



Raadsvoorstel	20	
Vergadering	14 maart 2023	Gemeenteraad
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Hoek Kanaaldijk N.O. - Oostende fase 2	
Portefeuillehouder	G.L.C.C. van den Waardenburg	
Afdeling	AOG, BJO, COM, FIN en IVA	
College besluit	17 januari 2023	
Commissie	Adviescommissie 28 februari 2023	
Zaaknummer	51021664	

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij het bestemmingsplan Hoek Kanaaldijk N.O. - Oostende fase 2 ter vaststelling aan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Hoek Kanaaldijk N.O. - Oostende fase 2 ongewijzigd vast te stellen;
2. De nieuwe afgeleide analoge verbeelding van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied betreft het voormalig Stiho-terrein, direct ten noorden van het centrum van Helmond nabij de Julianabrug. De locatie grenst verder aan de Kanaaldijk N.O. (westzijde), (bestaande) bedrijventerrein (noordzijde) waterloop de Gulden Aa (oostzijde) en de weg Oostende aan de zuidzijde. Op dit momenteel ligt het terrein braak en geldt er een bedrijfsbestemming.

De Initiatiefnemers zijn voornemens binnen het totale plangebied van fase 1 en fase 2 maximaal 192 wooneenheden te realiseren. De woningen worden in twee fases gerealiseerd. De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen deze ontwikkeling in twee afzonderlijke bestemmingsplannen vast te leggen.

Met het hier voorliggende bestemmingsplan wordt fase 2 mogelijk gemaakt waarmee maximaal 44 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het woningbouwprogramma voor fase 2 bestaat uit ca.30 appartementen in het sociale huursegment, en ca. 15 grondgebonden woningen in de middeldure of dure categorie. Tussen de woongebouwen aan de westzijde van het plangebied en de woningen aan de oostzijde van het plangebied wordt een park ingericht waar bewoners kunnen parkeren, verblijven, tuinieren, spelen en recreëren. De bestaande ecologische verbindingzone aan de oostzijde blijft behouden.

Voor de bedrijfsbestemming die in dit bestemmingsplan wordt meegenomen wordt deels de huidige toegestane milieucategorie verlaagd van categorie 3.2 naar cat. 3.1 en cat. 2. De initiatiefnemers hebben daarover met de eigenaren van beide bedrijfskavels overeenstemming bereikt. De bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering aangetast. Dit is door de Omgevingsdienst bevestigd.

Procedure hogere waarden, Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is een hogere-waardenprocedure wegverkeerslawaaï doorlopen. De inzage- en zienswijzeprocedure heeft gelijktijdig plaatsgevonden met het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen zienswijze ingediend. Bij besluit van 10 januari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de hogere waarden vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde dat dit vóór de vaststelling van het bestemmingsplan dient te gebeuren. Daarnaast zal op grond van het Bouwbesluit altijd voldaan moeten worden aan de wettelijke geluidseisen voor het binnenklimaat van de woningen zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Beoogd effect voor gemeenteraad

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt de ontwikkeling van 44 woningen nabij het centrum van Helmond planologisch-juridisch mogelijk.

Argumenten

1.1 Geen zienswijzen ingediend

Er zijn tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend tijdens de wettelijk verplichte termijn van 6 weken dat dit bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

1.2 De ontwikkeling van maximaal 44 woningen draagt bij aan de vraag naar woningen



Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 44 woningen mogelijk nabij het centrum. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van sociale (huur)woningen, middeldure en dure koopwoningen. Er worden zowel appartementen als grondgebonden (eengezins)woningen gerealiseerd.

1.3 Regionale afstemming in kader van Brainport principes is akkoord

Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van de Brainport Principes. Bij de ontwikkeling van meer dan 75 woningen worden plannen in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan een regionaal Coördinatieteam waarbij ook de Provincie aanwezig is. Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat het plan (fase 1 en 2 samen) ruim voldoende invulling geeft aan de Brainport principes. (zie ook bijlage 1 bij de toelichting).

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Een exploitatiebijdrage, bankgaranties en eventuele planschade zijn middels de anterieure overeenkomst geregeld.

Communicatie en vervolg

Na de vaststelling van het plan door de raad wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd en volgt de wettelijke beroepsprocedure. Dit wordt bekend gemaakt op officiële bekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website en in weekblad De Loop. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het plan na afloop van de beroepsprocedure in werking en wordt het plan als onherroepelijk aangemerkt.

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

secretaris
H.J. de Ruiter

Bijlagen

1. 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:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0794.1200BP200209-1000>
2. De afgeleide analoge verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, Wro, Awb;

Overwegende dat:

- a) Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 11 november 2022 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 op officiële bekendmakingen.nl, weekblad De Loop en langs elektronische weg via de gemeentelijke website;
- c) De mogelijkheid is geboden om, gedurende de terinzagetermijn, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- d) Er gedurende de inzagetermijn geen zienswijze is ontvangen.

besluit:

1. Het bestemmingsplan Hoek Kanaaldijk N.O. - Oostende fase 2 ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer "NL.IMRO.0794.1200BP200209-2000", waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 23 november 2020 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1200BP200209-201123.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 14 maart 2023.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,

