Het over het plangebied lopende straalpad is als dubbelbestemming aangegeven. Binnen de dubbelbestemming mag niet hoger worden gebouwd dan 51 meter boven N.A.P. Vrijstelling kan worden verleend na advies van de beheerder van de straalverbinding.

5.3 OVERIGE BEPALINGEN

Hoofdstuk 3 en 4 van de voorschriften bevatten algemene en overgangs- en slotbepalingen. Het gaat daarbij in hoofdzaak om gebruikelijke (standaard)bepalingen in een bestemmingsplan.

Artikel 19 bevat een algemene gebruiksbepaling. Daarbij is specifiek aangegeven dat een gebruik van gronden en gebouwen als seksinrichting is verboden, tenzij uitdrukkelijk in de voorschriften toegestaan. Dat laatste geldt uitsluitend voor de bestaande seksbioscoop aan de Molenstraat, welke op de plankaart is aangeduid en in de voorschriften bestemd. Het begrip seksinrichting is omschreven in artikel 1 van de voorschriften. Het specifieke gebruiksverbod sluit aan bij het gemeentelijk prostitutiebeleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 2000. Dat beleid gaat er vanuit dat alleen de twee bestaande en buiten het centrum gelegen bordelen in Helmond worden gehandhaafd. Eventuele nieuwvestiging, passend binnen het maximumstelsel, wordt niet toegestaan in het centrum.

6 PROCEDURE

6.1 OVERLEG ARTIKEL 10 BRO

Op 5 juli 2007 is het plan in het kader van het wettelijk overleg naar diverse instanties gestuurd, waaronder het Waterschap en de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen Noord-Brabant (PCGP). Een aantal instanties heeft inhoudelijk gereageerd. Onderstaand de opmerkingen van deze instanties en de reactie van de gemeente hierop.

KPN heeft ingestemd met het plan. Rijkswaterstaat heeft in haar reactie verwezen naar de reactie van de PCGP.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Algemene subcommissie voor gemeentelijke Plannen (PCGP)

De volgende opmerkingen worden door de PCGP aangemerkt als categorie II-opmerking (aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering of gegevens bevat) dan wel als categorie III-opmerking (opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit).

Opmerking: Algemeen (cat. II). De PCGP adviseert om de plannen regionaal af te stemmen gezien het feit dat dit plan een bovenlokaal karakter heeft.

Reactie gemeente: De in het Centrumplan opgenomen woningen maken onderdeel uit van de woningbouwcapaciteit Binnenstad voor de periode 2010-2015. In totaal beschikt de gemeente Helmond over circa 9.600 woningen aan woningbouwcapaciteit (zowel harde als zachte capaciteit). Deze capaciteit is toereikend om de regionale taakstelling voor de periode 2005-2015 (respectievelijk 3.750 en 2.820 woningen, totaal 6.570 woningen) en volgende jaren op te vangen. Uitgangspunt is daarbij zowel woningbouw op uitleglocaties, transformatielocaties als binnenstedelijke locaties te realiseren. Geconcludeerd kan worden dat de woningbouw in het Centrumplan past in de regionale taakstelling, zoals vastgelegd in het regionale structuurplan en het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. en zowel nodig is t.a.v. de absolute plancapaciteit als de gewenste differentiatie in woonmilieus.

Opmerking: Woningbouw en commerciële voorzieningen (cat. II). Vanwege het ambitieuze programma voor woningbouw en commerciële functies in het Masterplan acht de PCGP het van belang dat de behoefte aan die toevoegingen in het plan nader worden onderbouwd. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan het totale functionele programma duidelijk te kwantificeren en cijfermatig te onderbouwen. Dit geldt ook voor de toevoeging van 10.000 m² grootschalige detailhandel.

Reactie gemeente: De gemeente heeft naar aanleiding van het directieadvies, aanvullend op eerdere (deel)onderzoeken, eind 2007 een definitief en integraal distributieplanologisch onderzoek uit laten voeren naar de wenselijkheid en haalbaarheid van het commerciële programma in het Centrumplan. Het totale functionele programma is in dit onderzoek gekwantificeerd en cijfermatig onderbouwd. Het onderzoek toont aan dat verdere groei van het centrumaanbod conform het programma wenselijk en ook in de regionale context haalbaar is. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Bin-

nen het bestemmingsplan Centrum II wordt geen grootschalige detailhandel toegestaan. Wel is voorzien in een locatie waar een grote detailhandelvestiging gerealiseerd kan worden.

Opmerking: Fasering en uitvoerbaarheid (cat. II). Volgens de PCGP wordt in het plan onvoldoende duidelijk gemaakt in welke periode de verschillende fasen tot ontwikkeling komen, dit mede in relatie tot de looptijd van het bestemmingsplan. Om de totaalontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het van belang dat zowel ten aanzien van de functionele structuur als ten aanzien van de stedenbouwkundige en visuele aspecten elke opeenvolgende fase ten opzichte van en samen met het bestaande centrum een verantwoorde invulling en afronding heeft.

Reactie gemeente: De fasering van het masterplan voorziet erin dat het winkelgebied in een keer gerealiseerd zal worden. Dat is fase 1 en 3. Fase 2 bevat voornamelijk woningbouw maar zal logischerwijs in een aansluitende bouwstroom meegenomen worden. De periode voor fase 1 tot en met 3 duurt ongeveer 5-7 jaar. In die zin is er weinig of geen afbreukrisico dat slechts een deel van het winkelareaal wordt gerealiseerd, want nadat er wordt gestart wordt het geheel gerealiseerd. Fase 4 is meer een zelfstandig onderdeel, is ook later aan de orde en kent een doorlooptijd van 4 tot 6 jaar.

Opmerking: Financiële uitvoerbaarheid (cat. II). In verband met het bovenstaande acht de PCGP de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende aangetoond.

Reactie gemeente: Het plan heeft deels een conserverend karakter en anderzijds wordt een deel van het Centrum herontwikkeld met nieuwe commerciële voorzieningen, parkeervoorzieningen en woningen. Voor die gebieden die opnieuw ontwikkeld worden zijn exploitatieberekeningen gemaakt. Voor de aangepaste paragraaf inzake de exploitatieopzet wordt verwezen naar blz. 58 van dit bestemmingsplan. Realisatie van het Centrumplan binnen de mogelijkheden van de gemeente Helmond wordt haalbaar geacht.

Opmerking: Toelichting (cat. III). De toelichting zou aan duidelijkheid winnen wanneer de vier fases, zoals aangegeven op figuur 3 op blz. 2 van de toelichting, ook in paragraaf 2.5 zichtbaar worden gemaakt.

Reactie gemeente: Om de fases duidelijker weer te geven in paragraaf 2.5 is figuur 12 op blz. 19 aangepast.

Opmerking: Geluid (cat. II). In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van akoestische onderzoeken van voor 1 januari 2007 (het tijdstip waarop de nieuwe Wet geluidhinder in werking is getreden). Omdat het tijdstip van de terinzagelegging van het bestemmingsplan na deze datum zal liggen, dient gebruik te worden gemaakt van de nieuwe regelgeving. De akoestische paragraaf zal dan ook aangepast moeten worden. De eventuele vaststelling van hogere waarden dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond.

Reactie gemeente: Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan, waarin rekening is gehouden met de nieuwe Wet geluidhinder. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting en het rapport Aanvullend Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Centrum 2007, SRE Milieudienst, rapportnr. 446563, d.d. 9 november 2007 is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Opmerking: Luchtkwaliteit (cat. II). De PCGP kan instemmen met de berekening en uitkomsten van het luchtonderzoek. De doorvoer van de genoemde maatregelen (luchtkwaliteitsplan en instelling milieuzone) is hierbij van belang in die mate dat een en ander zal moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan dan wel dat uit vastgestelde raadsbesluiten zal blijken dat de verschillende milieumaatregelen zijn genomen. Een specifieke benoeming van de verschillende maatregelen is daarbij noodzakelijk.

Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de aangepaste paragraaf 4.1.4 over luchtkwaliteit. De paragraaf is aangevuld op de nieuwe Wet luchtkwaliteit.

Opmerking: Externe veiligheid (cat. II). In het plan wordt melding gemaakt van ligging van het plangebied buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Op basis van op dit moment geldende vervoersprognoses moet de grens van het invloedsgebied (rekentechnisch) worden onderbouwd. Als blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied (GR) ligt of wanneer een overschrijding of een toename van het groepsrisico niet aan de orde is, kan een verantwoording groepsrisico achterwege blijven.

Het is verstandig om (ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming) ook een worst-case scenario te onderzoeken: Een situatie waarbij in de vervoersprognose de gunstige werking van de Betuwelijn niet of op termijn wordt beschouwd. Het advies van de regionale brandweer is daarbij van belang.

Reactie gemeente: De tekst van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van het PCGP-advies geen wijzigingen. Hetgeen in het advies te berde wordt gebracht geeft wel aanleiding tot aanpassing van paragraaf 4.1.6 externe veiligheid.

In het geval van het voorontwerp van het bestemmingsplan Centrum II is gekeken naar de normaliter aanwezige situatie en naar eerder opgedane ervaringen (SRE, TNO, RIVM, etc.).

Plaatsgebonden risico: Voor het plaatsgebonden risico is het zojuist vermelde eenvoudig, aangezien het meetbaar is. De afstanden die in het kader van dit risico gehanteerd worden, worden gemeten in de grootte orde van enkele tientallen meters.

Groepsrisico: Voor het groepsrisico (GR) ligt dit de kwestie gecompliceerder. Het uiteindelijke resultaat wordt gegeven in een zgn. fn-curve. Een "vertaling" naar afstand is niet eenduidig. Empirisch is bepaald dat het Groepsrisico en de LC01 (1% letaliteitgrens; grens waar nog "juist" doden te betreuren zijn) en de Plaatsgebonden risico contour (10E-8/jaar) grofweg dezelfde afstand hebben. Op basis van deze redenering is empirisch gesteld dat de afstand voor het Groepsrisico voor de laatste realisatiecijfers van het transport over het spoor in de grootte orde van ca. 200 meter ligt. Daarbij kan worden opgemerkt dat de (overige) effectafstanden: VRW (Voorlichtingsgrenswaarde), AGW (Alarmeringsgrenswaarde) en LBW (Levensbedreigende waarde) doorgaans groter zijn. Het zijn met name parameters waar de brandweer veel belang aan toekent, maar die buiten de risicoanalyse vallen.

De regionale brandweer (Zuidoost-Brabant) heeft geadviseerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens de brandweer zijn in de veiligheidsparagraaf die is opgenomen in het bestemmingsplan de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in voldoende mate benoemd. De provinciale risicokaart geeft aan dat het plangebied niet binnen de invloedsgebieden (1%-letaliteit) ligt.

Opmerking: Water (cat. II). In de waterparagraaf dient tot uiting te komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden

met de betrokken waterbeheerders (waterschap, provincie en rijkswaterstaat). Aangegeven moet worden welke opmerkingen c.q. adviezen in het kader van dit overleg/afstemming door de betrokken waterbeheerders zijn gemaakt en op welke wijze met deze opmerkingen c.q. adviezen in het plan rekening is gehouden.

Reactie gemeente: De gemeente heeft samen met het waterschap een Waterplan opgesteld. In dit Waterplan liggen de kaders vast voor het gemeentelijk waterbeleid.

Opmerking: Waterhuishoudingsplan (cat. III). Het Provinciale Waterhuishoudingsplan ontbreekt in de toelichting. De PCGP verzoekt aan te geven op welke wijzen er in het plan rekening wordt gehouden met het beleid. Ook wordt het gemeentelijk waterplan wel genoemd in de waterparagraaf, maar niet in het algemene beleidskader. Daarnaast is in paragraaf 4.2.5 niet verder uitgewerkt hoe zal worden omgegaan met bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit. Verzocht wordt gebruik te maken van niet-uitloogbare materialen.

Reactie gemeente:

Het provinciaal waterhuishoudingsplan is aan het provinciaal beleidskader toegevoegd. De waterparagraaf is aangepast op grond van de reacties van de provincie alsmede het waterschap. De regelgeving inzake grondwateronttrekkingen ten behoeve van bronneringen ligt primair bij de provincie. Deze bepaalt op grond van hoeveelheden te onttrekken grondwater of een retourbemaling al dan niet noodzakelijk is.

De gemeente zet bij voorkeur het te lozen bronneringswater (mits schoon) niet op het rioolstelsel. Als retourbemaling niet verplicht is, blijft vaak alleen lozing op oppervlaktewater over als alternatief. Juist hierover is nogal eens discussie met het waterschap, namelijk dat het ontvangende oppervlaktewater dit niet aan zou kunnen. Het lijkt ons verstandig per geval te bekijken wat de mogelijkheden zijn voor het omgaan met (schoon) bronneringswater. Aangezien dit een uitvoeringsaspect is zal hierover geen opmerking worden gemaakt in het bestemmingsplan.

Opmerking: waterhuishouding (cat. III). Grote delen van het plangebied die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt belangrijk zijn, maken onderdeel uit van nog nader uit te werken plandelen als bedoeld in art. 11 van de WRO. In de voorschriften geeft u aan dat dit zal worden uitgewerkt met inachtneming van onder andere het Masterplan. De toelichting van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is voor de wateraspecten echter verder uitgewerkt dan het Masterplan. Graag wijzen wij u erop dat de uitwerkingsplannen ook dienen te voldoen aan de zaken vermeld in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: Ter kennisname. Conform de toelichting zal worden gekomen tot de uitwerkingen.

Opmerking: Bodem (cat. III). Aandacht wordt gevraagd voor de aanbevelingen in het rapport 'Centrumplan m.e.r., m.e.r.-beoordeling of SMB'.

Reactie gemeente: De aanbevelingen in het rapport doelen op het in een vroegtijdig stadium onder de aandacht brengen van eventuele verontreinigingen. Deze aanbevelingen worden uiteraard ter harte genomen.

In dit ontwerp bestemmingsplan wordt ruimschoots aandacht besteed aan milieuaspecten als bodem- en grondwaterkwaliteit. De onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij dit ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Met het tervisie gaan van dit ontwerp bestemmingsplan en de vooroverleggen die over dit plan met diverse instanties (zowel binnen de

gemeente als daarbuiten) is gehouden, wordt aan de aanbevelingen uit het bovengenoemde rapport voldaan.

Opmerking: Archeologische waarden (cat. II). Geadviseerd wordt om de (mogelijke) gevolgen voor de archeologische waarden voor de terreinen 'Markstraat-Binderseind', 'stadscentrum Helmond' en 'Steenweg, begijnhof', zoals aangeduid op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, nader in beeld te brengen en om deze waarden, voor zover dit nodig is, te beschermen.

Reactie gemeente: De kaart van archeologische verwachtingsgebieden in Helmond omvat voor het gebied waarop het voorontwerp betrekking heeft de drie benoemde plandelen. Voor bodemversturende voornemens binnen deze plandelen is (na vaststelling van de kaart door de gemeenteraad) de "Monumentenverordening Helmond 2005" van toepassing. Dit betekent dat ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 100 m² in oppervlakte een vergunning nodig is. Binnen dit stelsel worden aan vergunningverlening richtlijnen voor archeologisch onderzoek verbonden. Voor de locatie van de bibliotheek is in deze lijn zowel bureauonderzoek als ook booronderzoek verricht. De resultaten hiervan gaven geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

Opmerking: Historische bouwkunst (cat. II). Geadviseerd wordt om de mogelijke gevolgen voor de historische bouwkunst nader in beeld te brengen en om deze waarden, voorzover dit nodig is, te beschermen. De panden Ameidestraat 3, Binderseind 45-51 en Havenweg 28 zijn niet beschermd. Het plan voorziet niet in aantasting van de bewuste waarden, maar biedt hiertoe wel rechtstreekse mogelijkheden.

Een aantal panden in het plangebied is niet op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid maar heeft, zeker op lokaal niveau, toch een historisch-bouwkundige waarde en/of een beeldbepalende waarde als onderdeel van een historisch-stedenbouwkundig ensemble. Het betreft met name panden in de historische lintbebouwingen langs de uitvalswegen Marktstraat en Binderseind (onder andere de panden Binderseind 5 en 7 en Marktstraat 16, 18, 23 en 27) en Steenweg en Kromme Steenweg (onder andere de panden Steenweg 10, 12, 13, 19, 33 t/m 35 en 41/43, Kromme Steenweg 31 en 33/35 en het hoekpand Steenweg 19a/19b/Kromme Steenweg 41/43) maar ook het pand Veestraat 4.

Reactie gemeente: De panden Ameidestraat 3, Binderseind 45-51 en Havenweg 28 zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart vermeld als uitvloeisel van het uit 1990 daterende MIP. In de praktijk blijkt de inhoud van het MIP in toenemende mate gedateerd. Als gevolg hiervan is gemeentelijk het besluit genomen het MIP te actualiseren (afvoeren gesloopte panden, herijking bestaande panden en aanvulling met destijds "vergeten" panden). Aangevuld met een inventarisatie van de Wederopbouwperiode) vormt deze herijking de basis voor een nieuwe selectieafweging voor een bescherming op grond van de Monumentenverordening Helmond 2005. Het advies van de PCGP wordt opgepakt als een verzoek tot aanwijzing van voornoemde panden en zal als zodanig procedureel in dit traject worden ingepast. De toelichting is hierop aangepast.

De verwijzing naar andere historisch-bouwkundige waarden kan worden gezien als een verzoek om aandacht, welke buiten het formele bevoegdheidskader van het advies valt.

Opmerking: Overig (cat. II). Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' worden ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (oz) ondersteunende zorgfuncties toegevoegd. Deze functies worden in de voorschriften niet nader verklaard.

Reactie gemeente: Een verklaring van deze functies is toegevoegd aan de voorschriften.

Waterschap Aa en Maas

Met het waterschap Aa en Maas heeft in een vooroverleg met de gemeente al afstemming plaatsgevonden over het plan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het plan. Het waterschap ziet het ontwerp bestemmingsplan en de latere uitwerkingsplannen graag tegemoet.

Reactie gemeente: Een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan en de latere uitwerkingsplannen zullen worden toegestuurd.

Gasunie

Opmerking gasleidingen: In het gebied ligt een tweetal gastransportleidingen met een diameter van 4" en een werkdruk van 40 bar. Deze leidingen dienen te worden aange-merkt als planologisch relevant gegevens uit hoofde waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld. Verzocht wordt de plankaarten aan te passen.

Reactie gemeente: De plankaart en bijbehorend voorschrift zijn aangepast en toegevoegd.

6.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende die periode kan een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in het navolgende opgenomen.

BIJLAGENLIJST TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan/beeldkwaliteitplan/Masterplan Openbare Ruimte (SUP-BKP-MOR) Helmond;
- Bijlage 2: - Masterplan Centrum Helmond (inclusief aanvullingsnota financiële haalbaarheid en inspraak document);
- Retail en leisure visie Centrumplan Helmond, Gemeente Helmond, AM, ING Real Estate, januari 2004;
- Ruimtelijke Onderbouwing Christinalaan;
- Ruimtelijke Onderbouwing Kluisstraat;
- Ruimtelijke Onderbouwing Steenweg 48 -50;
- Distributie Planologisch Onderzoek.
- Bijlage 3: - Verkeersstudie Masterplan Centrum Helmond, Grontmij Nederland BV, projectnr. 190229, d.d. 24 november 2005;
- Haalbaarheidsonderzoek parkeren Centrumplan Helmond, Grontmij Parking Consultants;
- Bevoorrading Centrum Helmond, Raadhuis Advies, projectnr. HMD0502, d.d. 1 juni 2005;
- Centrumplan Draaiboek Bereikbaarheid, Raadhuis Advies, project/kenmerk HMD0504/draaiboek bereikbaarheid/05-0093/JV/BV/bv, d.d. 10 november 2005;
- Bijlage 4: - Centrumplan Helmond, M.e.r., m.e.r.-beoordeling of SMB ?, Grontmij Nederland BV, projectnr. 199625, d.d. 22 juni 2006;
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Centrum fase 1 en 2, MDRE, rapportnr. 425328, d.d. 11 november 2005;
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Centrum fase 3 en 4, MDRE, rapportnr. 434850, d.d. 10 augustus 2006;
- Akoestisch onderzoek Torenstraat/Anna van Eekerenstraat, MDRE, rapportnr. 434852, d.d. 3 augustus 2006;
- Onderzoek naar bodemverontreiniging, Terrein Centrumplan fase 1, Aanvullend en nader onderzoek NEN 5740, MDRE, rapportnr. 422985, d.d. 3 november 2005;
- Luchtkwaliteitsonderzoek Centrumplan Helmond, Tauw BV/ Ruimte & Ondergrond, projectnr. 4445285, d.d. 5 maart 2007;
- Onderzoek Externe Veiligheid bestemmingsplan Centrum, MDRE, projectnr. 434939, d.d. 23 oktober 2006;
- Rioleringsplan Centrumplan 1^e fase, Gemeente Helmond S&B/BOR;
- Waterhuishoudingsplan Centrumplan, Gemeente Helmond S&B/BOR, augustus 2005;
- Advies Regionale Brandweer Zuidoost-Brabant.
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek bestemmingsplan 2007 ter aanvulling van de onderstaande onderzoeken:
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Centrum fase 1 en 2, MDRE, rapportnr. 425328, d.d. 11 november 2005;
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Centrum fase 3 en 4, MDRE, rapportnr. 434850, d.d. 10 augustus 2006;
- Akoestisch onderzoek Torenstraat/Anna van Eekerenstraat, MDRE, rapportnr. 434852, d.d. 3 augustus 2006;
- Akoestisch onderzoek plan "Christinalaan", MDRE rapportnr. 439282, d.d. 7 december 2006.

