



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Nota van Uitgangspunten

Kaders bestemmingsplan Centrum

Gemeente Helmond

Datum: 7 juni 2018

Projectnummer: 170373

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Hoofdambitie Centrum perspectief	3
1.2	Gebiedsindeling n.a.v. Centrum perspectief	4
1.3	Plangebied te actualiseren bestemmingsplan Centrum	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
2	Ruimtelijk relevante uitgangspunten n.a.v. Centrum perspectief	9
2.1	Detailhandel algemeen	9
2.2	Supermarkten	11
2.3	Horeca	12
2.4	Onderscheid Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied	15
2.5	Evenementen	15
2.6	Wonen	17
2.7	Bouwhoogten	19
2.8	Ontwikkelingslocaties	21
2.9	Kwaliteit openbare ruimte	23

BIJLAGEN

1. Schematische weergave uitgangspunten op kaart

1 Inleiding

In 2017 heeft de raad van de gemeente Helmond het Centrumperspectief vastgesteld; een document waarin de ambities van de gemeente voor het centrum in 2030 zijn gebundeld, opgesteld in samenspraak met de stad. In het centrumperspectief staan meerdere ambities die een ruimtelijke vertaling moeten en kunnen krijgen in het te actualiseren bestemmingsplan 'Centrum II', zoals vastgesteld in 2008.

Omdat een bestemmingsplan een document is dat gebruiks- en bouwregels kent voor concreet begrensde (kadastrale) percelen, is het noodzakelijk om het centrumperspectief ook tot dit niveau te concretiseren. In deze Nota van Uitgangspunten worden de uitgangspunten voor de concrete kaders, voortkomende uit de ambities uit het Centrumperspectief voor het te actualiseren bestemmingsplan 'Centrum II' thematisch weergegeven. Hierbij wordt tevens duidelijk gemaakt ten aanzien van welke onderwerpen nog (bestuurlijke) keuzes gemaakt moeten worden.

1.1 Hoofdambitie Centrumperspectief

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

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

Dit wordt als volgt aangepakt:

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

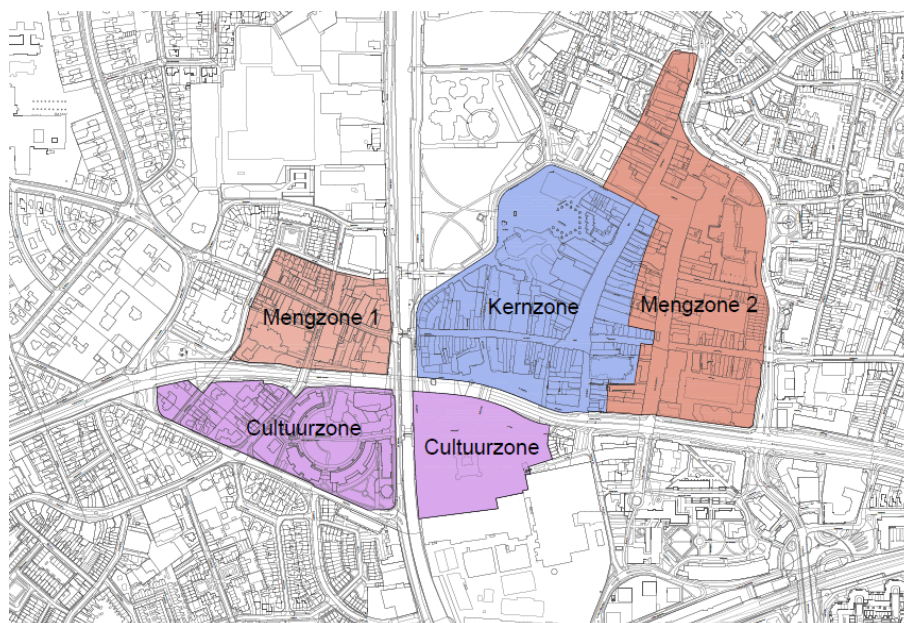
De identiteit van het centrum van Helmond kenmerkt zich in 2030 door:

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

1.2 Gebiedsindeling n.a.v. Centruperspectief

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

Om het onderscheid tussen de zones ook in ruimtelijke zin tot uitdrukking te brengen is het noodzakelijk om ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Centrum te komen tot een concrete begrenzing van de verschillende zones. Op de navolgende afbeelding is een voorstel voor deze indeling opgenomen:

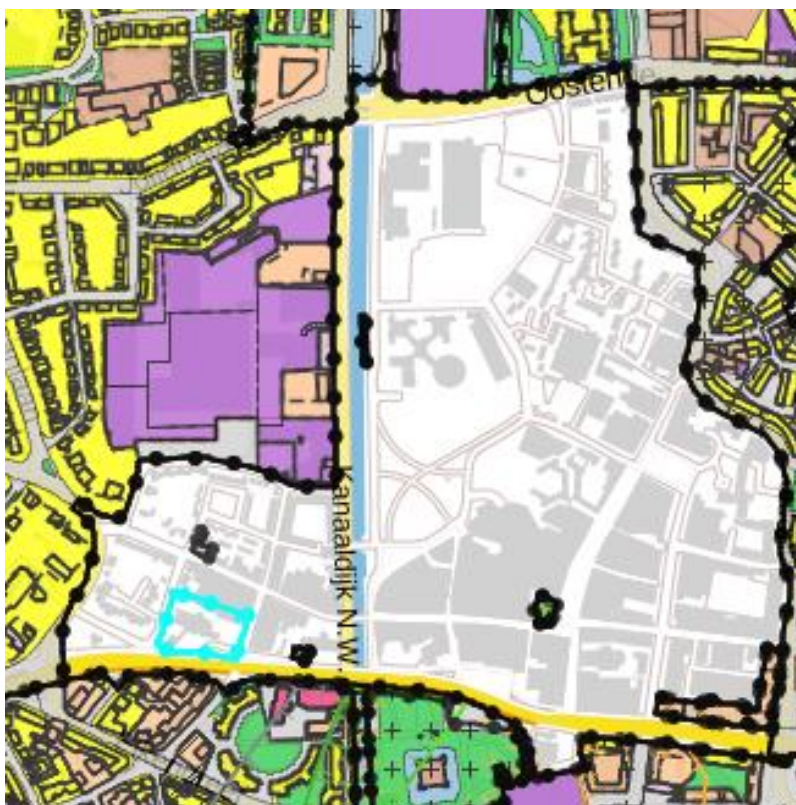


Gezien het verschil in karakter tussen de Mengzones (enerzijds Steenwegkwartier en anderzijds gebied Marktstraat – Ameidewal – Koninginnewal) is ervoor gekozen om voor de uitwerking in het bestemmingsplan onderscheid te maken in Mengzone 1 (Steenwegkwartier) en Mengzone 2 (gebied Marktstraat – Ameidewal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

Overigens omvat het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Centrum meer dan de bovengenoemde deelgebieden voortvloeiende uit het Centruperspectief. De begrenzing van het plangebied wordt toegelicht in de navolgende paragraaf.

1.3 Plangebied te actualiseren bestemmingsplan Centrum

Het te actualiseren bestemmingsplan Centrum moet in ieder geval betrekking hebben op de huidige grenzen van het plan¹, waar op www.ruimtelijkeplannen.nl nog een niet ingevuld gebied is aangegeven.



Weergave centrum Helmond op www.ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast is het – vanuit het Centruperspectief gezien – logisch om ook de Cultuurzone en het Kasteelterrein op te nemen.

¹ Met uitzondering van de gebieden Havenpark, De Waart en Havenpark, waarvoor separaat planologische procedures worden doorlopen.

De locaties waarvoor een separate planologische procedure wordt gevolgd (AHXL-terrein, De Waart en Havenpark) vallen – vooralsnog – buiten de grenzen van het plangebied. Wel kan er, na het doorlopen van de planologische procedures, voor gekozen worden deze gebieden alsnog op te nemen in het te actualiseren bestemmingsplan Centrum. Ten slotte maakt ook het plangebied van het geldende bestemmingsplan Stadswand-Zuid, deel uit van het plangebied.

Op de onderstaande afbeelding is het voorstel voor de planbegrenzing opgenomen:



Nieuwe plangrens bestemmingsplan Centrum

bron: gemeente Helmond

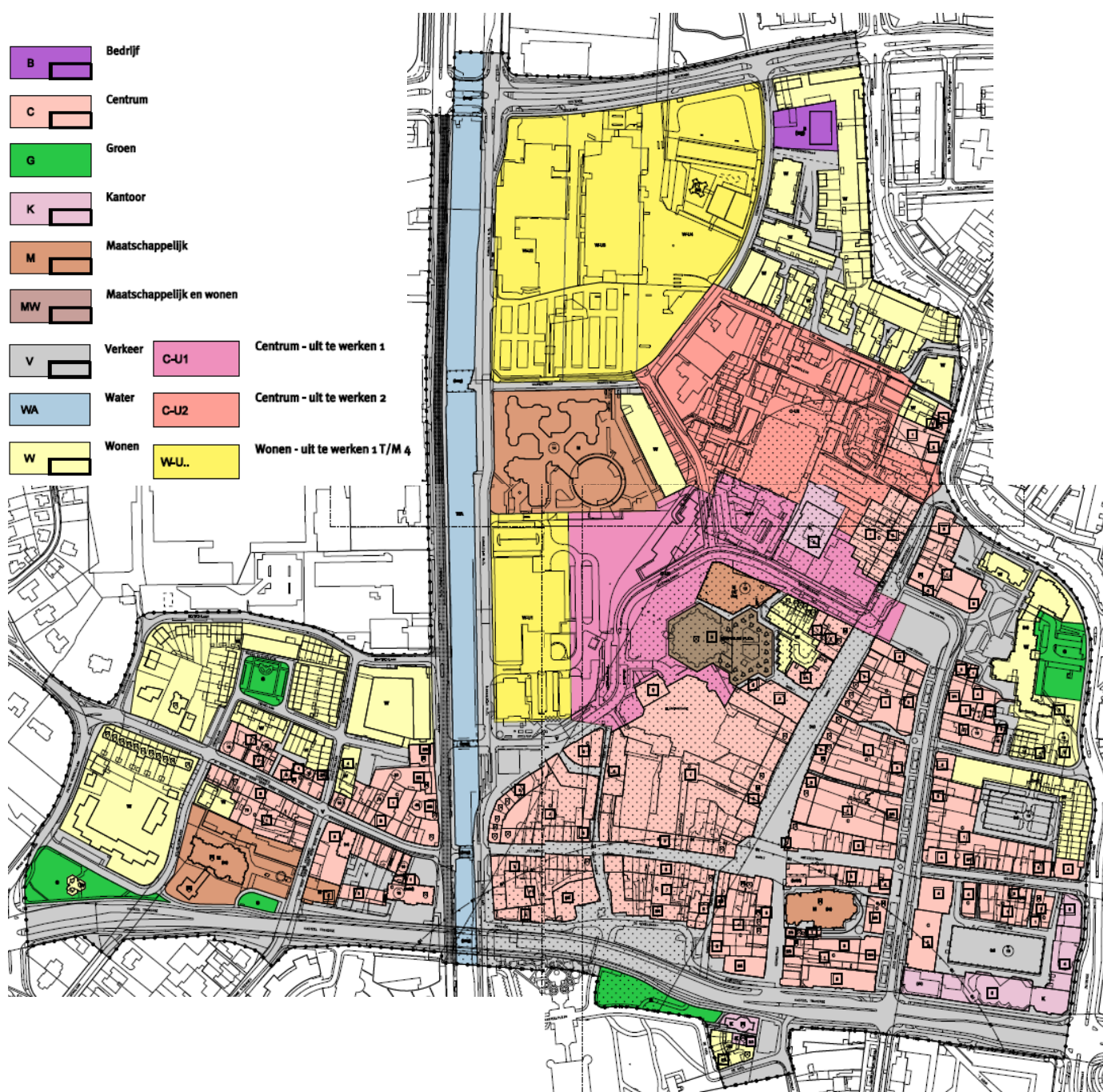
NB Het is goed om te realiseren dat elke vergroting van het plangebied ook met zich meebrengt dat ook voor deze gebieden een nieuw planologisch kader gaat gelden waartegen inspraakreacties en/of zienswijzen kunnen worden ingediend, hetgeen vertragend kan werken voor de overige onderdelen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

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

De huidige bestemming 'Centrum' is bedoeld voor:

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



2 Ruimtelijk relevante uitgangspunten n.a.v. Centrumperspectief

Naast een concrete begrenzing van het plangebied zijn vanuit het Centrumperspectief meerdere ruimtelijk relevante thema's te herleiden die een concrete vertaling moeten krijgen in het nieuwe bestemmingsplan Centrum:

2.1 Detailhandel algemeen

Regeling geldend bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn bij recht 'winkels' toegestaan. Daarbij geldt dat deze functie bij recht uitsluitend op de begane grond mogelijk is. Uitsluitend na vrijstelling kan, onder voorwaarden, deze functie op de verdiepingen worden toegestaan.

Het begrip 'winkel' is gedefinieerd als: "een gebouw of een gedeelte daarvan, bestemd voor detailhandel met bijbehorende voorzieningen voor administratie, opslag en reparatie".

Het begrip 'detailhandel' is gedefinieerd als: "het bedrijfsmatig te koop aanbieden – waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop – het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, inbegrepen het daarbij behorend en daaraan ondergeschikt verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse, met dien verstande dat afhaalzaken niet onder detailhandel worden begrepen".

Uitgangspunt Centrumperspectief

- Compacte kern: bedoeld voor winkelen en horeca (begane grond). Daarbij winkels uit het hogere segment aantrekken. Detailhandel zoveel mogelijk concentreren in compacte kern.
- Mengzones: winkelaanbod laten afnemen ten gunste van de compacte kern. Ruimte voor grotere winkelconcepten die niet in de compacte kern passen en de behoefte hebben aan parkeren voor de deur.

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum

- Uitgangspunt is om maximum oppervlakte bvo per detailhandelsvestiging niet vast te leggen. 'Iedere grote keten is van harte welkom'. Een uitzondering wordt gemaakt voor supermarkten (zie paragraaf 2.2).
- Er wordt onderscheid gemaakt in Mengzone 1 en Mengzone 2 en hier wordt een specifieke bestemming Centrum aan gekoppeld. In Mengzone 2 ligt beleidsmatig en dus ook bestemmingsplantechnisch een duidelijker opgave ten aanzien van het schrappen van mogelijkheden voor detailhandel.

Compacte kern

Consolideren van diversiteit aan functies. Dit geldt ook voor de Noordzijde markt. Hier is deels sprake van langdurige leegstand. Gezien het karakter van de omgeving is een verandering van detailhandel naar (dag)horeca logisch en vindt ook plaats. Daarom wordt ingezet op verruiming van de mogelijkheden (zie paragraaf horeca).

Mengzone 1 (Steenwegkwartier)

Deze straat (Steenweg) is te verdelen in twee zones:

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

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

Kortom, huidige mogelijkheden voor detailhandel handhaven (e.e.a. met inachtneming van de voorgestelde regeling voor supermarkten). Wel verbreding van de functiemogelijkheden door het bij direct recht toestaan van lichte bedrijvigheid² (categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) binnen de centrumbestemming, maatschappelijke functies in categorie 1 en 2.

Geen wonen op de begane grond.

– *Zone B: vanaf Kromme Steenweg tot Wilhelminalaan*

Niet veel structurele leegstand op dit moment en afgelopen jaren. Inzetten op verbreding van de mogelijkheden op de plint; naar wonen. Dit sluit aan bij bestaande initiatieven en de bestaande woonomgeving.

Mengzone 2 (Marktstraat – Ameidewal – Koninginnewal + Kerkstraat)

– *Marktstraat:*

Het perspectief van winkels en horeca is in de Marktstraat, doorlopend richting Binderseind, zeer beperkt. Het voorstel is om hier in te zetten op een transformatie naar wonen en/of maatschappelijke functies. Inzet is de functies detailhandel en horeca 2 te schrappen om doorontwikkeling naar wonen en/of passende maatschappelijke functies kansrijk te maken.

– *Ameideplein/Ameidewal:*

Met name aan de zuidzijde is er sprake van veel leegstand. Voor zowel de noord- als zuidzijde is het lange termijn perspectief voor winkels beperkt. Hier kan ingezet worden op een transformatie naar wonen, maatschappelijk, werken etc. De functies detailhandel en horeca 2 worden geschrapt. Ter plaatse past een brede centrumbestemming (ook lichte bedrijvigheid, d.w.z. categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en maatschappelijke functies in categorie 1 en 2), exclusief de functies detailhandel en horeca 2. Vooral de ontwikkeling van een centrum woonconcept moet hier bestemmingsplantechnisch worden ondersteund.

² NB In het bestemmingsplan wordt een op maat gesneden Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen met gewenste centrumversterkende bedrijfsfuncties in categorie 1 en 2. Hetzelfde geldt voor een Staat van Maatschappelijke functies.

– *Koninginnewal en Molenstraat:*

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

In zowel de Koninginnewal als de Molenstraat past een brede centrumbestemming (ook lichte bedrijvigheid, d.w.z. categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en maatschappelijke functies in categorie 1 en 2). Ook het gebruik van de plint voor de functie parkeren zou hier mogelijk moeten zijn (Koninginnewal). Ten slotte is ook de woonfunctie toegestaan in de plint (Koninginnewal + Molenstraat).

– *Kerkstraat:*

Consolideren. Blijft onderdeel van de kernzone.

Bestemmingsplan en ‘blurring’

Niet bestemmingsplan houdt dit tegen (vgl. brede bestemmingen als ‘Centrum’ of ‘Gemengd’ waarbinnen zowel de functies detailhandel als horeca kunnen zijn toegestaan), maar het is veelal overige wetgeving, zoals de Drank- en Horecawet, die dit lastig maakt te realiseren. Een combinatie van bijvoorbeeld winkel en lunchroom is uitsluitend mogelijk indien er een afscheiding is tussen beide functies. Hiervoor is het noodzakelijk dat het betreffende pand groot genoeg is.

2.2 Supermarkten

Regeling geldend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan kent geen specifieke regeling voor supermarkten, zodat die overal in de bestemming Centrum kunnen worden gevestigd.

Uitgangspunt Centrumperspectief

Focus op winkels (impliceert niet detailhandel in dagelijkse goederen) in compacte kern.

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum

Gezien de (verkeers-, parkeer- en bevoorradings)problematiek en ruimtelijke impact die samenhangt met de vestiging van een nieuwe supermarkt, is het raadzaam om (grotere) supermarkten uit te sluiten.

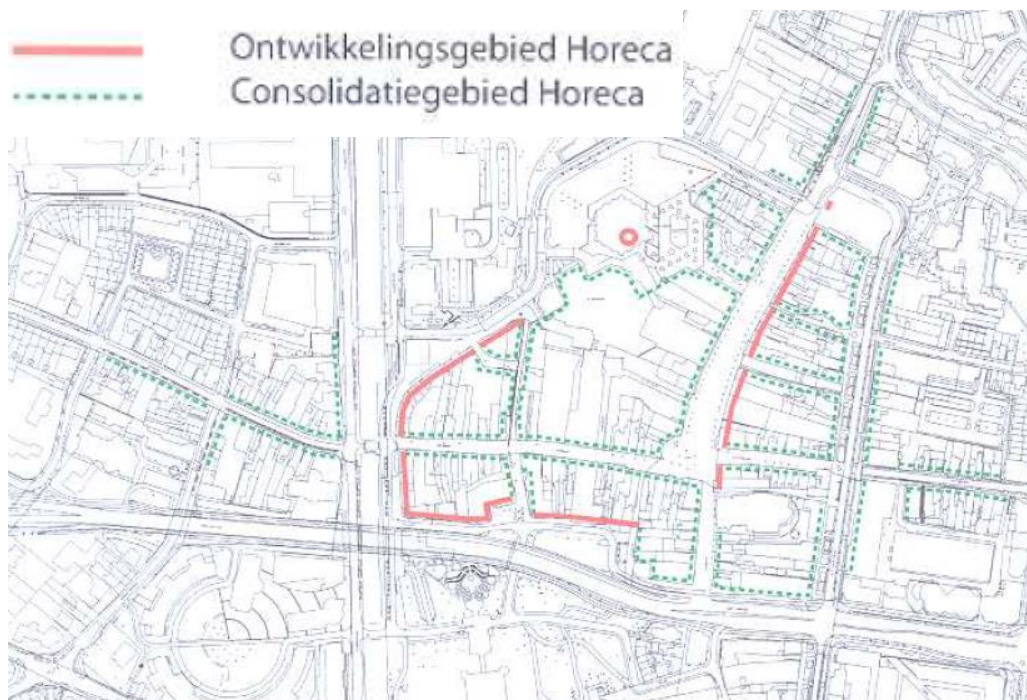
- Indien ruimtelijk inpasbaar supermarkten toegestaan in kern- en mengzones, daar waar detailhandel is toegestaan. Maximale oppervlakte: 1.100 m² bvo.
- Definitie van ‘supermarkt’ opnemen in begripsbepalingen.
- PDV expliciet uitsluiten in specifieke gebruiksregels.

2.3 Horeca

Regeling geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Centrum II' zijn binnen de bestemming 'Centrum' horecabedrijven toegestaan. Daarbij is bepaald dat:

- Horeca I op de eerste verdieping uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (sh-1);
 - In de bij de voorschriften behorende bijlage 1, op deelkaart 1 aangegeven ontwikkelingsgebied voor horeca zijn bestaande horeca I en horeca II bedrijven, alsmede nieuwe horeca I bedrijven toegestaan; nieuwe horeca I bedrijven worden in de voorgevelbouwgrans opgericht;
 - In de bij de voorschriften behorende bijlage 1, in het op deelkaart 1 aangegeven consolidatiegebied voor horeca zijn uitsluitend bestaande horeca I en bestaande horeca II bedrijven toegestaan.
- Horeca I = een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het verstrekken van consumpties al dan niet voor gebruik ter plaatse en dat een winkelondersteunende functie heeft, hieronder worden als in elk geval begrepen een automatiek/afhaalservice alsmede een restaurant, cafetaria, lunchroom, snack- en shoarmabar, inbegrepen een daarbij behorende en daaraan ondergeschikte afhaalservice.
 - Horeca II = een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het bieden van gelegenheid voor spel, dans, vermaak en ontmoeting in combinatie met het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse; hieronder worden in elk geval begrepen een discotheek, café, nachtclub, bioscoop, zaalcentrum en een kegelbaan, doch niet een speelautomatenhal.



Deelkaart 1 behorende bij het geldende bestemmingsplan 'Centrum II'

Het geldende bestemmingsplan biedt een mogelijkheid tot vrijstelling voor:

- Vestiging van nieuwe horeca II bedrijven in het ontwikkelingsgebied voor horeca, mits:
 - het een horecabedrijf betreft met een naar buiten gerichte, open uitstraling;
 - het niet leidt tot een verstoring van het evenwicht met aanwezige winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven.
- Vestiging van nieuwe horeca I bedrijven in het consolidatiegebied voor horeca, mits:
 - dat niet leidt tot een verstoring van het evenwicht met aanwezige winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven;
 - het nieuwe horeca I bedrijf niet naast een reeds aanwezig horecabedrijf wordt gevestigd.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn in het geldende bestemmingsplan geen (onoverdekte) terrassen toegestaan. Binnen de bestemming 'Centrum' is een vrijstelling opgenomen voor het, onder voorwaarden, bouwen van een overdekt terras voor de voorgevelbouwgrens, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (ot).

Uitgangspunt Centruperspectief

- Meer kwaliteitshoreca in de compacte kern;
- De horecaclusters (genoemd zijn Havenplein en Markt – midden – noordzijde) moeten ook overdag en door de week een levendige schakel gaan vormen in de compacte kern.
- Binnen de compacte kern ligt het accent op winkelen en horeca.

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum

- Uitgangspunt is dat Horeca I binnen de bestemming Centrum overal mogelijk moet zijn, dat bestaande Horeca II vestigingen zich kunnen handhaven en dat alleen wordt geregeld waar nieuwe Horeca II vestigingen zijn toegestaan. Dit met uitzondering van de horeca II bedrijven in de Marktstraat en Molenstraat omdat in deze straten de leefbaarheid, bestrijding overlast en transformatie naar wonen centraal staat. De bestaande horeca 2 vestigingen in de Koninginnewal worden gehandhaafd. Uitbreiding is niet mogelijk, dit alleen in het ontwikkelingsgebied.

Dit komt concreet op het volgende neer:

- Consolidatiegebied Horeca bij Horeca I schrappen
- Ontwikkelingsgebied voor vestiging van Horeca II bedrijven wordt anders begrensd:
 - Steenweg (tot Kromme Steenweg)
 - Havenweg/Havenplein (tot Oude Aa)
 - Kanaaldijk
 - Kasteellaan
 - Parkweg
 - Kegelbaan

Zie ook bijlage "themakaart Horeca".

- Speelautomaten: ten aanzien van speelautomaten wordt aangesloten op de besluitvorming die hier nog over plaatsvindt;
- Aanwezige en/of gewenste terrassen (ook onoverdekt) moeten als functie worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bijbehorende bestemming.

Terrassen in bestemmingsplan

Een bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet daarom worden beoordeeld of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in het opnemen van de mogelijkheid tot realisatie van terrassen, moeten de gevolgen van de exploitatie van een terras bij een horecagelegenheid voor het woon- en leefklimaat van omwonenden worden meegenomen. Het feit dat een horecagelegenheid reeds als zodanig is bestemd en dus ruimtelijk aanvaardbaar is geacht, doet hier niets aan af. Niet is uitgesloten dat een horecagelegenheid met terras, afhankelijk van de locatie en de omvang van de horecagelegenheid, een grotere impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden kan hebben dan een horecagelegenheid zonder terras.

Dat op grond van de APV moet worden beschouwd of een terras leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en dat aan een op grond van de APV verleide terrasvergunning voorschriften kunnen worden verbonden is niet voldoende in het publiekrechtelijk spoor. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan gaat het immers om de beoordeling en afweging of een bestemmingsplan dat terrassen toestaat vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Zie ook uitspraak: 201504759/1/R4 d.d. 16 december 2015 (gemeente Zwiindrecht)

2.4 Onderscheid Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied

Regeling geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Centrum II kent voor de wegen en pleinen in het openbaar gebied uitsluitend de bestemming 'Verkeer'. Er is geen onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Om de gebieden te benadrukken waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie kan dit onderscheid worden aangebracht.

Uitgangspunt Centruperspectief

In de compacte kern vormen winkels, restaurants, woningen, terrassen, groen en water, cultuur, historie en innovaties samen een onderscheidend en aantrekkelijk gebied om te verblijven en te ontmoeten.

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum

- Onderscheid aanbrengen in de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Inhoudelijk kan een onderscheid zijn dat binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' de mogelijkheid tot (onoverdekte) terrassen wordt opgenomen.

2.5 Evenementen

Regeling geldend bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bij recht evenementen toegestaan.

Uitgangspunt Centruperspectief

- Een vitaal en levendig centrum is een voorwaarde om met recht de naam 'centrumstad van de Peel' te dragen;
- Cultuur, leisure en evenementen zijn op zich goed vertegenwoordigd, maar de gemeente is op zoek naar mogelijkheden om zich meer te onderscheiden;
- Het gaat om kleinere en grote initiatieven, met wisselwerking tussen evenementen georganiseerd door ondernemers, bewoners en anderen;
- Het zijn de meer kleinschalige en informele initiatieven die voor het verschil moeten gaan zorgen. Meer de 'menselijke maat' dan Eindhoven, meer 'stedelijk' dan de omliggende gemeenten;
- Meer culturele evenementen/initiatieven/uitingen.

Evenementen en bestemmingsplan

De jurisprudentie ten aanzien van evenementen in bestemmingsplannen is duidelijk: als de mogelijkheid tot evenementen in een bestemmingsplan bestaat, moeten regels over het soort evenementen, de te verwachten bezoekersaantallen, aanvangs- en sluitingstijden, geluidbelasting en dergelijke bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden onderzocht en voor zover nodig in de planregels worden vastgelegd. Dat een evenement mede wordt gereguleerd door de APV is geen reden om een nadere regeling in de planregels van het bestemmingsplan achterwege te laten.

NB In het gemeentelijk evenementenbeleid (d.d. maart 2016) is geconstateerd (pagina 25) dat het voor omwonenden belangrijk is wat zij kunnen verwachten. Om die reden is voor een aantal vaker gebruikte evenementenlocaties per geluidscategorie³ bepaald hoeveel dagen er evenementen zouden mogen plaatsvinden. Binnen de grenzen van het Centrumperspectief en het plangebied van nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het centrum zijn dit de Markt, het Kasteelterrein en het Havenplein (zie de navolgende afbeelding).



Locatie en begrenzing 'vaker gebruikte' evenementenlocaties centrum Helmond

Bron: Evenementenbeleid Helmond. Gevarieerd en Veilig, maart 2016

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum

Gezien de jurisprudentie is bij de vaststelling van een bestemmingsplan een beoordeling nodig op basis van de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Dat is onder meer van betekenis voor wat betreft het aantal, de aard en de omvang van evenementen. Het ligt daarom in de rede om in het nieuwe bestemmingsplan Centrum de evenementen ook te begrenzen naar aantal, aard en omvang. Dit betekent een inperking van de huidige planologische mogelijkheden. Het scheppen van een nieuw planologisch kader noopt – conform jurisprudentie – echter tot een ruimtelijke afweging, aansluitend aan het gemeentelijk evenementenbeleid.

Evenementen dragen bij aan een vitaal, levendig en onderscheidend stadscentrum. Evenementen krijgen in het bestemmingsplan daarom volop ruimte, maar de mogelijkheden zijn niet onbegrensd. Om mogelijke overlast te beperken is het belangrijk om evenementen over verschillende locaties te spreiden en de locaties niet te vaak te belasten.

³ Weinig geluidbelaste evenementen (categorie I), Middelmatig geluid belaste evenementen (categorie II), Zwaar geluid belaste evenementen (categorie III).

Daarnaast is het belangrijk voor omwonenden om te weten wat zij kunnen verwachten.

In het op te stellen bestemmingsplan wordt er daarom nader uitgewerkt wat er wat betreft evenementen maximaal wordt toegestaan, dit sluit aan bij het herzien van het evenementenbeleid in q4 2018. Daarbij wordt aangegeven:

- Welke evenementenlocaties er in het centrum onderscheiden worden, wat de mogelijkheden zijn op overige plekken in het centrum en wat er op de evenementenlocaties en de overige locaties wat betreft evenementen maximaal toegestaan wordt;
- Welke terugkerende evenementen in het bestemmingsplan vastgelegd worden en wat er wat betreft deze evenementen maximaal toegestaan wordt.

2.6 Wonen

Regeling geldend bestemmingsplan

- Binnen de bestemming 'Centrum' zijn woningen, uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. In de regels is voor deze bestemming geen maximum opgenomen en/of is het aantal woningen niet begrensd tot het bestaande aantal;
- Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk en Wonen' zijn woningen toegestaan, waarbij geldt dat het bestaande aantal woningen niet mag worden gewijzigd;
- De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor woningen. Hierbij geldt dat als op de plankaart géén aanduiding van het aantal bouwlagen is aangegeven, het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype niet mag worden gewijzigd;
- Binnen de bestemming 'Centrum – Uit te werken 1' zijn, na uitwerking, maximaal 250 woningen toegestaan.

Uitgangspunt Centruperspectief

- Meer wonen in het centrum is noodzakelijk om de voorzieningen in het centrum in stand te houden;
- Ruimere mogelijkheden voor wonen in het centrum draagt bij aan de bestrijding van leegstand (ontstaan door veranderingen op de retailmarkt);
- Deze strategie past binnen het afsprakenkader Wonen 2017 – stedelijk gebied (in samenwerking met de provincie Noord-Brabant) en volgt de lijn van het Centrumperspectief (terugbrengen levendigheid, dynamische omgeving, creëren van een uniek stedelijk woonmilieu).
- In de compacte kern blijft wonen boven winkels van belang;
- Er wordt gedacht aan de toevoeging van 500 tot 1.000 woningen in het centrumgebied.

Vanuit het gemeentelijk woonbeleid geldt dat voor wat betreft de woonwensen in het centrum uitgegaan moet worden van de gewenste stedenbouwkundige invulling, hetgeen met name meergezinswoningen tot gevolg heeft. Dit betekent dat veelal voor 1 en 2 persoons huishoudens zal worden gebouwd. Daarbij dient overigens enige terughoudendheid te worden betracht ten aanzien van de huisvesting voor ouderen (de-

ze doelgroep is in het gebied al ruimschoots vertegenwoordigd door de aanwezigheid van de Ameideflat en Keyserinnedaal).

Uitgaande van een centrum stedelijk woonmilieu zal de doelgroep met name bestaan uit starters, en 1-2 persoons huishoudens in de leeftijdscategorie 25 – 65 jaar.

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum⁴

Het maximum toe te voegen woningen wordt opgenomen en gemotiveerd/onderbouwd:

- 500 woningen als gevolg van toestaan wonen in de plint, vergroten bouwhoogte (zie paragraaf 2.7) en de ontwikkellocaties (zie paragraaf 2.8);
- 500 woningen op de ontwikkellocaties De Waart, AHXL, Havenpark (de planologische onderbouwing hiervan vindt plaats in de separaat te voeren juridisch-planologische procedure)

Kernzone

Noordzijde Markt aan beide zijden mogelijkheden uitbreiden naar wonen in de plint. Voor het overige consolideren. Woonfunctie uitsluitend toegestaan op de verdieping, niet in de plint.

Mengzone 1 (Steenwegkwartier)

- *Zone Steenweg tussen Kanaaldijk – Christinalaan*: consolideren. Ook in het nieuwe plan is wonen in de plint hier niet toegestaan.
- *Zone Steenweg tussen Christinalaan – Wilhelminalaan*: woonfunctie ook toestaan in de plint.
- *Zone Steenweg tussen Wilhelminalaan – Prins Hendriklaan*: consolideren. Behoud woonbestemming.

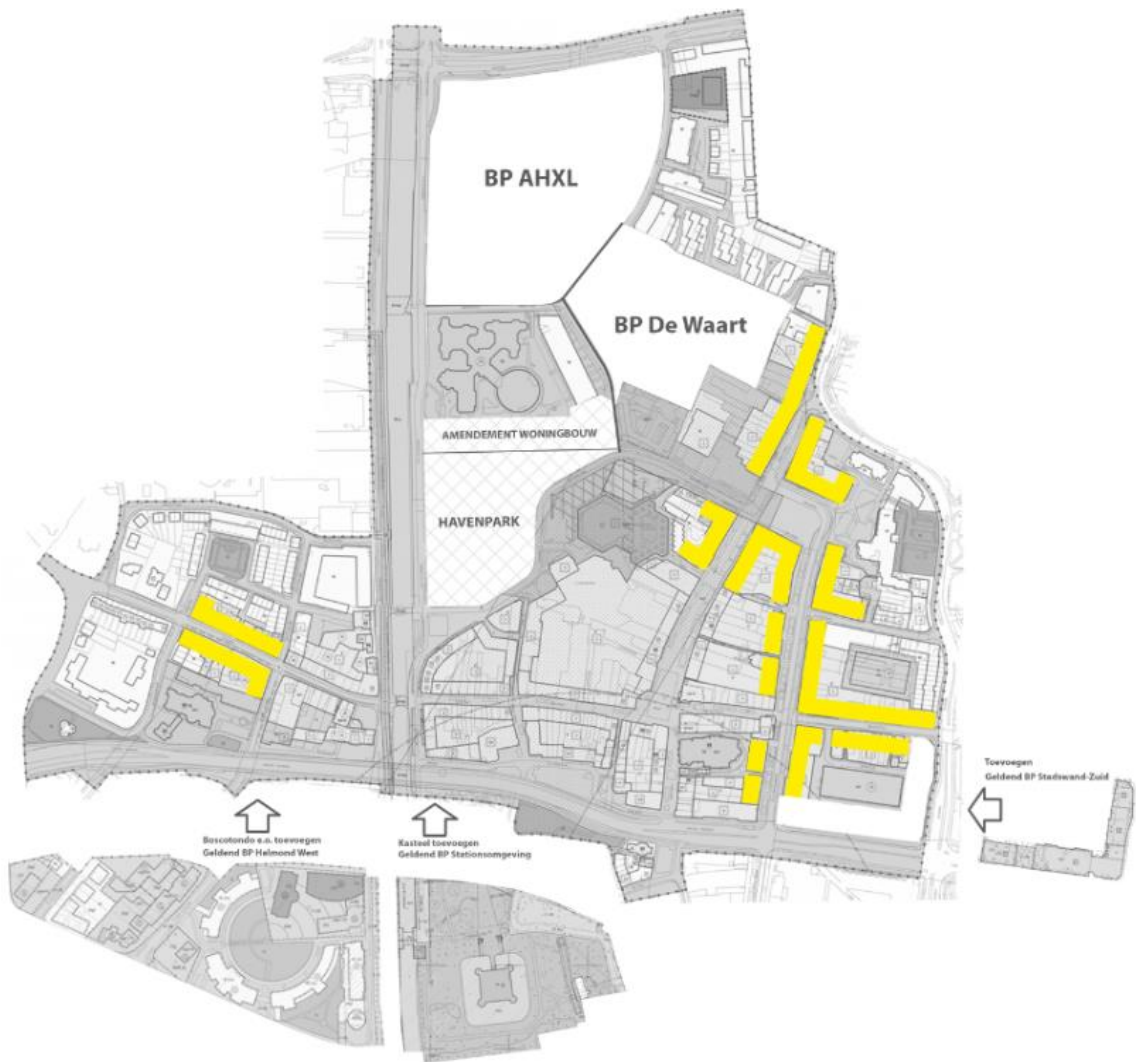
Mengzone 2 (gebied Marktstraat – Ameidewal – Koninginnewal)

De bestemming wordt uitgebreid met wonen in de plint aan de Marktstraat, Molenstraat, Koninginnewal en Ameideplein.

Ontwikkelingslocaties

Zie paragraaf 2.8.

⁴ Het onderdeel 'kamerverhuur' moet nader worden uitgewerkt tijdens het proces ontwerp bestemmingsplan.



Locaties met uitbreiding woonfunctie naar de begane grond

2.7 Bouwhoogten

Regeling geldend bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Centrum' is de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen gerelateerd aan het aantal bouwlagen. Door middel van een vrijstelling is een vergroting van het aantal bouwlagen toegestaan.

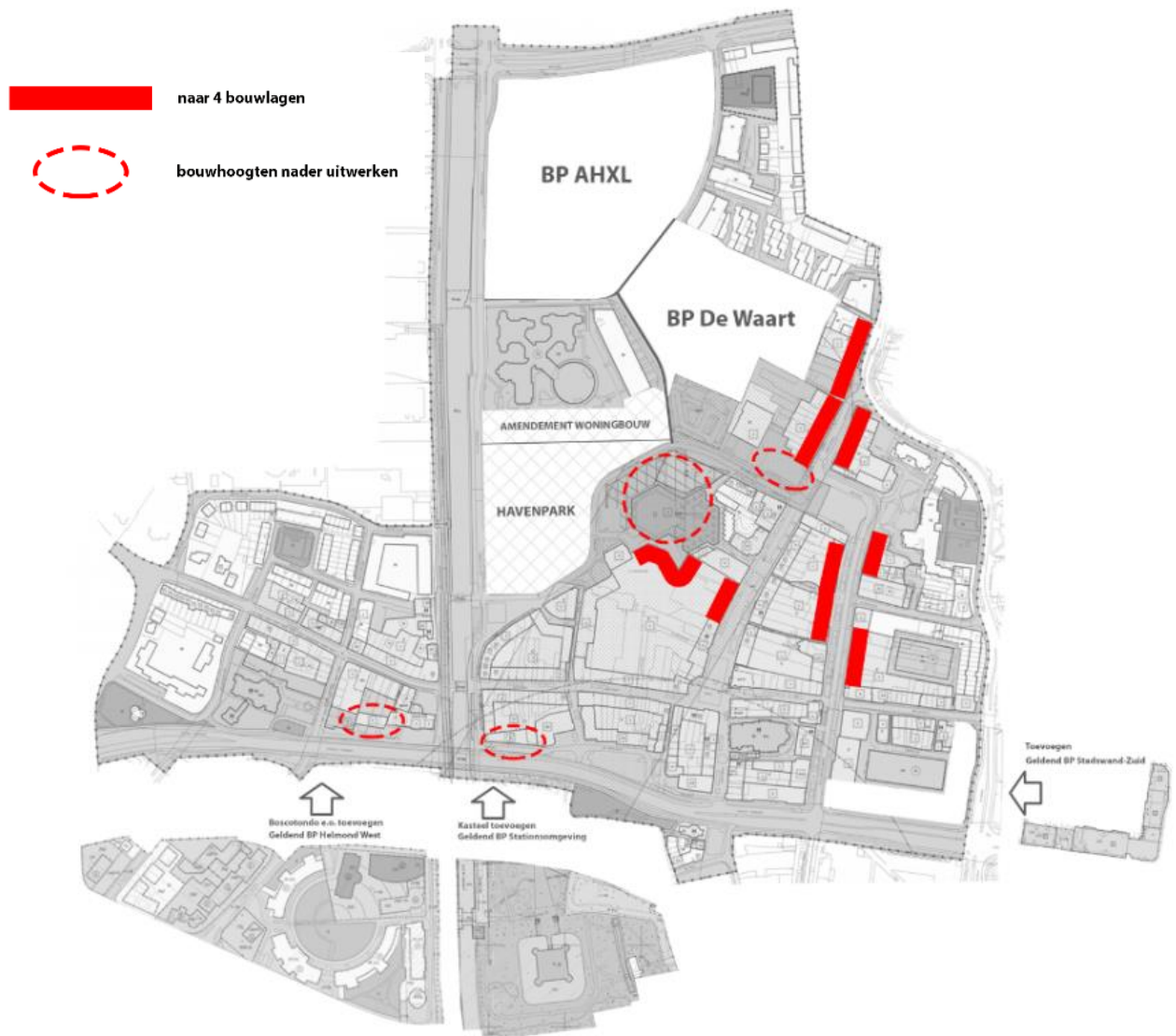
Uitgangspunt Centruimperspectief

Geen grote dichtheden (hoogbouw), maar wel compact met stadse uitstraling en veel groen.

Het uitgangspunt is dat de historische kern zichtbaar moet blijven. Er zijn in het centrum enkele gebieden waar veel aanvragen zijn voor de toevoeging van een bouwlaag, zoals de Koninginnewal. Het geldende bestemmingsplan biedt hier na vrijstelling (artikel 4.3 onder e) onder voorwaarden ruimte voor. Het bij direct recht toestaan van deze extra bouwlaag ter plekke van de o.a. in de Koninginnewal vermindert de regel-druk.

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum

- Bij direct recht maximaal 4 bouwlagen toestaan op de locaties zoals aangegeven op de navolgende afbeelding. Het betreft hier locaties waar op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal 3 bouwlagen of 3/4 bouwlagen (met bijbehorende regeling) zijn toegestaan. Een vijfde laag is mogelijk onder voorbehoud van een binnenplanse vrijstelling.
- Ter plaatse van de omcirkelde locaties vindt een nadere uitwerking plaats van de maximaal toegestane bouwhoogten.



Locaties waar bij recht 4 bouwlagen worden toegestaan

2.8 Ontwikkelingslocaties

Speelhuisplein e.o.

Regeling geldend bestemmingsplan

Ter plekke geldt de bestemming 'Maatschappelijk en Wonen', bedoeld voor het voormalige theater en de bestaande paalwoningen. Toevoeging of uitbreiding van gebouwen is niet toegestaan, uitgezonderd 10% uitbreiding van de bestaande oppervlakte van het theater.

Voorts kent de bibliotheek de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding (bi), bestemd voor uitsluitend een bibliotheek, alsmede op de begane grond tevens winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en een aan de bibliotheek ondersteunende en ondergeschikte horecafunctie, tot een maximale brutovloeroppervlakte van 1.200 m².

Het gebied grenzend aan het Havenpark is voorzien van de bestemming 'Centrum – Uit te werken 1'.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan 'Centrum II'

Uitgangspunt Centrumperspectief

Na het afbranden van het theater 't Speelhuis is deze locatie tijdelijk ingericht met een bijzondere bestrating. Deze locatie heeft een belangrijke positie in het centrum, met name als ontbrekende schakel in het centrumcircuit van de compacte kern en als verbinding naar de omgeving. De locatie vormt ruimtelijk een ingewikkelde plek door de achterkant van de Elzaspassage, de losstaande positie van de bibliotheek en de paalwoningen.

De ontwikkeling van het Havenpark biedt een uitgelezen kans om in samenhang hiermee een andere inrichting van het Piet Blomplein te onderzoeken. Op de plaats van het voormalige theater is een 'open' markthal als overdekte openbare ruimte met wisselende functies en gebruik denkbaar of een ontwikkeling met een meer permanent gebruik (winkels/wonen).



Huidige situatie Speelhuisplein



Inrichtingssuggestie Speelhuisplein uit Centrumperspectief

Voorstel regeling bestemmingsplan Centrum

- Bibliotheek: De huidige bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'bi' wordt verruimd. Deze locatie wordt voorzien van dezelfde brede centrumbestemming als de Kernzone. Wonen is hier niet toegestaan;
- Paalwoningen: Huidige bestemming 'Maatschappelijk en Wonen' wordt gewijzigd naar 'Wonen';

- Piet Blomplein: De huidige bestemmingen ‘Maatschappelijk en Wonen’ en (deels) ‘Centrum – uit te werken’ worden vervangen door de bestemming ‘Centrum’ (zonder bouwvlak). Deze (globale) bestemming biedt ruimte aan: wonen, detailhandel, horeca 1, dienstverlening en/of cultuur en ontspanning;

Hoek Marktstraat/Watermolenwal

Uitgangspunt voor herontwikkeling van deze locatie (maximale variant) is de ontwikkeling naar een woonfunctie (bestemming Wonen) met maximaal 81 appartementen in 5 tot 10 bouwlagen op een half verdiepte parkeerkelder.

Hoek Parkweg/Kasteellaan

Uitgangspunt is dat in het nieuw op te stellen bestemmingsplan ruimte wordt gegeven aan de uitkomsten van het recent gestarte onderzoek naar herontwikkelingsmogelijkheden van deze hoek. Indien de haalbaarheid van deze ontwikkeling niet voor vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Centrum kan worden aangetoond, volgt hiervoor een separate planologische procedure en wordt in het bestemmingsplan Centrum de huidige bestemming gehandhaafd.

2.9 Kwaliteit openbare ruimte

Uitgangspunt Centrumperspectief

De ruimte ondersteunt maatschappelijke ontwikkelingen. De ruimtelijke, fysieke omgeving is vooral ondersteunend aan en niet leidend voor de maatschappelijke ontwikkelingen. Het centrumperspectief voorziet dan ook niet in grootschalige infrastructuure ingrepen of actieve omvangrijke verplaatsingen van functies. Er is vooral behoefte aan kwaliteit en beleving in plaats van kwantiteit.

Bij het versterken van de kwaliteit van de fysieke omgeving in het centrum zou de inrichting ondersteunend moeten zijn aan meer levendigheid op alle dagen van de week. Een accentverschuiving naar meer rekening houden met de vaste gebruikers ligt dan ook voor de hand.

De gemeente borduurt voort op de kwaliteitsimpuls openbare ruimte door het verbeteren van de openbare ruimte die nieuwe en bestaande belangrijke plekken in het centrum verbindt: kanaalzone, Oude Aa, Kasteelpark, omgeving Veestraatbrug, Havenplein, Havenpark en omgeving watertoren.

Deze structuur van de openbare ruimte, met groen en water als leidend principe, vormt de ‘groen-blauwe’ draad van het centrum.

De gemeente zet in op het versterken, verbeteren en verlevendigen van een aantal cruciale verbindingen en pleinen, met als doel de algehele samenhang in het centrum te verhogen. Een denkbaar middel hierbij is een heldere en vanzelfsprekende inrichting van de openbare ruimte welke de gewenste ontwikkeling van de bebouwde omgeving ondersteunt. Het verkeer doet een stapje terug ten faveure van de verblijfsfunctie en meer groen, bijvoorbeeld op het Ontspanningsplein, op het Ameideplein en in de kanaalzone.

Mogelijkheden bestemmingsplan Centrum

Transitie komt onvoldoende op gang als de ontwikkelingen/wijzigingen die het bestemmingsplan Centrum mogelijk maakt niet worden ondersteund door passende openbare ruimte.

Suggesties om de (kwaliteit van de) openbare ruimte een grotere rol te laten spelen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Centrum zijn onder andere:

- Meer onderscheid in het bestemmen van de openbare ruimte, dat wil zeggen niet enkel en alleen de bestemming Verkeer, maar toevoegen van de bestemmingen Groen of Water op plekken met waardevolle te handhaven groen- of waterstructuren;
- Aanduiden van beeldbepalende bomen door middel van een dubbelbestemming;
- Mogelijkheid tot speelvoorzieningen handhaven op gewenste plekken;

Bijlage 1: Schematische weergave uitgangspunten op kaart