



Raadsvoorstel	92	
Vergadering	3 december 2019	Gemeenteraad
Onderwerp	BBV - Raadsvoorstel besluitvormend	
Portefeuillehouder	G.L.C.C. van den Waardenburg	
Afdeling	OO	
B&W besluit	29 oktober 2019	
Commissie	Adviescommissie omgeving 26 november 2019	
Zaaknummer		

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij het bestemmingsplan Stationskwartier – Binnen Parallelweg 10-72 ter vaststelling aan. Het bestemmingsplan voegt de bestemming wonen toe aan de reeds bestaande kantoren.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Stationskwartier – Binnen Parallelweg 10-72 ongewijzigd vast te stellen.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Binnen Parallelweg staan vier kantoortorens. Alhoewel de panden niet oud zijn (eind vorige eeuw) en in goede staat, staat een groot deel van het verhuurbare oppervlak al langere tijd leeg.

De kantorenmarkt in Eindhoven is sterk aangetrokken, maar Helmond lift hier niet op mee.

De kans op verhuurbaarheid van de vier panden is klein. Het gevolg is dat eigenaren niet kunnen, willen en durven te investeren in hun leegstaande panden, waardoor de kwaliteit afneemt en verpaupering in de hand wordt gewerkt.

Tegelijkertijd signaleren de eigenaren een vraag naar appartementen in deze omgeving. Transformatie kan een oplossing zijn om verpaupering en sloop, en daarmee kapitaalvernietiging, te voorkomen.

Gelijk met de bestemmingsplanprocedure is ook een hogere waardenprocedure doorlopen worden t.a.v. geluid.

Het plan heeft zes weken ter visie gelegen. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen binnengekomen, zodat het plan ongewijzigd ter vaststelling wordt voorgelegd.

Ook tegen het ontwerpbesluit t.b.v. het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingebracht. Op 10 oktober 2019 heeft het college het hogere waardenbesluit vastgesteld.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van kantoor naar woningen mogelijk.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 augustus 2019 gepubliceerd en is vanaf 15 augustus 2019 zes weken voor eenieder beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. De wettelijke procedure wordt nu vervolgd. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Financiën

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling voor grondexploitatie, dient de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Dit is niet aan de orde als het kostenverhaal anderszins geregeld is bijvoorbeeld d.m.v. een afgesloten anterieure overeenkomst of afgesloten koop/koopovereenkomst.

In dit geval is er een verkoopovereenkomst tussen de gemeente Helmond en de initiatiefnemer afgesloten en is kostenverhaal (waaronder leges en afwenteling planschade) verzekerd.

Wel dient de gemeenteraad, tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan, toch nog expliciet te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aanvaarding restrisico

Vanwege de aanwezigheid van twee risicobronnen in de omgeving van het plangebied is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf externe veiligheid) aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Zowel voor het plaatsgebonden risico als het groepsrisico wordt voldaan aan de eisen.

Omdat risico's nooit voor 100% kunnen worden weggenomen is er sprake van een restrisico. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Formeel dient de raad, als bevoegd gezag, dit restrisico te aanvaarden voordat het plan wordt vastgesteld. Dit aspect is daarom in de overwegingen van het besluit opgenomen.

Communicatie

Na vaststelling van het plan wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd en volgt de wettelijke beroepsprocedure. Dit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in weekblad De Traverse.

Vervolg

Indien er geen beroep tegen het bestemmingsplan wordt ingesteld treedt het plan na afloop van de beroepstermijn na zes weken in werking en wordt het plan als onherroepelijk aangemerkt.

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

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlage

Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is de juridisch bindende versie van het plan. U kunt het plan bekijken via de link: : U kunt het plan bekijken via de link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planid=NL.IMRO.0794.1000BP190010-1000>



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2019;
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

- a) Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 14 augustus 2019 gedurende zes weken voor eenieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt, waarbij tevens een volledige analoge versie van het plan ter inzage heeft gelegen;
- b) De beschikbaarstelling, behalve op de gebruikelijke wijze, ter openbare kennis is gebracht in de Nederlandse Staatscourant, weekblad De Traverse en langs elektronische weg via de gemeentelijke website;
- c) De mogelijkheid is geboden om, gedurende de terinzagetermijn, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- d) Er gedurende de terinzagetermijn geen zienswijzen zijn ingekomen;
- e) Het restrisico, zoals bedoeld in het kader van de externe veiligheid, aanvaardbaar wordt geacht;

besluit:

- 1. Het bestemmingsplan Stationskwartier – Binnen Parallelweg ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer "NL.IMRO.0794.1000BP190010-2000", waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 12 augustus 2019 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1000BP190010-190812.dgn"**
- 2. De afgeleide analoge verbeelding van de onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.**
- 3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 december 2019

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,

