

Inhoud: Toelichting
Voorschriften
Kaart

Vastgesteld door de Raad
d.d. 1 oktober 1985 Bijlage no. 325

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
d.d. 5 augustus 1986 nr 142907

Goedgekeurd door de Kroon bij beslissing
d.d. 23 februari 1988 no 22

Bestemmingsplan
"Omgeving
Heistraat-Bakelsedijk"

INLEIDING.

Het bestemmingsplangebied "Omgeving Heistraat-Bakelsedijk" beslaat het noordelijke gedeelte van het in 1974 door de gemeenteraad aangewezen "rehabilitatiegebied Binnenstad-Oost" en wordt globaal begrensd door:

- het Oostende en de Willem Prinzenstraat in het noorden;
- de Burgemeester van Houtlaan in het oosten;
- de Blinkertsestraat, de Hemelrijksestraat, de Schoolstraat en de achtererven van de bebouwing langs de Molstraat en de Dasstraat in het zuiden;
- de achtererven van de bebouwing langs de Drietipstraat en het Noorden-
de in het Westen.

Het ontwikkelen van bestemmingsplannen voor Binnenstad-Oost kan worden beschouwd als een derde stap in het planproces met betrekking tot het rehabilitatiegebied. De eerste en tweede stap werden gevormd door de ontwikkeling van respectievelijk de "Nota van uitgangspunten voor rehabilitatie van Binnenstad-Oost" (september 1975) en de "Structuurschets Binnenstad-Oost" (februari 1977). In het kader van beide nota's heeft een uitgebreide inspraakprocedure plaatsgehad.*

Begin 1978 is de Structuurschets Binnenstad-Oost in de gemeenteraad behandeld, die zich in grote lijnen met de geformuleerde aanbevelingen kon verenigen.**

In het programma van activiteiten - zoals neergelegd in hoofdstuk 7 van de Structuurschets - wordt het uitwerken van de stedenbouwkundige Structuurschets in bestemmingsplan(nen) als één van de op korte termijn te ondernemen activiteiten genoemd. De ontwikkeling van bestemmingsplan(nen) vormt de derde stap en heeft als doel: het vertalen van de in de Structuurschets als wenselijk omschreven maatregelen van ruimtelijk-functionele aard in concrete bestemmingsregelingen.

Uiteindelijk zal het juridisch kader voor de toekomstige ontwikkeling van het rehabilitatiegebied in drie afzonderlijke bestemmingsplannen zijn vastgelegd.

Voor het meest westelijk gedeelte van het rehabilitatiegebied is het bestemmingsplan Zuidende vastgesteld.***

Voor het meest zuidelijke gedeelte is het bestemmingsplan "Omgeving Molenstraat" vastgesteld.****

Wat betreft het resterende gedeelte van Binnenstad-Oost zal het grondgebruik in het bestemmingsplan "Omgeving Heistraat-Bakelsedijk" - worden geregeld.

Het gebied is uitgebreid met de gronden gelegen langs en tussen het Noordeinde, en het Oostende en de Bindersestraat omdat dit gebied anders tussen de nieuwe bestemmingsplannen als restgebied bleef liggen.

* Zie o.a.: Eindverslag inspraak Structuurschets Binnenstad-Oost, mei 1977.

** Zie: Notulen van de gemeenteraad van Helmond, d.d. 3 januari 1978, bijlage no. 25.

*** Vastgesteld op 8 augustus 1978.

**** Vastgesteld op 12 december 1979.

DEEL I. ALGEMENE BELEIDSUITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN.

In de Structuurschets binnenstad-oost, die door de Gemeenteraad werd vastgesteld in 1978, is reeds een uitgebreide visie ontvouwd ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het rehabilitatiegebied Binnenstad- Oost. Daarnaast zijn door de Gemeenteraad ten aanzien van een aantal aspecten concrete randvoorwaarden geformuleerd. Uit de visie van de Structuurschets kunnen de volgende hoofdlijnen ten aanzien van het beleid afgeleid worden.

- 1) Versterken van de functie van het gebied als karakteristiek en gevarieerd woon- en leefmilieu. Het zoveel mogelijk in stand houden en verbeteren van het huidige woningbestand. Handhaven van het karakter van de bestaande bebouwing en aanpassen van nieuw te bouwen elementen van dit karakter.
- 2) Reconstructie van die gedeelten van het plangebied, die hiervoor gezien de kwaliteit van de aanwezige bebouwing en/of de kwaliteit van de omgeving in aanmerking komen.
- 3) Het scheppen van mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen op daartoe geëigende lokaties, en rekening houden met recente ontwikkelingen, zoals bijv. diverse sloop- en nieuwbouwplannen, ook welke ten tijde van de Structuurschets Binnenstad-Oost nog niet bekend waren.
- 4) Beheerste verruiming van de werkgelegenheid (ambachtelijke bedrijven en/of kantoortjes) in daarvoor van oudsher reeds gebruikte en geschikte zones langs de Hurksestraat, de Bakelsedijk, de Heistraat en de Uithoornseweg.
- 5) Afstemming van de fasering in de aanpak van de wijkverbetering op de vermoedelijke beschikbaarheid van de financiële middelen, ervan uitgaande dat het programma volgens dit bestemmingsplan in principe binnen een periode van ongeveer tien jaar dient te worden uitgevoerd.
- 6) Tegelijk met het optimaliseren en reguleren van de ruimtelijke structuur van Binnenstad-Oost, hetgeen in dit bestemmingsplan centraal staat, zal ook gestreefd worden naar verbetering van de sociale structuur door middel van woningbouw, woningtoewijzing, e.d.

7) Het hanteren van de reeds bekende aspectonderzoeken, welke in de vorm van beleidsnota's door de Gemeenteraad vastgesteld zijn.

- Kantorennota (1977)
- Prognose Kleuter- en lager onderwijs 1983-1990-1995 (Helmond mei 1980)
- Meerjarenwoningbouwprogramma 1985-1990 (1984)
- Volkshuisvestingsplan 1986 t/m 1990 (mei 1985)
- Hoofd Infrastructuurplan rondweg Helmond (1979)
- Verkeerscirculatieplan (1976, 1980)
- Structuurschets Binnenstad-Oost (1978)
- Nota "Groen in de Wijk" (1980)
- Structuurschets Centrum (1982)
- Ontwikkelingsplan voor de detailhandel voor Helmond (1984).

Voor het vervaardigen van het bestemmingsplan zijn door de Gemeenteraad op 17-8-'82 een aantal randvoorwaarden vastgesteld:

1. Het parkeren.

a. Het oplossen van de parkeerproblematiek in het gebied dient de hoogste prioriteit te krijgen.

Voor de specifieke woongebieden zal een gemiddelde norm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd worden, waarbij van geval tot geval rekening gehouden dient te worden met de beschikbare of in de toekomst beschikbaar komende ruimte, het huidige en te verwachten autobezit, de functies, woningdifferentiatie, enz. Daar, waar ruimte aanwezig is, of in de toekomst zal ontstaan, b.v. vanwege saneringsactiviteiten, zal rekening gehouden moeten worden met een te realiseren parkeernorm van:

grote woning --) 1 p.p.

kleine woning --) 0,7 p.p.

b. Het parkeren in het winkelgebied dient uit te gaan van het opvangen van het kortparkeren nabij de winkels en van het opvangen van het langparkeren zoveel mogelijk op achtererven en geconcentreerde parkeerterreinen.

De mogelijkheden hiertoe dienen in het bestemmingsplan gemaximaliseerd te worden.

Als normstelling dient uitgegaan te worden van het meest recente onderzoek naar de parkeerbehoefte, welke in het centrum is waargenomen. Deze bedraagt 1 parkeerplaats per 75 m² b.v.o., (bruto vloer oppervlakte) voor de kortparkeerders.

De oplossing van het kort- en langparkeerprobleem voor het winkelgebied zal moeten resulteren in het extra aanleggen van een 80 à 90 parkeerplaatsen, zoals reeds in de Structuurschets Binnenstad Oost is vastgelegd.

2. Het groen in het gebied.

Als tweede prioriteit zal aandacht besteed moeten worden aan het aanvullen en verbeteren van de groenstructuur.

De vanwege saneringsactiviteiten ontstane open ruimten zullen, nadat het parkeerprobleem in die omgeving is opgelost, bestemd moeten worden tot openbare groenvoorzieningen.

Een uitzondering hierop vormt het binnenterrein van het Theo Driessen-instituut, vanwege de geïsoleerde ligging en het slecht functioneren van dit terrein als openbare groenvoorziening.

Dit terrein zal voor andere activiteiten (b.v. woningbouw) bestemd dienen te worden.

3. De detailhandel.

Gewijzigde randvoorwaarde 3. De detailhandel

Door het in de gemeenteraad van 6 november 1984 vastgestelde "Ontwikkelingsplan voor de detailhandel voor Helmond" is randvoorwaarde 3 ten aanzien van de detailhandel achterhaald.

Voor de detailhandel in het bestemmingsplan "Omgeving Heistraat-Bakelsedijk" zijn de volgende randvoorwaarden gehanteerd.

- In de Heistraat het gebied tussen de Blinkertsestraat en de Advocaat Botsstraat als winkelconcentratiegebied opnemen.
- In het winkelconcentratiegebied de wijkwinkelfunctie versterken.
- De verspreid liggende winkelvevestigingen zullen per vestiging met enige uitbreidingsmogelijkheid als zodanig worden bestemd.
- Buiten het winkelconcentratiegebied worden geen nieuwe detailhandelsbestemmingen toegelaten.

4. De verkeerstructuur.

Het bestemmingsplan zal de verkeersstructurele visie, zoals in de Structuurschets Binnenstad Oost vastgelegd is, overnemen.

Er zullen geen nieuwe verkeersbelemmerende maatregelen binnen het plangebied worden uitgevoerd die betrekking hebben op de bereikbaarheid en de doorstroming van de Heistraat gedurende de periode waarin het bestemmingsplan niet definitief is vastgelegd.

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. de straten, die een verkeersstructurele buurt-, wijk- of bovenwijkse functie hebben en
- b. de straten, die een op het wonen afgestemde inrichting kunnen krijgen.

5. Scholen en kerk.

De scholen en de kerk zullen worden bestemd overeenkomstig de huidige functie.

Mochten er zich binnen de planperiode beleidswijzigingen voordoen, dan zal het bestemmingsplan op dit punt herzien moeten worden.

6. Sociaal-culturele voorzieningen.

Gezien het ontbreken van inzicht in de behoefte in deze sektor wordt er vanuit gegaan dat er geen behoefte bestaat aan reserveringen voor sociaal-kulturele voorzieningen van welk soort dan ook.

Methodiek.

Bij de verwerking van deze beleidsuitgangspunten in het bestemmingsplan is niet alleen ingegaan en ingespeeld op de aanwezige kwaliteiten, maar ook ruimschoots rekening gehouden met in gang zijnde ontwikkelingen en trends (voor zover niet tegengesteld aan de belangen van het geheel).

Naast bestemmingen die een concreet, ruimtelijk gelokaliseerd eindbeeld weergeven ("gedetailleerde bestemming") bevat het plan twee gebieden met een "globale bestemming" (globale bestemming volgens artikel 11 W.R.O.; het bestemmingsplan beoogt hier een sterk procesmatig karakter).

* De "gedetailleerde bestemming" is in dit plan gegeven aan die gebieden waar:

- ten opzichte van de huidige situatie géén belangrijke ruimtelijke dan wel functionele veranderingsprocessen nodig, gewenst of te verwachten zijn,
- een duidelijk beeld kan worden gevormd van de meest gewenste eindsituatie en bovendien redelijkerwijs te verwachten is dat de (financiële) middelen voorhanden zijn om deze situatie te realiseren.

- * De "globale bestemming", volgens artikel 11 W.R.O. is gegeven aan de gebieden waar een proces van vernieuwing en verandering in de bebouwing en de functie plaatsvindt, deze gebieden worden aangeduid als UW I en UW II (uit te werken woondoeleinden I en II).
- De globale bestemmingsregeling biedt het particuliere initiatief en de overheid een ruime vrijheid van handelen waarbij de ruimtelijke, functionele en financiële kaders, de grenzen van het handelen vastleggen om het algemeen beleid te kunnen handhaven.
 - De globale bestemming biedt, door het vastleggen van de zeer ruime kaders, de mogelijkheid om bij de uiteindelijke realisering van de functies of invullingen van de ruimte een aktuele en reële eindsituatie te detailleren, waarbij de burger rechtsbescherming wordt geboden door een uitwerkingsprocedure zoals opgenomen in artikel 34 van de voorschriften.

Na deze meer algemene uiteenzetting, zal achtereenvolgens per deelaspect (deel II) en per deelgebied (deel III) een toelichting op het plan worden gegeven. In deel II zal ook de fasering in het programma, dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, aan de orde worden gesteld.

DEEL II. TOELICHTING PER DEELASPEKT.

Inleiding.

De motivatie voor het gevoerde beleid ten aanzien van het plangebied "omgeving Heistraat-Bakelsedijk" wordt hoofdzakelijk ontleend aan de "Struatuurschets Binnenstad-Oost", waaraan een uitgebreid onderzoek ten grondslag heeft gelegen.

Het in ontwikkeling zijnde Algemeen Structuurplan voor Helmond is reeds bij het formuleren van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan betrokken en er heeft ten aanzien van diverse deelaspecten een aktualisering en aanscherping van het beleid plaatsgevonden.

Voor zover relevant voor onderhavig plangebied zijn de resultaten van deze bijstelling in dit bestemmingsplan verwerkt.

1. Stedebouwkundig-ruimtelijke aspecten.

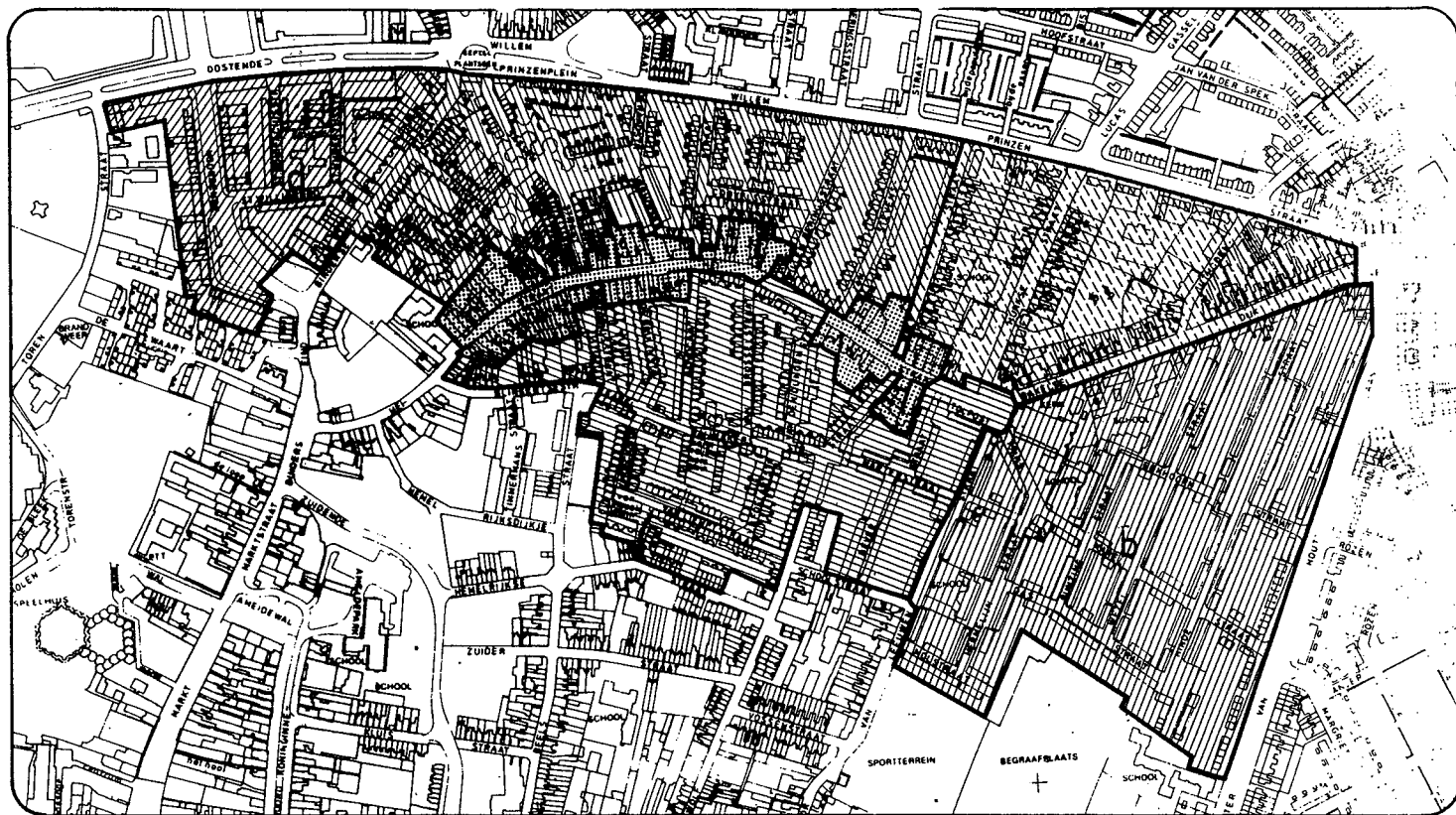
In de structuurschets "Binnenstad-Oost" is zowel de huidige als gewenste toekomstige ruimtelijke situatie in het plangebied beschreven (zie o.a. hoofdstuk 2 en hoofdstuk 6).

Binnen het plangebied kan de volgende ruimtelijk-functionele hoofddeling worden gemaakt (kaart 1):

- De woongebieden, waarbinnen een vierdeling kan worden aangebracht;
 - a. het woongebied tussen de Willem Prinzenstraat en de Heistraat.
 - b. het woongebied tussen P.v.Leeuwenstraat, de Bakelsedijk en de Burg. v.Houtlaan.
 - c. het woongebied ten zuiden van de Heistraat.
 - d. het woongebied omgeving Noordende.
- Een zone met overwegend detailhandel langs de Heistraat.
- Een gebied met een gedifferentieerd karakter -wonen met verspreide detailhandels-, bedrijfs- en kantoorvestigingen- tussen de Wolfstraat, de Bakelsedijk en de Willem Prinzenstraat.

Voor een verduidelijking en nadere detaillering van deze ruimtelijke-functionele hoofddeling wordt verwezen naar de functiekaart, die aan deze toelichting is toegevoegd. (tek. no. RO 0987)

Deze kaart is in 1982 vervaardigd en in september 1985 aangepast aan de laatste stand van zaken.



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelredijk

-  woongebieden
-  zone met detailhandel
-  wonen met verspreide detailhandel, bedrijfs- en kantoorvestiging

Kaart 1

*Ruimtelijke indeling
plan gebied*



S.O. nov. '82
Schaal 1:5000

Het beleid zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, richt zich wat betreft de ruimtelijke situatie op het volgende:

a) Ten aanzien van de woongebieden

- het grotendeels in de vorm van gedetailleerde bestemmingen handhaven van bestaande, kwalitatief minstens in redelijke staat verkerende, woonbebouwing.
- het zoveel mogelijk vastleggen van het historisch gegroeide patroon en functie van straten en pleinachtige ruimten.
- het aangeven van mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in die delen van het plangebied, die daar gezien de huidige bouwkundige en stedenbouwkundige kwaliteit voor in aanmerking komen nadat het parkeerprobleem en het tekort aan groen/speelruimte in de directe omgeving is opgelost.
- het scheppen van ruimte ten behoeve van groen en parkeervoorzieningen (eventueel in combinatie met nieuwe (achter)-ontsluitingen) om de geconstateerde tekorten zoveel mogelijk aan te vullen.
- het gedetailleerd regelen van de nog toelaatbaar geachte uitbreidingsmogelijkheden van de binnen het woongebied aanwezige niet-woonfuncties (winkels, horeca, kleine bedrijven en kantoren).
- het vastleggen van de begrenzing, waarbinnen nog een zekere verdringing van de woonfunctie door niet-woonfuncties in bepaalde delen van het woongebied kan worden toegestaan (o.a. in de omgeving Bakelsedijk).

b) Ten aanzien van de zone langs de Heistraat.

- het beschermen van de woonfunctie door middel van het gedetailleerd bestemmen van de woonfunctie tussen de Advocaat Botsstraat en de van den Dungenstraat.
- het winkelconcentratiegebied tussen Blinkertsestraat en Advocaat Botsstraat de bestemming "Gemengde Doeleinden" geven. Binnen deze bestemming is verschuiving van de diverse toegelaten functies mogelijk, zij het dat de functies horeca en kantoren zijn gebonden aan bepaalde maxima.
- het uitsluitend na vrijstelling van B&W toelaten van bepaalde andere functies dan de woonfunctie op verdiepingen.
- de buiten het winkelconcentratiegebied gelegen winkels een gedetailleerde bestemming detailhandel geven, met slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

- het vastleggen van de bebouwingshoogten, waarbij de bebouwing langs de openbare weg per straat gedifferentieerd aangegeven wordt.

Op de binnenterreinen wordt achter de strook hoofdbebouwing bijgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m. en een maximale bouwhoogte van 4,50 m., om bezonning en de toetreding van licht en lucht te waarborgen.

- het scheppen van ruimte ten behoeve van parkeren in de directe omgeving van de Heistraat.

c) Ten aanzien van het gebied met een gedifferentieerd karakter in de

omgeving van de Bakelsedijk.

- het grotendeels in de vorm van gedetailleerde bestemmingen handhaven van bestaande woonbebouwing en bedrijfsbebouwing voor zover deze geen grote overlast veroorzaken voor de omgeving.
- het gedetailleerd regelen van de nog toelaatbaar geachte uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige niet-woonfuncties.

2. Wonen.

Als algemeen uitgangspunt wordt gehanteerd, dat gelet op de grote maatschappelijke behoefte aan goedkope woningen en het karakter van het woongebied, sloop zoveel mogelijk moet worden tegengegaan.

Het gebied telt momenteel ca. 1750 woningen.

Het grootste deel van het aanwezige woningbestand verkeert momenteel in redelijke staat. Dit vanwege het feit, dat een groot gedeelte van de woningen die in het bezit zijn van de woningbouwverenigingen gerenoveerd zijn of nog gerenoveerd worden. Het gebied telt ca. 1395 woningen die in het bezit zijn van de woningbouwverenigingen, ca. 267 woningen in particulier bezit (redelijk tot goede bouwtechnische staat, bron: woning Kwaliteitsonderzoek afd. Bouwkunde, Publieke Werken (1982) en ca. 88 gemeentewoningen die merendeels in slechte staat verkeren.

In verband met de slechte kwaliteit van een aantal woningen, en wenselijk geachte aanpassingen, zullen in totaal nog ca. 100 woningen moeten worden gesloopt.

De vrijgekomen ruimte zal zoveel mogelijk gebruikt worden om het parkeerprobleem en het tekort aan groen op te lossen. De ruimte die na invulling met parkeerplaatsen en openbaar groen overblijft, kan bestemd worden voor nieuwbouwwoningen. Over het algemeen zijn de te handhaven woningen "gedetailleerd" bestemd, waarbij een onderscheid gemaakt is naar type woondoel-einden I, II en III.

In enkele gevallen is gekozen voor een globale bestemming.

Voor woningen in combinatie met andere functies zijn aparte bestemmingsregelingen opgesteld waarbij de ontwikkeling van de niet- woonfunctie(s) aan maxima is gebonden. Voor een nauwkeurige omschrijving van de verschillende bestemmingen wordt verwezen naar artikelen 13, 14, 15, 16 en 18 van de voorschriften.

De toelaatbaarheid van bijgebouwen (oppervlakte, hoogte, e.d.) is geregeld in de erf II bestemmingen. Binnen de erf I bestemming zijn géén gebouwen toegestaan, omdat het karakter van met name de voorerven gehandhaafd dient te worden.

De hoogte, diepte, breedte en kapvorm van de woonbebouwing is geregeld middels aanduidingen op de plankaart, waarnaar in de voorschriften is verwezen. Over het algemeen is de bestaande situatie uitgangspunt geweest bij de bepaling van de toegelaten afmetingen en kapvormen.

Binnen de planperiode zullen verspreid over het gebied nog een 76 tal nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Het betreft hier grotendeels vervangende woningbouw voornamelijk woningwet- en premiewoningen.

De aard en klasse van de nieuw te bouwen woningen zal sterk bepaald worden door de klasse van de woningen in de directe omgeving.

Voor dit bestemmingsplan is de aanbeveling van belang uit het gemeentelijk Volkshuisvestingsplan om het aantal eengezinswoningen in de Helmondse stadsvernieuwingsgebieden via nieuwbouw te vergroten.

Woningbouwlokaties (zie kaart 2).

1. Omgeving Drietipstraat, het betreft hier de vervanging of renovatie van 14 woningen, die eigendom van de gemeente zijn. Deze woningen verkeren in een slechte bouwtechnische staat (E).
2. Willem Beringsstraat Oost en Westzijde, het betreft hier de nieuwbouw van een 24-tal woningen op door sloop vrijgekomen terreinen van de woningbouwverenigingen "Volksbelang" en "de Hoop", deze plannen zijn reeds gerealiseerd in 1983/1984 (M).

3. Omgeving De Bruijnstraat, het betreft hier eveneens bouwtechnisch slechte woningen, in het bezit van de gemeente. Het totale gebied wordt gereconstrueerd waarbij de mogelijkheid bestaat voor nieuwbouw van een 30-tal woningen maar waar de realisering van een buurt-groen-voorziening, de voorkeur heeft. Binnen dit gebied zal eveneens een parkeergelegenheid voor de Heistraat worden aangelegd.
4. Binnenterrein Theo Driesseninstituut, dit terrein is, in bezit van de gemeente. Op dit binnenterrein zal een aantal woningen worden gerealiseerd samen met groen en parkeervoorzieningen.
5. Hoek Heistraat/Wolfstraat, dit terrein is particulier eigendom. Een bouwvergunning is verleend voor de bouw van een winkel met een viertal appartementen.
6. Marterstraat, dit terrein is in bezit van woningbouwvereniging De Hoop. Voorheen hebben hier twee bouwloodsen ten behoeve van de renovatie gestaan. Op de vrijgekomen plek worden twee bejaardenwoningen gebouwd.
7. Hindestraat, het betreft hier een vrije ruimte tussen de woningen aan de Hindestraat en de Burgemeester van Houtlaan. Op dit terrein zullen 6 bejaardenwoningen worden gebouwd.

De lokaties 3 en 4 zijn globaal bestemd, terwijl de overige lokaties gedetailleerd bestemd zijn.

Tabel: aantallen te slopen en nieuw te bouwen woningen.

Lokatie		sloop	nieuwbouw		jaar gereed*
nr.	omschrijving		cat: E	M	
1.	Drietipstraat	13	14		1987
2.	W.Beringsstraat West	-		12)	zijn opgeleverd
3.	W.Beringsstraat Oost	-		12)	
3.	De Bruijnstraat	61	30		1989
4.	Theo Driesseninstituut	-	20		1991
5.	hoek Heistraat/Wolfstraat	-		4	1986
6.	Marterstraat	-	2		1986
7.	Hindestraat	-	6		1986
		74	72	4	
	Totaal		76		
		=====			

* Volgens meerjaren-woningbouwprogramma 1985-1989 (juni 1984).

3. Detailhandel en Horeca.

- Detailhandel.

Het plangebied telt (d.d. aug. 82) in totaal 103 winkelvevestigingen, waarvan 76 vestigingen, inclusief enkele leegstaande panden, aan de Heistraat en het Tolpost zijn gelegen, met een gezamenlijke opp. van ca. 7000 m² v.v.o. In het plangebied bevinden zich 27 solitaire vestigingen waarvan de meesten in de food sektor.

De Helmondse detailhandelsproblematiek, welke zich onder andere manifesteert in een sterke overbewinkeling buiten het centrumgebied hangt in sterke mate samen met de situatie in Binnenstad-Oost.

In 1982 is de "Struktuurschets Centrum" vastgesteld. Door het Centraal Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf is het rapport "Helmond, ontwikkelingsplan voor de detailhandel" in 1984 afgerond en door de gemeenteraad vastgesteld.

De conclusies uit beide rapporten met betrekking tot de detailhandel in de Heistraat en omgeving zijn:

- Het verplaatsen naar het hoofdwinkelcentrum van branches die daarvoor in aanmerking komen dient te worden gestimuleerd.
- Uitbreiding van bestaande ondernemingen moet - voor zover van belang voor de continuïteit van de onderneming en passend binnen de ruimtelijke mogelijkheden - mogelijk zijn.
- Het ontstaan van nieuwe verspreid liggende vestigingen dient te worden voorkomen.

Genoemde algemene beleidsuitgangspunten zijn in het kader van dit bestemmingsplan nader geconcretiseerd in die zin, dat:

- de marges zijn bepaald waarbinnen nog uitbreiding van bestaande vestigingen mag plaatsvinden,
- de voorwaarden zijn vastgelegd, waaronder binnen het "winkelgebied Heistraat" nog nieuwe vestiging van winkels kan plaatsvinden.

a) De verspreide vestigingen.

Hieronder zijn ook begrepen de winkelvevestigingen in de Heistraat tussen de van den Dungenstraat en Tolpost. Ter plaatse van reeds bestaande verspreide winkelvevestigingen is de bestemming woondoeleinden en detailhandel gelegd, d.w.z. wonen, waarbij detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

De betreffende bestemmingen zijn zodanig gelegd, dat ten opzichte van de bestaande verkoopvloeroppervlakte in de meeste gevallen nog een zekere uitbreiding (met 10 à 20%) mogelijk is.

De uitbreidingsmogelijkheden van de bruto-vloeroppervlakte (magazijn + verkoopruimte + opslagruimte e.d.) is -voor wat betreft de oprichting van bijgebouwen e.d.- geregeld binnen de bijbehorende erf-bestemming (erf II).

b) "Kernwinkelgebied Heistraat".

Het winkelgebied Heistraat, gelegen tussen de Blinkertsestraat en de Advocaat Botsstraat is gedetailleerd bestemd.

De hoofdbebouwing langs de Heistraat is bestemd voor "Gemengde Doeleinden", de achtererven zijn bestemd voor erf III.

Binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden" zijn de volgende functies mogelijk: - wonen

- winkels (incl. dienstverlening b.v. baliekantoren)
 - kantoren (max. 1)
 - milieuvriendelijke bedrijven die passen in de woonomgeving
 - maatschappelijke doeleinden
 - horeca (max. 4)
- Functiewijzigingen binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden" zijn toegestaan, voor zover deze passen binnen de voorschriften.
 - De vestiging van een andere functie dan wonen op de verdieping is slechts toegestaan na vrijstelling van b.&w. (artikel 25).
 - Verhoging van het aantal horeca- en/of kantoorvestigingen is alleen mogelijk na vrijstelling van b.&w.

Op basis van deze vrijstelling kan het aantal kantoren worden verhoogd tot 5 en het aantal horecavestigingen tot 6, mits dat past in het gemeentelijke kantoren- c.q. horecabeleid. Dit laatste in samenhang met de toetsing aan de "Verordening beperking horecabedrijven". Deze verordening biedt de mogelijkheid om bepaalde vormen van horeca te weren.

- Horeca.

Binnen het plangebied bevinden zich een twintigtal horecavestigingen waarvan er 3 gelegen zijn binnen het concentratiegebied van de Heistraat en 9 langs het overige deel van de Heistraat.

Ook ten aanzien van deze verzorgingssector kan worden geconcludeerd dat dit gebied goed voorzien is. In de struktuurschets Binnenstad-Oost werden reeds de volgende beleidslijnen uitgezet:

- het vermijden van al te sterke concentraties van horecavestigingen i.v.m. overlast voor de omgeving.
- in principe is een verdere toename van horecavestigingen binnen het plangebied ongewenst. Alleen binnen het "concentratiegebied Heistraat" is onder bepaalde voorwaarden een kleine ontwikkeling van horeca toelaatbaar (zie beschrijving deelgebied 2).

De verspreid liggende horecabestemmingen zijn evenals de verspreid liggende detailhandelvestigingen gedetailleerd bestemd en hebben een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

4. Onderwijsvoorzieningen (zie kaart 3).

Onderwijsvoorzieningen die binnen het plangebied zijn gelegen, zijn achtereenvolgens:

- | | | |
|---|--------------------------------|---------------------|
| * | St. Joseph lagere school | (P.v.Leeuwenstraat) |
| * | Josefgaarde lagere school | (Pr.Karelstraat) |
| * | St. Joseph MAVO | (Hurksestraat) |
| * | H.Hart lagere en kleuterschool | (Hubertusstraat) |
| * | Kappersvakschool | (Heistraat) |

In het rapport "Prognose Kleuteronderwijs & lager onderwijs 1983, 1990, 1995 (blz. 19-21 en 26-30) wordt ten aanzien van de kleuter en de lagere scholen geconcludeerd, dat het aantal leerlingen in de binnenstad de komende jaren nog sterk zal teruglopen. Op grond van deze ontwikkeling moet er rekening mee worden gehouden dat de komende jaren diverse kleuter- en lagere scholen in de binnenstad onder de opheffingsnorm zullen vallen. Binnen welke termijn opheffing te verwachten is, en welke alternatieve functies ter plaatse kunnen worden ondergebracht, kan op dit moment nog niet bepaald worden.

Vandaar dat de bovengenoemde onderwijsinstellingen "positief" zijn bestemd voor "Maatschappelijke Doeleinden" (M).

Mochten de feitelijke ontwikkelingen aanleiding geven tot structurele aanpassingen, dan zal zo nodig tot planherziening worden overgegaan.

5. Sociaal-culturele en medische voorzieningen (zie kaart 4).

In het plangebied zijn momenteel een aantal sociaal-maatschappelijke, culturele en medische voorzieningen gevestigd:

- * Theo Driessen instituut (W.Prinzenstraat)
- * Parochiehuis (achter St.Josefkerk)
- * St. Jozefkerk (Bakelsedijk)
- * Huisartsen praktijk (Hurksestraat-W.Prinsenstraat)

- * Gezinsvervangend tehuis (Bakelsedijk)
- * Invalidenbond (hoek Heistraat-Adv.Botsstraat)
- * Buurthuis ('t Badhuis)(Past.v.Leeuwenstraat)
- * Fisiotherapie (Hurksestraat).

Aan deze voorzieningen is de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" (M) toegekend. Binnen deze bestemming zijn geen belangrijke uitbreidingen, doch alleen aanpassingen van de huidige bebouwing mogelijk, daar er voldoende voorzieningen in de binnenstad aanwezig zijn.

Medische voorzieningen -zoals een huisarts of tandartspraktijk- kunnen bij de woonbestemming worden gecontinueerd, nieuwe vestigingen kunnen op basis van de vrijstellingsbevoegdheid van B&W t.b.v. "aan huis gebonden beroepen" plaatsvinden (voorschriften art. 25).

6. Groen en speelruimten (zie kaart 5).

Geconstateerd moet worden, dat in het stadsvernieuwingsgebied Binnenstad-Oost evenals in zoveel oude stadswijken, sprake is van een tekort aan groen. In de Binnenstad is er momenteel 2,7 m² blok-groen per inwoner aanwezig, de norm per inwoner bedraagt ± 17 m² per inwoner (zie Struktuurschets Binnenstad-Oost en de nota "Groen in de wijk"). Binnen het plangebied is uitsluitend groen op blok nivo aanwezig in de vorm van speelterreintjes, onder andere in de Lithoyenseweg, de van Brusselstraat, Eekhoornstraat, Willem Beringsstraat en in de Hindestraat. Er is nu 8700 m² blok-groen aanwezig binnen het plangebied.

Het buiten het B.P. gebied gelegen sportterrein aan de Pastoor van Leeuwenstraat is in particulier eigendom en slechts beperkt toegankelijk, en kan niet als openbare groenplek worden gebruikt.

Om het tekort aan groen enigszins te verkleinen wordt in de struktuurschets de aanleg van enkel nieuwe plekken met geconcentreerd groen voorgesteld. Tevens is er in het aangrenzende bestemmingsplan Zuidende eveneens rekening gehouden met de realisering van een verblijfsgroenvoorziening van wat grotere omvang in de omgeving van de Ameideflat (± 2850 m²).

Binnen het plangebied is een grote buurtgroenvoorziening geprojecteerd.

- omgeving de Bruijnstraat in combinatie met parkeren t.b.v. de Heistraat (UW I) (groot minimaal 1.000 m² en maximaal 4800 m²).

De reeds bestaande speelvoorzieningen, zullen gehandhaafd blijven. Een aantal voorzieningen krijgen de bestemming "Speel- en groenvoorzieningen".

Het betreft hier de volgende plekken:

grootte.	Lokatie
- ± 600 m ²	Lithoyenseweg
- ± 1000 m ²	v.Brusselstraat
- ± 2000 m ²	Eekhoornstraat
- ± 500 m ²	Willem Beringsstraat

Vanwege hun ligging worden de overige groen/speelvoorzieningen opgenomen in de bestemming Verkeersdoeleinden II. Deze wijze van bestemmen biedt, met name voor de woonstraten (Verkeersdoeleinden II), de mogelijkheid tot enige verruiming van het (openbaar) groen in de directe woonomgeving, mits allereerst het parkeerprobleem ter plaatse is opgelost.

- ± 1300 m ²	Het Sassenplein
- ± 600 m ²	K. Raymakersplein
- ± 400 m ²	v.Hoeckplein
- ± 1600 en ± 500 m ²	Hindestraat
- ± 200 m ²	Zonnehof

Ook na de in het plan aangegeven uitbreiding van groen zal binnen de planperiode de normatief gewenste hoeveelheid -zoals beschreven in de nota "Groen in de wijk"- niet worden gehaald. Het aanwezige groen zal dan ± 3,8 m² per inwoner gaan bedragen. Voor een verdere vergroting van het groenaanbod (bijvoorbeeld door sloop van woningen e.d. buiten hetgeen reeds in dit plan is opgenomen) ontbreken naar verwachting de eerstkomende jaren de financiële middelen.

Hiertegen pleit bovendien de overweging, dat vanuit volkshuisvestingsmotieven sloop van woningen niet gewenst is.

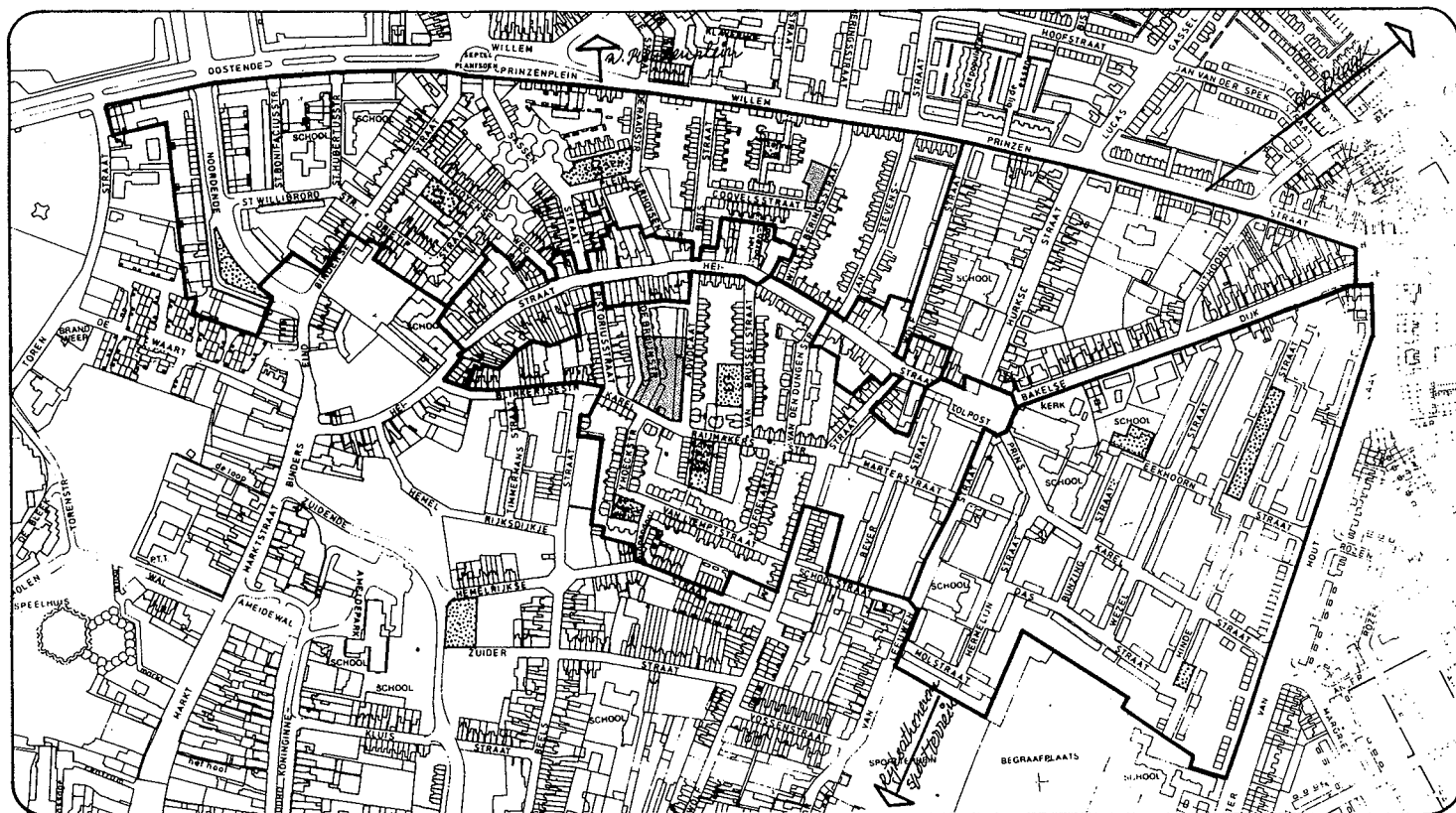
Een goede verbinding met het groen in aangrenzende gebieden zoals het W. Prinzenplein en de sportvelden van de Braak is belangrijk. De Wolfstraat en Bakelsedijk zijn in deze belangrijk voor het langzaamverkeer. Het plangebied is qua sportvoorzieningen in belangrijke mate geöriënteerd op buiten de wijk gesitueerde accommodaties.

Bij de aanwezige scholen zijn gymzalen die een recreatieve functie hebben voor het plangebied.

- Erven.

In het plan is onderscheid gemaakt in 3 soorten erfbestemmingen:

- * erf I, betreft voornamelijk de aan de openbare weg gelegen erven waarop geen gebouwen mogen worden opgericht.
- * erf II, waarop (binnen de voorschriften aangegeven grenzen) bebouwing is toegestaan, voornamelijk privé, achter en zij-erven.



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelsdijk

-  bestaande groen en/of speelruimten
-  geprojecteerde groen en/of speelruimten

Kaart 5
groen en/of
speelruimten


S.O. nov '82
schaal 1:5000

- * erf III, waarop (binnen de voorschriften aangegeven grenzen) bebouwing is toegestaan, het betreft hier erven behorende bij de bestemming "Gemengde Doeleinden".

7. Bedrijvigheid (zie kaart 6).

Kantoren.

Het plangebied telt een 6-tal kantoorvestigingen.

Het betreft hier vier kleine vestigingen en de kantoren van de Woningbouwvereniging "Volksbelang" aan de Willem Prinsenstraat, en het kantoor van de Woningbouwvereniging "Binderen".

Zoals vermeld in het Structuurplan is de gemeentelijke beleidsvisie ten aanzien van de kantorensector neergelegd in de "Kantorennota" (sept.1977). In het kader van de bijstelling van het Algemeen Structuurplan voor de gemeente Helmond, heeft een nadere uitdieping en aanscherping van deze beleidsvisie plaatsgevonden.

Dit betekent voor het plangebied het volgende:

- uitbreiding van bestaande kantoorpanden is - voor zover passend in de bestaande directe omgeving - in principe toegestaan.
- nieuwe vestiging van kantoren in bestaande (woon-)panden is slechts toegestaan langs de Heistraat, binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden" na vrijstelling van b.&w.
- de parkeerbehoefte bij nieuwe kantoorvestigingen dient op eigen terrein te worden opgevangen of in overleg met de gemeente, elders opgevangen kunnen worden.

Hieruit blijkt dat het beleid erop gericht is om ongewenste kantoorontwikkelingen binnen een woonwijk te voorkomen. Immers, er is voldoende ruimte beschikbaar elders in de stad (Stationskwartier, Rijpelberg, Brouwhuis, Zuidzijde Europaweg, Zuidende e.d.).

Twee kantoorfuncties zijn gedetailleerd bestemd. De huidige functies worden hierdoor vastgelegd. Het betreft hier de bestemming woondoeleinden met kantoren.

Ook bevinden zich nog enkele kantoor-instellingen binnen het plangebied die dermate sterk verbonden zijn aan andere functies dat zij als "nevenactiviteit" binnen de andere bestemming zijn meegenomen of als activiteiten welke kunnen worden gerekend tot de "aan huis gebonden beroepen" (toegelaten binnen de woonbestemming op basis van vrijstellingsbevoegdheid b.&w.).

Industrie en Ambachtelijke Bedrijven.

In het plangebied bevinden zich momenteel een 10-tal kleine ambachtelijke bedrijven en 7 kappers. In de voorschriften is, ter beperking van de milieuhinder, vastgelegd welke "inrichtingen" op gronden met bedrijfsbestemming zijn toegestaan (zie par. 9). Voorzover de bestaande ambachtelijke bedrijven geen overlast veroorzaken, kunnen deze worden gehandhaafd.

In de gedetailleerde gedeelten van het plangebied zijn deze "gedetailleerd bestemd", Bedrijven en Woondoeleinden.

Een tweetal bedrijven in de Wolfstraat/Hurksestraat is, vanwege de te hoge milieubelasting verplaatst naar lokaties elders. De vestiging van nieuwe bedrijven is toegestaan op plaatsen die reeds in de Struktuurschets als dusdanig zijn aangewezen (in de Heistraat, de Hurksestraat en de Bakelsedijk-Uithoornseweg).

Nieuwe vestiging en/of uitbreiding van de bedrijvigheid is slechts toegestaan binnen de categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen en mits de hiermee gepaard gaande parkeerbehoefte binnen eigen terrein of in de directe omgeving opgelost kan worden.

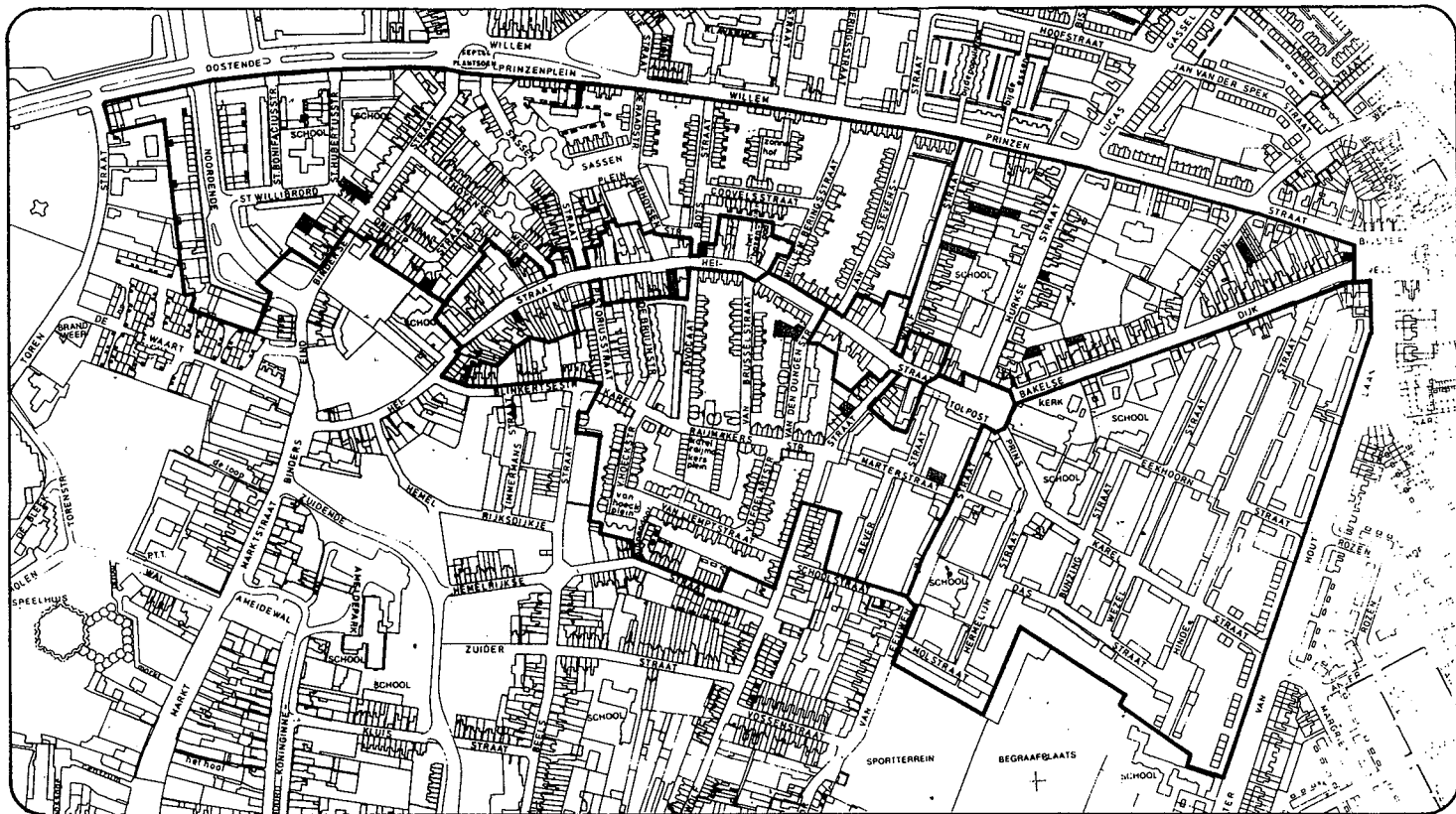
Ter beperking van milieuhinder in de woonomgeving is in de voorschriften vastgelegd welke categorieën bedrijven uit de staat van inrichting op de gronden met bedrijfsbestemming zijn toegelaten.

8. Infrastructurele Voorzieningen.

- Ontsluiting (zie kaart 7).
- Gemotoriseerd Verkeer.

Het toekomstige ontsluitingssysteem in het plangebied zal overeenkomstig de voorstellen in de struktuurschets als volgt zijn samengesteld:

- de Burgemeester van Houtlaan, Noordende, het Oostende, het Binderseind en het Zuidende zijn stedelijke verbindingswegen die het verkeer opvangen en om de wijken heenleiden (bestemming Verkeersdoeleinden I).
- als wijk-/buurtwegen (bestemming verkeersdoeleinden I) ten behoeve van de interne hoofdontsluiting van het plangebied zullen gaan functioneren:
 - * de route Heistraat-Bakelsedijk die centraal door het gebied loopt en aansluiting geeft op de meeste aanliggende woonstraten.
 - * de Past.v.Leeuwenstraat, de Wolfstraat en de Hurksestraat gedeeltelijk als ontsluiting in resp. zuidelijke- en noordelijke richting, vanaf Tolpost.



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelndijk

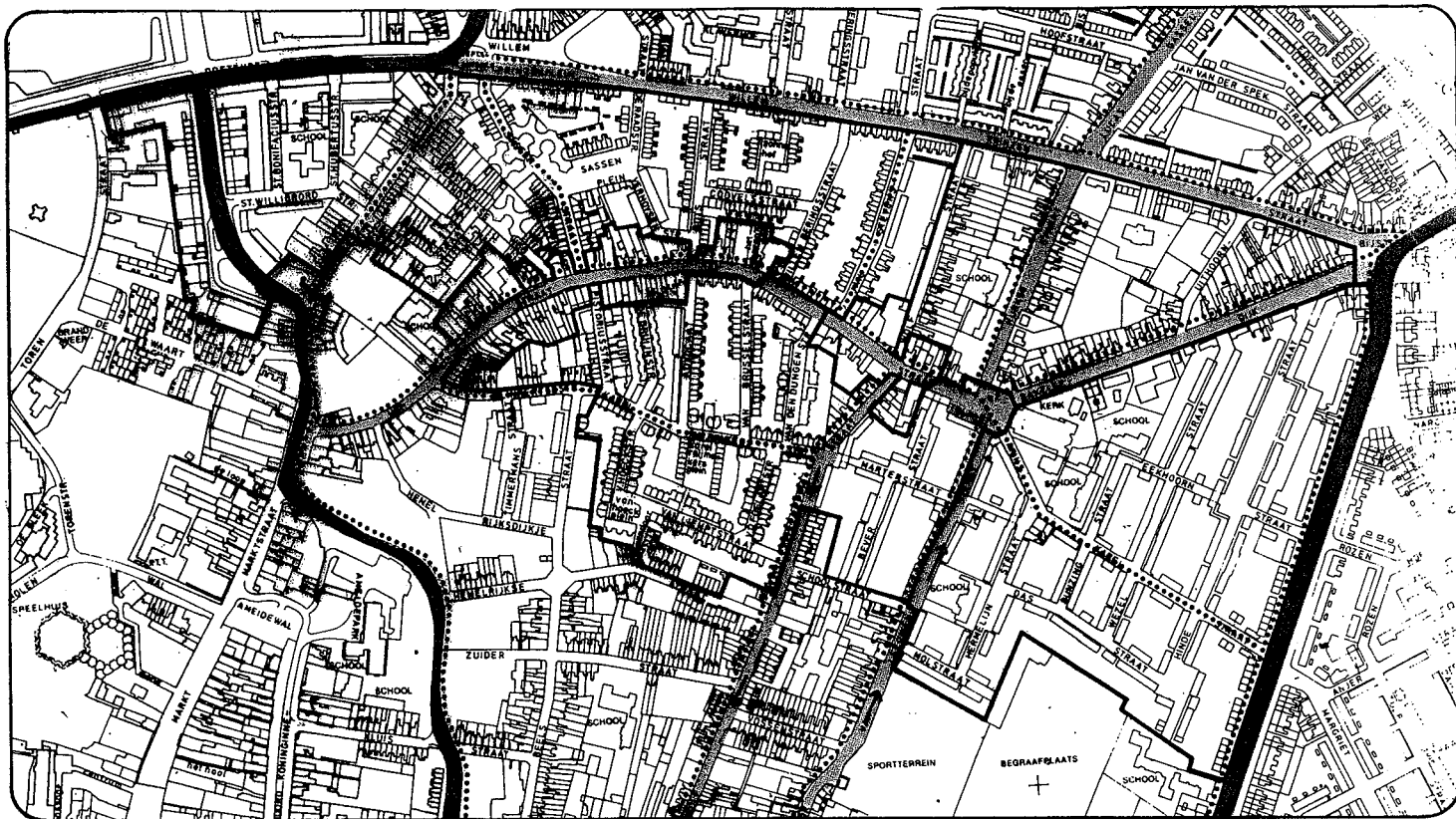
 Kantoren
 Bedrijven

Kaart 6

Bedrijvigheid



S.O. nov. '82
Schaal 1:5000



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelredijk



stedelijke verbindingswegen
wijk / buurt verzamelwegen
langzaamverkeersrelaties

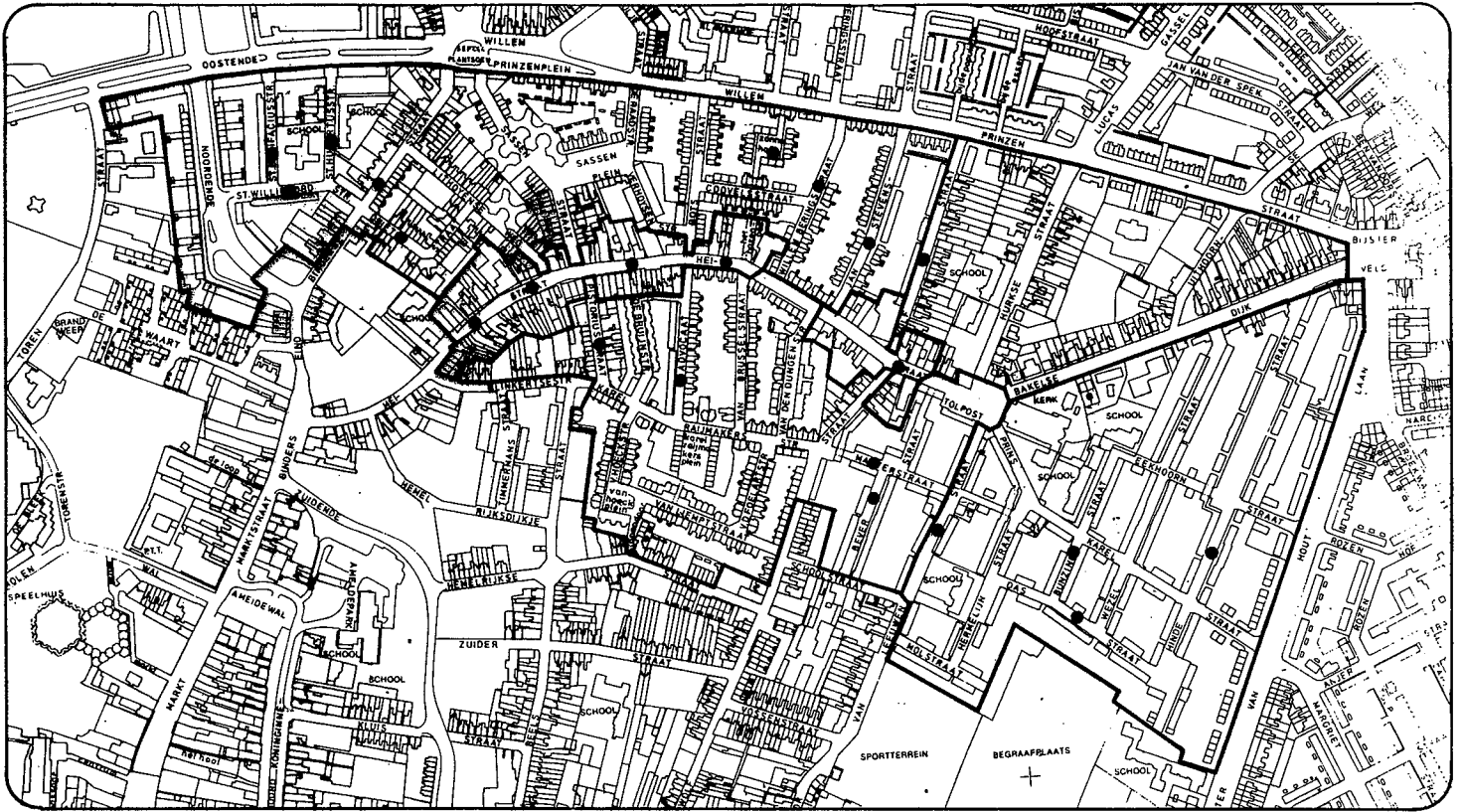
[afsluiting voor door-
gaand snel verkeer]

Kaart 7

Onduidingssysteem
verkeer en langzaam
verkeersrelaties



S.O. nov. '82
Schaal 1:5000



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelndijk

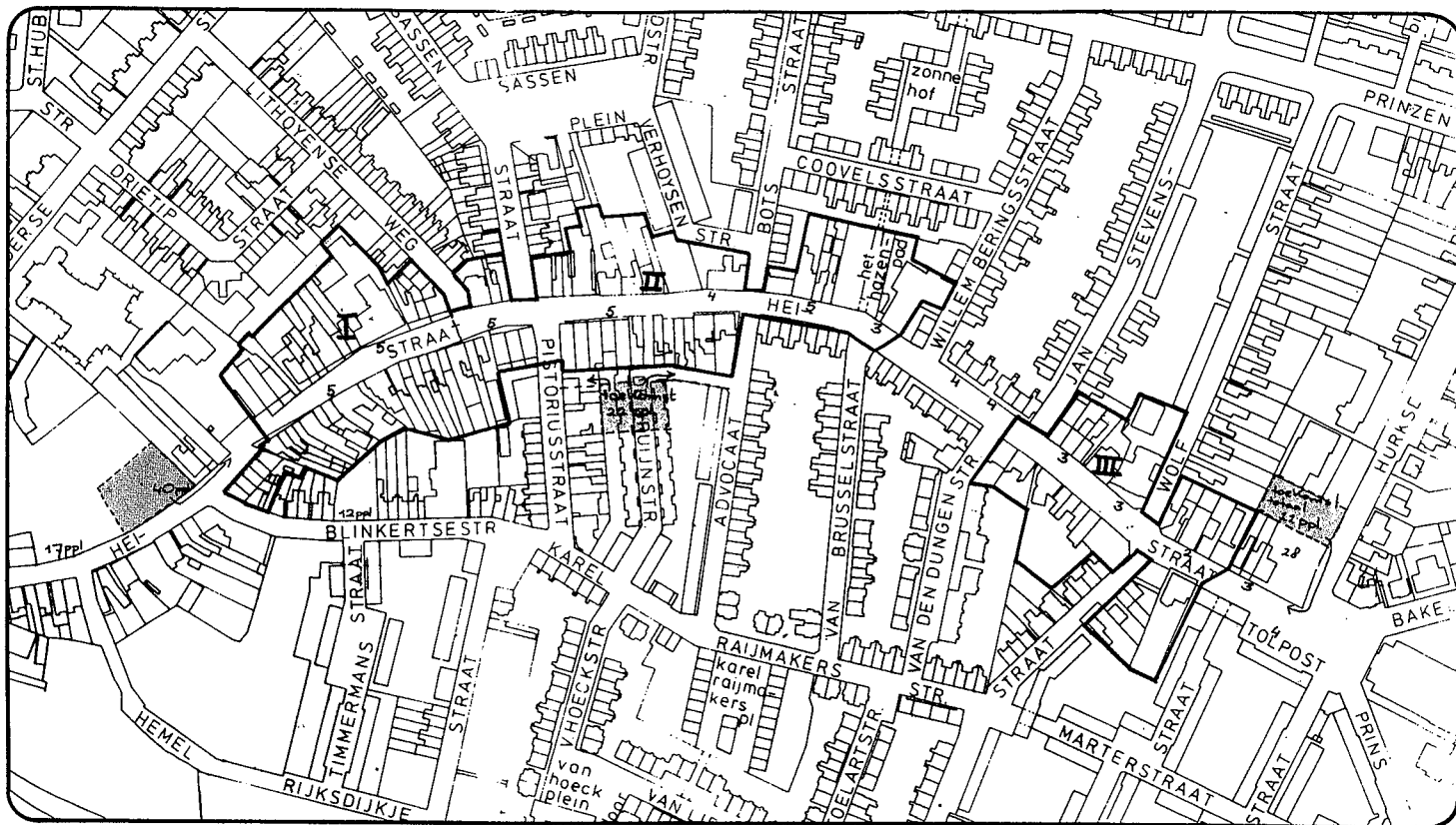
- bezettingspercentage ≥ 100

Kaart 7a

Parkerproblematiek



S.O. nov. '82
Schaal 1:5000



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakeliedijk

Gebied I: benodigd aantal parkeerplaatsen 92, aanwezig aantal 50
 Gebied II: benodigd aantal parkeerplaatsen 79 aanwezig aantal 44
 Gebied III: benodigd aantal parkeerplaatsen 53 aanwezig aantal 38

Kaart 76

*Heistraat
 Parkeerverkeersproblematiek*

S.O. nov '82
 schaal 1:2500

* de Willem Prinzenstraat die aan de noordzijde van het plangebied een ontsluiting naar het aanliggend woongebied geeft. In het kader van het nagestreefde ontsluitingssysteem zullen over het algemeen geen structurele ingrepen noodzakelijk zijn. In de meeste gevallen kan worden volstaan met het aanpassen van de straten aan het gewenste toekomstige karakter.

- Langzaam verkeer (zie kaart 7).

Het plangebied vervult een belangrijke rol in de langzaamverkeersrelatie vanuit de omliggende woonwijken naar het Centrum en station vice versa.

In de structuurschets en het fietsplan zijn reeds de volgende langzaamverkeersrelaties genoemd

- Heistraat - Bakelsedijk (van Helmond-Oostnaar het Centrum)
- Jan Stevensstr.-Wolfstraat (van Helmond-Noord naar de Heistraat en het station)
- Bindersestraat (van Helmond-Noord naar het Centrum)
- Sassenstraat (van Helmond-Noord naar de Heistraat)
- Hurksestraat (van Helmond-Oost naar de Heistraat)
- Pr. Karelstr. - Heistraat (van Helmond-Oost naar de Heistraat)
- Marterstr.-K.Raymakerstr. (van Helmond-Oost naar het Centrum).

Het betreft hier voor een groot deel langzaamverkeerrelaties die in de woonstraten tot uiting komen, hetgeen slechts in enkele gevallen in de detaillering zal worden onderstreept.

- De overige straten in het plangebied kunnen een fijschalige, meer op het wonen afgestemde inrichting krijgen (bestemming Verkeersdoeleinden II). In een groot aantal straten heeft inmiddels al een herinrichting in deze zin plaatsgehad.

- Parkeren.

In het bestemmingsplan zijn met betrekking tot het parkeren de volgende normen gehanteerd:

- * Wonen, bestaande bebouwing:

Uitgegaan wordt in principe van de norm 1 p.pl. per eengezinswoning (1:1).

- * Wonen nieuwbouw: (afgeleid uit parkeernota 1982)
0,7 p.pl. per woning voor kleine woningen
1,0 p.pl. per woning voor grote woningen.
Hierbij wordt opgemerkt dat er van bovengenoemde normen per woning minimaal 0,5 p.pl. per woning op openbaar terrein gerealiseerd zal moeten worden, ook indien er sprake is van parkeren op eigen terrein, in verband met het opvangen van het bezoekersverkeer.
- * Winkels in winkelgebied (inclusief: horeca, bedrijven en kantoren)
1:75 m² b.v.o. (t.b.v. kortparkeren)
- * Winkels verspreid.
1:70 m² b.v.o. (geen dubbelgebruik)
- * Horeca
1:30 m² b.v.o.; bij zaal- en kienactiviteiten 1:10 m² b.v.o.
- * Kantoren
1:50 m² b.v.o.
- * Fabrieken en werkplaatsen
1:100 m² b.v.o.

De overige functies zijn afzonderlijk bekeken.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat deze normen moeten worden beschouwd als "planologische streefnormen".

In de 'nadere toelichting' is aangegeven tot welke programmatische consequenties deze streefnormen leiden en hoe een en ander juridisch is uitgewerkt.

Nadere toelichting.

Indien er b.v. door sloop open ruimtes ontstaan binnen gebieden waar de parkeernorm voor wonen 1:1 niet gehaald wordt, en er een parkeerprobleem is in deze omgeving, zal deze ruimte gebruikt worden om het parkeerprobleem op te lossen. De resterende ruimte kan voor groen en nieuwbouw gebruikt worden (zie kaart 7a).

Parkeeronderzoek Heistraat (zie kaart 7b).

Een ander aandachtspunt is de parkeersituatie bij het winkelcentrum Heistraat.

Gezien de beperkte ruimtelijke mogelijkheden welke in dit gebied voorhanden zijn, wordt in dit bestemmingsplan van een realistisch parkeerbeleid uitgegaan, n.l.:

- het kortparkeren direct in en om de Heistraat, nabij de winkels opvangen (1 p.pl. per 75 m² b.v.o.) en
- het langparkeren zoveel mogelijk op achtererven en geconcentreerd parkeerterrein opvangen.

Als richtlijn voor de omvang van het aantal extra aan te leggen parkeerplaatsen voor het winkelgebied Heistraat wordt in de Structuurschets Binnenstad-Oost reeds een aantal van 80 à 90 parkeerplaatsen geadviseerd.

Het "winkelgebied Heistraat" kan in drie gedeelten worden bekeken m.b.t. de parkeerproblematiek;

Gedeelte I: (tussen de Blinkertsestraat en de Lithoyenseweg)

- aanwezig totaal 6932 m² b.v.o., indien we uitgaan van 1 p.pl. per 75 m² b.v.o. dan zijn hier 92 parkeerplaatsen nodig;
- aanwezig aantal parkeerplaatsen: op straat 10 p.pl. en op het parkeerterrein Heistraat 40* p.pl.

Tussen Drietipstraat en Heistraat zijn in combinatie met een achterontsluiting een 20 p.pl. t.b.v. de Heistraat gerealiseerd.

Totaal dus 70 p.pl.; er blijft hier een tekort van 22 p.pl.

- * (De 40 ppl op het parkeerterrein vooraan in de Heistraat vallen binnen het B.P. Zuidende, en zijn in de toekomst ook bestemd voor het winkelgebied.

Gedeelte II: (tussen de Litoyenseweg en de W. Beringsstraat)

- aanwezig totaal 5852 m² b.v.o., 1 p.pl. per 75 m² betekent dat hier 78 p.pl. nodig zijn + 1 voor een woning op de begane grond;
- aanwezig aantal parkeerplaatsen op straat 22 p.pl.

Binnen UW I (de Bruijnstraat e.o.) zullen er in de toekomst eveneens 22 p.pl. t.b.v. de Heistraat worden gerealiseerd.

Er blijft hier dan nog een tekort van 35 p.pl.

Gedeelte III. (tussen de van den Dungenstraat en de Beverstraat).

- aanwezig totaal 3570 m² b.v.o., 1 p.pl. per 75 m² betekent dat hier 47 p.pl. nodig zijn + 6 voor woningen op de begane grond; totaal 53 p.pl.;
- aanwezig aantal parkeerplaatsen op straat 8 p.pl.

Op het parkeerterrein hoek Hurksestraat/Tolpost zijn 28 parkeerplaatsen aanwezig. Dit parkeerterrein kan in de toekomst uitgebreid worden met 22 parkeerplaatsen. In totaal betekent dit voor gedeelte III een overcapaciteit van 5 p.pl.

Voor het totale winkelgebied Heistraat betekent dit dat er nog 52 (22 + 35 - 5) p.pl. tekort zijn na realisering van bovengenoemde parkeerterreinen. Normatief kan het parkeren in het winkel gebied niet worden opgelost en blijft er een te kort aan parkeerplaatsen. De uitbreidingsmogelijkheden van de vestigingen, zal het probleem alleen nog vergroten. De in de Structuurschets aangegeven 80 à 90 p.pl t.b.v. het winkelgebied Heistraat zijn en zullen dus worden gerealiseerd op vier plekken, n.l.:

vooraan in de Heistraat	40 p.pl.	
tussen Drietipstraat en Heistraat	20 p.pl.	(gerealiseerd in 1984)
in het gebied van de Bruijnstraat	22 p.pl.	
vooraan in de Hurksestraat	<u>50 p.pl.</u>	(waarvan 28 gerealiseerd
totaal	132 p.pl.	in 1984)

Juridische vertaling.

=====

De voorstellen met betrekking tot de opvang van de parkeerbehoefte binnen het plangebied uit de vorige paragrafen, zijn als volgt juridisch vertaald:

- * Op de plankaart zijn enkele voor parkeren bestemde terreinen bestemd tot "Verkeersdoeleinden II" waarbinnen de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk is;
- * In de voorschriften ten aanzien van de globale bestemmingen, waarbinnen nieuwbouw van woningen is toegestaan, zijn de parkeernormen voor woningen in de uitwerkrichtlijnen opgenomen;
- * In de vrijstellingsregeling ten aanzien van de aan huis gebonden beroepen is in de voorschriften (artikel 25) vastgesteld, dat voldoende parkeerruimte aanwezig moet zijn volgens de normen voor toepassing van artikel 258 van de bouwverordening.
- * In alle overige gevallen, waarbij noch in de voorschriften noch op de plankaart het parkeren is geregeld, zal ten aanzien van nieuwbouw-ontwikkelingen artikel 258 van de bouwverordening van toepassing zijn. Van de eis van lid 1 van genoemd artikel om de extra parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen kan vrijstelling worden verleend (ingevolge 258 lid 4). De bedoelde normen wijken af van eerder genoemde planologische normen (voor bestaande + nieuwe situaties):

- woningen: 1 p.p. per 50 m² b.v.o.,
- kantoorgebouwen: 1 p.p. per 50 m² b.v.o.,
- winkels/warenhuizen: 1 p.p. per 35 m² b.v.o.,
- fabrieken/werkplaatsen: 1 p.p. per 50 m² b.v.o.,
- scholen: 1 p.p. per leslokaal + 2,
- schouwburgen, theaters, concertzalen, bioscopen: 1 p.p. per 10 zitplaatsen,
- cafe's restaurants, vergaderruimte: 1 p.p. per 30 m² b.v.o.,
- hotels: 1 p.p. per 2 kamers.

9. Milieu-aspecten.

- Inleiding.

In algemene zin worden in een bestemmingsplan de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen veranderingen in het plangebied wenselijk en/of toelaatbaar zijn. De invloed van de (mede) mens op het leefmilieu wordt hiermee begrensd. Een te grote belasting van het leefmilieu kan voor de mens immers op den duur nadelige gevolgen hebben. Ook de huidige milieu wetgeving is er op gericht schade en overlast te beperken.

Een aantal milieuwetten heeft daarbij ook duidelijk ruimtelijke consequenties, die in het kader van dit bestemmingsplan relevant zijn, en leiden tot, al dan niet aanvullende voorschriften. Op die facetten van de milieuwetgeving wordt hieronder nader ingegaan.

- Geluid.

De Wet geluidhinder richt zich op het voorkomen van te hoge geluidbelastingen o.a. ten gevolge van weg- en railverkeer en van bedrijfsvestigingen.

- Verkeerslawaaï.

Volgens art. 74 van de Wet geluidhinder heeft een weg met een verkeersintensiteit groter dan 2450 motorvoertuigen per etmaal, een zone. De breedte van die zone wordt o.a. bepaald door het aantal rijstroken van de weg.

Binnen een dergelijke zone is het verplicht een onderzoek in te stellen naar de geluidbelasting vanwege die weg, op woningen en andere te realiseren geluidgevoelige bestemmingen.

Op kaart 7c staan de zones die op dit bestemmingsplan betrekking hebben aangegeven.

Uit een akoestisch onderzoek (zie akoestisch rapport bij het bestemmingsplan "Omgeving Heistraat - Bakelsedijk" d.d. december 1982) blijkt dat voor geen enkele nieuwbouw-lokatie ontheffing van de grenswaarden vereist is.

Voor de ter plaatse te realiseren bebouwing houdt dat in dat middels een akoestische berekening moet worden aangetoond dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger zal zijn dan 35 dB(A) in de geluidgevoelige ruimten (slaap- en woonvertrekken).

Zonodig dienen geluidwerende voorzieningen in de gevel te worden opgenomen.

Met betrekking tot de bestaande woningen c.a. in het plangebied kan worden opgemerkt dat uit een inventariserend onderzoek (OVL-ZO min. voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne) blijkt dat de gevel belastingen in de Heistraat, langs het Oostende en langs de Burg. v. Houtlaan hoog zijn.

Wanneer de Wet geluidhinder van kracht wordt wat z.g. "bestaande situaties" ofwel eerder als gevolg van het te voeren interim beleid dienen aan deze gevels geluidwerende maatregelen te worden getroffen.

Daar het plangebied op ruime afstand (± 350 m') van de spoorweg is gelegen, is railverkeerslawaaï niet van invloed.

- Industrielawaai.

De Wet geluidhinder bepaalt dat, indien er mogelijkheden in het bestemmingsplan aanwezig zijn dat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen, ofwel kunnen uitgroeien tot z.g. categorie-A-inrichtingen, er in het bestemmingsplan een zone moet worden aangegeven waarbuiten het geluidnivo vanwege die bedrijvenbestemmingen, een grenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt.

In dit bestemmingsplan zijn thans geen bedrijven aanwezig die behoren tot de categorie-A-inrichtingen, zoals die in het inrichtingen besluit d.d. 15 oktober 1981 zijn vastgesteld.

Ook in aangrenzende bestemmingsplannen zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de zone binnen het bestemmingsplan zou vallen.

Door middel van een bepaling in de voorschriften wordt uitgesloten dat categorie A inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen ofwel dat bestaande inrichtingen tot categorie A-inrichtingen kunnen uitgroeien.

- Overige milieuaspecten/Staat van inrichtingen.

De bestemmingen, zoals die op de gronden in het plangebied zijn gelegd, zijn het resultaat van een afwegingsproces waarin ook milieuhygiënische randvoorwaarden een rol hebben gespeeld (zie ook ad 7).

De voorschriften bij deze bestemmingen hebben vaak (mede) een milieuhygiënische grond. Waar geen nadere voorschriften zijn gesteld kan het naleven van milieu normen door de bestaande milieuwetgeving worden afgedwongen.

Het gebruik van de gronden met de bestemming "Bedrijven en woondoel-einden" en "Bedrijven" is vanwege de hoofdzakelijk aanwezige woonfunctie in het plan beperkt. Slechts die bedrijvigheid wordt toegelaten die inpasbaar is in de woonomgeving. Een lijst van toegelaten bedrijven (staat van inrichtingen) wordt in de voorschriften gegeven. Omdat een dergelijke staat nooit uitputtend kan zijn, is de bepaling opgenomen dat niet genoemde bedrijven die qua belasting voor de omgeving met de welgenoemde zijn gelijk te stellen kunnen worden toegelaten na advies van de inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu.

10. Fasering.

In verschillende paragrafen van de toelichting is reeds aangegeven in welke planfase een bepaalde voorgestelde maatregel zal worden uitgevoerd.

In dit hoofdstuk zullen al deze maatregelen verzameld worden.

Het opnemen van een maatregel in een plan periode duidt erop, dat de overheid op aktieve wijze de maatregel wil realiseren. Dit kan zowel verwerving van grond en opstallen, planontwikkeling en voorbereiding, overleg met bewoners en instanties, als uitvoering betekenen.

Dit actieve beleid wordt gevoerd om de kans zo groot mogelijk te maken dat een aantal essentiële in dit bestemmingsplan gemotiveerde, maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Realisering en uitvoering blijft echter afhankelijk van de beschikbaarheid van gemeentelijke middelen en middelen van de hogere overheden. Een en ander wil overigens niet zeggen dat een voorgenomen actief beleid particuliere initiatieven zal uitsluiten.

De totale planperiode van dit bestemmingsplan is op te delen in een tweetal plan fases:

- planfase I van 1985 t/m 1989
- planfase II van 1990 t/m 1994.

In welke planfase een bepaalde maatregel wordt ingedeeld wordt onder andere bepaald door:

- a. de noodzaak, vanuit technisch of gebruikersoogpunt, om de maatregel al dan niet snel uit te voeren.
- b. de financiële mogelijkheden van de gemeente en de subsidie mogelijkheden van de hogere overheden.

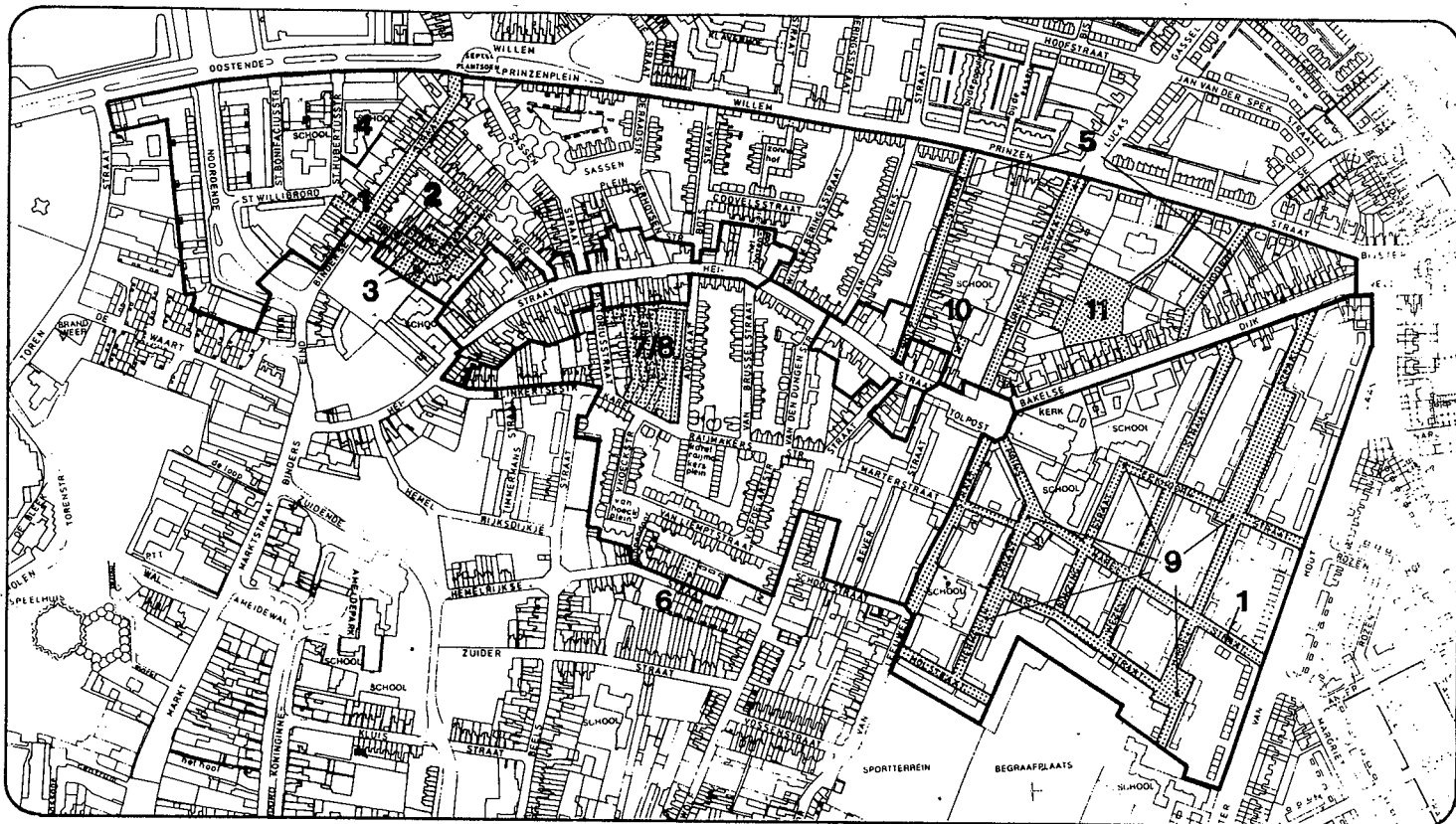
Maatregelen welke in planfase I (1985 t/m 1989) vallen zijn:

Zie kaart no.7d:

1. Aanleg fietsroute in de Bindersestraat en Prins Karelstraat.
2. Vervanging riolering en herstrating Drietipstraat.
3. Vervangende nieuwbouw in de Drietipstraat.
4. Aanleg achterontsluiting Bindersestraat vanaf Hubertusstraat.
5. Vernieuwen riolering en herstraten of herinrichting Hurksestraat, Wolfstraat en Uithoornseweg, gelegen tussen de Heistraat en de Willem Prinzenstraat.
6. Aankoop grond en aanleg parkeerterrein en groen aan de Hemelrijksestraat t.b.v. achterontsluiting.
7. Ontruiming en sloop van de gemeentewoningen aan de Bruynstraat en de Advocaat Botsstraat.
8. Aanleg groenvoorziening, parkeerruimte en realisering nieuwbouw aan de Bruijnstraat en de Advocaat Botsstraat.
9. Woonomgevingsverbetering van het woongebied tussen de Bakelse-dijk, Burgemeester van Houtlaan, Dasstraat en de Pastoor van Leeuwenstraat.

Maatregelen welke in planfase 2, (1990 t/m 1994) vallen zijn:

10. Aankoop en aanleg extra parkeerruimte op achterterrein van hoek Tolpost-Hurksestraat.
11. Nieuwbouw woningen op het binnenterrein achter het Theo Driessen-instituut.



*Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakeludijk
Voorgestelde maatregelen in planfase I en II*

*Kaart 7^d
Fasering*



*S.O. nov. '82
Schaal 1:5000*

DEEL III BESCHRIJVING PER DEELGEBIED.

Rekening houdend met de bestaande ruimtelijke - functionele samenhangen, kunnen in het plangebied vijf deelgebieden (zie kaart 8) worden onderscheiden. Onderstaand zal per deelgebied worden uiteengezet welke ontwikkelingen in het betreffende gebied door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, nadat eerst in het kort de bestaande situatie is omschreven.

Per deelgebied zal apart aandacht worden besteed aan de gedetailleerde en globaal bestemde plandelen.

1. Deelgebied 1: Woongebied tussen Noordende en Wolfstraat (zie kaart 9).

Dit gebied kenmerkt zich door een sterke woonfunctie waarbij verspreid over het gebied enkele buurtgebonden detailhandel en horeca vestigingen zijn gelegen. Het gebied wordt door de Bindersestraat die een verzamel functie heeft, in twee gedeelten opgesplitst. Het Sassenplein vormt een centraal gelegen ruimte binnen dit woongebied en is voor de directe woonomgeving de belangrijkste groen- en speel-voorziening.

Momenteel zijn er in dit gebied ± 620 woningen, waarvan een aantal nieuwbouwwoningen aan de Sassenstraat en de Lithoyenseweg.

De kwaliteit van de woningen is matig tot goed te noemen, behalve de bebouwing aan de Drietipstraat, welke aan weerszijde grotendeels in slechte bouwtechnische staat verkeert. (bouwtechnische inventarisatie gemeente).

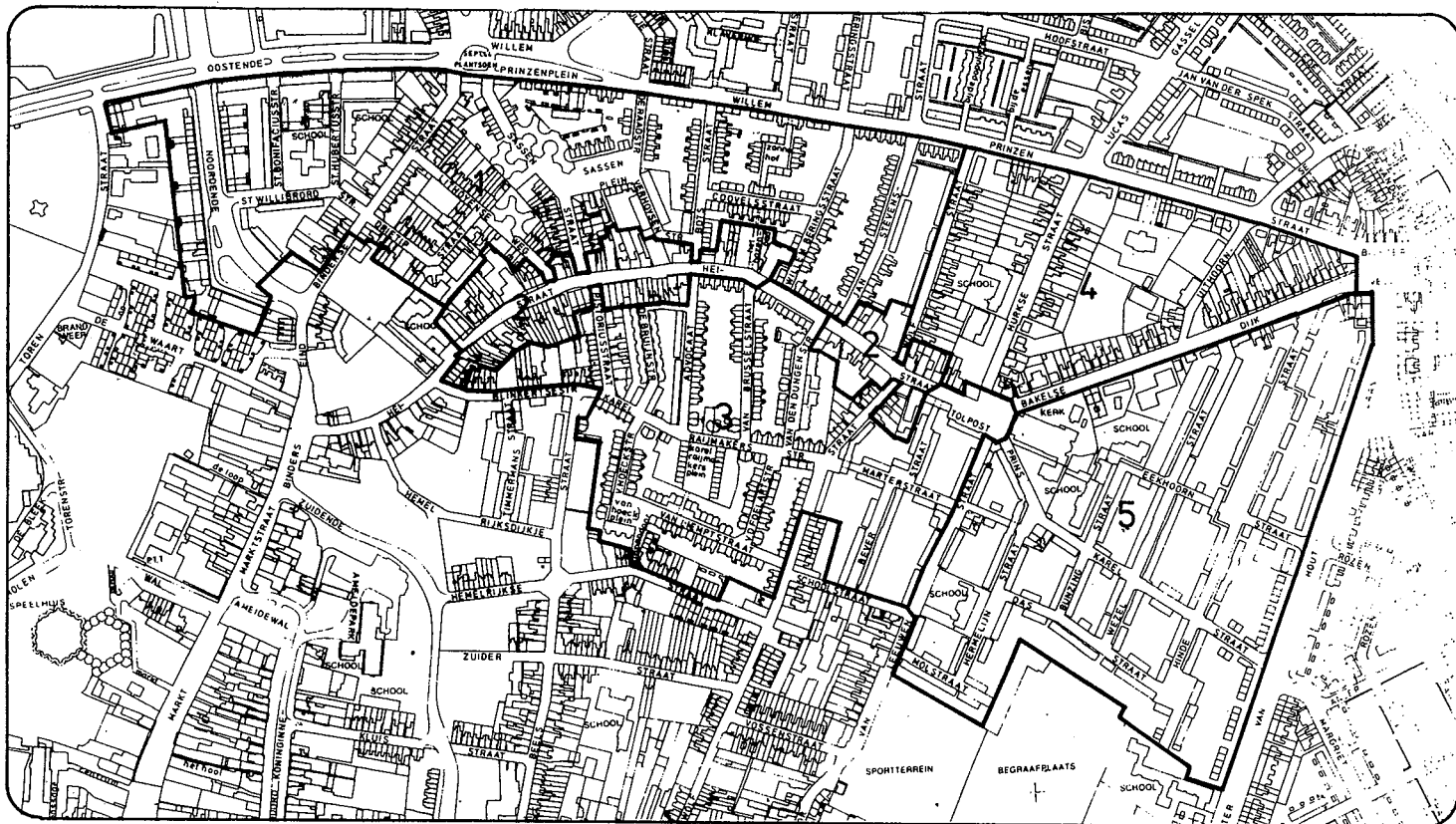
De woningen van de woningbouw vereniging "Volksbelang" zijn nagenoeg allemaal gerenoveerd, de woningen die niet meer voor renovatie in aanmerking kwamen, zijn al grotendeels gesloopt, m.n. in de Willem Beringsstraat, de Advocaat Botsstraat, de Raadstraat, de Sassenstraat en de Lithoyenseweg.

Op de door sloop vrijgekomen gronden aan de Willem Beringsstraat (oost- en westzijde) zijn in 1983/1984 nieuwe woningen gebouwd.

In twee meergezinshuizen zijn hier 24 kleine woningen gerealiseerd.

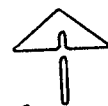
Het deelgebied 1 is gedetailleerd bestemd. De volgende functies bevinden zich in dit gebied:

- 643 woningen, waarvan 242 van w.b.v. "Volksbelang"
 - 119 van w.b.v. "de Hoop"
 - 142 van w.b.v. "Binderen"
 - 125 van particulieren
 - 15 van de gemeente
- 10 winkels
- 2 horecavestigingen
- 8 bedrijfsvestigingen waarvan 3 kappers + 1 bedrijfserf



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelndijk

Kaart 8
Deelgebieden
overzicht



S.O. nov. '82
Schaal 1:5000

- 3 kantoren
- 2 scholen
- 1 nutsvoorziening

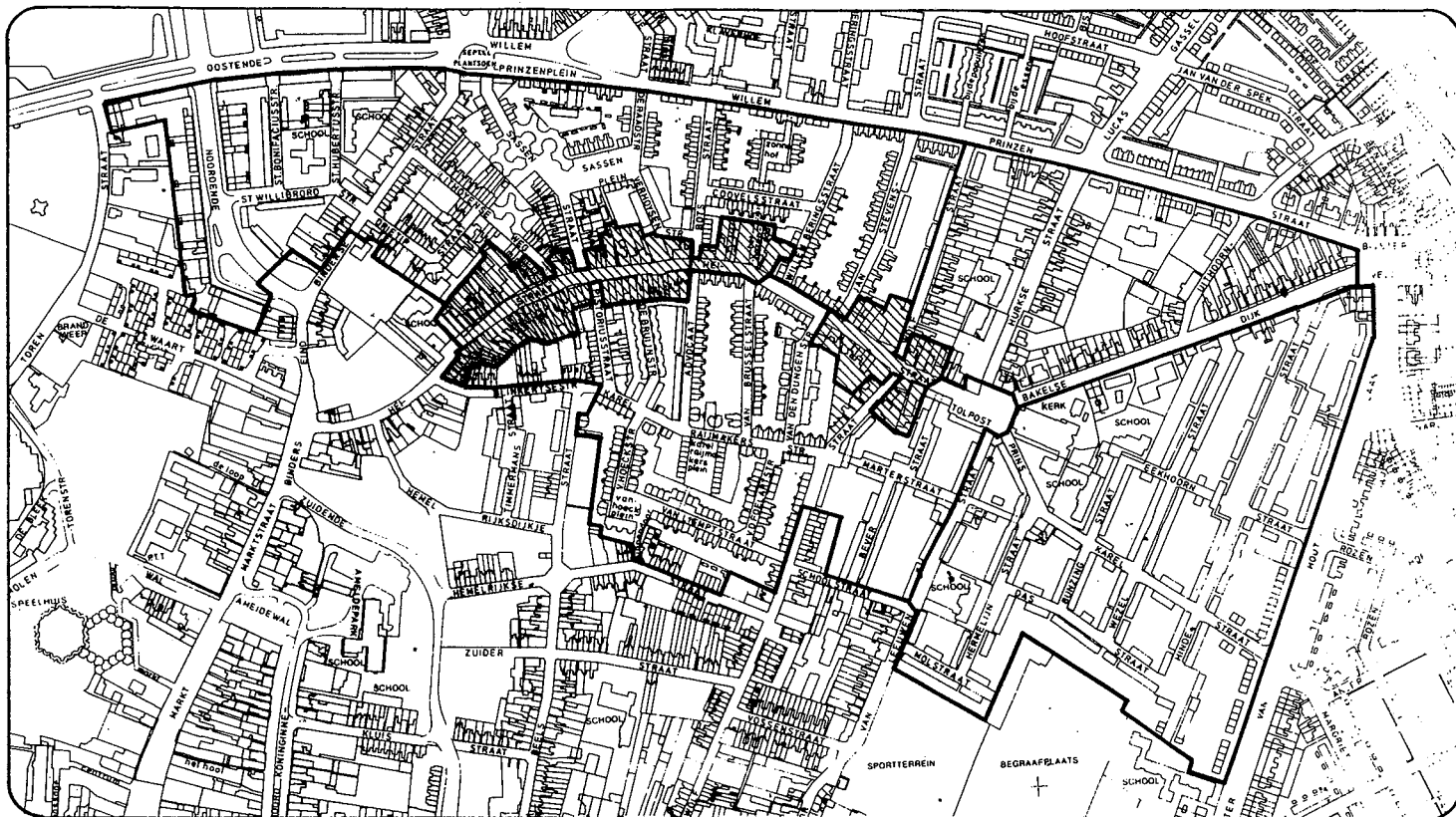
De bestaande winkel en horecavestigingen krijgen slechts geringe uitbreidingsmogelijkheden, maar worden als functie gehandhaafd (zie deel II, 3). De in het gebied gelegen bedrijven bevinden zich op achter de woningen gelegen erven, en worden als functie gehandhaafd mits zij geen overlast voor de directe omgeving bezorgen, en dus binnen de cat. 1 en 2 van de staat van inrichting, art. 5 blijven. Zij krijgen echter nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden o.a. i.v.m. brandveiligheid. (bestemming bedrijven B, BW). Het kantoorgebouw met aangrenzend bedrijfsterrein van de woningbouwvereniging aan de Willem Prinzenstraat wordt als zodanig bestemd met dien verstande dat het bedrijfserf slechts voor 30% bebouwd mag worden en de benodigde parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.

Woonomgeving:

- Alle straten ten oosten van de Bindersestraat binnen dit deelgebied zijn reeds als fijschalige woonstraten ingericht of worden in de naaste toekomst als woonstraat ingericht met uitzondering van de Bindersestraat (verkeersdoeleinden I) welke een verzamelfunctie vervult m.n. voor het fietsverkeer. De Bindersestraat zal na uitvoering van de langzaamverkeersroute afgesloten worden voor doorgaand snelverkeer.
- De door sloop vrijgekomen terreinen aan de Lithoyenseweg, de Raadstraat en de Willem Beringsstraat zijn ingericht t.b.v. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen naast de nieuwbouwwoningen (Speel en groenvoorzieningen, Verkeersdoeleinden II + Woondoeleinden);
- Bij de nieuwbouwwoningen aan de Willem Beringsstraat is inmiddels een achterontsluiting gerealiseerd;
- Om het parkeerprobleem in de Bindersestraat gedeeltelijk op te lossen zal een achterontsluiting mogelijk gemaakt worden vanaf de Hubertusstraat.

"Drietipstraat".

In deze zone zijn aanwezig 20 woningen en een constructiewerkplaatsje. De woningen verkeren in een zeer slechte bouwtechnische staat. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om deze buurt te verbeteren, deels door actief gemeentelijk beleid op gronden die reeds in gemeentelijk bezit zijn en deels door stimulering van het particulier initiatief in het overige gedeelte van de Drietipstraat (particulier eigendom).

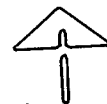


Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Rakelndijk

 *gedetailleerde bestemming*

Kaart 10

Deelgebied 2



*5.0. nov. '82
Schaal 1:5000*

Na sloop van de woningen kunnen de vrijgekomen terreinen worden ingericht t.b.v. vervangende nieuwbouw, parkeren, groen- en speelvoorzieningen.

Het constructiewerkplaatsje kan bij reconstructie van het gebied eventueel gehandhaafd worden.

Tussen de Driepijpstraat en Heistraat is een achterontsluiting gerealiseerd t.b.v. parkeren op eigen terrein en bevoorrading. Eveneens zijn hier ± 20 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de Heistraat.

2. Deelgebied 2 "winkelgebied Heistraat" (kaart 10).

Dit deelgebied omvat het totale "winkelgebied Heistraat" waarin de detailhandelsfunctie het karakter bepaalt. Er bevinden zich momenteel 76 detailhandels- (incl. 3 leegstaande) en 12 horecavestigingen. De omgeving van de Heistraat ondervindt een grote parkeerdruk als gevolg van het winkelbezoek. Daarom o.a. zal in de toekomst enerzijds gezorgd dienen te worden voor de nodige uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en anderzijds het tegengaan van een extreme vergroting van de parkeerbehoefte.

Nu is er reeds een tekort van ± 90 parkeerplaatsen, indien we uitgaan van 1 p.pl. per 75 m^2 b.v.o. (zie hiervoor parkeeronderzoek Heistraat blz.33).

In het totale gebied bevinden zich thans:

- 49 woningen, (waarvan 40 boven woningen boven detailhandel met extra voordeur en opgang);
- 76 winkels;
- 12 horeca vestigingen;
- 2 kantoren;
- 1 bedrijf/ kantoorruimte;
- 1 bedrijf/kapper;
- 1 kappersvakschool.

Het winkelconcentratiegebied in de Heistraat tussen de Blinkertsestraat en de Advocaat Botsstraat wordt bestemd tot "Gemengde Doeleinden" met bijbehorend "erf III". (zie ook blz. 15)

Binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden" is uitwisseling van diverse functies mogelijk zoals wonen, detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden en milieuvriendelijke bedrijven. Dit maakt het mogelijk dat het bestaande multi functionele karakter van dit deel van de Heistraat behouden blijft.

In het winkelconcentratiegebied is uitbreiding van de verschillende functies toegestaan. De mate van uitbreiding is sterk afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden.

Nieuwvestiging van horeca en/of kantoren is alleen mogelijk na vrijstelling van b.&w. Momenteel is er $\pm 9.600 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlak in het concentratiegebied aanwezig. Binnen de bestemmingen "Gemengde Doeleinden" en "Erf III" kan deze oppervlakte uitgebreid worden tot maximaal 11.600 m^2 (alle functies tesamen).

De overige in de Heistraat aanwezige functies buiten het concentratiegebied (detailhandelsvestigingen, horeca, wonen enz.) worden als zodanig bestemd. Voor alle functies, met uitzondering van wonen, worden geen uitbreidingen in aantal vestigingen toegestaan.

Uitbereiding van de bestaande vestigingen is in beperkte mate toegestaan.

3. Deelgebied 3: Het woongebied omgeving K. Raijmakersstraat en Beverstraat (kaart 11).

Dit gebied vertoont een sterke samenhang vanwege de woonfunctie, de dichtheid van bebouwing en de leeftijd van de woningen (bouwperiode 1920-'30). Met uitzondering van een gedeelte van de particuliere woningen zijn nagenoeg alle woningen die niet voor sloop in aanmerking komen, reeds gerenoveerd, m.u.v. 76 woningen die nog gerenoveerd zullen worden. Met name in dit centraal gelegen gedeelte van de binnenstad, is er een groot tekort aan groen- en speelruimten. Door incidentele sloop van woningen in de v.Brusselstraat en de K.Raijmakersstraat zijn er ruimten gecreëerd die als speelterreintjes ingericht zijn. Deze speelplekken bieden samen met de heringerichte straten in dit deelgebied een tegemoetkoming aan de behoefte aan speel- en groenruimten. Bij de herinrichting van de straten is eveneens gedeeltelijk een oplossing gevonden voor de bestaande parkeerproblemen. In de v. Liempstraat is er aan een zijde van de straat een achter ontsluiting gemaakt voor auto's, om het parkeerprobleem voor dit woonblok op te lossen. De parkeerproblemen in de Pistoriusstraat en de Adv. Botsstraat zullen nog opgelost worden binnen het te reconstrueren gebied van de Bruijnstraat.

Dit deelgebied omvat:

- 473 woningen waarvan 326 van wbv "De Hoop"
 - 73 van de Gemeente
 - 39 van wbv "Volksbelang"
 - 35 parkticulier eigendom
- 1 winkel - 1 horecavoorziening
- 2 leegstaande cafe's
- 2 Moskeeën
- 1 buurthuis (Badhuis)

- 3 bedrijven (waarvan 1 kapper)
- autoboxencomplex

Het plan is erop gericht de bestaande structuur van dit gebied - zowel wat betreft het stratenpatroon als de woonbebouwing van goede kwaliteit - te behouden. De particuliere woningen op de hoek van de Blinkertsestraat en de Pistoriusstraat verkeren in een dusdanig slechte bouwtechnische staat, dat op basis van particulier initiatief deze ofwel gerenoveerd dienen te worden, of dat ter plaatse vervangende nieuwbouw dient te komen. De gemeente zal actief trachten dit particulier initiatief te stimuleren om te komen tot een verbetering van deze omgeving.

In de Pistoriusstraat worden de huidige autoboxen positief bestemd (bestemming W/ab). De achter het leegstaande bedrijf, zaal Bocken in de Blinkertsestraat gelegen nieuwe garageboxen zijn positief bestemd, terwijl de bedrijfsruimte ook als dusdanig is bestemd.

In de Pistoriusstraat en de Wolfstraat zijn een aantal panden dubbel bestemd, zodat de huidige functies die de panden hebben, mogelijk blijven, en vervanging door wonen mogelijk gemaakt wordt. Voor al deze functies geldt dat zij slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden hebben. Alle bestaande woningen worden eveneens consoliderend bestemd.

Woonomgeving:

Alle straten in dit deelgebied hebben reeds een op wonen afgestemde inrichting en worden ook als dusdanig bestemd (Verkeersdoeleinden II).

De reeds als speelterrein ingerichte plek aan de van Brusselstraat zal deze functie behouden (Speel- en groenvoorzieningen). Tussen de Advocaat Botsstraat en de Pistoriusstraat is ruimte gereserveerd voor een achterontsluiting voor de panden aan de Heistraat (VII) en de ontsluiting van een parkeer terreintje t.b.v. de bestaande en de nieuw te bouwen woningen en voor de Heistraat.

De reeds gerealiseerde achterontsluiting in de v. Liempstraat zal afgemaakt worden, hiervoor dienen 2 percelen in de Hemelrijksestraat verworpen worden.

Globale Bestemmingen.

UW I "De Bruijnstraat e.o." (uit te werken woondoeleinden).

In deze zone zijn aanwezig:

± 60 woningen.

Vanwege de slechte bouwtechnische kwaliteit van de woningen is het gemeentelijk beleid erop gericht om dit gebied een totale herinrichting te geven. Als hoofdfunctie voor de zone wordt "Buurtgroen" nagestreefd, waarbij eveneens binnen dit gebied een gedeelte van de vraag naar parkeerplaatsen voor de Heistraat opgelost moet worden. Het tekort aan buurtgroen binnen het totale Bestemmingsplangebied kan door het maken van een buurt-groenplek (max. 4800 m²) verminderd worden.

Op deze manier kan de prioriteiten volgorde zoals gesteld in de randvoorwaarden vorm worden gegeven, n.l. 1e parkeren, 2e groen, 3e woningbouw.

Deelgebied 4: "Omgeving Hurksestraat" (kaart 12).

Dit deelgebied kenmerkt zich door een hoofdzakelijk woonkarakter, met in de Hurksestraat en de Bakelsedijk verspreid liggende andere functies.

De bebouwing in dit deelgebied heeft een gedifferentieerd karakter. Vooral de panden aan de Bakelsedijk zijn groot en veel panden hebben voortuinen, die samen met de aanwezige bomen in deze straat, het karakter bepalen.

Het deelgebied is grotendeels gedetailleerd bestemd. Er bevinden zich de volgende functies:

99 woningen waarvan ± 10 van de W.b.v. "Volksbelang"
± 89 in particulier eigendom.

10 winkels

2 horecabedrijven

10 bedrijven (waarvan 2 kappers)

1 kantoor

1 school

1 tandarts

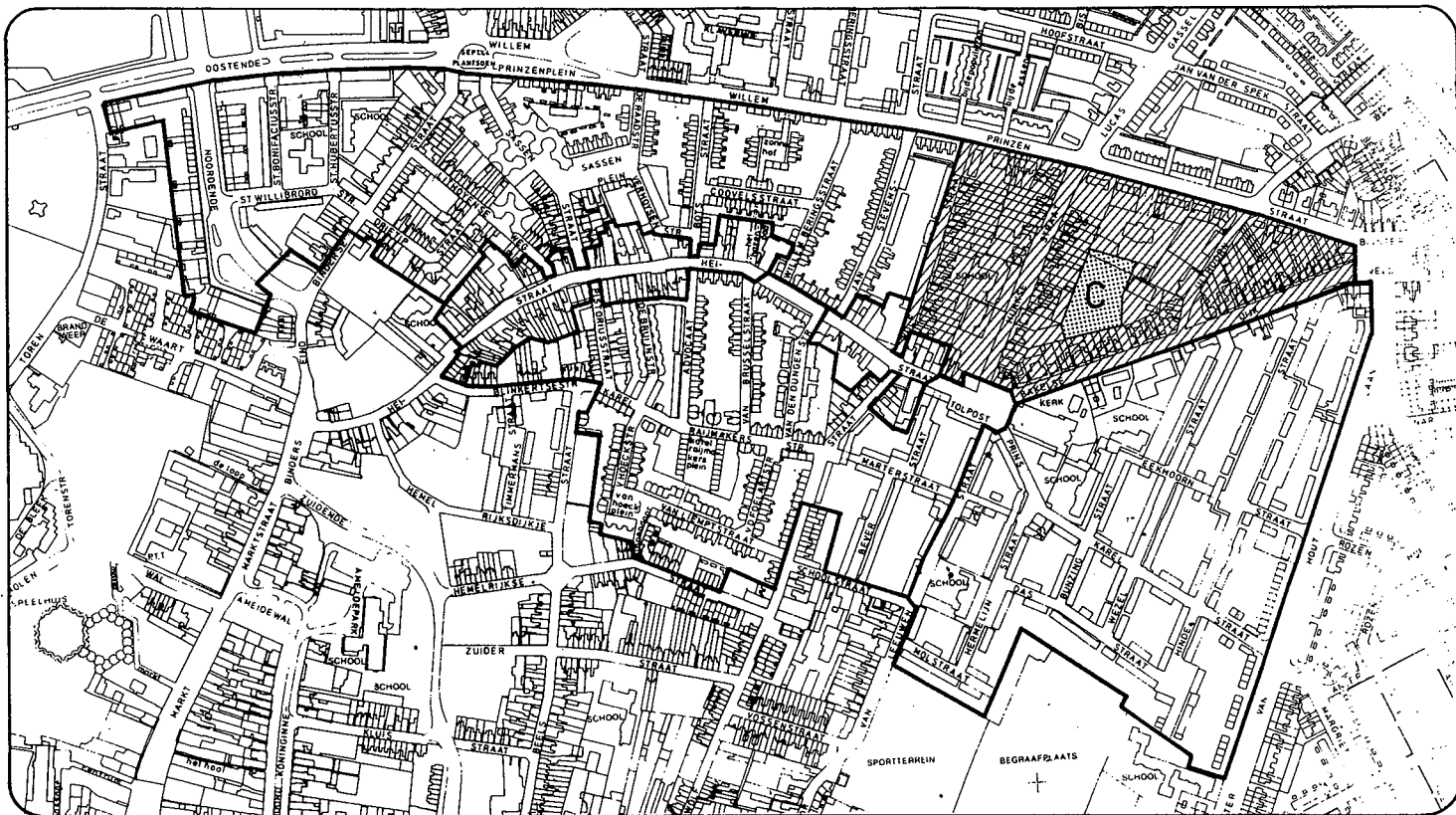
1 artsengroepspraktijk

1 praktijkruimte fysiotherapie

3 garageboxen complexen.

1 Sociaal-culturele voorziening (Theo Driesseninstituut)

Om de woonfunctie in dit gebied te garanderen wordt voor alle bestaande woningen, de bestemming "wonen" (woondoeleinden) gehandhaafd. De woningen van de woningbouwvereniging zijn reeds gerenoveerd. Het terrein aan de Tolpost is als parkeerterrein ingericht, (bestemming VII) ten behoeve van de omliggende functies en de langparkeerders van de omgeving Tolpost.

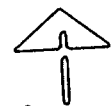


Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelredijk

-  *gedetailleerde bestemming*
-  *globale bestemming*

Kaart 12

Deelgebied 4



*S.O. nov. '82
schaal 1:5000*

De school in de Hurksestraat zal als zodanig worden gehandhaafd (M) en de voorgenomen uitbreidingsplannen zijn reeds meegenomen in dit plan.

Er bestaan plannen om de artsengroepspraktijk op de hoek Willem Prinzenstraat/Hurksestraat uit te breiden met andere medische voorzieningen. Momenteel zijn deze plannen nog in een dusdanig stadium dat ze niet gedetailleerd opgenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan.

Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid voor b.&w. (artikel 27) opgenomen om in de toekomst medewerking te verlenen voor de uitbreiding van de praktijk en het oprichten van een woning.

In het gebied tussen de Wolfstraat en de Hurksestraat bevonden zich 2 bedrijven (1 garage uitdeukbedrijf en een tectyleerbedrijf), welke een dusdanige overlast voor de omgeving veroorzaakten, dat zij binnen dit woongebied niet te handhaven waren. In het kader van de milieuwetgeving zijn deze bedrijven gesaneerd en overgeplaatst naar een voor deze bedrijven geschikte lokatie. In het bestemmingsplan zijn deze dan ook niet meer opgenomen. Op het binnenterrein is nu de bestemming "Bedrijven" gelegd, t.b.v. de vestiging van bedrijfjes, met die voorwaarde dat slechts 50% van het totale terrein bebouwd mag worden en de milieucategorie van de vestigingen binnen categorie 1 en 2 van de in art. 5 opgenomen staat van inrichtingen valt. Dit geldt eveneens voor het terrein aan de Uithoornseweg, waar momenteel enkele garageboxen en bedrijfsgebouwtjes staan. Eveneens aan de Uithoornseweg bestaat de mogelijkheid voor nieuwbouw van woningen met bedrijfjes om zo een straatwand af te bouwen en het gedifferentieerde karakter te handhaven.

Woonomgeving:

- De Hurksestraat en de Bakelsedijk blijven buurtverzamelstraten (verkeersdoeleinden I).
- De ontsluiting van het parkeerterrein aan de Hurksestraat zal vanaf de Hurksestraat gebeuren.
- Het terrein achter het Th. Driesseninstituut zal meerdere voetgangers ontsluitingen krijgen.

Globale Bestemmingen:

UW II terrein achter "Theo Driesseninstituut e.o."

In deze zone is aanwezig:

± 4.500 m² braakliggend terrein.

Het binnenterrein zal een andere bestemming krijgen dan in de Structuurschets stond aangegeven.

Experimenten in de vorm van groen/speelruimte hebben in het verleden slechts tot klachten en overlast geleid. Op het totale gebied worden nu meerdere mogelijkheden aangeven.

Op dit terrein wordt de bouw van een aantal eengezinswoningen mogelijk gemaakt waarbij er eveneens een groenruimte gerealiseerd kan worden. Ook bestaat er de mogelijkheid voor de vestiging van kleinere milieuvriendelijke bedrijven als voor de vestiging van een gebouw t.b.v. Maatschappelijke doeleinden. Er dient bij uitwerking naar gestreefd te worden om een achterontsluiting voor auto's van de bestaande woningen en een parkeervoorziening voor de nieuwbouwwoningen te maken. De ontsluiting van dit gebied dient te geschieden vanaf de Bakelsedijk voor alle verkeer en vanaf de Hurksestraat, en de Uithoornseweg voor langzaam verkeer. Bij de bouwplanontwikkeling is een langzaamverkeersrelatie naar de Willem Prinzenstraat van groot belang, daarnaast kunnen er langzaamverkeersrelaties ontstaan naar de Hurksestraat en Uithoornseweg. Deze mogelijke relaties zijn op de plankaart indicatief aangegeven.

Deelgebied 5: "Omgeving Prins Karelstraat" (zie kaart 13).

In dit deelgebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen, die in eigendom zijn van de woningbouwvereniging "De Hoop". Door de bouwperiode en de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen wordt het samenhangend woonkarakter van dit deelgebied extra versterkt. In dit gebied komen slechts incidenteel parkeerproblemen voor, m.n. in de Hindestraat, de Dasstraat, de Bunzingstraat en de Past. v. Leeuwenstraat.

Het gebied rondom de kerk heeft een eigen meer open karakter daar hier grotere bouwmassa's zijn gelegen en er tevens meer (particulier) groen aanwezig is. Ook in dit deelgebied is er een tekort aan groen.

Dit deelgebied is in zijn geheel "gedetailleerd" bestemd en omvat de volgende bebouwing:

± 546 woningen, waarvan ± 537 van W.b.v. "De Hoop"

± 9 van particulieren.

6 winkels

1 horecavestiging

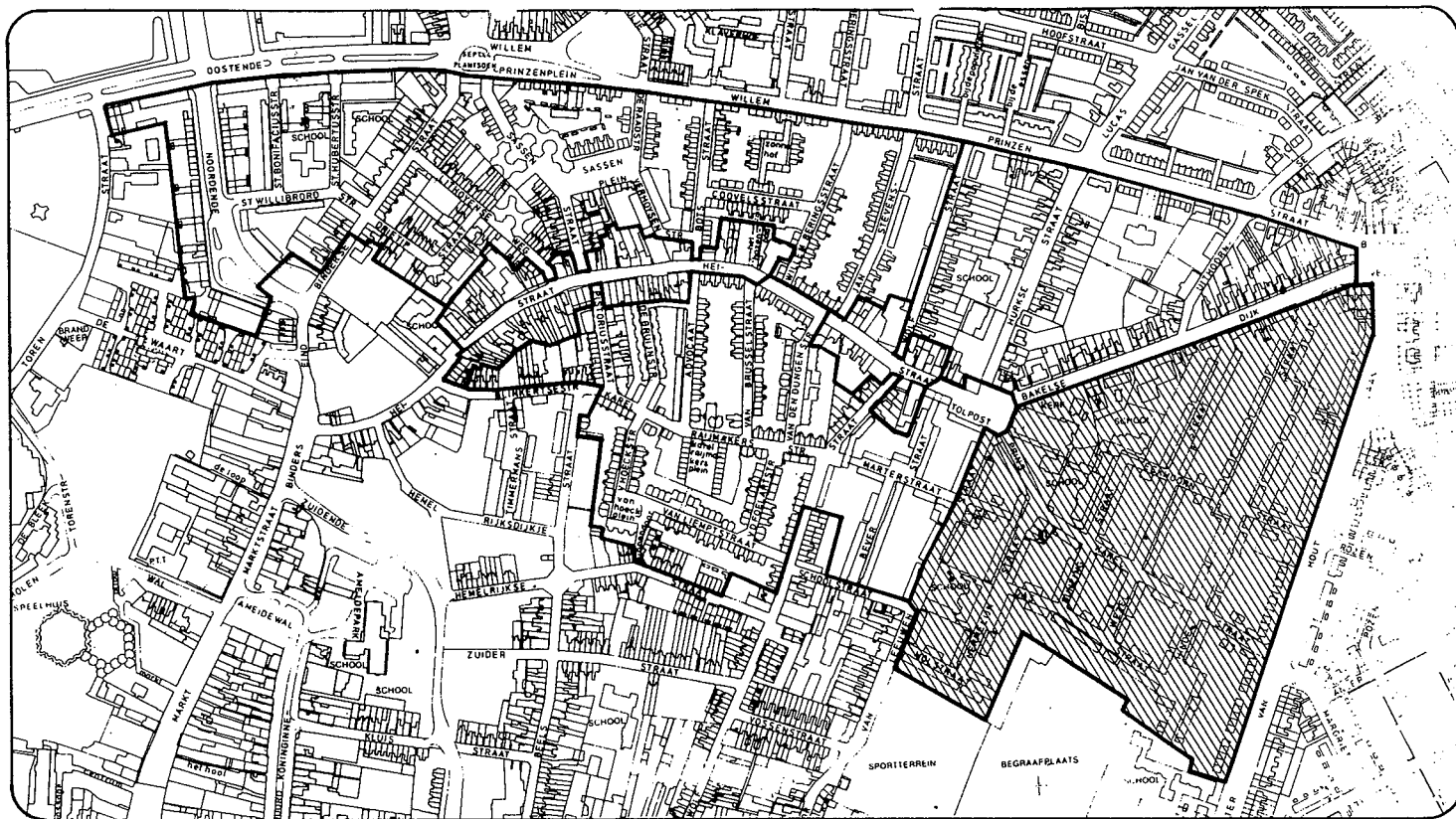
2 lagere scholen (St.Jozef en St.Jozefgaarde)

1 kleuterschool (St.Jozef)

1 gezinsvervangend tehuis (Den Dries)

1 zusterklooster

1 R.K. Kerk (St.Jozef)



Bestemmingsplan omgeving Heistraat-Bakelndijk

 gedetailleerde bestemming

Kaart 13

Deelgebied 5



S.O. nov. '82
Schaal 1:5000

2 bedrijven

1 kantoor van W.B.V. (voormalige pastorie)

1 nutsvoorziening.

Alle in dit deelgebied gelegen woningen zijn van de woningbouwvereniging reeds gerenoveerd of worden in de naaste toekomst gerenoveerd.

De huidige toestand van dit deelgebied wordt gehandhaafd.

Woonomgeving:

De meeste in dit gebied gelegen straten krijgen een op het wonen afgestemde inrichting (Verkeersdoeleinden II) waarbij het gewenst is dat er eveneens kleine groen- en speelvoorzieningen worden aangelegd. De Pastoor van Leeuwenstraat blijft buurtverzamelstraat. Verder zullen in de woonstraten eveneens na herinrichting de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gevonden. De Inrichting van de Prins Karelstraat zal afgestemd moeten worden op de functie die deze vervult binnen het gebied, n.l. langzaam verkeersroute in beide richtingen (bestemming VI).

DEEL IV. JURIDISCHE VERANTWOORDING.

1. Beschrijving plansysteem.

Zoals in deel I "Algemene Beleidsuitgangspunten" al is uiteengezet bestaat het bestemmingsplan grotendeels uit gebieden met een gedetailleerde bestemming waar een concreet, ruimtelijke gelokaliseerd eindbeeld wordt weergegeven en daarnaast 2 gebieden met een globale bestemming waarin wordt uitgegaan van een ruimtelijke en functioneel proces.

- * Gedetailleerd bestemd zijn al die gebieden waar gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) geen belangrijke ruimtelijke en functionele ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie zijn te verwachten, danwel waarvoor een vastomlijnde visie aanwezig is.
- * De globale bestemming "uit te werken woondoeleinden" (UW) is gelegd op gebieden waarvoor een kader, waarbinnen ruimtelijke en functionele ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, dringend gewenst is. Het kan hier gaan om het geven van ruimte voor het particulier initiatief, danwel om een door de gemeente na te streven situatie waarvoor de ruimtelijke visie en/of het planologisch programma nog niet exact bekend zijn.

In het bestemmingsplan zijn twee gebieden begrepen met uit te werken woondoeleinden (I en II) waarvoor onder artikel 31 van de voorschriften (hoofdstuk 4) in tabellen is geregeld welke functies tot welke omvang per zone zijn toegestaan. Tevens wordt hierin middels "nadere richtlijnen voor uitwerking" het per zone te voeren beleid uiteengezet.

De in de tabellen opgenomen getallen zijn hard, de richtlijnen impliceren nog een zekere mate van beleidsvrijheid.

In de richtlijnen voor uitwerking wordt een koppeling met de gedetailleerde bestemmingen gelegd door de bepaling dat uitgewerkt wordt in de bestemmingen zoals deze onder artikel 6 t/m 24 voorkomen.

In de artikelen 28 t/m 33 (hoofdstuk 4 en 5) wordt aan de globale planconstructie nader gestalte gegeven.

Daarin is met name geregeld:

- * de plicht tot uitwerken ex. artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening door B&W, alsmede de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek tot uitwerking in te dienen (artikel 31),
- * het verbod om te bouwen zonder uitwerkingsplan (artikel 32),
- * de juridische hardheid van de globale plantabellen (art. 31, lid 3 naast art. 28),
- * de te volgen procedure.

Ofschoon het hanteren van uit te werken bestemmingen op zich al ten doel heeft een zekere flexibiliteit in een bestemmingsplan aan te brengen, zijn daarvoor nog een aantal regelingen in het plan opgenomen.

- * Gewezen kan worden op de vrijstellingsregeling in artikel 29, waardoor in bepaalde gevallen -na toestemming van B&W- van de globale plantabellen kan worden afgeweken.
- * Naast genoemde regeling staat de vrijstellingsregeling van het gebruiksverbod in artikel 25, lid 1, welke geldt voor de gedetailleerde bestemmingen.
- * Teneinde ook na uitwerking van een globaal plandeel de nodige flexibiliteit in het plan te kunnen houden, is bepaald dat B&W bevoegd zijn om in een uitwerkingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waardoor de mogelijkheden die een gebied ingevolge artikel 11 heeft, permanent mogelijk blijven (art. 31, lid 2).
- * Teneinde een optimale controleerbaarheid te verschaffen is als elementair onderdeel van het plan een functiekaart bijgevoegd van de gebieden met een globale bestemming, alsmede een tabel waarin de functies, zoals deze bij het moment van opname aanwezig waren.

Artikelgewijze toelichting.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

Hierin wordt aangegeven welke betekenis bepaalde begrippen in dit bestemmingsplan hebben. Dit biedt het voordeel, dat discussies over de uitleg worden vermeden en heeft daarnaast de strekking om op bepaalde punten een verduidelijking te geven van de bedoelingen van het plan.

Aangezien in de planvoorschriften herhaaldelijk wordt gesproken over toelaatbare functies in bepaalde zones is voor elke functie een definitie gegeven. Ook enkele hiermee samenhangende begrippen zoals functieverdeling, functie- elementen, korrelgrootte zijn nader omschreven.

Artikel 2. Wijze van meten.

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 3. Anti-dubbeltelbepaling.

Voorkomen moet worden, dat iemand die een bepaald terrein nodig heeft om te kunnen bouwen naderhand opnieuw deze grond of een gedeelte daarvan mag aanwenden om andermaal een bouwvergunning te kunnen krijgen.

Bijvoorbeeld: A mag een woning bouwen als het terrein een frontbreedte heeft van 20 meter. Nadat er gebouwd is wordt 5 meter verkocht aan de buurman, die zelf maar een bouwperceel van 15 meter heeft. Via de dubbeltelbepaling wordt voorkomen, dat deze verandering van eigendom een bouwtitel voor de buurman oplevert, met andere woorden de gekochte 5 meter mag bij de beoordeling van de bouwaanvraag niet worden meegeteld.

Artikel 4. Hoogtebepaling.

Hierin wordt verwezen naar de aanduidingen inzake goot- of boeihoogte op de kaart.

Artikel 5. Staat van inrichtingen.

Als regel is het een onmogelijke zaak om in de bestemmingsvoorschriften aan te geven welke bedrijven men precies wel en niet wil hebben in een bepaald gebied. De staat van inrichtingen welke is ontleend aan het Hinderbesluit behorende bij de Hinderwet, is een hulpmiddel om een en ander te regelen. De bepalende faktor voor de categorie-indeling is de mate van overlast van een bedrijf ten opzichte van de woonomgeving.

Artikel 6 t/m 24. Bestemmingen die geen uitwerking behoeven.

Deze bestemmingen zijn zogenaamde "gedetailleerde bestemmingen". De bebouwingsvoorschriften staan voor een belangrijk gedeelte op de plankaart. In de bij dit artikel behorende tabellen zijn de bebouwingseisen aangegeven, die niet op de kaart te vinden zijn.

Ingekomen bouwaanvragen moeten aan plankaart en voorschriften worden getoetst.

Artikel 25. Ander gebruik van grond en opstallen.

Naast bouwvoorschriften zijn gebruiksbepalingen nodig om de garantie te hebben dat grond en opstallen overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming worden gebruikt. Het eerste lid van artikel 25 voorziet hierin.

In de leden 2 tot en met 4 wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid verleend om van het eerste lid vrijstelling te verlenen.

- * Aan de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 25, lid 2 - de zogenaamde toervrijstelling - is een bezwaarschriftenprocedure gekoppeld overeenkomstig de richtlijnen van de provinciale planologische commissie.
- * Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep binnen de bestemming "Woondoeleinden" is in artikel 25, lid 3 gekoppeld aan een vrijstellingsregeling met een viertal toetsingscriteria.

Artikel 26. Vrijstellingsbevoegdheden.

Het spreekt vanzelf, dat niet in alles kan worden voorzien. Feitelijk kan de situatie wat anders uitvallen dan was te voorzien. Van bepaalde gebouwtjes, bijvoorbeeld ten behoeve van nutsvoorzieningen, is niet bij voorbaat de lokatie aan te geven.

Voor dit soort situaties én voor de verkrijging van een soepel bestemmingsplan is een aantal vrijstellingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Artikel 27. Wijzigingsbevoegdheden.

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid dat b.&w. sommige bestemmingen - met inachtneming van de hiervoor voorgeschreven procedure - kunnen wijzigen in andere, nader omschreven bestemmingen.

Artikel 28. Uit te werken woondoeleinden.

Dit is een globale bestemming. Het verschil met de bestemmingen onder de artikelen 6 t/m 24 (gedetailleerde bestemmingen) is dat deze bestemming nog nader moet worden uitgewerkt. Pas in een uitwerkingsplan wordt vastgelegd wat er precies mag gebeuren. In artikel 28 worden de functies genoemd die in het plangebied voorkomen. Voorts omvat artikel 28 verwijzingen naar de plankkaart en naar de tabellen in artikel 30, alsmede een aantal vrijstellingsmogelijkheden.

Artikel 29. Ander gebruik van grond en opstallen.

Ook voor de globale bestemming is het noodzakelijk voorschriften te geven, die ervoor dienen de grond en opstallen overeenkomstig de bestemming te doen gebruiken.

Artikel 30. Voorschriften uit te werken woondoeleinden I en II.

Bij de uitwerking van de globale bestemming moeten de in de tabellen vermelde voorschriften in acht worden genomen.

Artikel 31. Verplichting tot uitwerking.

Naast de verplichting tot uitwerking overeenkomstig de Wet Ruimtelijke Ordening (lid 1) is een voor het particulier initiatief belangrijk lid 4 opgenomen. Nu per gebied uitvoerig is weergegeven welke ontwikkelingen worden beoogd is er weinig op tegen een verzoek om uitwerking niet te honoreren als aan alle regels wordt voldaan.

In verband daarmee is bepaald, dat burgemeester en wethouders binnen 4 maanden op een dergelijk verzoek moeten beschikken.

Artikel 32. Bouwen overeenkomstig uitwerkingsplan.

Dit artikel bevat in principe een bouwverbod, een verbod om te bouwen zonder of in afwijking van een uitwerkingsplan.

Artikel 33. Procedure uitwerkingsplannen.

In dit artikel is gestalte gegeven aan de in de Wet Ruimtelijke Ordening beoogde overlegsituatie. Het kenmerk van een uitwerkingsplan is namelijk dat de uiteindelijke vormgeving wordt bepaald door de gemeente, de planontwikkelaar, de bouwer en andere direct betrokkenen. In de procedureregeling is een en ander verder uitgebouwd.

Artikel 34. Beroep.

Tegen het weigeren van een vrijstelling of het verlenen van een voorwaardelijke vrijstelling staat binnen een maand beroep open op de gemeenteraad. De daarbij behorende procedure staat in genoemd artikel.

Artikel 35. Overgangsregels ten aanzien van bouwen en gebruik.

Een dergelijke bepaling komt in vrijwel elk bestemmingsplan voor. Bestaande gebouwen (op moment dat bestemmingsplan voor de eerste keer ter inzage wordt gelegd) mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd als ze van het plan afwijken. Het bestaande afwijkend gebruik van grond en opstallen mag worden voortgezet. Beslissend hiervoor is het gebruik ten tijde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (goedkeuring gedeputeerde staten of kroon).

Artikel 36 en 37. Strafbepaling en citeertitel.

Deze artikelen behoeven geen nadere toelichting.

DEEL V. FINANCIËEL-ECONOMISCHE VERANTWOORDING.

1. Algemeen.

Dit bestemmingsplan heeft, zoals uit de toelichting blijkt, voornamelijk het karakter van het reguleren van het huidige woon- en leefmilieu.

In het kader van de per 1-1-1985 in werking getreden Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing zullen uit de aan de gemeente Helmond toegekende stadsvernieuwingsgelden bedragen voor dit bestemmingsplan worden gereserveerd. Uitgangspunt blijft echter dat er onderscheid gemaakt wordt in gebieden met actieve grondexploitatie (paragraaf Grondbedrijf) en werken die te maken hebben met de rehabilitatie van dit woongebied (paragraaf Algemene Dienst). Bij de behandeling van de diverse onderdelen zal ingegaan worden op de reserveringen vanuit het fonds "Stadsvernieuwing".

Op enkele plaatsen is de mogelijkheid geschapen voor nieuwbouw van woningen.

Dit deels door middel van een gedetailleerde bestemming en deels door middel van een globale bestemming.

Voor deze plandelen zal in de paragraaf "Grondbedrijf" de financieel-economische kant nader worden uitgewerkt.

Ook worden in het kader van verbetering van het woon- en leefmilieu maatregelen voorgestaan die niet direct te maken hebben met mogelijk (ver)nieuwbouwplannen maar vooral met de rehabilitatie van de woonomgeving. De kosten van de te treffen voorzieningen zullen door de Algemene Dienst en fonds Stadsvernieuwing gedragen dienen te worden en zullen afhankelijk van haar financiële mogelijkheden worden gerealiseerd. In de paragraaf "Algemene Dienst" zullen de te treffen maatregelen/voorzieningen nader worden aange-
duid.

2. Grondbedrijf.

In het bestemmingsplan Heistraat e.o. liggen 3 actieve grondexploitatie complexen, te weten:

2.1. Drietipstraat e.o.

2.2. de Bruijnstraat e.o.

2.3. Gebied achter het Theo Driesseninstituut.

Voor elk der complexen is een globale exploitatierekening, opgesteld, waarbij nader ingegaan zal worden op de realiseringsmogelijkheden.

2.1. Bouwplannen Drietipstraat e.o.
=====

A. Ruimtebalans.

verharding Drietipstraat	1400 m ²
parkeerterrein Drietipstr.	330 m ²
achterontsluiting parkeren.	1180 m ²
ged. Heistraat	<u>30 m²</u>
	2940 m ²
Groen Lithoyenseweg	<u>120 m²</u>
	3060 m ²
Netto uit te geven terrein 1670 m ²	
overhoeken achteront-	
sluiting.	<u>190 m²</u>
	<u>1860 m²</u>
	4920 m ²
	=====

B. Globale exploitatierekening.

Kosten

1. Verwervingskosten.

reeds verworven	f 936.680,-- (boekwaarde per 31-12-1983)
nog te verwerven	<u>- 194.445,--</u>

f 1.131.125,--

2. Sloopkosten.

- 77.000,--

3. Civieltechnische kosten.

- 160.635,--

4. Toeslagkosten planontwikkeling e.d.

- 48.300,--

5. Fonds grote werken.

- 27.900,--

6. Rentekosten vlg. eindwaardemethode

- 107.673,--

f 1.552.633,--

=====

Opbrengsten

- Saneringsbijdrage	f 462.313,--
- Bijdrage A.D. (ondergrond v.Beeck)	- 326.000,--
- Nog te ontvangen saneringsbijdrage	- 99.500,-- (fonds S.V.)
- Verkoop achtererven	- 10.700,--
- Woningen (14)	- 212.940,--
Subtotaal	f 1.111.453,--
Bijdrage uit fonds Stadsvernieuwing	f 441.180,-- (excl. B.T.W.)
	f 525.000,-- (incl. B.T.W.)
	=====

De kavelprijzen bedragen voor de woningwet f 55.539,--, zijnde de normprijs ad f 18.100,-- en een lokatiesubsidie ad f 37.439,--.

2.2. Bouwplan "De Bruijnstraat e.o."

Het gebied is globaal bestemd voor buurtgroenvoorziening, parkeren voor de winkels van de Heistraat en woningbouw.

De aanlegkosten van het bovenwijks parkeren (inkl. verwervingen) komen ten laste van de Algemene Dienst, danwel het fonds stadsvernieuwing.

Alle gronden zijn eigendom van de gemeente Helmond (woningbedrijf). Alleen voor een doorsteek naar de Pistoriusstraat moet t.z.t. nog grond verworven worden. Deze kosten komen ten laste van de Algemene Dienst, danwel het fonds stadsvernieuwing.

A. Als basis voor de berekening dient de volgende ruimtebalans:

parkeren t.b.v. woningen en winkels Heistraat.	1050 m ²
achterontsluiting t.b.v. winkels Heistraat.	620 m ²
voetpad/woonstraat bouwplan.	<u>600 m²</u>
	2270 m ²
groenvoorziening.	<u>850 m²</u>
	3120 m ²
netto uit te geven terrein.	<u>3380 m²</u>
	<u>6500 m²</u>

B. Globale exploitatierekening.

Kosten.

1.	Verwervingen (boekwaarde 61 woningen)	f 305.000,--
2.	Sloopkosten.	- 152.500,--
3.	Bouw- en woonrijpmaakkosten	- 241.027,--
4.	Toeslagkosten planontwikkeling e.d.	- 94.446,--
5.	Fonds grote werken.	- 50.700,--
6.	Rentekosten vlg. eindwaardemethode.	<u>- 55.570,--</u>
		f 899.243,--
	Op te brengen door de woningbouw (30 w.w.w.)	<u>f 456.303,--</u>
	Bijdrage uit fonds Stadsvernieuwing	f 442.940,--(excl.B.T.W.)
		<u>f 527.000,--(incl.B.T.W.)</u>

Berekening kavelprijzen.

Op te brengen door de woningen.	f 899.243,--
Er worden 30 woningen gerealiseerd, f.e.eindfactor 1,0.	
Kavelprijs per woning.	<u>f 899.243,--</u> = f 29.975,--
Excl. B.T.W. per 1-7-1984.	30
Incl. 19% B.T.W. per 1-7-1984.	f 35.670,--
normgrondkostenbedrag per 1-7-1984.	<u>f 18.100,--</u>
benodigde lokatiesubsidie.	<u>f 17.570,--</u>

2.3. Bouwplan Theo Driesseninstituut.

A. Ruimtebalans.

Verharding	1040 m ²
Groenaanleg	<u>70 m²</u>
	1110 m ²
netto uit te geven terrein	<u>3250 m²</u>
	4360 m ²
	=====

B. Globale kostenexploitatie

Kosten.

1. Verwervingskosten; boekwaarde grond per 31-12-1983	f 67.805,--
2. bouw- en woonrijpmaakkosten.	- 250.249,--
3. Toeslagkosten planontwikkeling e.d.	- 60.060,--
4. Fonds grote werken.	- 48.750,--
5. Rentekosten.	<u>- 33.918,--</u>
	- 460.782,--
Opbrengst woningbouw	<u>- 364.312,--</u>
Bijdrage fonds Stadsvernieuwing (excl. B.T.W.)	f 96.470,--
(incl. B.T.W.)	f 115.000,--
	=====

Berekening kavelprijs.

20 woningen (eindwaardefactor 1,15) aantal f.e. 23.

Grondkosten per fictieve eenheid excl.B.T.W. f 460.782,-- =f 20.034,--

23

incl. B.T.W. 1,19 x f 20.034,-- = f 23.840,--.

Kavelprijs excl. B.T.W. na aftrek lokatiesubsidie f 18.216,-- incl.
B.T.W. na aftrek lokatiesubsidie f 21.676,--.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat realisering van woningbouw in de gebieden 2.1., 2.2. en 2.3. (sanering en lokatiesubsidie) haalbaar worden geacht.

3. Algemene Dienst.

3.1. Reeds uitgevoerde werken.

In het kader van de rehabilitatie van de woonomgeving zijn reeds diverse werken uitgevoerd, te weten:

1. Advocaat Botsstraat.
2. Binnendoor.
3. v. Brusselstraat.
4. Coovelsstraat.
5. v.d. Dungenstraat.
6. v.d. Foelaartstraat.
7. v. Hoeckplein.
8. v. Hoeckstraat.
9. v. Liemptstraat.
10. Lithoyensweg.
11. Pistoriusstraat.
12. de Raadstraat.
13. K. Raymakersplein.
14. K. Raymakersstraat.
15. Sassenplein.
16. Sassenstraat.
17. Verhoysenstraat.
18. Willem Beringsstraat.
19. Wolfstraat ten zuiden van Heistraat.
20. Zonnehof.
21. Jan Stevensstraat.

3.2. Nog uit te werken.

In het navolgend overzicht wordt volstaan met een opsomming van de nog uit te voeren werken met vermelding of zij in het investeringsplan 1985-1989 hetzij in het meerjarenprogramma stadsvernieuwing 1985-1989 zijn opgenomen. De in het kader van het oplossen van de knellende parkeerproblematiek en de rehabilitatie van de woonomgeving geplande werken zullen afhankelijk van de beschikbare financiële middelen worden gerealiseerd.

Overzicht investeringen "Algemene Dienst".

<u>Omschrijving</u>	geraamde kosten onderdeel totaal.	opgenomen onder nr. investerings- plan 1985/1989	opgenomen onder nr. in meer- jarenplanning s.v. 1985-1989
a. <u>Parkeervoorzieningen.</u>			
- Heistraat/Drietipstraat. ondergrond	f 351.000,-	821.01.2.5.1.	3 c
- Hemelrijksestraat. ondergrond	f 86.000,-	210.07.12.	3 i
- Hurksestraat/Heistraat. ondergrond	f 493.000,-		3 d
aanlegkosten	- 33.000,- f 526.000,-	821.01.2.8.	(1e fase)
b. <u>Herinrichtingsplannen.</u>			
1. <u>Sassenstraat e.o.</u>			
- Drietipstraat e.o.	f 282.000,-	821.01.2.5.1.2.	5 a
- Bindersestraat	P.M.	210.05.16.	niet opgenomen
2. <u>Omgeving Hindestraat.</u>		821.01.2.7.	2 c/d/e 3e
1. planvoorbereiding.	f 32.000,-		
2. uitvoering.	f 796.000,-		

DEEL VI. OVERLEG EN INSPRAAK.

1. Wettelijk Overleg.

In het kader van het Wettelijk Vooroverleg ex artikel 8 BRO is door de volgende instanties gereageerd op de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan Heistraat.

1. Kamer van Koophandel.
2. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Brabant.
3. Provinciale planologische commissie.

Op pagina A is in het kort de inhoud van de reactie, alsmede het commentaar daarop weergegeven.

2. Ontwikkelingsplan voor de detailhandel voor Helmond.

In 1984 is door het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf een ontwikkelingsplan voor de detailhandel voor Helmond opgesteld. Dit plan is op 6 november 1984 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op pagina B staat aangegeven hoe het ontwerp-plan aangepast is naar aanleiding van dit rapport.

3. Reacties op het plan d.m.v. een brief.

Tijdens de inspraakprocedure hebben een aantal individuele belanghebbenden door middel van een brief gereageerd op de inhoud van het plan.

Op pagina C en D is de inhoud van deze brieven weergegeven en van commentaar voorzien.

4. Inspraak.

In de periode van mei tot augustus 1983 is door drie inspraakgroepen commentaar gegeven op de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan B.P. Omgeving Heistraat/Bakelsedijk. Het eindverslag Inspraak is in augustus 1983 aan burgemeester en wethouders aangeboden.

Op pagina E t/m P zijn de inspraakreacties van commentaar voorzien.

1. Kamer van Koophandel

De kamer van koophandel gaat in principe akkoord met de beperking van de uitbreiding van winkelvloer en horecavloer. Het is echter niet duidelijk hoe de individuele gevallen 'behandeld' zijn.

Het ontwerpplan is nu aangepast zodat de detailhandel en horeca gedetailleerd is bestemd. In het concentratiegebied voor de Heistraat is een bouwstrook aangegeven met de bestemming "Gemengde doeleinden". Per individuele ondernemer zijn de uitbreidingsmogelijkheden af te lezen uit het bestemmingsplan (kaart en voorschriften).

2. Het Rijksconsulent'schap voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Brabant.

Met het uitgangspunt de bestaande functies te handhaven en de economische functies qua aantal en qua omvang te beperken kan de rijksconsulent instemmen. De bestemmingsplan methodiek van zones met gemengde bestemmingen werkt naar zijn mening verstarrend. Het is niet duidelijk hoe de uitbreidingsmogelijkheden per functie zijn vastgesteld en slechts een beperkt aantal ondernemers heeft hierdoor ruimte tot uitbreiding.

In het aangepaste ontwerp blijft het door de rijksconsulent genoemd uitgangspunt gehandhaafd, maar de wijze van bestemmen is gewijzigd. In het concentratiegebied van de Heistraat is een bouwstrook aangegeven met de bestemming "Gemengde doeleinden". Binnen deze bestemming is uitwisseling van de verschillende toe te laten functies mogelijk. Door middel van het bouwblok is per individuele ondernemer de uitbreidingsmogelijkheid bekend. De verspreid liggende vestigingen hebben een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

3. Provinciale planologische commissieI. Planologische uitgangspunten.

- * Lokatie omgeving Bruijnstraat: de commissie onderstreept het belang van het realiseren van een buurtgroenvoorzieningen, doch de financiële consequenties zijn groot. advies: nieuwbouw van woningen langs de Pistoriusstraat, aansluitend aan de bestaande woningen. overig: buurtgroen met parkeren t.b.v. de Heistraat.
- * Lokatie Drietipstraat en omgeving: De commissie is van mening dat gemeente niet de particulieren woningen met aankopen om deze te slopen en daarna nieuwe woningen te bouwen. De particuliere woningbezitter moet worden gestimuleerd om zijn bezit met de daarvoor geldende (subsidie)-regelingen te verbeteren. Het opgestelde minimum model moet gezien worden als het maximum model.

- * D.P.O. - in de toelichting de resultaten van het distributisch planologisch onderzoek opnemen, waaruit de strakke regeling voor de detailhandel is afgeleid.

II. Ruimtelijke inrichting: geen opmerkingen.III. Financieel economische aspecten.

De commissie maakt opmerkingen over het bouwplan Bruijnstraat en Drietipstraat, zie onder I.

IV Juridische aspecten.

artikel 6: "gebouw" wordt hier met een andere betekenis gebruikt dan in de begripsbepaling is aangegeven.

"detailhandel, uitsluitend toegestaan op de begane grond" is geen bebouwingsvoorschrift maar meer een gebruiksbepaling.

artikel 11: GB zone D. (Drietipstraat) het aantal woningen in de voorschriften aanpassen, gelet op het financiële programma.

I Planologische uitgangspunten.

- * De door de commissie gegeven reactie stemt overeen met de gedachte die bij de gemeente leeft en past binnen de ter plaatse gelegde globale bestemming. Er worden in elk geval minder woningen (± 30) teruggebouwd dan het huidige aantal. Bij de uitwerking zal een en ander nader vorm worden gegeven waarbij de aandacht vooral is gevestigd op buurtgroen.
- * De suggestie van de commissie wordt overgenomen en is in feite al verwerkt in het meerjarenprogramma S.V. 1985-1989, waarin geen extra verwervingen zijn opgenomen. Het aantal nieuw te bouwen woningen, uitsluitend op de reeds verworven gronden, komt hiermee op ± 14. Voor het overige worden de ontwikkelingen in de Drietipstraat afhankelijk gesteld van het particulier initiatief al dan niet ondersteund met subsidie. De noodzaak om de omgeving Drietipstraat globaal te bestemmen komt hiermee te vervallen. Ter verhoging van de rechtszekerheid van de particuliere eigendommen wordt de omgeving Drietipstraat gedetailleerd bestemd.
- * In de toelichting worden de resultaten van het door de gemeenteraad vastgestelde distributie planologisch beleid opgenomen.

Zie het commentaar op de planologische uitgangspunten.

IV Juridische aspecten.

artikel 6: - Jeder afzonderlijk pand -al dan niet deeluitmakend van gesloten bebouwing- wordt voor het bestemmingsplan als gebouw aangemerkt.

- De desbetreffende bepaling zal worden ondergebracht bij de doeleinden omschrijving zo ook bij horeca.

artikel 11: - De voorschriften voor GB zone D worden gewijzigd in een gedetailleerde bestemming.

Raadsbesluit inzake het gemeentelijk distributie planologisch beleid
(6 november 1984, bijlage 239).

Beslispunten uit dit raadsbesluit die van belang zijn voor het ontwerp
bestemmingsplan "Omgeving Heistraat-Bakelsedijk".

* Beslispunt 7.

Als concentratiegebied Heistraat is aan te wijzen het gebied tussen
Advocaat Botsstraat en de Blinkertsestraat. In dit gebied de wijkwinkel-
functie versterken.

* Beslispunt 19.

Wat betreft winkels in de woonomgeving moet er naar worden gestreeft het
aantal en de omvang te verminderen. In de bestemmingsplangebieden moet dit
uitgewerkt worden. Denkbaar is dat in de betreffende bestemmingsplannen
gewerkt wordt met noodzakelijke vrijstellingen of met de "methodiek van de
gewenste eindbestemming". In de aanloopstraten buiten de winkelconcentratie
kunnen vestigingen, c.q. beperkte concentraties op bepaalde plaatsen
gehandhaafd blijven. In bestemmingsplankader moet dit nader bekeken worden.
Toelichting: onder aanloopstraten worden verstaan: Heistraat, Molenstraat,
Mierloseweg, e.d. In deze straten is buiten de door het C.I.M.K. aangeduide
concentratiegebieden een iets minder stringent beleid toelaatbaar dan ten
aanzien van winkels in de woonomgeving. Hier behoeft niet gesproken te
worden van "verminderen" doch van "handhaven" van aantal c.q. omvang.

voorstel in ontw. b.p. Heistraat:

In de Heistraat tussen de Blinkertsestraat en de Advocaat Botsstraat een
bebouwingsstrook aangeven van ± 15 meter diep. De achterterreinen bestemmen
tot erf behorende bij de hoofdbestemming.
De bebouwingsstrook mag 100% bebouwd worden.
De achtererven tot een maximum percentage van 40%
Met deze constructie behoeft er niet gerekend te worden met m^2 b.v.o. of
v.v.o.

De bebouwingestroken krijgen de bestemming:

"Gemengde Doeleinden"

binnen deze bestemming zijn de volgende functies mogelijk:

- wonen
- winkels (incl. dienstverlening b.v. baliekantoren)
- bedrijven (categorie 1 en 2)
- maatschappelijke doeleinden
- horeca

oppervlakte gegevens concentratiegebied:

Het maximum b.v.o. voor de toe te laten functies is $\pm 11.600 m^2$,
momenteel is er $9.571 m^2$ b.v.o. aanwezig.

Het bestemmingsplan en de verspreid liggende winkels, inclusief de
winkels in de Heistraat buiten het concentratiegebied.

Deze winkels worden positief bestemd.
Bestemming woondoeleinden en detailhandel.

De uitbreidingsmogelijkheid per vestiging is aangegeven met het bouwblok.
Door middel van een inventarisatie in het gebied, is nagegaan of voor de
verspreide vestigingen momenteel de winkelfunctie de hoofdfunctie is.

Voor de bestemmingen woondoeleinden en detailhandel/horeca
een wijzigingsbevoegdheid voor B en W opnemen om mogelijk de functie
detailhandel om te zetten in een andere bestemming in casu Bedrijven en
woondoeleinden of maatschappelijke doeleinden.

Reactie d.m.v. brief	Commentaar
1. <u>Moziekhandel A. Willems, Heistraat 114.</u> <u>Inhoud:</u> s.v.p. de panden Heistraat 112/114 opnieuw opmeten.	De winkelpanden van de heer Willems worden positief bestemd, binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden". Een oppervlaktemaat wordt niet meer opgenomen in het bestemmingsplan, opmeten van de panden is niet nodig.
2. <u>N.V. Bocken, Blinkertsestraat 4c.</u> <u>Inhoud:</u> 1. 't perceel -sectie 146- is niet op bestaande situatie ingedeeld het totale pand 4c moet bestemd worden tot EB. 2. Het pand Heistraat 123A is als leegstaand opgenomen sinds november 1982 is dit verhuurd svp de volledige gegevens betr. de opp. b.v.o./v.v.o. opnemen. 3. Het pand Heistraat 119. Leegstaand woonhuis/er zal een winkel/woonhuis gerealiseerd worden.	ad 1. Het aan de straat gelegen deel van het pand Blinkertsestraat 4c heeft de bestemmings Bedrijven en woondoeleinden. De daarachter gelegen gronden hebben de bestemming Bedrijven. Voor dit pand wordt een wijzigingsbevoegdheid voor B en W opgenomen om de bestemming bedrijven om te zetten in bijzondere gebouwen. ad 2 en 3. De panden Heistraat 123A en 119 zijn beide gelegen in het winkelconcentratiegebied voor de Heistraat. Dat wil zeggen dat de panden de bestemming "Gemengde Doeleinden" krijgen waarbinnen o.a. wonen, detailhandel mogelijk zijn. Het opnemen van de door NV Bocken genoemde maten is niet nodig.
3. <u>M.C. Ruijs, Dijksestraat 109</u> <u>namens YIP KIN KWOK</u> <u>Inhoud:</u> t.b.v. het restaurant aan de Heistraat 6B zou in het voorgaande ontwerpplan parkeerterruimte opgenomen zijn. Hoeveel was dat en waar zouden die zijn gelegen?	0.a. bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt met behulp van vastgestelde normen berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in een straat of buurt. Als er voldoende openbare ruimte aanwezig is, wordt indien mogelijk dat aantal openbare parkeerplaatsen aangelegd. Een <u>openbare</u> parkeerplaats is echter nooit speciaal voor 1 zaak of restaurant. In een bestemmingsplan hoeft niet exact geregeld te worden waar de parkeerplaatsen aangelegd worden; het bestemmingsplan biedt de ruimte in de bestemming "verkeersdoeleinden" dat ze aangelegd kunnen worden. Gemeld kan worden dat binnen loopafstand van het restaurant de parkeerplaats op de hoek Hurksestraat/Tolpost is opgeknapt en dat er in de Jan Stevensstraat in de directe omgeving parkeerhavens zijn aangelegd.
4. <u>Kessener, Willem Prinzenstraat 53</u> (zie ook blz. C1) <u>Inhoud:</u> 1. Goot- en/of boeihoogte van het pand Willem Prinzenstraat 53, zijn niet juist. Dakvorm kan zowel pindak of platdak zijn. 2. De scheiding tussen erf I en erf II is niet juist aangegeven. Erf I loopt in het verlengde van de erf I bestemming in de naastliggende huizen in de Hurksestraat. 3. Een dienstwoning van max. 400 m³ is toegestaan (artikel 6) doch de privé woning is groter. 4. In het kadaster staat voor het perceel sectie E nr. 152 een woonbestemming aangegeven. Als de bestemming voor het oorspronkelijk stuk sectie B nr. 3108, inmiddels opgenomen in sectie E nr. 152, in het kadaster wordt gewijzigd dan hebben wij hiertegen bezwaar. 5. Op de funktiekaart R0 1383 D staat het pand uitsluitend met de bestemming eengezinshuizen aangegeven (2x). Waarom?	ad 1. De goot- en/of boeihoogte mag min. 3 m en max. 6 meter zijn. Uit onze inventarisatie blijkt dat het gebouw hieraan voldoet. ad 2. De scheiding tussen erf I en erf II is aangegeven conform het nu vigerende bestemmingsplan "Willem Prinzenstraat/hoek Hurksestraat". De bebouwingmogelijkheden op erf II kunnen volledig op het aangegeven erf II gerealiseerd worden. Ter bescherming van de privacy van pand Hurksestraat 38 is de scheiding tussen erf I en erf II achter de voorgevel van dat pand geplaatst. ad 3. De bestaande dienstwoning kan in ieder geval blijven bestaan, ook al staat de bepaling van max. 400 m³ in de voorschriften. Deze bepaling is opgenomen voor nieuwe situaties. De plankaart samen met de voorschriften geven de verdere bouw mogelijkheden aan voor de maatschappelijke doeleinden. ad 4. Het is niet precies na te gaan welk deel van het perceel vroeger perceel sectie B 3108 was. In het oude plan U.P. Centrum was op het zuidelijk deel van de besproken kavel een bouw mogelijkheid voor een woning aanwezig. Deze is echter komen te vervallen met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Willem Prinzenstraat/hoek Hurksestraat". Dit bestemmingsplan is op verzoek van de eigenaar(en) opgesteld in 1978. ad 5. Op de funktie kaart staat inderdaad tweemaal 4.1. aangegeven. Dit wil zeggen dat de woning zowel op de begane grond als op de verdieping gesitueerd is. Het omcirkelde 4.1. geeft de funktie wonen op de verdieping aan.

Reactie	Commentaar
6. Waarom staan wij niet op de inventarisatielijst in het bestemmingsplan?	ad 6. Op de inventarisatielijst zijn de bijzondere gebouwen niet opgenomen, wel komen deze voor in de toelichting. Zowel in de beschrijving per deelgebied als in de toelichting per deelaspect onder het hfdst. "Sociaal-kulturele en medische voorzieningen".
Wensen van A.W. Kessener.	Wensen:
1. Behoud van de woonbestemming op het oorspronkelijk kad. nr. B 3108.	1. De gevraagde woonbestemming wordt niet positief bestemd. In het plan zal een wijzigingsbevoegdheid voor B en W worden opgenomen voor de bouw van een extra woning op dat perceel.
2. Verandering van de bestemming BC + EK en ED Klasse 4.	2. Binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden" is de vestiging van een apotheek behorende bij een groepsartsenpraktijk mogelijk. De bestemming detailhandel behoeft niet te worden opgenomen. Dit kan ook niet, omdat dan elke vorm van detailhandel op die plaats mogelijk zou zijn. (Het beleid is er opgericht de verspreid liggende detailhandel te weren) Het toevoegen van de bestemming kantoren is niet in overeenstemming met het beleid ten aanzien van kantoren. Gezien het bovenstaande blijft de huidige bestemming Maatschappelijke Doeleinden gehandhaafd.
3. Toestemming op het praktijkgedeelte met één verdieping te verhogen.	3. Het totale bouwvlak voor bijzondere gebouwen (inclusief de praktijkruimte) mag een goothoogte hebben van max. 6 m. Dit maakt 2 bouwlagen mogelijk.
4. Mogelijkheid om het praktijkgedeelte uit te breiden met meer dan 40 m².	4. Het aangegeven bouwvlak mag voor 100% volgebouwd worden, dit geeft een uitbreidingsmogelijkheid van ± 100 m².
5. G. Duymelinck, Bakelsedijk 24	
inhoud: bezwaar tegen de ontsluiting van het terrein achter het Theo Driesseninstituut vanaf de Bakelsedijk. Deze auto-ontsluiting is nodig ten behoeve van de bouw van 12 tot 25 woningen. Tegen de te smalle ontsluiting heb ik bezwaar i.v.m.: 1. geluid 2. belasting v.h. leefmilieu 3. stankoverlast uitlaten auto's 4. scheuring van de woning 5. mindervaaarde woning 6. verkeerslawas. De geveelbelastingen zijn nu al te hoog!	De ruimte tussen de twee percelen ten behoeve van de auto-ontsluiting is 10 meter. Voor de toegang tot 25 woningen is dit voldoende. Door de bouw van 25 woningen zal de milieuoverlast niet worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie.
Woningbouwvereniging de Hoop	
inhoud: * na opruiming van de twee bouwketen in de Marterstraat, de vrijgekomen gronden niet bestemmen tot erf II. In het bestemmingsplan "Omgeving Heistraat-Bakelsedijk" de mogelijkheid voor de bouw van 2 woningen opnemen.	* De ruimte die vrijkomt na opruiming van de bouwketen is eigendom van woningbouwvereniging De Hoop. In dit bestemmingsplan is als randvoorwaarde opgenomen dat op vrijgekomen ruimten het oplossen van parkeerproblemen de hoogste prioriteit krijgt. Na de aanleg van parkeerstroken in de Pastoor van Leeuwenstraat is er echter genoeg ruimte om de parkeerbehoefte in de Marterstraat op te vangen. Door de bouw van twee bejaardenwoningen op die plaats wordt de straatwand afgebouwd. Met deze twee woningen wordt ook in kleine mate voorzien in de behoefte aan bejaardenwoningen in de binnenstad. In het woningbouwprogramma zijn ze al opgenomen voor 1986. In het bestemmingsplan wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van twee woningen.
* Achterontsluiting Hindestraat-Burg. van Houtlaan bij renovatie van van de woningen worden de tuinen verkleind. Op de vrijgekomen ruimte wil de w.b.v. kleine bejaardenwoningen realiseren.	* De bouw van bejaardenwoningen past in het nu vigerende plan "UP in hoofdzaken 52". Het bouwplan wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Omgeving Heistraat-Bakelsedijk".
* Als de school aan de Eekhoornstraat wordt gesloopt en voor dat terrein wordt gekozen voor een woonbestemming wil de w.b.v. optie op dat terrein.	* De school aan de Eekhoornstraat (de kleuterschool) is gesloopt, dit terrein is inmiddels ingericht als een speel/groen voorziening en wordt als zodanig bestemd.

4.1. Aanvullend commentaar op een nagekomen reactie d.m.v. een brief van A.W.Kessener.

In een brief aan het gemeentebestuur d.d. 6-5-1985 van A.W.Kessener verzoekt hij om aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan "Omgeving Heistraat/Bakelsedijk.

Door briefschrijver worden een viertal voorstellen gedaan om de bouwmassa op zijn perceel te vergroten ten behoeve van een gezondheidscentrum (groepspraktijk huisartsen, apotheek, fysiotherapie, kruisvereniging, maatschappelijk werk, kraamverzorging en gezins- en bejaardenzorg).

Het bouwblok moet dan worden vergroot tot 600 m², dit is exclusief de benodigde oppervlakte voor een extra woning. Gezien de reeds bestaande vestiging van de groepspraktijk voor huisartsen, is uitbreiding van het bouwblok voor maatschappelijke doeleinden aanvaardbaar. Ook kan medewerking verleend worden aan een woonbestemming op het perceel. De plannen zijn nu nog in een stadium, dat deze nog meerdere malen zullen wijzigen.

Voorstel: nu géén definitieve vorm geven aan de uitbreiding van het bouwblok en de ligging van de woning.

In het bestemmingsplan "Omgeving Heistraat/Bakelsedijk" een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor b.&w. op een deel van het betreffende perceel aan de Willem Prinzenstraat.

De bestemmingen Erf II en Maatschappelijke Doeleinden mogen gewijzigd worden in de bestemmingen Maatschappelijke Doeleinden, Erf II en Woondoeleinden I, met dien verstande dat:

- het bouwblok voor Maatschappelijke Doeleinden maximaal 600 m² mag bedragen;
- de goot- en/of boeihoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- de benodigde extra parkeerruimte op het eigen terrein gerealiseerd wordt.

Te zijner tijd kan aan de hand van een definitief bouwplan medewerking verleend worden aan de uitbreiding voor maatschappelijke doeleinden en/of de oprichting van een woning met behulp van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

KOMMENTAAR OP DE TOELICHTING PER DEELASPEKT

1. STEDEBOUWKUNDIG - RUIMTELIJKE ASPEKTEN
Geen opmerkingen.

2. WONEN

inspraakgroep 2

2.1. Omdat op dit moment in het plangebied het woningbestand hoofdzakelijk woningwetwoningen omvat, dient bij herindeling/reconstructie zoveel mogelijk naar differentiatie gestreeft te worden bij de bouw van nieuwe woningen.

inspraakgroep 2

2.2. Gezien de slechte kwaliteit van de partikuliere woningen in het eerste deel van de Lithoyensweg (nabij de Heistraat), dient ook daar gestreefd te worden naar aankoop en sloop ten behoeve van reconstructie.

3. DETAILHANDEL/HORECA

inspraakgroep 2

3.1. In de Heistraat zijn een aantal kleine winkels van oudere mensen. Daarvan zullen er zijn die in de toekomst hun winkel verkopen. De beperkingen in de uitbreidingsmogelijkheden die door dit bestemmingsplan worden opgelegd aan de volgende eigenaar maken deze panden straks ongeschikt voor een redelijke exploitatie. In de Heistraat zou zodanig bestemd moeten worden, dat er in de gedeelten van de straatwand die nu een winkelfunctie hebben, over de hele breedte de mogelijkheid is tot winkelvestiging, los van de huidige kavelbreedte. Door de aard van het winkelcentrum moet breed geëtaleerd kunnen worden. Een vierkante meter winkelopervlakte in de city is iets anders dan in de Binnenstad met zowel breedte als diepteassortiment. De city-winkels moeten het meer hebben van hoogwaardige artikelen op een kleinere oppervlakte. Gepleit wordt daarom voor de mogelijkheid om kleinere winkels eventueel samen te trekken in de Heistraat.

3.2. In het algemeen is er kritiek op het hier toegepaste plansysteem ten aanzien van de detailhandel. De gegevens die er aan ten grondslag liggen veranderen zeer snel. Wanneer bijvoorbeeld iemand een tussenwand weghaalt en ruimte bij de winkels trekt (en daar is geen vergunning voor vereist), verandert daarmee al het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte (V.V.O.). Het systeem is in de praktijk zeer moeilijk te hanteren en te controleren. Ten behoeve van de rechtszekerheid is dit wel van belang omdat uitbreiding van het V.V.O. slechts beperkt mogelijk is en per categorie aan een maximum is gebonden. Als de toegelaten oppervlakte is bereikt, dan zou uitbreiding niet meer mogelijk zijn. Volgens de inspraakgroep werkt dit systeem verbouwen zonder vergunning in de hand.

2.1. Bij nieuwbouw van woningen is het woningbouwprogramma zoals vastgesteld door de gemeenteraad, bepalend voor het soort woningen dat in een gebied gebouwd wordt. (Dit wordt niet vastgelegd in een best. plan).

2.2. Mede gelet op de beschikbare middelen voor de stadsvernieuwing in de komende jaren, wordt hiersaan geen prioriteit verleend. Zie ook de reactie van de provinciale planologische commissie met het commentaar daarop (pag. 2).

3.1. Door het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf is een ontwikkelingsplan voor de detailhandel voor Helmond opgesteld. Hierna te noemen: Cimk-rapport. Dit Cimk-rapport is in november 1984 door de gemeenteraad vastgesteld, de hierin vastgelegde beleidsuitgangspunten gelden als randvoorwaarden voor dit plan.

Door de raad is het deel van de Heistraat tussen de Blinkertsestraat en de Advocaat Botsstraat aangegeven als winkelconcentratiegebied. Binnen deze zone wordt de bebouwing bestemd voor "Gemengde Doeleinden" met bijbehorend erf. Doeleindenomschrijving: wonen, winkels, bedrijven cat. 1 en 2, horeca (max. 4), maatschappelijke doeleinden, kantoren (max. 1). In deze zone bestaat de mogelijkheid om kleinere winkels samen te voegen.

Buiten het winkelconcentratiegebied van de Heistraat zal het aantal winkels qua aantal en omvang gehandhaafd kunnen blijven. Uitbreiding per vestiging is slechts in beperkte mate toegestaan.

3.2. Het toegepaste plansysteem t.a.v. de detailhandel is gewijzigd. In de voorschriften wordt niet meer gesproken over m² v.v.o./b.v.o. het bouwblok op de kaart met de voorschriften geven de bebouwingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden aan.

Inpraak reactie

3.3. Het bovenstaande wordt volgens deze inspraakgroep nog een keer bevestigd door het grote aantal correcties/wijzigingen dat er bij de winkeliersvereniging is binnengekomen op de functieinventarisatielijsten die bij dit bestemmingsplan horen. De lijst met wijzigingen/korrekies is bij het inspraakverslag integraal opgenomen als bijlage I. Tevens vraagt men zich af of op grond van deze wijzigingen de beleidsuitgangspunten t.a.v. bijvoorbeeld parkeren en uitbreidingsmogelijkheidheid niet heroverwogen moeten worden.

inspraakgroep 2

3.4. In de praktijk wordt "horeca" al gauw geïdentificeerd met café's of drankgebruik. Onder horeca valt echter ook bijvoorbeeld een broodjeswinkel of ijssalon, waarbij veel minder sprake is van overlast. Derhalve wordt ervoor gepleit in de Voorschriften een onderscheid te maken in horeca I en horeca II. Aan meer café's is namelijk geen behoefte: vestiging van anderssoortige horeca-voorzieningen kan hierdoor vergemakkelijkt worden.

inspraakgroep 2

3.5. Mede in verband met verhuisplannen van deze Kappersvakschool wordt ervoor gepleit het betreffende pand een Detailhandelsbestemming te geven. (De school is inmiddels gevestigd op Heistraat 98).

5. SOCIAAL-KULTURELE EN MEDISCHE VOORZIENINGEN

inspraakgroep 2

5.1. Wil graag opgenomen zien bij de vrijstellingsbevoegdheid door B en W, ten behoeve van aan 'huis gebonden beroepen' dat eerst de raadscommissie gehoord dient te worden. (artikel 7 van de voorschriften)

6. GROEN- EN SPEELVOORZIENINGEN

inspraakgroep 2

6.1. Pleit ervoor om ondanks geringe perspectieven voor uitbreiding van groen en spelen op korte termijn, toch plannen te maken uitgaande van een ideaalsituatie. Immers de looptijd van dit bestemmingsplan kan wel 'n jaar of 15 bedragen.

6.2. De verblijfsgroenvoorzieningen nabij de Ameideflat, die wordt genpemd in de tekst, wordt niet gezien als een aanvulling/alternatief voor dit bestemmingsplan. Vermelding hier vindt men onterecht.

6.3. Het idee werd geopperd om via de T.H./De Akademie voor Industriële Vormgeving/of via doelopdrachten in het kader van de B.K.R. regeling, onderzoek te doen naar de mogelijkheid van makkelijk verplaatsbare speelvoorzieningen. Onder andere op die manier is het mogelijk in te spelen op veranderingen in de bevolkingsopbouw/leeftijdsoopbouw van een buurt.

Commentaar

3.3. In de functie inventarisatie behorende bij het plan Heistraat zullen geen oppervlaktes meer worden aangeven, bij deze andere manier van bestemmen is dit niet noodzakelijk.

De beleidsuitgangspunten t.a.v. uitbreidingsmogelijkheden voor winkels zijn vastgelegd in het raadsbesluit d.d. 6 november 1984 bijl. nr. 239, betreffende het distributie planologisch beleid.

Voor het parkeren blijven dezelfde normen gelden.

3.4. Horeca is een van de in de bestemming "Gemengde Doeleinden" toegelaten functies en dus toegestaan binnen de zone in de Heistraat tussen Blinkertsestraat en Advocaat Botsstraat (maximaal 4 met vrijstelling tot verhoging van aantal tot 6.

3.5. Het pand waar voorheen de "Kappersvakschool" (Heistraat 89a) was gevestigd heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden". Detailhandel is mogelijk.

5.1. Het opnemen van vrijstellingsmogelijkheden voor B en W beoogt het plan flexibel te maken; Deze planfiguur is uitdrukkelijk met dit doel in de Wet RO opgenomen. Het eerst moeten horen van de raadscommissie zou hieraan afbreuk doen.

6.1. In het ontwerpbestemmingsplan "Omgeving Heistraat-Bakelsedijk" zijn de prioriteiten aangegeven bij het ontstaan van open ruimten ten gevolge van saneringsactiviteiten te weten: 1. parkeren
2. groen/spelen
3. wonen

Op enkele plaatsen zijn in dit kader al groen/speelvoorzieningen aangelegd. (Eekhoornstraat, Willem Beringstraat).

6.2. De groenvoorziening nabij de Ameideflat ligt op een zodanige afstand dat deze wel degelijk meelt voor een deel van het plangebied.

6.3. Het voorstel kan mogelijk nader bezien worden aan de hand van concrete voorstellen.

Inspiraak reactie	Commentaar
<u>inspraakgroep 1</u> 6.4. Wil graag dat er een aparte bestemming "Groen-/Speelvoorziening" komt, omdat de bestemming "Verkeersdoeleinden II" te ruim is naar hun mening en te weinig zekerheid biedt voor handhaven van het spelterrein.	6.4. De inrichting van de Verkeersdoeleinden II gebeurt mede met inspraak van de belanghebbenden/bewoners. Op die wijze kunnen zij invloed uitoefenen op de inrichting. Wanneer in het bestemmingsplan aparte groen-/speelvoorzieningen moeten worden aangegeven, binnen de bestemming Verkeersdoeleinden II, dan betekent dit dat de vormgeving van het totaal al vaststaat. Voor de grotere groen-/speelvoorzieningen wordt een aparte bestemming opgenomen worden. (b.v. aan de Lithoyenseweg en Bekhoornstraat)
<u>7. BEDRIJFVIGHEID</u> <u>inspraakgroep 2</u> 7.1. Gezien wordt op diverse voorbeelden in het plangebied waarbij sprake is van een combinatie van een gezinswoning, detailhandel, <u>en bedrijf</u> of een combinatie van detailhandel <u>en bedrijf</u>. Bijvoorbeeld "kachels, huishoudelijke artikelen en reparatie inrichting" of een slagerij met kuikenslachterij! Gepleit wordt derhalve voor invoering van de bestemmingen EDB en BD.	7.1. Daar waar naast de detailhandel enige vorm van bedrijvigheid behorende bij de winkel plaatsvindt, is dit toegestaan binnen de bestemming woondoeleinden en detailhandel. In die gevallen waar het bedrijf de hoofdfunctie is en detailhandel een nevenactiviteit als onderdeel van dat bedrijf is de bestemming bedrijven en woondoeleinden van toepassing.
<u>8. INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN</u> <u>inspraakgroep 2</u> 8.1. Randvoorwaarde 4 ten aanzien van de verkeersstructuur luidt: "Er zullen geen nieuwe verkeersbelemmerende maatregelen binnen het plangebied worden uitgevoerd die betrekking hebben op de bruikbaarheid en de doorstroming van de Heistraat gedurende de periode waarin het bestemmingsplan niet definitief is vastgelegd" (pagina 7 van dit bestemmingsplan". Vanuit deze inspraakgroep wordt bezwaar gemaakt tegen de ontheffing door B en W verleend ten aanzien van de verkeersremmende voorzieningen in de Pastoor van Leeuwenstraat, de Willem Beringsstraat en de Jan Stevensstraat.	8.1. De snelheidsremmende voorzieningen in genoemde straten zijn aangebracht nadat de raad daarover een besluit genomen. Voor de Pastoor van Leeuwenstraat is dat besluit genomen in 1983 bijlage nr. 208, de Willem Beringsstraat en de Jan Stevensstraat 1983 bijlage nr. 162. De aangebrachte voorzieningen in deze straten zijn niet van invloed op de bereikbaarheid en doorstroming van de Heistraat zoals bedoeld in randvoorwaarde 4.
<u>PARKEERONDERZOEK HEISTRAAT</u> <u>inspraakgroep 2</u> 8.2. Gezien de vele reacties die de winkeliersvereniging heeft gekregen van haar leden op de info-avond van 2 juni, blijken de gegevens over B.V.O. en V.V.O. (zoals in de functie inventarisatielijsten genoemd) in nogal wat gevallen niet te kloppen. Doorgaans zijn ze te laag Ook de totaalstellingen kloppen dan niet meer. (zie bijlage 1). Op grond daarvan vraagt men zich af of derhalve de beleidsuitgangspunten ten aanzien van met name het parkeerbeleid niet bijgesteld zouden moeten worden.	8.2. Het bijstellen van het parkeerbeleid is niet nodig, de in het plan genoemde normen blijven gelijk. De inventarisatielijsten, gemaakt door de gemeente in 1982, zijn nagezien door de winkeliersvereniging. Door een verschillende manier van meten werden er inderdaad afwijkingen geconstateerd. Met de winkeliers vereniging is de inventarisatielijst besproken en op enkele punten aangepast. Die aangepaste lijst is in het CIMK-rapport opgenomen en zal ook bij dit plan aangehouden worden.
<u>inspraakgroep 2</u> 8.3. Deze achterontsluiting (tussen Drietijsstraat en Heistraat) wordt niet haalbaar geacht en onbruikbaar voor laden en lossen ten behoeve van aanliggende Heistraatwinkels, omdat vrachtwagens er niet in kunnen. Verder liggen de parkeerplaatsen veel te veel achteraf, zonder enige bewaking. Als alternatief wordt genoemd: Het maken van een voetgangersdoorsteek via Heistraat 115 naar een parkeerplaats die bereikbaar is vanuit de Blinkertsestraat en/of de Pistoriusstraat.	8.3. Na een uitgebreide discussie is de achterontsluiting inmiddels uitgevoerd o.a. ook ten behoeve van het laden en lossen voor Heistraat 112. De realisering van de achterontsluiting is door de raad goedgekeurd. Het genoemde alternatief om in plaats van de achterontsluiting naar het terrein van Beeck, een voetgangersdoorsteek via Heistraat 115 naar een parkeerterrein te maken, kan niet als een vervanging worden gezien.

Inspiraak reactie	Commentsaar
<u>inspraakgroep 2</u>	
8.4. De opmerking dat de 40 parkeerplaatsen op het parkeerterrein vooraan in de Heistraat vallen binnen het bestemmingsplan Zuidende en zijn in de toekomst ook bestemd voor het winkelgebied is onterecht. Het is immers de vraag of er, wanneer hier in de toekomst een bouwplan wordt gerealiseerd, nog zoveel parkeerplaatsen ten behoeve van de Heistraat zullen overblijven.	8.4. Het bedoelde parkeerterrein zal in z'n geheel weg moeten, als het thans in schetsontwerp gereed zijnde bouwplan wordt uitgevoerd. medebedoeld is voor het winkelgebied. Achter de nieuwe bebouwing zal een parkeerterrein worden gerealiseerd, dat medebedoeld is voor het winkelgebied. Vooruitlopend op de definitieve situatie is het terreintje op de hoek van de Heistraat en Hemelrijksedijk reeds tijdelijk van een verharding voorzien en voor parkeren beschikbaar gekomen.
<u>inspraakgroep 2</u>	
8.5. - Realisatie van de parkeerplaatsen in de omgeving van de Bruijnstraat nā 1990 (zie fasering) acht men te laat. De parkeerbehoefte is akkunt. Voorgesteld wordt om iedere woning die aldaar vrijkomt, dicht te metselen en te streven naar eerdere realisatie van de aanleg van de parkeerplaatsen. - Het aantal van 22 parkeerplaatsen is te weinig.	8.5. De woningen in de Bruijnstraat en Advocaat Botsstraat zullen naar de huidige planning gesloopt worden in de loop van 1986. De herinrichting kan op zijn vroegst plaatsvinden in 1987. Een eerder tijdstip is niet haalbaar in verband met de herhuisvesting, de financieringsconsequenties en de woningcontingentering.
<u>inspraakgroep 2</u>	
8.6. Gezien de nieuwe gegevens over de aanwezige vierkante meters B.V.O. en V.V.O. (bijlage i), zal er van overcapaciteit aan parkeerplaatsen in de omgeving Hurksestraat/Tolpost geen sprake meer zijn.	8.6. In de omgeving Hurksestraat/Tolpost zullen geen grote uitbreidingen van detailhandel plaats kunnen vinden. Raadsbesluit inzake het distributie planologisch beleid. De verwachting is dat het aantal parkeerplaatsen daar voldoende zal zijn.
<u>inspraakgroep 2</u>	
8.7. Toepassing van artikel 258 is niet terecht, omdat volgens de deskundigen in verband met ruimtegebrek toch geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Men vraagt zich af welke verplichtingen de gemeente rond de Heistraat al is aangegaan via bijdragen in het parkeertfonds in het kader van art. 258, welke nog niet gerealiseerd zijn.	8.7. Voor zover bekend is er tot op heden één overeenkomst aangegaan in het kader van artikel 258 rond de Heistraat. Overigens zal per geval zorgvuldig worden nagegaan of aan artikel 258 toepassing kan worden gegeven. Indien door ruimtegebrek geen extra voorzieningen mogelijk zijn dan is het inderdaad niet zinvol om een overeenkomst aan te gaan voor het realiseren van parkeerplaatsen op openbaar terrein. Wel blijft de eis ex. art. 258 lid 1 om te zorgen voor parkeerplaatsen op eigen terrein voorzover een bouwplan daartoe aanleiding geeft.
<u>inspraakgroep 2</u>	
<u>Voorgestelde parkeernormen</u>	
8.8. Op dit moment worden in Helmond niet overal dezelfde parkeernormen gehanteerd. Men heeft er geen behoefte aan, dat hier afwijkende normen worden gehanteerd en verzoekt om gelijke normen overal consequent te hanteren.	8.8. De gehanteerde Parkeernormen in dit bestemmingsplan zijn gelijk aan die van het bestemmingsplan Helmond-West. Voor onderhavige gebieden zijn dat de juiste streefnormen. Het zal duidelijk zijn dat b.v. normen voor een stadscentrum hiervan afwijken, gezien een totaal ander gebruik van dat gebied.
<u>9. MILIEU-ASPEKTEN</u>	
<u>9.1. Opmerking:</u> De Heistraat winkeliersvereniging beschikt over gedetailleerde meetresultaten ten aanzien van de geluidsbelasting van de Heistraat. Deze metingen zijn verricht door de Verkeersakademie en zijn beschikbaar.	9.1. Door afdeling Milieuzaken van de dienst Publieke Werken is voor het bestemmingsplan Heistraat een akoestisch rapport opgesteld. Verdere gegevens zijn voor dit plan niet nodig.

10. FASERING

inspraakgroep 1 en 2

10.1. De aankoop, sloop en nieuwbouwplannen in de Drietipstraat dienen voorvarend aangepakt te worden. Dit gebied ligt er al te lang slecht bij; daarom zo spoedig mogelijk aanpakken en afronden en niet gespreid over de hele planperiode. Op bladzijde 14 van dit OntwerpBestemmingsplan staat - geciteerd uit het woningbouwprogramma 1983 - 1990 - als jaar van gereedkomen notabene 1988 genoemd. Ook de straatverbetering, aanleg groen- en parkeerterreintje dient eerder gerealiseerd te worden.

10.1. In het gemeentelijk meerjaren-woningbouwprogramma 1985-1989 wordt thans uitgegaan van de start van de vervangende nieuwbouw in 1986.

inspraakgroep 2

10.2. Ontruiming en van de gemeentewoningen aan de De Bruijnstraat en de Advocaat Botsstraat sloop zo spoedig mogelijk verwezenlijkt en ook al in de eerste planfase starten met de aanleg van parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

10.2. Zie commentaar 8.5.

inspraakgroep 1 en 2

10.3. Als no. 16 in de fasering opnemen:
Aanleg parkeerterreintje hoek St. Willibrordstraat/Bindersestraat.

10.3. Is reeds gerealiseerd.

inspraakgroep 3

10.5. Woningbouw op het binnenterrein achter het Theo Driesseninstituut staat hier gepland voor na 1990, terwijl op blz. 14 volgens het woningbouwprogramma 1983 - 1990 als datum van gereedkomen 1984 wordt genoemd.
Overigens is de inspraakgroep zelf tegen woningbouw op dit terrein, dit komt echter nog terug bij het betreffende deelgebied.

10.5. In het gemeentelijk meerjaren-woningbouwprogramma staan op het terrein achter het Theo Driesseninstituut 20 woningen gepland, start bouw 1990 en oplevering in 1991.
In de toelichting wordt dit aangepast.

KOMMENTAAR OP DE BESCHRIJVING PER DEELGEBIED

DEEL GEBIED I: WOONGEBIED TUSSEN NOORDENDE EN WOLFSTRAAT

inspraakgroep 1 en 2

11.1. Afsluiting Bindersestraat voor snelverkeer hoeft niet (meer) als de rekonstruktie van het Oostende eenmaal gereed is. Het zal dan veel rustiger worden in de straat.

11.1. Het afsluiten van de Bindersestraat is vastgelegd in het bestemmingsplan Zuidende, deze keuze is destijds gemaakt.
Een aansluiting op het Zuidende is niet gewenst, omdat hierdoor extra oversteekbewegingen ontstaan en ook is de ruimte voor een evt. linksafstrook niet aanwezig.
Het afsluiten van de Bindersestraat voor het doorgaande gemotoriseerd verkeer blijft ook noodzakelijk, omdat anders een korte "sluiproute" blijft bestaan tussen het Binderseind en de Uiverlaan. Het verkeer laat zich voor deze relatie niet dwingen via het Noordende en Oostende.
Verder is het wenselijk dat de langzaamverkeersroute goed en veilig kan functioneren, hetgeen bij een te hoog aanbod van gemotoriseerd verkeer zeker niet het geval zal zijn.
De situatie in de omliggende straten is onder de aandacht. Nu wordt er echter nog niet vooruitgelopen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Als er verkeersproblemen ontstaan ten gevolge van deze afsluiting, zullen die in de nieuwe situatie opgelost worden.

inspraakgroep 1

11.2.- Men vraagt zich af wat er vrijkomt aan de Lithoyenseweg en de de Raadsstraat door sloop.
- Ten behoeve van meer zekerheid voor behoud van het speelreintje in de toekomst, wordt gepleit voor aparte bestemming "groen- en speelreintje".

12.2.- De tekst in de toelichting wordt aangepast de groen-/speelvoorzieningen op bedoelde terreintjes zijn reeds gerealiseerd.
- Het speelreintje aan de Lithoyenseweg zal als zodanig worden bestemd.

Inspraak reactie	Commentaar
inspraakgroep 2	
11.3. Gepleit wordt voor aankoop en sloop van de garageboxen aan de Lithoyenseweg tussen huisno. 1 b en 1 c (kadastraal perceel nr. 27) ten behoeve van aanleg van een openbaar parkeerterreintje en dit overeenkomstig te bestemming.	11.3. In het plan hebben deze garageboxen de bestemming EB gekregen. Er kunnen derhalve eengezinshuizen en bedrijven worden gerealiseerd. Met deze bestemming is getracht een verbetering van de straatwand te bereiken. Dit verdient de voorkeur boven het slopen van de garageboxen en het bestemmen tot parkeervoorziening. Enerzijds ontstaat er in het laatste geval een "gat" in de straatwand en anderzijds kunnen slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
11.4. De woningen vooraan in de Lithoyenseweg aan de evenzijde zijn van slechte kwaliteit. Daarom deze niet zonder meer positief bestemmen. Streven naar sloop en rekonstruktie volgens de prioriteitsvolgorde bepaald in de randvoorwaarden van dit bestemmingsplan. Bekend is dat deze panden veelal eigendom zijn van zogenoemde "noodkopers", dat wil zeggen gastarbeiders, die bij gebrek aan beschikbare woonruimte slechte woningen voor (te) veel geld kopen om hun gezin over te kunnen laten komen naar Nederland. De mening van de inspraakgroep is, dat zij van aankoop ten behoeve van sloop niet de dupe mogen worden.	11.4. Mede gelet op beschikbare financiën en prioriteiten binnen de stadsvernieuwing voert de gemeente vooralsnog geen actief aankoop beleid. Zie ook de reactie van de provinciale planologische commissie met het daarop gegeven commentaar. (pag. 2).

<u>Inspraak reactie</u>	<u>Commentaar</u>
<u>inspraakgroep 1</u>	
11.5. Volgens deze inspraakgroep ligt de omgeving Drietipstraat er al te lang te slecht bij. Al zeker 10 jaar staan er woningen dichtgemetseld. Dit mag zo niet langer blijven liggen, vindt men. De gemeente moet zelf actief worden en het initiatief nemen om het gebied te ontwikkelen en op te knappen. Zoals het er nu bijligt, is het voor een particulier ook niet interessant. Daarom zo spoedig mogelijk woningen slopen en de straat aanpakken, vindt men. Overigens wordt erop gewezen dat niet alle woningen in dit deelgebied in zeer slechte bouwtechnische staat verkeren, zij het de meeste wel.	11.5./11.6. zie het commentaar 10.1.
<u>inspraakgroep 2</u>	
11.6. Is ook van mening dat het deelgebied Drietipstraat zo snel mogelijk aangepakt moet worden, desnoods gefaseerd; het noordelijke deel dan het eerst.	
<u>inspraakgroep 1</u>	
11.7. Het maken van de achterontsluiting tussen Drietipstraat en Heistraat is in principe een goede zaak. Toch is het volgens deze mensen moeilijk haalbaar omdat auto's er moeilijk zullen kunnen keren en deze achterontsluiting voor vrachtwagens moeilijk toegankelijk zal zijn. (Zij moeten er achteruit in).	11.7./11.8./11.9. De achterontsluiting tussen Drietipstraat en Heistraat is inmiddels aangelegd.
<u>inspraakgroep 2</u>	
11.8. Ook de deelnemers aan deze groep hebben twijfels bij de haalbaarheid van de achterontsluiting tussen Drietipstraat en Heistraat. Vrachtwagens zullen er niet in kunnen, denkt men. Wel wordt als alternatief een doorsteek naar de Lithoyenseweg genoemd. In ieder geval één van de daarbij betrokken eigenaars sprak de bereidheid uit daaraan bereidwillig mee te willen werken.	
<u>Gebruikers Gerardusschool:</u>	
11.9. Zijn tegenstanders van het maken van een achterontsluiting tussen Heistraat en Drietipstraat die wordt ontsloten over de speelplaats van de Gerardusschool. Daardoor zou de speelplaats worden verkleind, terwijl deze regelmatig wordt gebruikt voor de activiteiten die vanuit de gebruikers van de Gerardusschool worden georganiseerd.	
<u>Deelgebied 1: Opmerkingen naar aanleiding van de Plankaart</u>	
11.10. Achter Drietipstraat no. 6 (kadastraal perceel no. 9). Is voor een deel bestemd als Verkeersdoeleinden II, terwijl het hier een particulier erf betreft.	11.10. De plankaart wordt aangepast.
11.11. <u>Willem Beringsstraat</u> Grens van de bestemming Verkeersdoeleinden II achter Coovelstraat 4 is niet korrekt: het gearceerde deel behoort ook een bestemming als Verkeersdoeleinden II te hebben.	11.11. Bij de inspraak voor het herinrichtingsplan Willem Beringsstraat hebben de bewoners van de Coovelstraat 2 en 4 en Zonnehof gepleit voor het behouden van de tuinen die tijdelijk in gebruik waren. Overleg tussen de woningbouwvereniging Volksbelang en de bewoners hebben geleid tot wijziging van het herinrichtingsplan Willem Beringsstraat. Het bestemmingsplan zal overeenkomstig worden aangepast.
11.12. <u>Bindersestraat 24</u> Het pand is bestemd als ED, maar is ook bedrijf, vandaar graag de bestemming EDB.	12.12. Het bedrijf behoort bij de winkel en past in de bestemming ED.

2. DEELGEBIED 2: "KERNWINKELGEBIED HEISTRAAT"

inspraakgroep 2

12.1. De tekst "Daarom o.a. zal in de toekomst enerzijds gezorgd dienen te worden voor de nodige uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en anderzijds het tegengaan van een externe vergroting van de parkeerbehoefte." met name het "anderzijds" moet eruit als niet wordt aangegeven wat daarmee wordt bedoeld. (pagina 47 van de toelichting)

inspraakgroep 2

12.2. Deze bepaling "Op verdiepingen is geen detailhandel toegestaan" wil men er graag uit. In de praktijk vindt reeds nu al detailhandel op verdieping plaats.

Algemene opmerking over Heistraat Winkelstraat:inspraakgroep 3

12.3. Heeft enkele opmerkingen gemaakt over de Heistraat, die we, hoewel ze niet allemaal konsekwenties hebben voor dit bestemmingsplan, hier toch willen opnemen.

- De mening is dat de straat (te) sterk is afgestemd op het autoverkeer, terwijl er maar weinig automobilisten stoppen om iets te kopen. Het winkelende publiek bestaat hoofdzakelijk uit fietsers en voetgangers. Vroeger toen er geen langparkeervakken waren en overal een breed trottoir, was het er prettiger winkelen. Ondanks de parkeervakken wordt er toch nog buiten deze vakken geparkeerd.
- Ook is er nergens plaats om de fiets neer te zetten en men vindt dat je daarvoor dan maar enkele autoparkeervakken moet inrichten. Op de stoep geparkeerde fietsen en soms auto's belemmeren veelvuldig de doorgang voor het winkelend publiek dat dan de straat op moet.
- 'n Obstacle is ook het laden en lossen van vrachtauto's dat hele dag door. Door dit te concentreren op enkele vaste uren zou deze overlast te beperken zijn.

Verdere suggesties ten behoeve van het rustiger winkelen, die worden gedaan zijn:

- het afleiden van verkeer dat niet in de Heistraat moet zijn;

- het instellen van éénrichtingsverkeer in de Heistraat;

- het instellen van een maximum snelheid van 30 km per uur.

12.1. De tekst van het bestemmingsplan (blz. 47) dient gehandhaafd te worden.

Voor gesteld wordt voor de duidelijkheid een aanvulling te geven met: "parkeerbehoefte, b.v. door sterke uitbreiding van het winkelvloeroppervlak te vermijden".

12.2. Het door de gemeenteraad vastgesteld CIMX-rapport geeft aan dat op de verdieping geen detailhandel is toegestaan. In dit plan is dit een uitgangspunt. Detailhandel op de verdieping is alleen toegestaan na vrijstelling door b.&w.

12.3. Een kentekenonderzoek heeft uitgewezen dat 70% van het gemotoriseerde verkeer t.o.v. de Heistraat doorgaand is. Daarnaast heeft het D.P.O. aangetoond dat slechts 10% van de winkelbezoekers per auto komt. Toch dient de Heistraat een profielindeling te hebben die mede op de auto's is afgestemd. De straat heeft namelijk, naast de bereikbaarheid van de aanliggende panden, nog een functie voor de ontsluiting van de aanliggende woongebieden. Bovengenoemde verkeersfunctie buurtverzamelstraat heeft tot gevolg dat parkeren, zoveel mogelijk buiten de rijbaan gebeurd. Om parkeren (voor het doen van boodschappen) zo dicht mogelijk bij de voorzieningen te laten plaats vinden, zijn de trottoirs versmald voor het aanleggen van langparkeervakken.

- Vanwege het feit dat de winkeliers ontevreden waren met de voormalige situatie in hun straat, de straat was onaantrekkelijk en het parkeren was niet geregeld, is in nauw overleg een reconstructieplan opgesteld.

- Daar van enkele concentraties van het stallen van fietsen geen sprake is, is het realiseren van stallingen achterwege gelaten.

- T.b.v. laden en lossen zijn laad- en loshavens aangelegd. In de praktijk blijkt dat deze niet functioneren en derhalve worden ze vervangen door parkeerplaatsen. Het regelen van laden en lossen in tijd wordt door de gemeente Helmond niet voorgestaan, mede omdat belangengroeperingen als EVO en NOB dit ten sterkste afwijzen.

- De Heistraat heeft de functie van wijk/buurtverzamelweg, derhalve zal er verkeer blijven dat niet in de Heistraat moet zijn.

- Instellen van eenrichtingsverkeer is eerder bij de opzet van het reconstructieplan aan de orde geweest. Dit wordt door de gemeente in welke richting dan ook ten stelligste afgewezen omdat de Heistraat dan helemaal een verkeersgoot zou worden.

- In de door de raad vastgestelde notitie: 30 km per uur in Helmond wordt de Heistraat, gezien haar functie aangegeven als een straat die niet in aanmerking komt voor een 30 km zone.

Inspiraak reactie

Tot slot is men van mening dat het bestemmingsplan de winkeliers in principe voldoende ruimte moet geven om hun winkel uit te breiden. Men vindt het onjuist om allerlei beperkingen op te leggen via dit bestemmingsplan.

12.4. Achterontsluiting Heistraat 129 - 141

Vanuit een aldaar wonende winkelier kwam het verzoek in het Bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen van een achterontsluiting voor Heistraat 129 - 141. Deze is dan toegankelijk via de openbare parkeerplaats tussen Blinkertsestraat 12 en 22 (zie kaartje).

Commentaar

De ruimte voor winkelluitbreidingen is bepaald door het door de raad vastgestelde distributie planologisch beleid.

12.4. Het bestemmingsplan laat een dergelijke achterontsluiting open (d.w.z. dat er mogelijkheden voor zijn).

In de huidige situatie is de inrichting van het parkeerterreintje er echter niet op afgestemd. Met de aangelegde groenvoorzieningen is getracht een zekere beslotenheid aan het terreintje te geven. In overleg met de betrokken winkeliers kan worden bekeken op welke wijze een achterontsluiting van de winkels mogelijk is. Vooropgesteld moet worden dat bereikbaarheid met groot vrachtverkeer niet tot de mogelijkheden zal behoren.

DEELGEBIED 3: HET WOONGEBIED OMGEVING K. RAYMAKERSSTRAAT EN BEVERSTRAAT

Woningbouwvereniging Volksbelang

13.1. Zij pleit ervoor om in het bestemmingsplan ter plaatse van de speelplek v. Brusselstraat de mogelijkheid te creëren voor het bouwen van een 3-tal woningen.

Daarvoor heeft zij de volgende argumenten:

- Door de sloop van de woningen aldaar is een erg groot gat in de straatwand geslagen; dit zou door beperkte woningbouw weer wat gedicht worden;
 - Op de overgebleven plek na de bouw ontstaat de mogelijkheid om een speelplek aan te leggen waarmee tevens weer een pleintje kan ontstaan;
 - De huidige speelplek aan de v. Brusselstraat funktioneert niet zo optimaal.
- Bovendien komt er straks ter plaatse van de de Bruijnstraat en Adv. Botsstraat een grote buurtgroenvoorziening met speelmogelijkheden.

13.1. In een zo dicht bebouwde woonbuurt als de Karel Raaymakersstraat en omgeving moeten er open ruimten zijn voor groen, spelen, en ook licht en lucht.

Door sloop van een aantal woningen aan de van Brusselstraat kwam er een terrein vrij waar aan de hand van de in dit plan gestelde prioriteit een speel-/groenvoorziening is gerealiseerd.

In de uit te werken bestemming I (de Bruijnstraat e.o.) is opgenomen dat ook daar een buurtgroenvoorziening wordt aangelegd. Dit is noodzakelijk om het tekort aan groen in de binnenstad enigszins te verkleinen.

GLOBALE BESTEMMINGEN

inspraakgroep 2

13.2. In de globale zone B "De Bruijnstraat e.o." de verhouding buurtgroen en parkeren enigszins wijzigen ten behoeve van meer parkeren.

13.2. De verhouding buurtgroen/parkeren wordt vastgesteld bij de uitwerking van de globale zone.

DEELGEBIED 3: opmerkingen naar aanleiding van de plankaart

13.3. Pistoriusstraat 14 (kadastraal perceel no. 729)

is bestemd als ED, is echter mede in gebruik als reparatie inrichting - vandaar bestemming EDB gevraagd.

13.3. De reparatie-inrichting wordt bestemd tot bedrijven.

13.4. Beverstraat (achter de tuin van Heistraat 1B en voor Beverstraat 1)
Hier staat een Trafo-huisje dat niet op de plankaart is aangegeven.

13.4. Het trafo-huisje zal alsnog op de kaart worden aangegeven.

Inspraak reactie

13.5. Marterstraat tegenover nrs. 7 t/m 13: Op deze plaats staan nu 2 loodsen die te zijner tijd gesloopt zullen worden. In het bestemmingsplan is er nog geen specifieke bestemming voor aangegeven. In het Informatieboekje wordt de suggestie gedaan om de vrijkomende ruimte te benutten ter uitbreiding van de achtertuinen van de woningen Beverstraat 19, 21 en 23 en Pastoor van Leeuwenstraat no. 18, 20 en 22. De grond is eigendom van W.B.V. de Hoop.

Daarover de volgende opmerkingen:

- de betrokken bewoners zijn voorstander van het vergroten van hun achtererf, eventueel met de mogelijkheid van parkeren op eigen erf.
- Inspraakgroep 2 en 3 is van mening dat deze plek geheel bestemd moet worden als openbare parkeer gelegenheid. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de parkeerdruk in de directe woonomgeving.
- Vanuit het bestuur van de Hoop wordt het voorstel gedaan om op deze plek enkele bejaardenwoningen te bouwen. Dit op grond van de haar gebleken grote vraag naar bejaardenwoningen in de Binnenstad.

Opmerking:

In het huidige concept Ontwerp-Bestemmingsplan is nog geen specifieke bestemming voor deze plek opgenomen. Het lijkt een goede zaak als daarover in het definitieve ontwerp-bestemmingsplan een beleidsuitspraak wordt gedaan.

13.6. Blinkertsestraat 4c (kadastraal perceel no 146)

Hierop ligt de bestemming EB en B. Het betreft hier een voormalige danszaal met bovenwoning. De danszaal is al enige tijd niet meer in gebruik. De eigenaar heeft bij de Informatiewinkel te kennen gegeven (en zou dat ook nog rechtstreeks via een brief aan B & W doen) deze danszaal weer in gebruik te willen nemen. In de bestemming moet zijns inziens dan ook een horeca functie tot uitdrukking komen.

DEELGEBIED 4: "OMGEVING HURKSESTRAAT"

inspraakgroep 2

14.1. Is het eens met bestemming voor het achterterrein Theo Driessen-instituut, dus inclusief de mogelijkheid van vestiging van kleine milieuvriendelijke bedrijven of een gebouw ten behoeve van Bijzondere Doeleinden.

Opmerking:

De voorschriften komen hier niet overeen met de tekst op pag. 57 en maken alleen woningbouw mogelijk!

inspraakgroep 3

14.2. Deze inspraakgroep, waarin een vertegenwoordiging van de St. Jozef-school, is van mening dat het terrein achter het Theo Driessen Instituut een groenbestemming moet behouden in de vorm van een sportveld voor de scholen.

Via gebruik door de scholen is een goed beheer van het terrein verzekerd en daarmee vervalt het argument van de overlast.

Commentaar

13.5. De ruimte die vrijkomt na opruiming van de twee loodsen is eigendom van woningbouwvereniging De Hoop.
Het vergroten van de tuinen van de woningen Beverstraat 19, 21 en 23 en Pastoor van Leeuwenstraat 18, 20 en 22 is na renovatie van deze woningen niet meer mogelijk in verband met de situatie van de nieuw geplaatste bergingen.
Ten aanzien van het parkeren kan worden gesteld dat, sinds de aanleg van de parkeerstroken in de Pastoor van Leeuwenstraat, er genoeg ruimte is om de parkeerbehoefte in de Marterstraat op te vangen.
In het bestemmingsplan is nu een bouwblok opgenomen voor de bouw van 2 woningen, hiermee kan de straatwand van de Marterstraat afgebouwd worden.

13.6. De bestemming wordt aangepast.

Zie ook het commentaar bij de brief van betrokkenen.

14.1, 14.2, 14.3

Voor het binnenterrein achter het Theo Driesseninstituut blijven de plannen zoals verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd.

Op dit terrein wordt de bouw van een aantal eengezinswoningen mogelijk gemaakt, waarbij en eveneens een groenruimte gerealiseerd kan worden. Ook bestaat er de mogelijkheid voor de vestiging van kleinere milieuvriendelijke bedrijven als voor de vestiging van een gebouw ten behoeve van Bijzondere Doeleinden.

De voorschriften worden aangepast zodat ook de vestiging van kleinere milieuvriendelijke bedrijven en een bijzonder gebouw mogelijk is.

Inspraak reactie	Commentaar
De inspraakgroep zet verder vraagtekens bij de haalbaarheid van woningbouw gezien de opmerking op p. 74 van het ontwerp-bestemmingsplan (Deel IV: Financieel Economische Verantwoording) dat de haalbaarheid van de kavelprijs wordt betwist.	In het kader van het fonds stadsvernieuwing worden middelen gereserveerd als bijdrage in de exploitatie om de grondprijs op een acceptabel niveau te brengen.
Daarnaast wordt ook nog het bezwaar genoemd van de geringe mogelijkheid tot ontsluiting van het terrein voor autoverkeer, namelijk uitsluitend tussen de woningen Bakelsdijk 24 en 28. De aanwonenden tekenen uitdrukkelijk bezwaar aan tegen deze ontsluiting.	De ontsluiting voor de geplande 20 woningen is voldoende.
Vanwege dit alles pleit deze inspraakgroep ervoor om zo snel mogelijk - liefst dit jaar nog - het terrein goed te egaliseren en in te zaaien. Het is dan tenminste als sportveld door de scholen goed te gebruiken. Immers zelfs wanneer de woonbestemming in dit Bestemmingsplan gehandhaafd blijft - waar deze inspraakgroep tegen is - duurt het naar verwachting nog wel enige tijd voor deze bestemming wordt ingevuld (volgens de fasering pas na 1990). De scholen kunnen het dan in ieder geval nog meerdere jaren als sportvoorziening gebruiken.	In de nieuwe nota "woningbouw strategie 1985-2000" is de bouw van woningen op het terrein achter het Theo Driesseninstituut tot na 1990 verschoven. De huidige bestaande situatie kan tot die tijd gehandhaafd blijven. Wel kan het terrein beschikbaar gesteld worden voor incidentele activiteiten b.v. sportevenementen t.b.v. scholen. In de uit te werken bestemming wordt de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een volkstuinencomplex met bijbehorende bebouwing.
14.3. Reactie op de informatieavond van 19 mei Tijdens de informatieavond over dit bestemmingsplan werd er ook voor gepleit om het terrein achter het Theo Driessen Instituut (deels) in te richten als plek om honden uit te kunnen laten en op die manier als gemeente iets terug te doen voor de inkomsten, die zij heeft uit de hondenbelasting.	
<u>DEELGEBIED 4: opmerkingen naar aanleiding van de plankaart</u>	
14.4. Bakelsdijk 48 (kadastraal perceel no. 62) Is een tandarts met praktijk aan huis, normaal gesproken bestemming BG, hier E. Inspraakgroep 3 vraagt zich af wat hier de reden van is.	14.4. Een tandarts (geen groepraktijk) kan ook gezien worden als een aan huis gebonden beroep.
14.5. Hurksestraat 28 (kadastraal perceel no. 1324) Heeft op de plankaart een bedrijfsbestemming, is in de functie-inventarisatielijst niet terug te vinden.	14.5. De functie-inventarisatielijst bevat in hoofdzaak de panden gelegen langs de Heistraat en verder de verspreid liggende winkels.
14.6. Willem Prinzenstraat 53 (kadastraal perceel no. 152) - De huidige bestemming is te beperkt. Gewenst wordt: - mogelijkheid tot uitbreiding van de huidige praktijkruimte - mogelijkheid tot bouw van een woning aan de Hurksestraat - mogelijkheid tot vestiging van apotheek via ruimere bestemming - mogelijkheid tot eventuele kantoorbestemming. Een en ander is ook vastgelegd in een aparte brief aan B & W.	14.6. Zie het commentaar op de brief van betrokkenen.
- De begrenzing van de Erf I bestemming in de Hurksestraat is niet korrekt weergegeven. Het gearceerde deel is partikulier eigendom.	

Inspraak reactie	Commentaar
DEELGEBIED 5: opmerkingen naar aanleiding van de plankaart	
15.1. <u>Achterontsluiting Hindestraat/Burg. van Houtlaan;</u> achter de woningen Hindestraat 107 t/m 127 en Burg. van Houtlaan 89 t/m 109 is de mogelijkheid te maken in aansluiting op de renovatie aldaar. De mogelijkheid van deze achterontsluiting wordt wel genoemd in het informatieboekje over dit bestemmingsplan, maar is niet - net als de achterontsluiting bij de Bindersstraat - ingetekend op de Plankaart.	15.1. Een achterontsluiting ten behoeve van woningen behoeft niet als zodanig te worden aangegeven, maar kan gerealiseerd worden op de achtererfbestemming. Op deze manier wordt niet de exacte breedte en ligging vastgelegd, maar kan die ten tijde van realisering in overleg met de betrokkene worden vormgegeven.
15.2. <u>Woningbouwvereniging De Hoop</u> heeft in een brief aan B & W laten weten, aldaar een rijtje bejaardenwoningen te willen laten bouwen om op die manier tegemoet te komen aan de haar gebleken vraag naar deze woningen in de binnenstad. Bijlage 2.	15.2. zie het commentaar op de brief van woningbouwvereniging De Hoop (pag. 4).
15.3. <u>Bakelsedijk 23</u> (kadastraal perceel no. 5957) Heeft op de plankaart een EH-bestemming, maar is in de functie-inventarisatielijst niet terug te vinden.	15.3./15.4. Het is mogelijk dat niet alle bedrijven, winkels en horeca op de inventarisatielijst staan. Voor de juridische positie van de betreffende panden heeft dit geen nadelige gevolgen.
15.4. <u>Hermelijnstraat 4</u> (kadastraal perceel no. 7678) Heeft een ED-bestemming en is ook niet in de functie-inventarisatielijst opgenomen.	
15.5. <u>Pastorie bij de St. Jozefkerk</u> Deze is nu bestemd als BG. Inspraakgroep 2 is van mening, dat dit gebouw een kantoorbestemming moet krijgen, aangezien het commercieel wordt verhuurd als kantoorruimte.	15.5. Het pand Bakelsedijk 1 bestemmen tot kantoor past niet in het gemeentelijk kantorenbeleid. Ook zijn er geen gegevens bekend dat het pand commercieel verhuurd wordt als kantoorruimte. Als in de toekomst de bestemming bijzondere gebouwen voor dat pand wordt opgeheven kan met behulp van een partiële herziening en een nadere studie mogelijk een andere bestemming aan het pand worden gegeven.
15.6. <u>St. Jozefschool, Eekhoornstraat</u> Deze is bestemd als BG, aangezien ten tijde van het maken van dit konsept Ontwerp-Bestemmingsplan nog niet bekend was welke bestemming dit gebouw zou krijgen. Inmiddels was tijdens de inspraak rond de woonomgeving in de Hindestraat e.o. de wens van omwonenden naar voren gekomen om het gebouw te slopen en het vrijkomende gebied te bestemmen als speel- en groenvoorziening.	15.6./15.7. Inmiddels is door de Raad echter het besluit genomen om de St. Jozefschool te slopen en is het vrijkomende terrein ingericht als groen- en speelterrein. Dat betekent dat de bestemming van het terrein dienovereenkomstig zal worden aangepast.
15.7. <u>Inspraakgroep 2 en 3</u> heeft deze wens onderschreven, mede vanwege het grote tekort aan groen- en speelgelegenheid ook in dit deel van de binnenstad. <u>Woningbouwvereniging De Hoop;</u> uit de brief waarin het bestuur van De Hoop reageert op dit konsept Ontwerp-Bestemmingsplan geven zij te kennen dat ze graag, wanneer de school gesloopt wordt, een optie wil op het vrijkomende terrein, wanneer daar voor een woonbestemming zou worden gekozen. Bijlage 2.	
<u>KOMMENTAAR OP DE JURIDISCHE VERANTWOORDING</u>	Het commentaar op de reactie van de inspraak naar aanleiding van de juridische verantwoording is reeds verwerkt in de voorgaande commentaren.