

(Vooroverleg- en inspraakversie 22 maart 2013)

Voorontwerp-bestemmingsplan "Stiphout-Zuid"

Inhoud

Toelichting

Bijlagen bij de toelichting:

1. Rapport Staro: Natuurwaarden Stiphout-Zuid (september 2010)
2. Rapport Staro: Effectanalyse en Natuurcompensatieplan (februari 2011)
3. Rapport Faunaconsult: Roekenplan Gemeente Helmond (juni 2011)
4. Rapport SRE Milieudienst: Advies m.e.r. (beoordelings)plicht (9 juni 2011)
5. Akoestisch Onderzoek CPO-Hortsedijk (12 juni 2012)
6. Besluit hogere waarden CPO-Hortsedijk (4 september 2012)
7. Akoestisch onderzoek Stiphout-Zuid 2012 (25 september 2012)
8. Bodemonderzoek Gasthuisstraat-Vogelenzang (20 december 2011)
9. Bodemonderzoek Hortsedijk ong. (20 december 2011)
10. Beeldkwaliteitsplan

Regels

Bijlage bij de regels:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

NL.IMRO.0794.1700BP130029

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan / inspraak

Gepubliceerd d.d. : 22 maart 2013

Ter inzage d.d. : 26 maart 2013

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. :

Ter inzage d.d. :

Vastgesteld raad d.d. :

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. :

In werking d.d. :

Beroep Abr RvS

Sommige rapporten en onderzoeken zijn gemaakt ten behoeve van het eerdere ontwerpplan van Stiphout-Zuid maar voldoen inhoudelijk nog steeds t.b.v. het nieuwe plan. Het gaat om hetzelfde onderzoeksgebied.

In die rapporten treft u daarom nog de oude afbeeldingen van het plan aan. Mede uit kostenoverwegingen is besloten om geen nieuwe onderzoeksrapporten te laten maken vanwege alleen het vervangen van die afbeeldingen.

Gelieve de afbeelding van het nieuwe ontwerp, zoals dat is gepresenteerd op 21 maart 2013 en thans de inspraakprocedure volgt, als zodanig te beschouwen.

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Situering	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Opzet plantoelichting	5
2	Ruimtelijke beschrijving plangebied	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Stedenbouwkundige structuur	7
2.3	Verkeer en parkeren	12
3	Planologische hoofdlijnen van beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Externe veiligheid	20
4.3	Geluidhinder	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Bodemkwaliteit	25
5	Overige sectorale aspecten	28
5.1	Water	28
5.2	Archeologie en Cultuurhistorie	29
5.3	Flora en fauna	30
5.4	Bos, natuur en landschap	31
5.5	Wonen	32
6	Economische uitvoerbaarheid	34
7	Juridische opzet van het plan	35
8	Procedure	37
8.1	Vooraankondiging en inspraak	37
8.2	Resultaten wettelijk overleg	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan "Stiphout Zuid" heeft betrekking op de realisatie van circa 95 grondgebonden woningen op een locatie direct ten zuiden van de bebouwde kom van de wijk Stiphout. Behalve in woningen voorziet het plan in de aanleg van een sterke groenstructuur. Op die manier wordt een hoogwaardige, duurzame afronding van de zuidrand van Stiphout gecreëerd.

De wijk Stiphout kent een vrij eenzijdig samengestelde woningvoorraad, vooral in het grotere en duurder segment. Vooral voor de doelgroepen "ouderen" en "starters" zijn de huisvestingsmogelijkheden klein. Vanuit de wijk is de behoefte aan woningen voor deze doelgroepen duidelijk naar voren gebracht. Het onderhavige plan komt tegemoet aan deze wensen.

In het plan is ook voorzien in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (cpo), één van de speerpunten van het college op het gebied van wonen in Helmond. Elders in Helmond zijn hiervoor niet of nauwelijks gronden beschikbaar.

Tenslotte voorziet het plangebied ook in de aanleg van de benodigde infrastructuur, met een aansluiting op de Hortsedijk en Schootense Dreef.

Dit bestemmingsplan gaat uit van de in 2009 vastgestelde structuurvisie Stiphout. Daarom is in de toelichting wel opgenomen hoe op lange termijn het gehele gebied ontwikkeld zou kunnen worden, maar op de bestemmingsplan verbeelding is het gebied tussen de Gasthuisstraat en de Hortsedijk conserverend bestemd. Dit met uitzondering van de 31 woningen die grenzen aan de Hortsedijk en enkele patiowoningen.

1.2 Situering

Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van Stiphout en wordt aan de zuidrand begrensd door de Schootense Dreef. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Vogelenzang en in het oosten door de Hortsedijk. In het noorden tenslotte, wordt het plangebied begrensd door de Egelantier, de achterzijde van bestaande woningen aan de Wilde Wingerd en de achterzijde van bestaande woningen aan de Stilpot. Binnen deze begrenzing liggen twee kleinere gebieden welke geen onderdeel uitmaken van onderhavig plangebied. Deze gebieden zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Stiphout'. Figuur 1 geeft aan waar het plangebied is gelegen.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Geledingszone Stiphout', 'Buitengebied' en 'Stiphout'. De bestemmingsplannen zijn in werking getreden op respectievelijk 20 maart 1997, 10 april 1978 en 9 februari 2010. De voorgenomen ontwikkeling van dit gebied past niet binnen de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Opzet plantoelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. Verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt een ruimtelijke en functionele omschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende milieuaspecten van het plan. Overige haalbaarheidsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod. Hoofdstuk 7 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 8 is gereserveerd voor de procedure van het plan.

2 Ruimtelijke beschrijving plangebied

2.1 Ligging in groter verband

2.1.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van Stiphout en wordt zuidelijk begrensd door de Schootense Dreef. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Vogelenzang en in het oosten door de Hortsedijk. In het noorden tenslotte, wordt het plangebied begrensd door de Egelantier, de achterzijde van bestaande woningen aan de Wilde Wingerd en de achterzijde van bestaande woningen aan de Stilpot.



Figuur 6: Luchtfoto met de omgeving van het plangebied

Ten westen van het plangebied is het buitengebied van Helmond gelegen. Ter hoogte van het plangebied bestaat dit buitengebied voornamelijk uit bossen en graslanden met verspreid enkele agrarische bedrijven.

Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein met grootschalige bedrijfsgebouwen.

Ten noorden van het plangebied ligt de kern Stiphout. In de nabijheid van het plangebied bestaat de kern voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van 1 of 2 bouwlagen al dan niet met kap. Tegen de noordoostelijke hoek van het plangebied zijn twee appartementengebouwen gelegen. Deze hebben een hoogte van drie bouwlagen met kap.

Circa 400 meter ten oosten van het plangebied is de bebouwde kom van Helmond gelegen. Tussen het plangebied en de bebouwde kom van Helmond ligt het buitengebied van Helmond dat ter hoogte van het plangebied bestaat uit bosschages en graslanden.

2.1.2 Bevolking

Op 1 januari 2013 wordt Stiphout bewoond door 5.259 inwoners, waarvan 28% uit de leeftijdsgroep 0-29 jaar, 30% uit 30-54 jaar, 38% uit 55-79 jaar en 4% uit 80 jaar en ouder. Circa 65% van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens.

De wijk kent een laag aandeel inwoners met een niet-Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage evenals het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer laag is. De waardering voor de woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociaal-maatschappelijk problematiek.

Stiphout kende in 2011 een negatief migratiesaldo, terwijl het saldo met de overige wijken van Helmond nagenoeg 0 bedroeg. Op grond van de bevolkingsprognose 2011-2030 zal de bevolkingsomvang tot 2020 licht afnemen en daarna weer iets groeien tot het jaar 2030.

2.1.3 **Woningvoorraad**

Stiphout kent (per 1 januari 2013) een redelijk eenzijdig samengestelde woningvoorraad. 92% van de woningen is grondgebonden en 80% is een koopwoning. Het betreft vrijwel volledig grotere woningen in de midden en hogere prijsklassen. Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief hoog. Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde. De wijk kent echter nauwelijks woningen voor starters (goedkope huur en koop) en voor senioren (goedkope en middeldure huur en koop, eventueel met zorg). Deze doelgroepen dienen tot heden veelal buiten de wijk huisvesting te zoeken. Aangezien Stiphout een hechte wijk is moeten dergelijke voorzieningen voor starters en senioren echter binnen de wijk zelf getroffen worden.

2.2 **Stedenbouwkundige structuur**

2.2.1 **Achtergrond en inleiding**

In 2009 is de structuurvisie Stiphout vastgesteld. Hierin zijn uitgangspunten en doelstellingen voor Stiphout verwoord die de basis vormen voor dit beeldkwaliteitsplan Stiphout-Zuid, de relevante doelstellingen voor Stiphout-Zuid:

1. De aanleg van een tweede ontsluiting (2+ variant). Deze heeft als voornaamste doel het ontlasten van de verkeersbelasting van de Dorpsstraat in het centrum van Stiphout en het vergroten van het leefklimaat in het centrum van Stiphout. Naast de tweede ontsluiting zelf, worden er twee nieuwe aansluitingen gemaakt: één op de tweede ontsluiting zelf (Braakweg) en één op de Schootense Dreef. Deze laatste is onderdeel van het ontwerp Stiphout-Zuid.
2. Het realiseren van woningen voor ouderen en starters.
3. Het versterken en uitwerken van de landschaps-ecologische verbindingszone tussen de Stiphoutse bossen en de Goorloopzone.

Eerder heeft er een ontwerpbestemmingsplan “Stiphout-Zuid” ter inzage gelegen vanaf 23 juni 2011. Dit bestemmingsplan is een wijziging van het eerder ter inzage gelegde plan. Diverse redenen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp welke inhoudelijk toegelicht worden in paragraaf 3.2., de stedenbouwkundige toelichting van het plan. Daarnaast hebben zienswijzen op het eerdere ontwerp en realisering van starterswoningen geleid tot aanpassingen van dit plan. De starterswoningen zijn verplaatst naar de Hortsedijk en hiervoor is inmiddels een afzonderlijke procedure gevolgd. Dit heeft tot positief gevolg gehad dat de starters sneller kunnen bouwen en het bestaande populierenbos inclusief roekenkolonie gehandhaafd worden. De starterswoningen Hortsedijk moesten nog wel in een bestemmingsplan worden opgenomen en daarom zijn ze ook in dit bestemmingsplan terug te vinden.

Naast dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is enerzijds de basis om bouwplannen te toetsen en anderzijds de basis voor een verder uit te werken ontwerp voor de openbare ruimte, waarbij in het bestemmingsplan al rekening is gehouden met de in dit stuk aangegeven profielen en principes voor de openbare ruimte.



Figuur 7: Stedenbouwkundige verkaveling.

2.2.2 Wijzigingen ten opzichte van voorgaand ontwerp

In onderstaande figuur zijn de wijzigingen aangegeven die in het huidige ontwerp zijn verwerkt:

1. Het populierenbos waarin ook een roekenkolonie gevestigd is blijft gehandhaafd in het huidige plan. De starterswoningen zijn verhuisd naar de Hortsedijk. Daar waren appartementengebouwen gepland, maar op die plek komt nu een kleinschaliger lintbebouwing in de vorm van gevarieerde kleinschalige grondgebonden starterswoningen;
2. De afstand van de destijds nieuw geplande woningen ten zuiden van de bestaande woningen (zuidzijde Stilpot) tot de bestaande woningen was te gering. Deze woningen zitten niet meer in dit plan;
3. De aansluiting van het gebied op de rotonde Schootense Dreef, was te direct (recht over de Vogelenzang) en zou daarmee te aantrekkelijk worden als sluiproute in het voorgaande ontwerp. Dit is in het huidige plan opgelost door deze rechte route om te buigen;
4. De afstanden van nieuwe bebouwing tot bestaande woningen aan de Jan Ettenstraat zijn ten opzichte van het vorige ontwerp verruimd door enerzijds woningen verder van bestaande woningen de plannen en anderzijds door groenstroken (op uit te geven percelen) te bestemmen op de percelen achter deze bestaande woningen. Verder is de inrichting van het profiel van de straat achter deze bestaande woningen aangepast, zodat in de openbare ruimte er een groenstrook gemaakt kan worden, grenzend aan de bestaande percelen;
5. Door enerzijds minder programma op de voormalige starterslocatie te realiseren (12 seniorenwoningen) en anderzijds door minder starters-woningen in dit gebied te realiseren op een andere locatie (11) wordt tegemoet gekomen aan het verminderen van de verkeersbewegingen die zouden kunnen ontstaan door de (oorspronkelijk) 24 starterswoningen ten westen van de Gasthuisstraat.

Belangrijk onderdeel in het stedenbouwkundig plan is de vormgeving van een duurzame landschaps-ecologische zone die de Goorloop met de Stiphoutse bossen zal verbinden in de vorm van groene stapstenen. Naast de landschappelijke functie heeft deze zone ook de functie om het bedrijventerrein Schooten en Stiphout niet tegen elkaar aan te laten groeien en als gebieden met een andere uitstraling en kenmerken leefbaar te houden. Deze landschapsecologische zone wordt als het ware de kern van Stiphout in getrokken. Hierdoor ontstaat een hoogwaardige, duurzame afwerking van de zuidrand van Stiphout. Deze groenstructuur bestaat uit grasvelden, bosschages en andere beplanting en waterlopen. Daarnaast worden in de groenstructuur onder andere speelvoorzieningen voor kinderen aangelegd. Door de groenstructuur lopen diverse voet- en fietspaden.



Figuur 8: Wijzigingen ten opzichte van het voorgaande ontwerp (met oude tekening als achtergrond)

2.2.3 Hoofdopzet

Kenmerkend voor Stiphout is de ruimtelijke opbouw van een dorp. Dit is reeds in de vastgestelde structuurvisie Stiphout geconstateerd. Het spinnenweb van wegen vanuit het centrum met historische bebouwing, de lange randlengte die ontstaat door groengebieden die tot ver in de kern doorlopen bepalen voor een groot deel dit beeld. Om deze dorpse karakteristiek te versterken is in dit ontwerp daarom uitgegaan van de realisatie van een maximaal lange randlengte, waardoor elke woning in dit gebied een relatie heeft met het groen en de landschaps-ecologische zone in het zuidelijk deel van het plangebied.

De basis van het plan wordt gevormd door twee ruimtelijke structuren:

- De randen welke in oost-west richting zijn geplaatst en,
- De bebouwing in noord-zuidrichting, het wonen aan het groen.

Tussen beide structuren is maximaal het contrast opgezocht, maar tegelijkertijd hebben ze in kleurstelling ook samenhang. Woningbouw is overwegend kleurloos (licht en donker) en de kleur in het gebied wordt gemaakt door veel groen en een kleurrijke openbare ruimte.

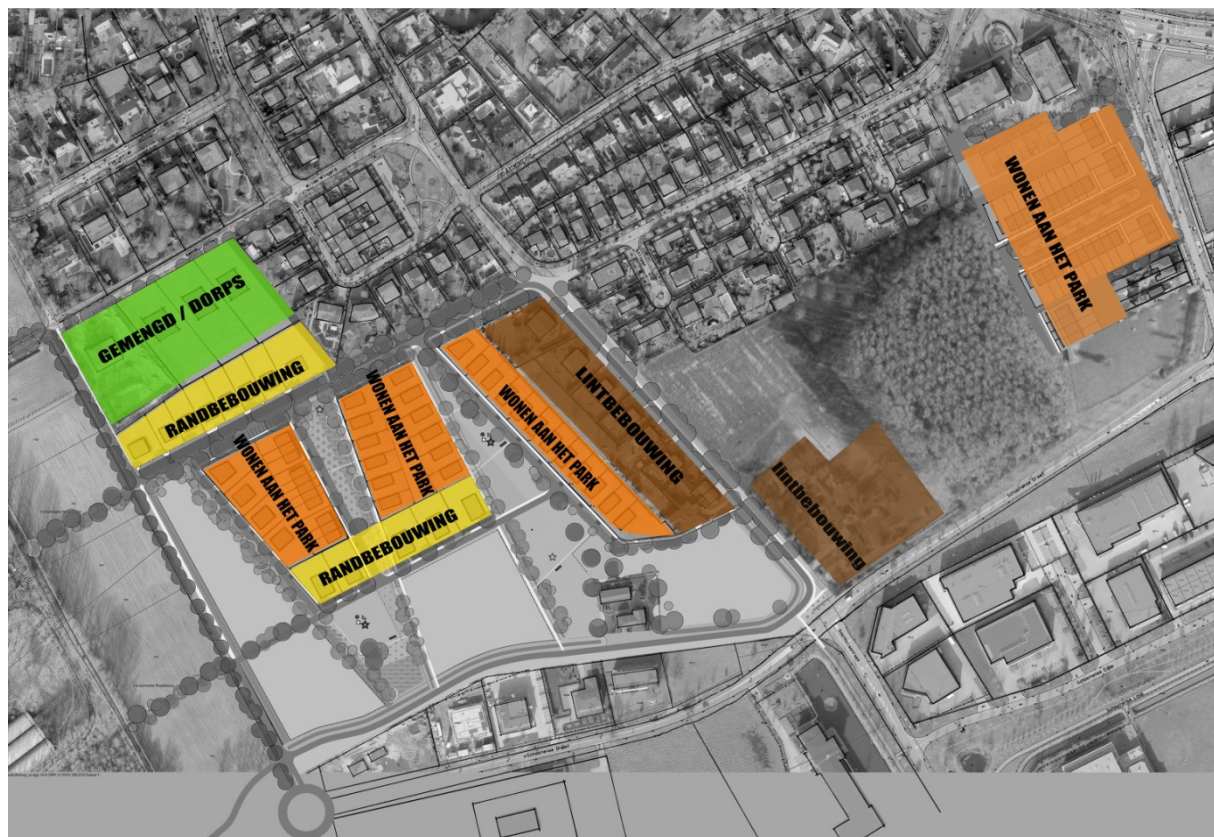
De woonkwaliteit bestaat voornamelijk uit enerzijds een heel samenhangend plan wat betreft structuur en architectuur maar anderzijds ook uit een enorme randlengte, waardoor iedereen aan het groen woont. Kleur in de openbare ruimte (veel groen) en een eenduidig kleurgebruik en architectuurbeeld worden hierdoor ook sterk beleefbaar. Op deze pagina zijn verschillende deelgebieden in het gebied aangegeven. Het contrast tussen beide wordt bepaald door kleur en bouwstijl. Zie ook de deelgebied uitwerkingen:

- Contrast modern - traditioneel (traditionele kenmerken);
- Contrast donker licht.

Samenhang wordt gemaakt doordat dezelfde hoofd- en accentkleuren in “de rand” en “wonen aan het park” terugkomen (hoofdkleur van de een komt als accentkleur terug bij de ander). Daarnaast wordt de samenhang gemaakt door het feit dat in beide ensembles de woningen (vrijwel-) “kleurloos” zijn als contrast met de kleurrijke openbare ruimte en het groen. (deze worden nader uitgewerkt in een inrichtingsplan). Uitzonderingen zijn het lint de Gasthuisstraat en de Leemkuilenweg. In deze gebieden is meer bouwvrijheid. Hier worden voornamelijk hoofdmassa’s aangegeven (en kappen).



Figuur 9: Ruimtelijke structuren



Figuur 10: Hoofdopzet en deelgebieden

2.2.4 Bebouwingshoogte en kapvorm

De bebouwing aan de “randen” heeft een plat dak. Bij de overige bebouwing, “Wonen aan het groen” “Gemengd/dorps”, en aan het “lint” zowel een kap.



Figuur 11: Bebouwingshoogte en kapvorm

2.2.5 Landschaps-ecologische zone en inrichting openbare ruimte

Het landschap van de zuidrand van Stiphout gaat bestaan uit een nieuwe woonwijk waarbij de bebouwing en het landschap verweven wordt met elkaar. Het landschap bestaat uit kleinschalige kavels met doorzichten naar Stiphout en naar Schooten. De nieuwe bebouwing wordt als vingers in het landschap geplaatst, waardoor het landschap met groene lobben in het dorp komt. Het landschap vormt hierdoor en door het huidige landschap de invulling geen harde grens tussen dorp en omgeving. Er zijn vele kleinschalige functies die het landschap veraangenamen. Onder meer dierenweide, speelgebieden, waterberging. Ook is er ruimte voor eventueel extensieve agrarische functie. Hierbij wordt gedacht aan weide, hooiland. In ieder geval grasland. Met een voorkeur voor natuurlijke erfafscheiding, beplanting of sloten. Er zijn geen gebouwen gewenst op deze gronden.

Door het landschap worden nieuwe wandelpaden aangelegd waardoor het landschap een onlosmakelijke relatie met Stiphout heeft. Er zijn drie nieuwe type landschap: Een park gedeelte voor buitenspelen en waterberging, extensief agrarisch landschap met dieren [extensieve agrarische functies] en een laanstructuur waarbij de openbare ruimte zowel voor spelen, ontmoeten als ook voor verkeer is bestemd.

Een belangrijk onderdeel van het huidige landschap dat blijft bestaan zijn de oudere ontsluitingspaden en wegen. Deze vormen de verbindingen tussen Stiphout met deze ontwikkeling als ook met de verdere omgeving van Stiphout. Deze structuren bestaan uit wegen [of paden] met ongestructureerde boomstructuren eventueel met sloten naar de aanliggende kavels. Nieuwe infrastructuur op deze oude route worden zorgvuldig vormgeven om het bestaande karakter zo veel mogelijk te behouden.

Bij de inrichting van het landschappelijk deel van Stiphout-Zuid wordt rekening gehouden met diverse duurzaamheidsaspecten. Onder andere de beplanting en het watersysteem worden voor een lange periode aangebracht. Door de verkaveling van het landschap in verschillende kavels, ieder met beplanting en watersysteem ontstaat een meerwaarde voor de ecologie.

Het nieuwe landschap vormt een schakel tussen de Goorloop/Warande met de bossen ten westen van Stiphout en met het Coovelsbos. De beplanting en het watersysteem vormen nieuwe structuren voor diverse diergroepen zoals kleine broedvogels, amfibieën, vleermuizen en kleine zoogdieren. Deze soorten zijn gebaad bij een doorgaande structuur en bij kleinschaligheid.

Op tekening zijn er dus vier typen landschap:

1. Openbaar park;
2. Graslanden;
3. Nieuwe laan;
4. Oude paden en wegen.



Figuur 12: Groengebieden / landschaps-ecologische zone

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Het onderhavige plangebied wordt ontsloten ter hoogte van de Vogelenzang op de Schootense Dreef. De Schootense Dreef vormt samen met o.a. de Hortsedijk een belangrijk onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Helmond. Beide wegen zijn zogeheten gebiedsontsluitingswegen (A) in de wegcategorisering van Helmond. Daarnaast wordt het plangebied via de Leemkuilenweg en de Hortsedijk voor het gemotoriseerde verkeer op de bestaande wegenstructuur van Stiphout aangesloten.

De wegen binnen het plangebied, uitgezonderd de kruising (rotonde) Vogelenzang- Schootense Dreef, zijn zogeheten erftoegangswegen (verblijfsgebieden) en hebben een maximum snelheid van 30 km/uur (of 60 km/uur wanneer gelegen buiten de bebouwde kom).

In de structuurvisie Stiphout is de tweede ontsluiting Stiphout een belangrijk onderdeel. Behalve de rechtstreekse verbinding tussen de Schootense Dreef en de Gerwenseweg is ook de extra aansluiting ter hoogte van het onderhavige plangebied een belangrijk onderdeel. De aansluiting van dit plangebied op de Schootense Dreef zorgt dat de Dorpsstraat niet extra druk komt te staan, door de realisatie van de woningen in dit plan. Om te zorgen dat met de ontsluiting van het onderhavige plangebied op de Schootense Dreef en de koppeling met de bestaande wegenstructuur van Stiphout geen ongewenst neveneffect (sluipverkeer) gaat ontstaan, wordt voor het autoverkeer een knip in de Gasthuisstraat ter hoogte van de Stilpot gerealiseerd.



Figuur 13: Verkeersstructuur

2.3.2 **Langzaamverkeersstructuur**

Binnen het plangebied bevinden zich geen exclusief vormgegeven fietsroutes maar zijn er wel fietsverbindingen zoals de door veel fietsers gebruikte Gasthuisstraat met een doorsteek over de Schootense Dreef. De aansluiting van het plangebied op de Schootense Dreef is ook een belangrijke verbinding in de fietsstructuur omdat de fietsverbinding (sternet) over bedrijventerrein Schooten via deze oversteek over de Schootense Dreef wordt voortgezet langs de Veedrift.

2.3.3 **Openbaar vervoer**

Door Stiphout loopt een vaste busdienst van Helmond via Nuenen naar Eindhoven. In de nabijheid van het plangebied halteert deze lijndienst op de Dorpsstraat ter hoogte van de Hortsedijk. Binnen de gemeente Helmond bestaat daarnaast voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio.

2.3.4 **Parkeren**

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet bij deze ontwikkeling worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de 'beleidsregel parkeernormen Helmond 2007'. Daarnaast is in de bouwverordening juridisch veilig gesteld dat het plan bij afgifte van de omgevingsvergunning voldoet aan de op dat moment geldende parkeernormen.

3 Planologische hoofdlijnen van beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), besluit en regeling ruimtelijke ordening**

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de op 13 maart 2012 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het motto van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit krijgt vorm in een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit streven kracht bij te zetten gaat het roer om. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Helmond maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland.

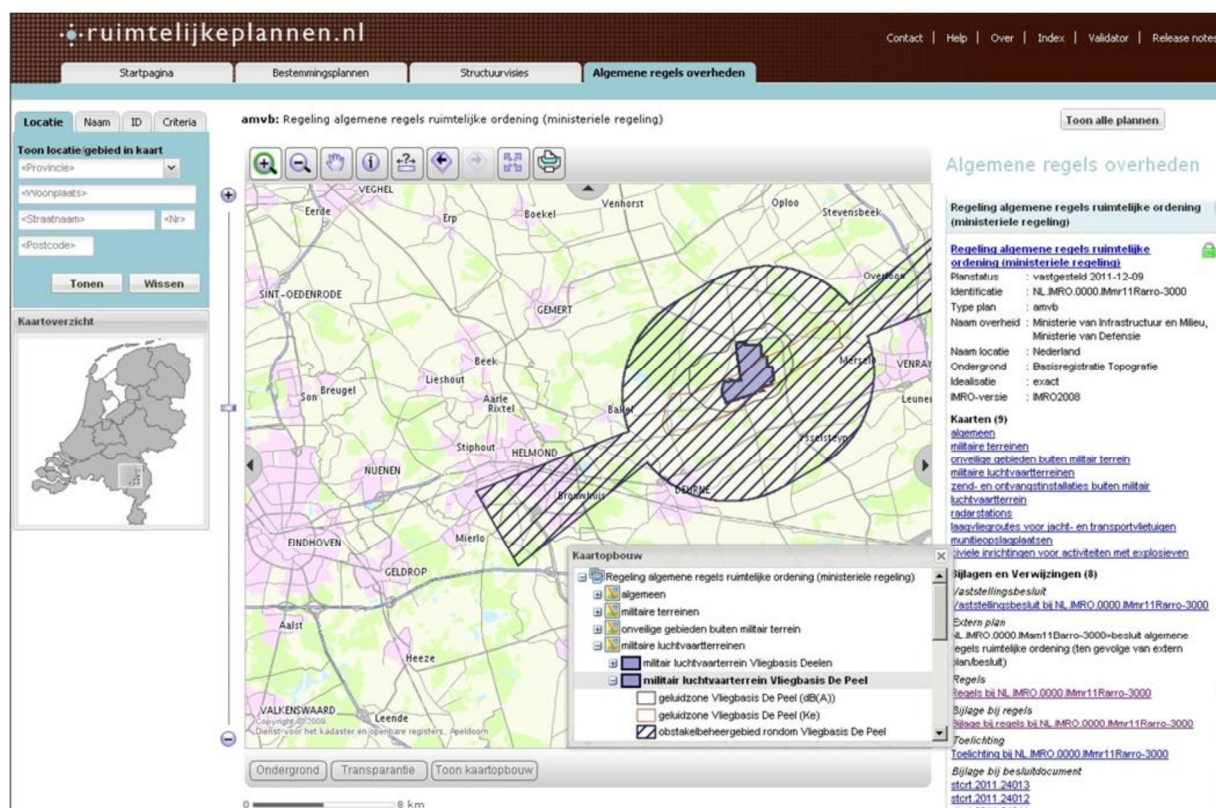
Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden, beiden aangevuld per 1 oktober 2012.

Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen:

- vrijwaringszones langs rijksvaarwegen (i.c. Zuid-Willemsvaart);
- tracés van hoogspanningsverbindingen (i.c. door Brandevoort);
- radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP;
- obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel (i.c. zuidelijk deel gemeente).
De maximaal toelaatbare hoogte loopt daarbij op van 70 meter boven NAP aan de oostelijke gemeentegrens tot 146 meter boven NAP in de noordwestpunt van het gebied ter hoogte van Mierlo-Hout, e.e.a. op basis van onderstaande kaart.



Figuur 2: Uitsnede kaart ministeriële regeling

3.2 Provinciaal beleid

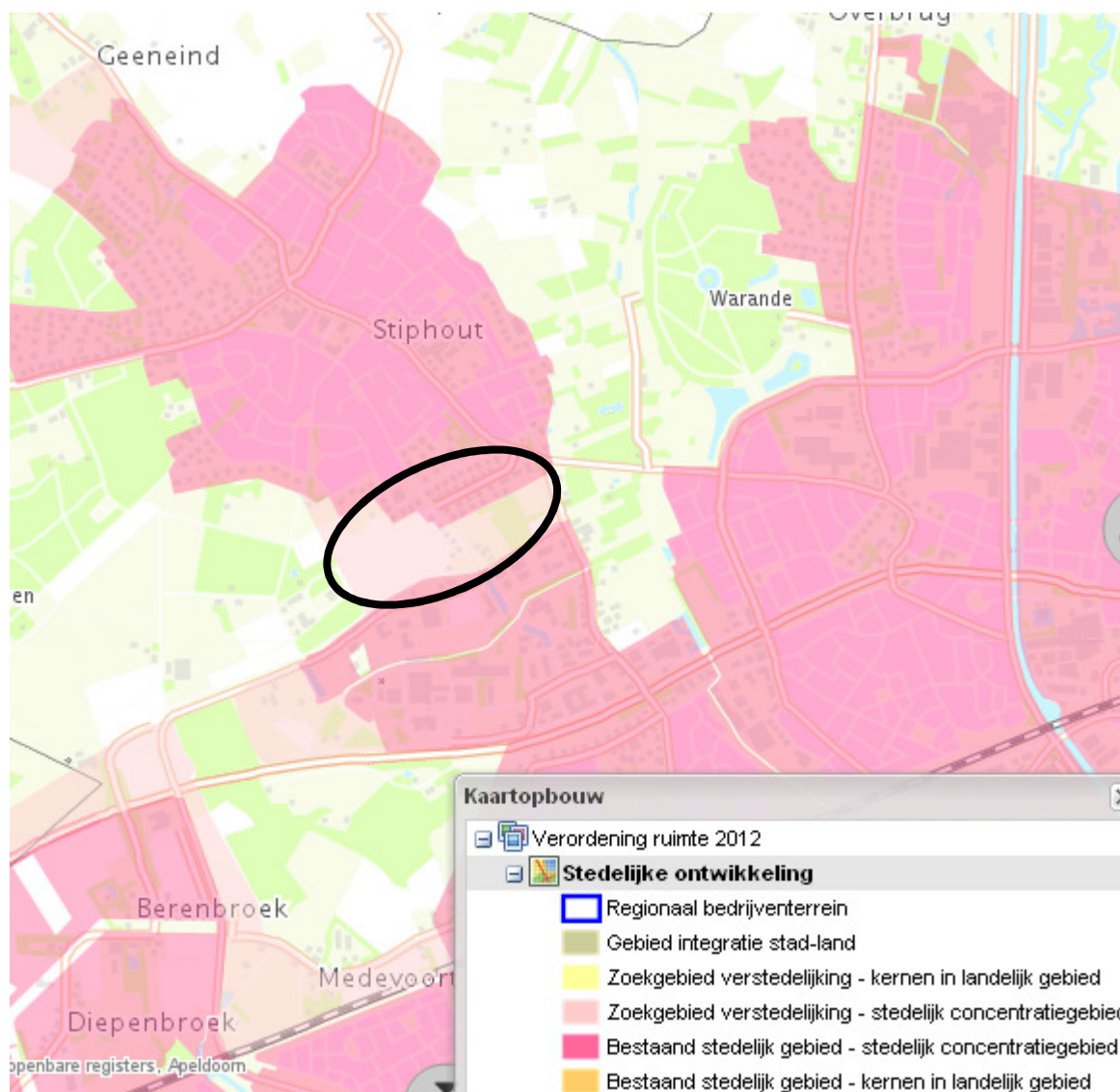
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening ruimte 2012

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening ruimte 2012. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen.

Helmond maakt deel uit van het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid van de provincie is voorts gericht op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur en versterking van de economische kennisclusters.

In de Verordening ruimte 2012 zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Het plangebied kent daarin de volgende aanduiding:

-“Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied”



Figuur 3: Kaart Verordening ruimte 2012 Provincie Noord-Brabant

Deze aanduiding houdt in dat een benutting van dit landelijke gebied voor stedelijk gebruik (wonen, werken, voorzieningen, e.d.) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Deze integrale afweging heeft plaatsgevonden in het kader van de Structuurvisie Stiphout (2009). Daarbij is het plangebied aangewezen om in aanvulling op bestaande inbreidingsmogelijkheden te voorzien in de woningbouwopgave van Stiphout voor de komende tien jaar.

Artikel 3.5. Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
- b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

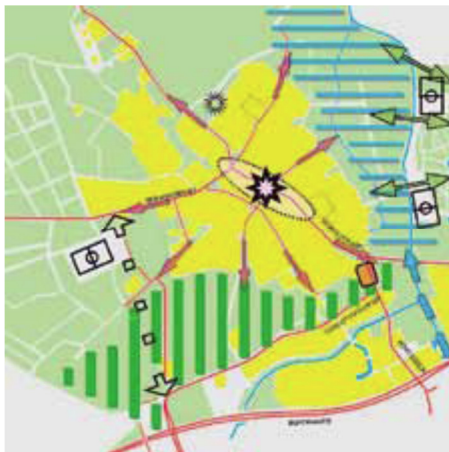
3.3.1 Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. De wijk Stiphout neemt in de ontwikkeling van de stad als geheel geen dominante plek in. Een belangrijke ontwikkeling in de onmiddellijke nabijheid is het bedrijventerrein Groot-Schooten dat een belangrijk rol als Automotive CampusNL gaat vervullen binnen Brainport en daartoe ook zal worden ontwikkeld..

In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. Tot 2015 wordt in Stiphout nog rekening gehouden met een geringe toename van het inwoneraantal, deels veroorzaakt door benutting van de nog aanwezige inbreidingsmogelijkheden alsmede door uitbreiding aan de rand van de bestaande bebouwing, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Een belangrijke opgave uit de ISV is de totstandkoming van een Structuurvisie voor Stiphout. Daarin zal in ieder geval de afronding van het Masterplan Centrum en de aanleg van een tweede ontsluitingsweg voor Stiphout moeten zijn opgenomen. Op deze structuurvisie zal in de volgende paragraaf verder worden ingegaan.

Een aandachtspunt is het bewaken en waar mogelijk versterken van de kwaliteit van het 'spinnenweb' van uitvalsweggetjes vanuit de Dorpsstraat. Het uitbreidingsplan staat hier relatief los van, maar doet in ieder geval geen afbreuk aan deze kwaliteit.



Figuur 4: Kaart Palet van Wijken; Stiphout (ISV)

3.3.2 Structuurvisie Stiphout

In 2009 is de Structuurvisie Stiphout vastgesteld. Dit is een invulling van één van de majeure opgaven uit de ISV. Woningbouw is een belangrijk thema binnen deze visie. De deelgebieden Leemkuilen en Stilpot als onderdeel van de Geldingszone Stiphout zijn hierin na een zorgvuldige afweging aangewezen om in een deel van de woningbouwopgave te voorzien. Uitgangspunten zijn daarbij:

- versterking van de geleedingszone;
- inpassing van de westelijke ontsluiting, met eventuele verbindingen tussen kern en groen buitengebied;
- het creëren van een duurzame afronding van Stiphout in de vorm van een afrondende uitbreiding van rode functies. De uitbreiding is zo vormgegeven dat deze rekening houdt met bestaande kwaliteiten van Stiphout en de geleedingszone.

Bij de uitwerking dient voorts rekening te worden gehouden met:

- bestaande woningen worden gehandhaafd (Gasthuisstraat en Hortsedijk) en behouden het karakter van losse, gevarieerde lintbebouwing;
 - het bestaande populierenbos wordt in de nieuwe situatie onderdeel van een te ontwikkelen groenstructuur tussen de Goorloop en de geleedingszone / Stiphoutse Bossen.
- In de stedenbouwkundige uitwerking, die de basis vormt voor dit bestemmingsplan, is rekening

gehouden met deze uitgangspunten. Het bestemmingsplan past daarmee in de structuurvisie.



Figuur 5: Visiekaart Stiphout

3.3.3 Woonvisie Helmond 2012-2020.

In deze Woonvisie is het beleid van de gemeente Helmond op het gebied van wonen vastgelegd. Met name de ambitie van het aantal inwoners uit de vorige Woonvisie is bijgesteld. Ging de Woonvisie 2007-2015 nog uit van het realiseren van een groeiambitie uitgaande van een bevolkingsontwikkeling naar circa 100.000 inwoners, de veranderende bevolkingsontwikkeling en de gevolgen van de crisis op de woningmarkt, vragen om een periodieke monitoring en een daarop gerichte aanpassing van deze ambitie. Ook het taakstellende woningbouwprogramma is overeenkomstig de afspraken binnen de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven bijgesteld tot circa 4.700 woningen voor de periode 2012-2020. Deze aantallen zijn inclusief sloop/vervangende nieuwbouw en woningen als gevolg van extramuralisatie. Van deze 4.677 woningen zijn er circa 3.100 woningen nodig voor de opvang van de eigen lokale vraag. Circa 1.600 woningen zijn bestemd voor de bovenlokale vraag. Om deze 4.700 woningen te kunnen realiseren is in samenspraak met SRE en de provincie Noord-Brabant afgesproken een plancapaciteit van 130% ofwel 6.100 woningen beschikbaar te hebben.

De gemeente Helmond beschikt momenteel over een harde plancapaciteit van circa 4.450 woningen. Er zal dus her en der in de stad nog harde capaciteit toegevoegd dienen te worden om de afgesproken opgave voor het jaar 2020 te kunnen realiseren. Het plan Stiphout-Zuid dient dus een bijdrage te leveren om de harde capaciteit voor Helmond tijdig zeker te stellen.

De Woonvisie Helmond 2012-2020 vraagt daarnaast aandacht voor huisvesting van jongeren/starters, ouderen en een- en twee persoonshuishoudens. Juist deze twee doelgroepen komen in het plan Stiphout-Zuid bij uitstek aan bod.

Een ander speerpunt van het beleid van de gemeente Helmond op het gebied van het wonen wordt gevormd door het consumentgericht bouwen en vooral op het Collectief Particulier opdrachtgeverschap. Helmond heeft echter binnen het bestaand stedelijk gebied geen financiële en of juridische mogelijkheden om CPO-projecten te realiseren. De aanwezige harde capaciteit is al uitgegeven aan en/of in contracten vastgelegd met ontwikkelende marktpartijen en corporaties, waardoor CPO daar niet mogelijk is. In Stiphout-Zuid zijn wel mogelijkheden hiervoor. De eerste 24 woningen, die in het voorliggende plangebied gerealiseerd zullen worden, betreffen een CPO-project, waarvoor de Provincie Noord-Brabant subsidie beschikbaar heeft gesteld voor de begeleidingskosten. In het gebied is een 2e locatie voor starters opgenomen, die wellicht ook in de vorm van een CPO-project ontwikkeld zal gaan worden.

3.3.4 Handhavingsbeleid

De beleidsnota 'Helmond, een veilige en leefbare stad', bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken zoals de beleidsvelden Bouwen, Openbare orde en veiligheid, Gebruik openbare ruimte, Wegen en verkeer en Milieu en Inrichtingen. Als uitwerking van de nota worden jaarlijks in het Actieprogramma handhaving en veiligheid de handhavingsonderwerpen benoemd die structureel aandacht krijgen. Ook op basis van de Woningwet maakt het gemeentebestuur jaarlijks de handavingsvoornemens bekend en legt daar achteraf via een jaarverslag verantwoording over af. Daarbinnen gaat de aandacht voornamelijk uit naar bouwen en slopen zonder vergunning, gebruik van gebouwen en terreinen en reclame-uitingen. Voor dit plan zijn er geen bijzonderheden.

3.3.5 Waterplan Helmond 2012 -2015

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien. De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven. Niet bij elk plan zijn alle bovengenoemde onderwerpen relevant.

4 Milieu

4.1 Inleiding

4.1.1 Algemeen

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden daarom integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook voor latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Stiphout Zuid te Helmond.

Daarbij komen de volgende milieuaspecten aan de orde die een rol spelen binnen het te actualiseren bestemmingsplan:

1. externe veiligheid;
2. geluidhinder;
3. luchtkwaliteit;
4. geurhinder agrarische bedrijvigheid;
5. bedrijven en milieuzonering;
6. bodemkwaliteit;
7. duurzaamheid.

4.1.2 Milieueffectrapportage

Op 9 juni 2011 is door de SRE Milieudienst het rapport ‘Advies noodzaak m.e.r.-(beoordelings)plicht Motivatie beoordeling bestemmingsplan Stiphout-Zuid gemeente Helmond, projectnummer 500659’, opgesteld. In dit rapport wordt geconcludeerd dat het op dat moment voorliggende bestemmingsplan Stiphout Zuid geen significante effecten had die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken. Het nu voorliggende plan is geringer van omvang dan het zojuist bedoelde plan en heeft minder significante effecten. Gelet hierop, en op de uitkomsten van het rapport van de SRE-Milieudienst, kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan niet valt onder de categorieën van plannen als bedoeld in artikel 7.2 van de wet Milieubeheer juncto het Besluit Milieueffectrapportage, met name de bijlagen C. en D en dat ten behoeve van het onderhavige plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Noch hoeft het gemeentebestuur een beoordeling als bedoeld in artikel 7.2 lid 1 van de Wet milieubeheer te doen.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Dit besluit geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond het landelijke hoofdwegenet. Met het Btev zal voor het transport van gevaarlijke stoffen op de weg, over

het water en op het spoor een Basisnet worden geïntroduceerd. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

4.2.2 **Plaatsgebonden risico en groepsrisico**

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van een persoon tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} per jaar (kans van 1 op 1 miljoen). Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor bestaande situaties geldt deze norm als richtwaarde.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Als op grond van een Wro-besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. Bij de vaststelling van een Wro-besluit of verkeersbesluit moet het groepsrisico worden verantwoord als het groepsrisico als gevolg van dat besluit significant toeneemt of als het groepsrisico groter is dan de oriënterende waarde.

4.2.3 **Bedrijven**

Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de bebouwde omgeving. Risicorelevante bedrijven, waaronder bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi, zijn opgenomen in het 'Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen' (RRGS) en de daarvan afgeleide 'Provinciale Risicokaart'. Het RRGS is een landelijk register waarin het bevoegd gezag informatie over onder andere risicovolle bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vast legt. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in en direct nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd zijn die van invloed kunnen zijn op het plan.

4.2.4 **Transport**

De circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004, het laatst gewijzigd op 1 januari 2010, is het toetsingskader voor de afweging van externe veiligheidsbelangen in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

4.2.4.1 *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Op ruime afstand van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Eindhoven - Venlo waarover regelmatig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is vastgesteld op 200 meter (aan weerszijde van het spoor). Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied. De afstand tot de spoorlijn is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

4.2.4.2 *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

In Helmond zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. In principe is het mogelijk om gevaarlijke stoffen door heel Helmond te transporteren. In de praktijk blijkt dit iets genuanceerder te liggen. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer binnen de bebouwde kom zal voornamelijk bestemmingsverkeer zijn en nauwelijks doorgaand verkeer. Volgens het definitief ontwerp Basisnet Weg is de Rijksweg A67 de dichtstbijzijnde hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De afstand tot deze weg is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

4.2.4.3 *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water*

In het definitieve ontwerp Basisnet Water staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond waterwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In het definitieve ontwerp

wordt de Zuid-Willemsvaart aangemerkt als een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand (weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen). Vervoer van gevaarlijke stoffen over water levert geen beperkingen voor het plan op.

4.2.5 Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de informatie van onder andere de N.V. Nederlandse Gasunie en de Provinciale Risicokaart blijkt dat er geen hogedruk aardgastransportleidingen, buisleidingen met aardolieproducten en overige leidingen met gevaarlijke stoffen in, dan wel nabij het plangebied liggen die van invloed kunnen zijn op het plan.

4.2.6 Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.2.7 Vliegverkeer

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld Eindhoven Airport.

4.2.8 Conclusie

Er zijn in en direct nabij het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig, die effecten hebben op de externe veiligheidssituatie van het plangebied. De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben. Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden gehouden.

4.3.2 Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï

Het plangebied valt niet binnen zones van spoorwegen of industrieterreinen. Het gebied ligt wel binnen de 200 meter brede zones van de Schootense Dreef, de Hortsedijk en de Dorpsstraat/Pres. Rooseveltlaan. Voor de overige wegen om het plangebied en de nieuwe wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor deze wegen op basis van de Wet geluidhinder geen zone hebben.

Het deelplan van 27 starterswoningen CPO Stiphout aan de Hortsedijk wordt in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten omdat in het kader van de afzonderlijke Wabo-procedure voor dat plan al een akoestisch onderzoek is verricht (rapportnr. 2012-04 van 12 juni 2012). Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Hortsedijk en Dorpsstraat/Pres. Rooseveltlaan wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn in dat kader onderzocht en het blijkt dat door het vervangen van de klinkerverharding op de Hortsedijk door asfalt een reductie van maximaal 4 dB wordt behaald. Deze vervanging van het wegdek is bij dit akoestisch onderzoek als uitgangspunt gehanteerd.

Voor de nog resterende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 4 september 2012 hogere waarden voor de geluidbelasting verleend.

Uit het akoestisch onderzoek bij het resterende plandeel blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Schootense Dreef, de Hortsedijk en de Dorpsstraat/Pres. Rooseveltlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de overige woonbestemmingen niet overschrijdt. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn daarom niet noodzakelijk.

4.3.3 **Conclusie**

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder.

4.4 **Luchtkwaliteit**

4.4.1 **Algemeen**

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

In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert boven op de luchtverontreiniging die al op de achtergrond aanwezig is.

4.4.2 **Wegverkeer**

Uit het Luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond blijkt dat in de huidige situatie binnen het plangebied geen overschrijdingen worden geconstateerd van de normwaarden voor koolmonoxide, stikstofdioxide, zwaveldioxide, benzeen, lood en fijn stof.

Alleen bij de ontwikkeling van plannen die veel verkeersbewegingen (ook op bestaande wegen) kunnen veroorzaken zal een afzonderlijk onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer noodzakelijk zijn. Een dergelijke situatie doet zich in het onderhavige plan niet voor.

4.4.3 **Industrie**

Emissies van bedrijven naar de lucht worden in het kader van vergunningverlening en handhaving getoetst aan de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). Geuremissies van industriële bronnen worden getoetst aan de bestaande normstelling in de verleende vergunningen. In het landelijk geurbeleid is bepaald dat door het bevoegd gezag een acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld. Hierdoor kan rekening worden gehouden met de beleving van geur (z.g. geurbelevingswaarden). In en nabij het onderhavige bestemmingsplangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het plangebied.

4.4.4 **Niet in betekenende mate**

Het plan beoogt nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarop is artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van toepassing. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Bij het nemen van het besluit betreffende het onderhavige plan draagt het gemeentebestuur "niet in betekenende" mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Het gaat daarbij onder ander om stikstof en kleine zwevende deeltjes (fijn stof). Het plan is daarom in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

4.4.5 **Conclusie**

De regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de realisering van het plan.

4.4.6 **Geurhinder agrarische bedrijvigheid**

Een agrarisch bedrijf heeft een geurcontour, die sinds 1 januari 2007 wordt bepaald op basis van de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv). De gemeente Helmond heeft voor agrarische bedrijven specifiek geurbeleid en een daarbij behorende verordening ontwikkeld, waarbij naast de geuremissie per bedrijf, ook de totale cumulatieve geuremissie ter plaatse van woningen is betrokken. Uit de Gebiedsvisie van de gemeente Helmond blijkt dat de geurbelasting in het plangebied van dien aard is dat het als een goed leefklimaat kan worden beschouwd. Op geruime afstand van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf, waar kippen worden gehouden. De 3 o/m³-contour (de maatgevende contour voor woningen binnen de bebouwde kom raakt echter niet aan plangebied).

4.4.7 **Conclusie**

Geurhinder vanwege agrarische bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningenstelsel. De wet Milieubeheer stelt algemene regels voor groepen bedrijvigheid door middel van Algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). Daarbij dient in ieder geval het Besluit algemene regels milieubeheer, (BARIM) te worden genoemd. Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid. Maar ook specifieke hinder zoals bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

4.5.2 Bestaande bedrijven

4.5.2.1 Binnen het plangebied

Op het perceel Veedrift 2, is agrarische bebouwing gelegen. De agrarische activiteiten zijn al langere tijd beëindigd. De milieuvergunning voor het bedrijf is in 2011 ingetrokken waarmee tevens de stankcirkel rond het bedrijf is vervallen.

4.5.2.2 Buiten het plangebied

Net buiten het plangebied is aan de zuidkant het bedrijventerrein Schooten gelegen. Bedrijven op dit bedrijventerrein zijn, zoals ook is aangegeven in het eerder vastgestelde bestemmingsplan, veelal niet erg milieubelastend. De afstand tot woonbebouwing kan dan ook beperkt zijn. Dat geldt in ieder geval voor de bedrijven die direct langs de grens van het plangebied gelegen zijn. Deze bedrijven hebben voornamelijk een kantoorfunctie, met als meest relevante milieuaspect de verkeersaantrekkende werking. Dit verkeer zal grotendeels vanaf de zuidkant komen en gebruik maken van de Schootense Dreef. Het zal daardoor het plangebied niet doorkruisen.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor kantoorgebouwen een richtafstand van 0 meter tot woonbebouwing gegeven. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) zijn het type A inrichtingen. Daarmee is de vergunningssituatie actueel. De regels van het besluit zijn rechtstreeks werkzaam en in het algemeen afdoende om overlast naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

De enige uitzondering op het bovenstaande is het bedrijf Glass Deco aan de Gasthuisstraat. Dat is een type B inrichting in het kader van het Barim. Het bedrijf is conform de in 2003 ingediende melding (toentertijd Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer) in werking. Bij een recente controle in juni 2010 zijn geen afwijkingen geconstateerd. De uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor dit type bedrijf een richtafstand tot woningen van 50 meter, met als bepalende aspecten geluid en stof. De afstand tot het plangebied is meer dan 50 meter. Invloed op het plangebied is dan ook niet te verwachten. Ook zal de bouw van woningen naar verwachting geen beperking vormen voor de activiteiten van het bedrijf. Van het bedrijf zijn geen klachten bekend.

Aan de oostzijde buiten het plangebied zijn enkele woningen gelegen. Aan de achterzijde van de woning aan de Hortsedijk 138 is een bedrijfsruimte aanwezig. Deze is bestemd voor gekoelde opslag van levensmiddelen en het stallen van een SRV-wagen. Het betreft een type A inrichting in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Daarmee is de vergunningssituatie actueel. De regels van het besluit zijn rechtstreeks werkzaam en in het algemeen afdoende om overlast naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Door realisatie van het plan zal de afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning afnemen. Gelet op de ligging van de koelcel achter de bedrijfswoning, zal de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen gering zijn. Om na te gaan of het bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt door de realisatie van het plan, is een geluidonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf met de huidige bedrijfsvoering ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen ruimschoots aan de normen van het besluit kan voldoen.

In het besluit zijn geen normen opgenomen voor indirecte hinder (geluidbelasting door verkeer van en naar de inrichting). In de rapportage van het onderzoek is vermeld dat het aantal verkeersbewegingen dusdanig gering is dat de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder (van 50 dB(A) etmaalwaarde) ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen niet zal worden overschreden.

4.5.3 **Nieuwe bedrijven**

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven.

4.5.4 **Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat in het plangebied en in de directe omgeving geen bedrijven zijn gelegen die een belemmering vormen voor realisatie van het plan. Het onderwerp bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan realisatie van het plan

4.6 **Bodemkwaliteit**

4.6.1 **Regelgeving**

Artikel 8 lid 2 van de Woningwet bepaalt dat de gemeentelijke Bouwverordening voorschriften bevat over het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben ingevolge artikel 8 lid 4 van de Woningwet in ieder geval betrekking het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem. De Regeling omgevingsrecht bepaalt in artikel 2.4 dat in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport verstrekt betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. De Bouwverordening van de gemeente Helmond bepaalt in artikel 2.4.1 (in grote lijnen) dat op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd. Daarnaast geeft artikel 2.1.5 regels voor een bij de bouwaanvraag te overleggen bodemonderzoeksrapport.

Het voorgaande betekent dat bij een bouwaanvraag een bodemonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor het bouwwerk, of eventuele verontreinigingen een belemmering vormen voor het realiseren van het bouwwerk en of het bouwwerk een belemmering vormt voor een eventuele sanering van verontreinigingen.

Voordat de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend zal er dus bodemonderzoek conform de NEN5740 (en eventueel NEN5707 voor asbestverontreinigingen) moeten worden verricht, waarbij voor goed onderzoek eerst een vooronderzoek conform de NEN5725 dient te worden verricht. Het onderzoeksrapport mag bij het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet ouder zijn dan 5 jaar. Er dient rekening mee gehouden te worden dat (ook) bodemonderzoek moet worden verricht ná sloop van panden en vóór nieuwbouw ter plaatse van de gesloopte panden om te bepalen of de bodem verontreinigd is als gevolg van de sloop en om te bepalen of zich (oude) verontreinigingen ter plaatse van de gesloopte panden bevinden.

Bij een bestemmingswijziging of aanvraag omgevingsvergunning moet getoetst worden of de bodemkwaliteit past bij het voorgenomen gebruik. Daarvoor is nodig een rapport van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1 van die norm. Indien op basis van het in dat protocol voorgeschreven vooronderzoek volgens NEN 5725 aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest in de bodem aanwezig is, moet het onderzoek ook voldoen aan de NEN 5707, uitgave 2003.

Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

4.6.2 **Inventarisatie bodemkwaliteit in plangebied**

Het plangebied kan onderscheiden worden in diverse deelgebieden. Van bepaalde deelgebieden is de kwaliteit van de bodem al bekend. Naar de bodemkwaliteit van andere gebieden zal nog onderzoek moeten worden gedaan. Hieronder een overzicht:

1. Perceel kadastraal bekend gemeente Stiphout, sectie B, nr. 1390 direct ten noorden van de toekomstige rotonde Schootense Dreef - Vlamovenweg is een voormalige stortplaats van huishoudelijk afval (uit onderzoeken blijkt dat er ook bedrijfsafval is gestort). Ter plaatse van de voormalige stortplaats zijn in het grondwater sterke verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI) geconstateerd. Deze verontreiniging zal in de toekomst gesaneerd dan wel beheerst moeten worden. Indien er woningen op het stort komen of er worden andere activiteiten op het stortlichaam ontplooid dan dient er een hergebruiksplan gemaakt te worden. Voor het hergebruik van de stort is de provincie Noord-Brabant of de gemeente Helmond (afhankelijk van de situatie) het bevoegd gezag.
2. Ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Stiphout, sectie B, nummers 2979 (geheel), 3980, 3870 en 1390 (allen gedeeltelijk) is ter plaatse van de geplande woningen in 2011 een verkennend bodemonderzoek verricht. Bij perceel 3870 is de zuidelijke strook van ± 80 tot ± 115 m-mv (toekomstig groengebied) is hierbij niet onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de stoffen waarop is onderzocht en dat het grondwater licht verontreinigd is met enkele zware metalen. Met betrekking tot de milieukundige bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van woningen op dit deel van het plangebied. Ter plaatse van perceel 1390 zijn op het deel van de planlocatie waar een weg ten oosten van Vogelenzang is gepland boringen verricht om te bepalen of zich daar stortmateriaal bevindt. Bij de drie westelijke boringen op dit deel is inderdaad stortmateriaal aangetroffen. Voor het hergebruik van de stort (aanleg van de weg) is de provincie Noord-Brabant of de gemeente Helmond (afhankelijk van de situatie) het bevoegd gezag. Als alternatief voor dit stuk weg zijn ook boringen verricht op perceel 3870 vanaf Veedrift naar het noorden. Bij deze boringen is géén stortmateriaal aangetroffen.
3. In 1997 is een groot deel van het plangebied tussen de Gasthuisstraat-Veedrift-Vogelenzang-Leemkuilenweg onderzocht. Hierbij is ook bij perceel 3870 de zuidelijke strook van ± 80 tot ± 115 m-mv (toekomstig groengebied) onderzocht. Bij dat onderzoek zijn er in de grond geen verontreinigingen geconstateerd met de stoffen waarop is onderzocht. In het grondwater zijn lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen aangetoond. De sterke grondwaterverontreinigingen zijn bij het hiervoor genoemde onderzoek van 2011 dat is verricht op het deel waar woningen zijn gepland, niet meer aangetoond.
4. Ter plaatse van de toekomstige rotonde Schootense Dreef - Vlamovenweg en de directe omgeving is in 2010 een bodemonderzoek verricht. Uit de resultaten wordt aangetoond dat op de rotonde zich in het grondwater lichte verontreinigingen met barium, nikkel, benzeen en enkele VOCI bevinden. In de grond net ten zuiden van de huidige Veedrift (ten noorden van de Schootense Dreef) zijn sterke verontreinigingen met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en lichte verontreinigingen met kobalt en minerale olie aangetoond. Op deze plaats bevindt zich ook veel puin en dergelijke in de grond. Er is op deze plaats géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging maar er kan niet zondermeer grondverzet met verontreinigde grond plaatsvinden.
5. Direct ten noorden en westen van de Veedrift 2 is rond 2005 asbestsanering uitgevoerd waarbij asbesthoudend puin is verwijderd. Uit het evaluatieverslag blijkt dat het asbest is verwijderd.
6. Ter plaatse van de Veedrift 2 dient nog een nader bodemonderzoek nabij een (voormalige) bovengrondse dieseltank van 5 m^3 te worden verricht. Bij de overige voormalige tanks heeft al sanering plaatsgevonden.
7. Diverse (delen van) percelen die zijn gelegen tussen de Gasthuisstraat-Stilpot-Hortsedijk-Schootense Dreef zijn nog niet onderzocht. Het betreft ook de delen ten zuiden van de Stilpot en ten oosten van de Gasthuisstraat waar woningen gepland zijn. Er dient daarvoor een actueel bodemonderzoek te worden aangeleverd bij bestemmingswijziging / nieuwbouw.
8. De percelen ten noorden van de Gasthuisstraat 68 en direct ten zuiden en oosten van de gasthuisstraat 73 en direct ten oosten van Gasthuisstraat 69 zijn in 1997 onderzocht en daarbij zijn slechts enkele lichte verontreinigingen aangetoond. De onderzoeken zijn echter te oud om eventuele omgevingsvergunningen te verlenen / voor een bestemmingswijziging. Er dient daarvoor een actueel bodemonderzoek te worden aangeleverd.
9. De Leemkuilenweg, Gasthuisstraat en Veedrift (de wegen) zijn zelf nog nooit onderzocht. Indien hier grondverzet zal gaan plaatsvinden wordt geadviseerd om vooraf bodemonderzoek te verrichten.

4.6.3 Conclusies

1. Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning ter plaatse van de geplande woningen ten zuiden van de Stilpot en ten oosten van de Gasthuisstraat moet nog bodemonderzoek worden verricht.
2. Ter plaatse van de woningen (CPO Stiphout) aan de Hortsedijk en de geplande woningen tussen de Vogelenzang - Leemkuilenweg - Gasthuisstraat - Veedrift is voldoende onderzoek uitgevoerd voor verlening van de omgevingsvergunning. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat een bodemonderzoek ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning maximaal 5 jaar oud mag zijn.
3. Ter plaatse van perceel 1390 is stortmateriaal aangetroffen. Voor het hergebruik van de stort (aanleg van de weg) is de provincie Noord-Brabant of de gemeente Helmond (afhankelijk van de situatie) het bevoegd gezag. Als alternatief voor dit stuk weg zijn ook boringen verricht op perceel 3870 vanaf Veedrift naar het noorden. Bij deze boringen is géén stortmateriaal aangetroffen.
4. De Leemkuilenweg, Gasthuisstraat en Veedrift (de wegen) zijn zelf nog nooit onderzocht. Indien hier grondverzet zal gaan plaatsvinden wordt geadviseerd om vooraf bodemonderzoek te verrichten.

5 Overige sectorale aspecten

5.1 Water

5.1.1 Waterhuishouding huidige situatie

5.1.1.1 Oppervlaktewater

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van kleinere perceel- en bermsloten. Grootschalig oppervlaktewater is niet aanwezig. Het gebied watert grofweg af in zuidelijke richting en maakt onderdeel uit van het stroomgebied van de Schootenseloop.

5.1.1.2 Grondwater

Het gebied ligt relatief hoog en droog. Er staat een peilbuis op de hoek van de Gasthuisstraat en de Schootense Dreef. Deze peilbuis laat grondwaterstanden zien van minimaal 1,20 m –mv in natte periodes. In droge periodes zakt de grondwaterstand uit tot 2,5 m –mv. De gemiddelde ontwateringsdiepte (0,8m – mv) wordt daarmee ruimschoots gehaald.

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil. Bij grondwateroverlast is de perceelseigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. Wel fungeert de gemeente als aanspreekpunt en regievoerder bij eventuele klachten over grondwateroverlast. Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

5.1.1.3 Afvoerend verhard oppervlak en riolering

In het gebied langs de Hortsedijk stond vroeger een school (de oude LTS). Het terrein was vrijwel volledig verhard. Op het terrein westelijk van de Gasthuisstraat is vrijwel geen bebouwing aanwezig. De bestaande bebouwing langs de Gasthuisstraat verandert niet en wordt niet meegenomen de bepaling van de waterbergingsbehoefte. De bestaande woningen aan de Gasthuisstraat zijn aangesloten op een vuilwaterriool dat afwatert in zuidelijke richting naar bedrijventerrein Schooten. Het regenwater van een aantal panden loost op de bermsloten langs de Gasthuisstraat.

Het nieuw te ontwikkelen plan Stiphout-zuid leidt tot een toename van het verhard oppervlak en daarmee tot een waterbergingsopgave.

In het plan zullen grondgebonden woningen gerealiseerd gaan worden. Voor de berekening van de noodzakelijke waterberging wordt uitgegaan van een geschatte hoeveelheid verharding per woning (incl. verharding in de openbare ruimte), onderverdeeld naar woningtypologie:

- ten westen van de Gasthuisstraat verschijnen 52 grondgebonden woningen:
 $52 \times 300 \text{ m}^2 \text{ verharding} = 15.600 \text{ m}^2 \text{ verharding}$. In de huidige situatie is er geen verharding aanwezig.
- Bij de Hortsedijk verschijnen 36 grondgebonden woningen:
 $36 \times 200 \text{ m}^2 = 7.200 \text{ m}^2 \text{ verharding}$. In het verleden heeft hier een school gestaan, die al vuilwater en regenwater afvoerde op het riool aan de Hortsedijk. Het oppervlak van de school (met parkeerterrein) was ca. 10.000 m². De voorgestelde ontwikkeling leidt dus tot 2.800 m² minder verhard oppervlak.

5.1.2 Toepassing waterbeleid op het plangebied

5.1.2.1 Watersysteem en waterberging

Het gebied bij de Hortsedijk heeft in de nieuwe situatie 2.800 m² minder verhard oppervlak dan in de oude situatie. Hier ligt dus geen waterbergingsbehoefte.

Het gebied ten westen van de Gasthuisstraat krijgt een afvoerend verhard oppervlak dat 15.600 m² groter is dan in de huidige situatie.

Bij een neerslaggebeurtenis van $T=10+10\%$ betekent dit een bergingsopgave van 670 m³ (check via waterschap!). Uitgaand van een waterbergende schijf van 40 cm betekent dit een ruimtebeslag van 1.677 m². In dit plandeel is waterberging voorzien in de groene gebieden tussen de woningen en ten zuiden van de woningen. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Voor het bestemmingsplan zullen de groengebieden allemaal een medebestemming 'waterberging' of 'waterhuishouding' krijgen.

5.1.2.2 *Toekomstig rioolstelsel*

Er wordt in het gebied een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Om te kunnen aanhaken op het bestaande rioolstelsel, moet het bestaande riool in de Gasthuisstraat worden aangepast. In de Leemkuilenweg is op dit moment slechts gedeeltelijk riool aanwezig. Dit riool wordt doorgetrokken tot aan de laatste, al bestaande, woning in de Leemkuilenweg. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel.

5.1.2.3 *Waterkwaliteit*

Het afstromende water van de openbare ruimte en de woningen wordt geacht schoon genoeg te zijn om zonder voorbehandeling te lozen in de bergingsgebieden (cf. uitgangspunt lozingenbesluit buiten inrichtingen). Het gebied wordt extensief gebruikt, het is niet de verwachting dat hier verontreinigingen van water- en bodemsysteem zullen plaatsvinden.

Voor het beheer van de openbare ruimte zijn de volgende aspecten van belang:

- Hondenpoep: het beleid van de gemeente t.a.v. hondenpoep is recent gewijzigd. In het nieuwe beleid zijn hondenbezitters verplicht een zakje mee te nemen en uitwerpselen op te ruimen (m.u.v. officiële hondenuitlaatplaatsen, deze worden door de gemeente gereinigd);
- Onkruidbestrijding op verhardingen: de gemeente maakt nog gebruik van chemische -- onkruidbestrijding (volgens de DOB-methode). Op dit moment wordt bekeken of omschakeling naar mechanische onkruidbestrijding financieel en technisch haalbaar is.
- Bouwmaterialen: De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen.

Voor dit gebied wordt van de initiatiefnemer(s) verwacht dat het gebruik van uitlogende bouwmaterialen tot een minimum wordt beperkt.

5.1.2.4 *Beheer en onderhoud van stedelijk water*

In het gebied liggen geen leggerwatergangen van waterschap Aa en Maas. De verwachting is dat eventuele nieuwe of op te waarderen bestaande sloten niet in de Legger opgenomen zullen worden. In dat geval blijft of wordt de gemeente onderhoudsplichtig, voor zover zij aangelande of eigenaar is. Voor het wijzigen van het bestaande oppervlaktewater moet wel een Watervergunning aangevraagd worden bij waterschap Aa en Maas.

5.1.2.5 *Overleg met Waterschap*

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. In het kader van dit plan is overleg gevoerd met het Waterschap. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in paragraaf 8.2 van deze toelichting.

5.2 **Archeologie en Cultuurhistorie**

5.2.1 **Archeologie**

Op 13 januari 2009 zijn het "Beleidsplan archeologie Eindhoven – Helmond 2008 – 2012" en de "Archeologische Waardenkaart Helmond" (versie 25 november 2008) door de gemeenteraad vastgesteld.

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat met de "Archeologische Waardenkaart Helmond" het provinciale belang niet in het geding komt.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. Binnen de gebieden op deze kaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen verstorend van de grond:

1. *Gebied aangewezen als (rijks- of gemeentelijk) archeologisch monument*

Het betreft een terrein dat rijks- of gemeentelijke bescherming heeft wegens daar aanwezige monumenten (zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde op landelijk of gemeentelijk niveau).

Deze bescherming is erop gericht het monument op locatie (in situ) te behouden en verbiedt daarom bodemverstorende activiteiten zonder vergunning. Een vergunning zal alleen verleend worden als daarvoor een zwaarwegend belang bestaat.

2. Gebied met archeologische waarde

In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden, bijvoorbeeld omdat bij eerdere onderzoeken is aangetoond dat er archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden.

De gemeente stelt, op basis van het gestelde in artikel 41a van de Wamz, een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² / dieper dan 0,50 m.

3. Gebied met hoge archeologische verwachting

Binnen deze gebieden wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en eerder aangetroffen vondsten een hoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht, die als behoudenswaardig kunnen worden gekarakteriseerd.

De gemeente stelt een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht waar het gaat om ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² / dieper dan 0,50 m.

4. Gebied met middelhoge archeologische verwachting

Binnen deze gebieden wordt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en aangetroffen archeologische vondsten een middelhoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht. In deze gebieden is de verwachte dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting.

De gemeenten stelt een vergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 2.500 m² / dieper dan 0,50 m.

Hiermee wordt, gebruik makend van artikel 41a Wamz, afgeweken van de wettelijke grens van 100m² omdat in deze gebieden een zeer dunne spreiding van archeologische overblijfselen verwacht wordt.

5. Gebied met een lage of geen archeologische verwachting

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische resten uiterst klein wordt geacht.

Voor deze gebieden is vanuit het oogpunt van de archeologie geen vergunning nodig.

Het plangebied behoort tot de laatste categorie (categorie 5). Het aspect archeologie is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten gelegen. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft eveneens geen informatie over monumentale bebouwing binnen het plangebied.

5.3 Flora en fauna

Dit bestemmingsplan leidt niet tot ingrepen in de provinciale Ecologische Hoofdstructuur of Groenblauwe mantel. Er is een flora- en fauna-onderzoek gedaan om te kijken of de voorgestelde ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor beschermde plant- en diersoorten of voor soorten van de Rode Lijst. Het flora- en fauna-onderzoek¹ en de beoordeling van de gevolgen van dit bestemmingsplan voor flora en fauna² beslaan een groter gebied dan Stiphout-Zuid.

Hieronder zijn de conclusies vermeld voor Stiphout-Zuid.

1. Planten

Er zijn geen beschermde planten gevonden.

2. Vlinders en libellen

Er zijn geen beschermde vlinders en libellen aangetroffen. Voor wettelijk beschermde libellensoorten ontbreken geschikte voortplantingswateren.

3. Vissen

Sloten in het plangebied staan periodiek droog en hebben geen goed ontwikkelde watervegetatie. Daardoor ontbreken kritische vissoorten.

4. Amfibieën

¹ Staro, Natuurwaarden Stiphout-Zuid, rapportnummer 10-0017 onderdeel A, september 2010

² Staro, Effectanalyse en Natuurcompensatieplan Stiphout-Zuid, februari 2011

Er komen in het plangebied algemene amfibieënsoorten voor, zoals gewone pad en bruine kikker, maar bijzondere of beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Het effect van de ontwikkeling van Stiphout-Zuid op amfibieën is gering; er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden. In de nieuwe situatie zullen deze soorten zich ook weer kunnen vestigen. (Het tegengaan van verdroging is een aandachtspunt bij de planuitwerking).

5. *Vogels*

In het agrarisch gebied komen weidevogels voor in lage dichtheden. In het populierenbos zit een roekenkolonie. Het populierenbos en struwelen bieden broedgelegenheid voor algemene vogelsoorten zoals winterkoning, koolmees, heggenmus en vink. Er zijn geen nesten van roofvogels aangetroffen. Het effect van de ontwikkeling van Stiphout-Zuid op algemene broedvogelsoorten is gering; er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden. In de nieuwe situatie kunnen deze soorten ook weer een plek vinden in nieuw bos, struwelen en wegbeplantingen.

De roekenkolonie heeft een beschermde status. Er is nader onderzoek gedaan naar de roeken³. In dit onderzoek wordt uitvoerig het plan van aanpak beschreven om te komen tot een duurzame veiligstelling van deze roekenkolonie. Hierdoor treden er geen significante effecten op voor de flora en fauna.

6. *Zoogdieren incl. vleermuizen*

In het gebied komen algemene zoogdiersoorten voor, zoals egel, konijn en mol. Met name het populierenbos en de bebouwingsrand van Stiphout zijn foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het effect van de ontwikkeling van Stiphout-Zuid op zoogdieren is gering; er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden. In de nieuwe situatie kunnen deze soorten ook weer een plek vinden; bestaande landschapselementen worden waar mogelijk gehandhaafd, en er wordt nieuwe beplanting aangebracht; er worden onder meer wegbeplantingen, struwelen en bermen gerealiseerd. Het plan heeft een hoog 'groengehalte'. Terughoudendheid met verlichting in de landschapszone is een aandachtspunt bij de planuitwerking.

5.4 Bos, natuur en landschap

5.4.1 Bos

Het bestaande populierenbos tussen Stilpot en Schootense Dreef valt onder de Boswet. Het populierenbos wordt niet aangetast door de nieuwe ontwikkelingen.

5.4.2 Natuur

De provinciale Verordening ruimte 2012 stelt regels voor ingrepen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in de Groenblauwe Mantel. In dit geval is dat niet aan de orde.

De Flora- en faunawet stelt regels voor beschermde plant- en diersoorten. Ten behoeve van dit plan is flora- en fauna-onderzoek gedaan om te bepalen waar de regels van de Flora- en faunawet aan de orde zijn. In het plan is daar rekening mee gehouden. Zie paragraaf 5.3. Uitgangspunt is de functie van het bestaande bos als roekenkolonie. In de landschapszone worden nieuwe beplantingsstroken en een groen inrichting gerealiseerd. Op die manier kan een samenhang ontstaan met beplantingen in de Goorloopzone. In het westelijk deel van het plangebied zijn nieuwe boomstructuren voorzien die vanuit het buitengebied tussen de woningen doorlopen. Die groenstructuur leent zich voor vliegroutes voor vleermuizen. De provinciale Verordening ruimte 2012 stelt regels voor ingrepen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in de Groenblauwe Mantel. In dit geval is dat niet aan de orde.

5.4.3 Landschap

Het gebied tussen Stiphout en de Schootense Dreef vormt een buffer tussen de woonbebouwing van Stiphout en bedrijventerrein Schooten. Het maakt deel uit van de 'groene mal' rond Stiphout. In het stedenbouwkundig plan krijgt de bebouwingsrand van Stiphout meer oriëntatie op die groene buitenruimte. Nu liggen woningen met achterkanten naar buiten gericht. De inrichting wordt deels bepaald door de bosfunctie. Het westelijk deel van het plangebied krijgt een afwisseling van bosjes, wegbeplantingen, openbaar groen tussen de woningen en kleinschalig (semi)agrarisch gebruik met bijvoorbeeld paardenweides.

Daarmee wordt invulling gegeven aan artikel 2.2. van de provinciale Verordening ruimte 2012, die stelt dat een rode ontwikkeling (bebouwing) in het buitengebied gepaard moet gaan met landschapsverbetering. Een regeling daarvoor is er nog niet. In dit geval is, aan de hand van de Gebiedsvisie Stiphout, gekozen voor landschapsontwikkeling vanuit de kenmerken en potenties in het

³ Faunaconsult, Roekenplan Gemeente Helmond, juni 2011

gebied. Deze ontwikkeling is financieel verankerd in de planexploitatie. Taakstellend is een investering:

- in 55.000 m² groen, incl. houtsingels en laanbomen, op basis van een verhouding rood:groen = 1:0,85.
- à € 850.000,- in groen incl. houtsingels en laanbomen, op basis van € 15,50 per m² uitgeefbaar terrein.
- à € 850.000,- in groen incl. houtsingels en laanbomen, 8% van de waarde stijging door de rode ontwikkeling.

5.5 Wonen

5.5.1 Woningbouwprogramma

De wijk Stiphout kent een vrij eenzijdige opbouw van de woningvoorraad, met een nadruk op duurdere koopwoningen. Is in totaal Helmond circa 45% van de woningvoorraad een huurwoning, in Stiphout bedraagt dit aandeel 18%. Vanuit de wijk wordt gevraagd naar woningen voor starters en ouderen. In de Woonvisie Helmond 2012-2020 worden deze doelgroepen specifiek genoemd, evenals de aandacht voor projecten met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Er is nog maar een beperkt aantal mogelijkheden om in de wijk iets meer differentiatie aan te brengen. Dit betreft locaties in het centrum van Stiphout, die echter voornamelijk in particulier bezit zijn, en het betreft Stiphout-Zuid.

In Stiphout-Zuid zijn twee vlekken beschikbaar voor woningbouw. Het betreft een locatie op het terrein van het voormalige ROC aan de Hortsedijk, met in totaal 36 woningen, waarvan 24 woningen behoren tot het CPO-project van de Startersgroep Stiphout, en een locatie in het westelijke deel, met in totaal 55 woningen. In deze vlek is er ruimte voor woningen voor starters, voor ouderen en ook voor individuele kavelsverkoop.

Op deze wijze wordt optimaal tegemoet gekomen op de vraag vanuit de wijk.

De woningen zijn opgenomen in de bouwcapaciteit die nodig is om het in regionaal verband afgesproken woningbouwprogramma 2012-2022 te realiseren en het plan voldoet daarmee tevens aan de eisen, die de Provincie Noord-Brabant stelt aan de harde bouwcapaciteit van gemeenten.

Voor het totale plan wordt de volgende differentiatie voorgesteld:

Prijsklasse	%	Opmerking
Huur:		
Sociale huur	12%	Starters
Vrije sector huur	19%	Patio's voor senioren
Koop:		
<€188.000	15%	CPO Starters
€188-250.000	19%	CPO Starters
€250-330.000	13%	VS kavels
>€330.000	22%	VS kavels
Totaal	Circa 95 = 100%	
Verhouding eg-mg	100% - 0%	
Aandeel starterswoningen	46%	
Aandeel seniorenwoningen	19%	

In het oostelijk plangebied is inmiddels gestart met de bouw van 24 woningen door de Startersgroep Stiphout. De woningen in het westelijke plandeel zullen pas na het jaar 2015 aan bod komen.

5.5.2 Klimaat en duurzaamheid

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, waarbij in een concreet Meerjaren Uitvoeringsprogramma de uit te voeren projecten verwerkt zijn. De nota Klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en

beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

- *Energiebesparing*
Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- *Duurzame energie*
De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- *Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen*
De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw. Voor woningbouw gelden hiertoe voorwaarden waarop wordt getoetst in het kader van het verlenen van een bouwvergunning. De gemeente streeft naar nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en het benodigde energiedeel ingevuld wordt door bijvoorbeeld duurzame energietoepassingen. Tevens wordt het toepassen van duurzame materialen gestimuleerd. Ook voor onderwerpen als openbare verlichting en openbaar groen worden vanuit duurzaamheid eisen gesteld aan het ontwerp en de aanleg ervan.

Bij realisatie dienen in het kader van de toepassing van GPR Gebouw® hierover nadere afspraken te worden gemaakt.

1 januari 2009 is het programma GPR Gebouw ingevoerd. GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol: Energie; Milieu; Gezondheid; Toekomstwaarde en Gebruikskwaliteit (waaronder bezoek, - en aanpasbaarheid en Politiekeurmerk Veilig Wonen)

De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat men een 7 behaalt wanneer men bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. De ambities die behaald moeten worden zijn een 7 voor Energie een 8,5 voor Gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige modules. Binnen dit kader bestaat voor de ontwikkelaar enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen.

Tevens zal vanaf 2013 het energielabel (EU) voor nieuwbouw verplicht zijn. Een en ander houdt in dat de woningen na oplevering op energetische kwaliteiten zullen worden gecontroleerd. Hierover zullen voorafgaand aan het project afspraken inzake controle, informatie en bewijslast worden gemaakt.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Stiphout-Zuid is globaal in drie gebiedsdelen te typeren:

- Het oostelijk deel van het plangebied voorziet voornamelijk in de realisatie van woningen voor starters middels (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Voor een deel van dit plangebied is, om realisatie van 24 woningen voor starters middels collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) en de benodigde voorzieningen in de openbare ruimte mogelijk te maken, door de gemeente in het voorjaar van 2012, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, een procedure als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, ten derde van de Wabo ('de Planologische maatregel') alsmede de procedure om te komen tot de verlening van de omgevingsvergunning gevolgd. Op termijn biedt dit gebied aanvullend nog ruimte voor 12 woningen.
- In het middengebied ten oosten van de Gasthuisstraat zal, met name vanwege de belemmeringen op het gebied van flora & fauna, de bestaande bestemming worden gehandhaafd waardoor het bestemmingsplan hier een conserverend karakter heeft.
- Het westelijk plangebied biedt de mogelijkheid voor de bouw van circa 59 woningen in de categorieën zoals deze in paragraaf 5.4 nader zijn toegelicht. In dit gebied bevinden zich ook nog enkele percelen met een conserverende bestemming. Het betreft hier de conserverende bestemming van een tweetal bestaande woningen en een conserverende bestemming van enkele percelen waarvan de bestemming met betrekking tot de mogelijkheid van bedrijfsmatig agrarisch gebruik, passend bij de nieuwe woonomgeving, wordt gehandhaafd.

Alle gronden binnen dit bestemmingsplan waarop ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van de bouw van woningen met de daarbij behorende noodzakelijke maatregelen en voorzieningen in de openbare ruimte, zijn in eigendom van de gemeente Helmond.

De oppervlakte van het totale bestemmingsplangebied bedraagt circa	15,2 ha
Het gedeelte met een conserverende bestemming waarin geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden (bestaande wegenstructuur, een tweetal bestaande woningen, roekenbos, gebied met te handhaven agrarische bestemming en bestaand groen), waarvan de gronden deels ook in eigendom van derden zijn, heeft een oppervlakte van circa	7,1 ha

Dit betekent dat het gebied van Stiphout-Zuid dat in ontwikkeling wordt genomen en waarop grondexploitatie plaatsvindt een oppervlakte heeft van circa	8,1 ha
Hiervan is uitgeefbaar voor woningbouw circa 43%	3,5 ha
Het overige gebied zal worden ingericht met openbare voorzieningen zoals verhardingen (ontsluitingswegen/woonstraten, voetpaden en parkeren etc.), groenvoorzieningen met mogelijkheden voor waterberging en speelvoorzieningen, e.d. circa 57%	4,6 ha

De totale gebiedsexploitatie Stiphout-Zuid zal naar verwachting een beperkt batig resultaat genereren. Daarmee is sprake van een sluitende grondexploitatie. Deze is hiermee economisch uitvoerbaar. Omdat alle gronden in eigendom zijn van de gemeente Helmond en hierdoor, conform artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro), het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en ook het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet aan de orde is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

7 Juridische opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning aanlegactiviteit). Een bestemmingsplan regelt:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Wabo, Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Hoewel de toelichting geen rechtskracht heeft zoals de regels en de verbeelding is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven, met eventuele nadere aanduidingen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. De woningen (hoofdgebouwen) moeten daarbinnen worden opgericht. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen het bouwvlak als ook binnen het bijgebouwenvlak toegestaan. In de bouwregels zijn diverse maatvoerings- en situeringseisen gegeven.

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- *Inleidende regels*

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- *Bestemmingsregels*

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van wat is geregeld.

- *Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een Anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.

- *Overgangs- en slotregels*

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

De regels in dit bestemmingsplan worden hieronder kort beschreven.

Agrarisch

De bestemming Agrarisch kent ook een aanduiding Agrarisch-1 waarbij de conserverende bestemming grotendeels is overgenomen uit het oude bestemmingsplan.

Bos

De bestemming Bos is als conserverende bestemming grotendeels overgenomen uit het oude bestemmingsplan. Naast bos zijn deze gronden bestemd voor het herstel en de ontwikkeling van natuur. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Groen

Deze bestemming kent de voor (openbaar) groen gebruikelijke mogelijkheden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemmingen zijn toegekend aan de geprojecteerde wegen en straten. De bestemming verkeer worden toegekend aan wegen met een overwegende verkeersfunctie (ontsluitingswegen).

De bestemming Verkeer-verblijfsgebied wordt toegekend aan wegen met een verblijfsfunctie zoals erftoegangswegen.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen is een onderscheid gemaakt tussen de woningtypen aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Naast wonen is een gebruik toegestaan voor aan huis gebonden beroepen.

Met gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een aan huis gebonden bedrijf. Wel moet worden voldaan aan diverse voorwaarden.

8 Procedure

8.1 Vooraankondiging en inspraak

Conform artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 22 maart 2013 kennis gegeven van het bestemmingsplan en de inspraakprocedure.

8.2 Resultaten wettelijk overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan op 26 maart 2013 verzonden naar diverse instanties, waaronder de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Onderstaand de resultaten van het vooroverleg en inspraakreacties.

Reactie overheden en instanties:

- Reactie Provincie: PM
- Reactie Waterschap: PM
- Reactie overige instanties: PM
- Inspraakreacties: PM

8.3 Procedure ontwerpplan

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb zal het plan worden bekendgemaakt en zes weken ter inzage liggen, waarbij een ieder in de gelegenheid zal worden gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

PM