

Bestemmingsplan

"t Hout"

Inhoud.

Toelichting
Bijlage: Akoestische onderzoeken
PR en GR berekening Houtsestraat

Regels
Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Kaart nr. NL.IMRO.0794.1300BP080222-4000

Procedure.

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 16 juni 2010

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 21 december 2011

Ter inzage d.d. : 22 december 2011

Vastgesteld raad d.d. : 3 april 2012

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 31 mei 2012

In werking d.d. : 13 juli 2012

Onherroepelijk d.d.: : 20 februari 2013

Beroep Abr RvS : 20 februari 2013

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2.	Situering en planherziening	1
1.3.	Geldende plannen	1
1.4.	Opzet plantoelichting	1
2.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.	2
2.1.	Nota Ruimte	2
2.2.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte	2
2.3.	Interimstructuurvisie Helmond 2015	3
2.4.	Waterplan Helmond	4
2.5.	Handhavingsbeleid	5
3.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED.	6
3.1.	Ligging in groter verband	6
3.2.	Historische ontwikkeling	6
3.3.	Ruimtelijke structuur	7
4.	Functionele beschrijving plangebied	11
4.1.	Wonen	11
4.2.	Detailhandel	12
4.3.	Horeca	12
4.4.	Maatschappelijke voorzieningen	12
4.5.	Sport- en speelvoorzieningen	12
4.6.	Verkeer	13
4.7.	Groenvoorzieningen	14
4.8.	Natuur	14
4.9.	Waterhuishouding	15
4.10.	Kabels en leidingen	17
4.11.	Archeologie en cultuurhistorie	18
5.	MILIEUaspecten	20
5.1.	Algemeen	20
5.2.	Geluid	20
5.3.	Industrielawaai	21
5.4.	Externe veiligheid	21

5.5.	Bedrijven en milieuzonering	26
5.6.	Bodemkwaliteit	27
5.7.	Luchtkwaliteit	27
5.8.	Geurhinder agrarische bedrijven	28
5.9.	Duurzaamheid	28
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	30
7.1.	Inleiding	30
7.2.	Juridische methodiek	30
7.3.	Toelichting op de bestemmingen	30
8.	PROCEDURE	34
8.1.	Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	34
8.2.	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	34
8.3.	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	35

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

In het kader van de actualisering van oude bestemmingsplannen wordt het bestemmingsplan 't Hout ter hand genomen. Deze herziening wordt voornamelijk gemaakt ten behoeve van een goed ruimtelijk beheer van dit stadsdeel. In het gebied geldt momenteel een groot aantal bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen, waarvan het overgrote deel dateert uit de jaren tachtig en negentig.

1.2. Situering en planherziening

De wijk 't-Hout is één van de westelijke wijken van Helmond en ligt ten zuidwesten van Helmond-West en ten oosten van Brandevoort. 't-Hout heeft de volgende grenzen:

- aan de westkant het Coovelsbos, Brandevoort en de Geldropseweg;
- aan de zuidkant het Eindhovens Kanaal;
- aan de oostkant de Zuid-Willemsvaart en de Goorloop;
- aan de noordkant de Europaweg (N270).

In dit bestemmingsplan ligt het grootste gedeelte van 't-Hout. De natuurgebieden (Groot Goor en Coovelsbos), enkele geleidingszones (Neerhei-Kastmolen en de Goorloop), de Houtse Akker en enkele kleine gebieden worden of zijn in overige bestemmingsplannen opgenomen.

1.3. Geldende plannen

Op dit moment gelden voor het plangebied veel bestemmingsplannen en vrijstellingsbesluiten. Behalve dat door dit nieuwe bestemmingsplan een actueel kader wordt verkregen, geeft het terugbrengen van al deze plannen tot één plan meer overzichtelijkheid en doelmatigheid in de bouwplantoetsing. In grote lijnen vervangt dit bestemmingsplan de plannen "Kroon Krollaan, Apostelhuis, Ashorst, Mierlo Hout, Het Hout, Akkers, Ganssenwinkel-West, Herziening centrum 't Hout".

1.4. Opzet plantoelichting

Volgend op deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het planologisch beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijke en hoofdstuk 4 functionele beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en de structuur.

Milieuaspecten waarvan onder meer de milieuzonering, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit deel uitmaken komen in hoofdstuk 5, milieu, aan de orde.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 6 aan bod.

De juridische opzet van het plan, waartoe onder meer de juridische methodiek en de toelichting op de bestemmingen behoren, wordt in hoofdstuk 7 aan de orde gesteld.

In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.

2.1. Nota Ruimte

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het motto van de Nota Ruimte is: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Dit wil zeggen dat alleen voor ontwikkelingen die het nationaal belang aangaan, het rijk sturend zal optreden. Enerzijds gaat het dan om de waarden die van nationaal belang worden geacht, zoals ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, milieu, groen en water, waarvoor in de nota enkele generieke regels zijn opgenomen. De regels zijn opgesteld teneinde een bepaalde basiskwaliteit te behouden of te bereiken; het zijn de spelregels die gelden bij de onderwerpen die zijn gedecentraliseerd en bij de afwegingen die decentrale overheden (zoals gemeenten) maken. Anderzijds is in de nota een nationale ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen, waarvoor het rijk zich actief zal inspannen.

In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is de regio Zuidoost-Brabant, dus ook Helmond, opgenomen als Brainport. Voor de wijk 't Hout heeft dit geen consequenties. De Nota Ruimte houdt in principe niets anders in, dan dat verder invulling kan worden gegeven aan het streven naar een hoogwaardig woonmilieu in deze wijk, zoals vastgelegd op gemeentelijk niveau. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de basiskwaliteit gegarandeerd.

Beleid radar- en communicatieapparatuur

Het ministerie van Defensie heeft beleid opgesteld om te voorkomen dat de werking van radar- en communicatieapparatuur wordt verstoord. Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Omdat er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de radarzone beïnvloeden, is aanvullende toetsing niet nodig.

2.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (januari 2011) en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch doorvertaald in de Verordening Ruimte (maart 2011). 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.

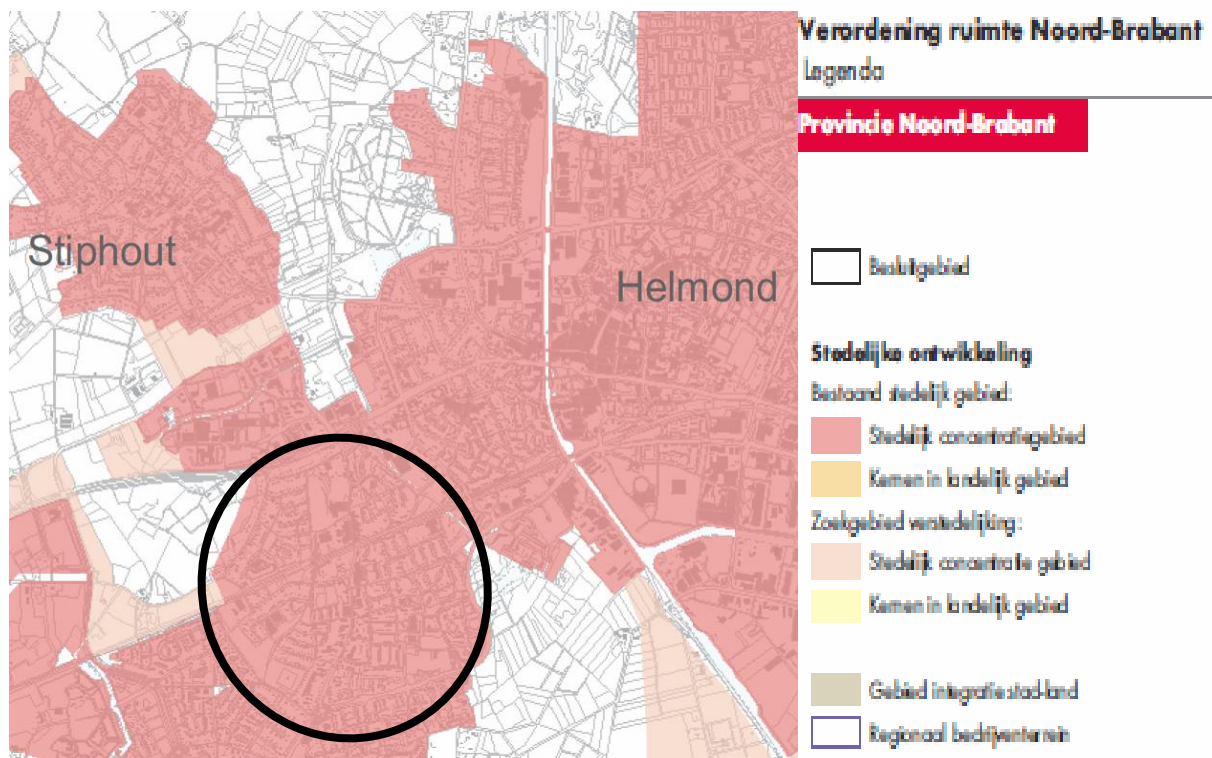
In de Verordening Ruimte zijn beleidslijnen waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken ('provinciaal belang'), uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Op de kaart behorende bij de Verordening Ruimte is 't Hout grotendeels aangeduid als 'Bestaand stedelijk Gebied'. Het gaat daarbij om het bestaande ruimtebeslag van een

kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarbij gaat het om mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik (onder meer door op een compactere wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen) en meervoudig ruimtegebruik (meerdere functie combineren op één locatie).

Een gebied aan de zuidwestzijde van het plangebied is bestempeld als 'Zoekgebied verstedelijking'. Dit houdt in dat een benutting van dit landelijke gebied voor stedelijke gebruik (wonen, werken, voorzieningen, e.d.) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Deze afweging wordt in het kader van dit bestemmingsplan (nog) niet gemaakt. De huidige situatie blijft op basis van dit bestemmingsplan dan ook onveranderd.

Een gebied aan de zuidoostzijde van het plangebied behoort weliswaar tot de stedelijke regio maar wordt niet tot het (potentiële) stedelijk gebied gerekend. Er zijn in dit deel van het plangebied dan ook geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals weergegeven hierboven.



2.3. Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. De wijk 't Hout 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 High Tech Automotive Campus gaat vervullen binnen Brainport en daartoe ook zal worden uitgebreid.

In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. Tot 2015 wordt in 't Hout nog rekening gehouden met een geringe toename van het inwoneraantal, hoofdzakelijk veroorzaakt door geplande woningbouw op met name een tweetal locaties: Voorstadhalte en Hoofdstraat.

Twee opgaven staan centraal: de centrale functie van de Hoofdstraat lintbebouwing onderstrepen en een oplossing vinden voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de kruising Hoofdstraat – spoor en de westzijde van de Hoofdstraat (ten noorden van het spoor). Het wijkniveau overstijgend zijn de volgende opgaven nog van belang: ontwikkeling van Groot Goor-Eindhovenskanaalzone-Zuid-Willemsvaart als ruimtelijke kwaliteitsdrager, het bestendigen van het groene karakter van de spie Geldropseweg/Houtsestraat en een kwaliteitsimpuls voor het Coovels Bos.

Aandachtspunten zijn voorts de toekomst van het Eindhovens Kanaal als ecologische/recreatieve zone en de groenstrook tussen spoor en Slegersstraat.

Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan wordt (nog) niet voorzien in voornoemde ruimtelijke opgaven. Dit zal middels specifieke ruimtelijke plannen gebeuren in de nabije toekomst.

Kaart Palet van Wijken: 't Hout (ISV)



2.4. Waterplan Helmond

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2006-2010 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Op dit moment wordt het Waterplan 2006-2010 geactualiseerd. De bestaande beleidslijnen zullen echter overeind blijven en aangevuld worden met ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

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 items in het Waterplan 2006-2010 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. Het bestemmingsplan 't Hout is een beheergericht bestemmingsplan waar in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen, vanuit ruimtelijk oogpunt, worden mogelijk gemaakt. Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan zullen de uitgangspunten van het waterbeleid, zoals vastgelegd in het Waterplan 2006-2010, van toepassing zijn. De waterhuishoudkundige zaken, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn vooral beschrijvend van karakter. Een nieuw waterplan is in voorbereiding waarbij de huidige uitgangspunten gehandhaafd blijven.

2.5. Handhavingsbeleid

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Helmond is neergelegd in de "Nota Helmond, een veilige en leefbare stad", door de raad vastgesteld op 8 januari 2004. In deze nota (vlindernota) zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd. De gemeente staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe "handhaven, tenzij" leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd. Handhaving van de gewenste situatie staat voorop. Onder "tenzij" wordt verstaan dat er bestuurlijk verantwoording wordt genomen voor een expliciet genomen afwijkend gedoogbesluit. Dit afwijkende besluit moet en zal als zodanig ook naar buiten kenbaar worden gemaakt, zodat hierover democratisch verantwoording kan worden afgelegd.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De zorg van de gemeente blijft dan ook uitgaan naar een duidelijk en actief aanschrijvingsbeleid en naar voldoende ambtelijke capaciteit voor de benodigde controles en handhavingprocedures.

Uitgangspunt in de actieve handhaving is: 'Niet alles hoeft en kan tegelijkertijd en in dezelfde mate worden gehandhaafd'. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt omtrent prioritering in norm en tijdsvolgorde. De beleidsnota "Helmond, een veilige en leefbare stad", bevat een opsomming van beleidsvelden met alle gemeentelijke handhavingstaken. De jaarlijkse handhavingprogramma's Bouwen en Gebruik en Openbare Ruimte bevatten een uitwerking van de nota met de handhavingstaken die structureel aandacht krijgen. Ook het de gemeentelijke welstandsnota bevat belangrijke toetsingscriteria voor de handhaving van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag moet ervoor zorgen dat de rechtshandhaving adequaat wordt georganiseerd en uitgevoerd. De Wabo vereist dat het bevoegd gezag een handhavingsbeleid voert met een toezichtstrategie en een jaarlijks uitvoeringsprogramma waarin de concrete werkzaamheden worden georganiseerd. Het gemeentebestuur maakt jaarlijks de handavingsvoornemens bekend en legt daar achteraf via een jaarverslag verantwoording voor af.

Voor het plangebied "t Hout" zijn met name de beleidsvelden "Bouwen en Gebruik" en "Openbare Ruimte" van belang. Daarbinnen gaat de aandacht voornamelijk naar de volgende taakvelden uit;

- bouwen en slopen zonder en in afwijking van een vergunning
- vergunningsvrij bouwen
- beeldkwaliteit
- excessen
- gebruik en overlast gebouwen en terreinen
- kamerbewoning en tijdelijke huisvesting
- naleving APV voorschriften
- parkeren en parkeervoorschriften

Voor het actieve handhaven heeft de gemeente de volgende middelen tot haar beschikking:

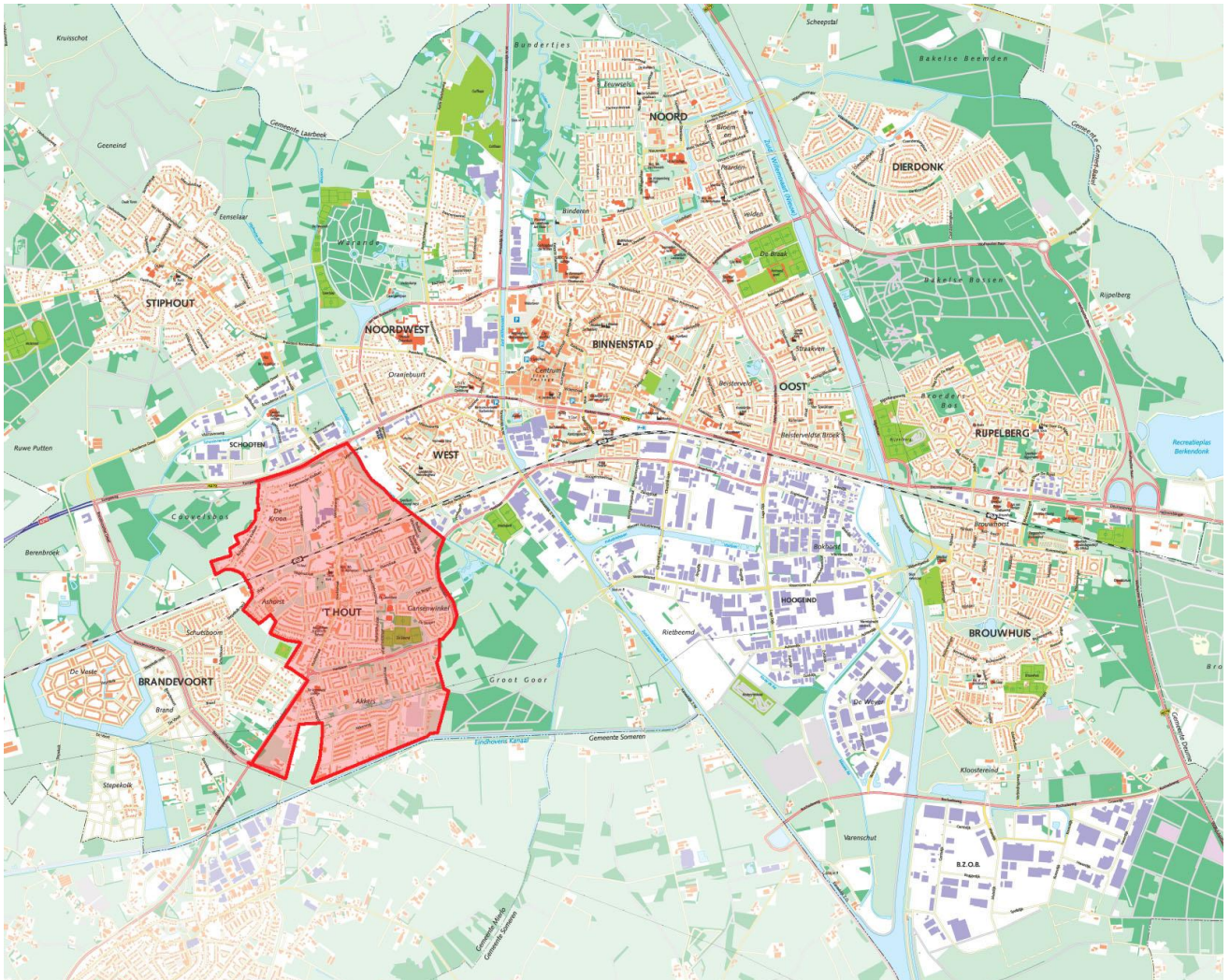
- voorlichting;
- treffen van (fysieke) maatregelen die gewenst gedrag bevorderen;
- toezicht;
- sanctionering;
- tenuitvoerlegging sancties.

Met het maken van een nieuw bestemmingsplan dient tevens een besluit genomen te worden over alle bouwwerken en vormen van gebruik die illegaal en in strijd met het vorige bestemmingsplan tot stand zijn gekomen.

Voor het plangebied "t Hout" is handhaving van met het vorige plan strijdige situaties niet aan de orde.

3. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED.

3.1. Ligging in groter verband



3.2. Historische ontwikkeling

Van oudsher is 't Hout een klein kerkdorp dat gelegen is tussen Helmond, Stiphout en Mierlo. 't Hout lag aan de straatweg Houtsche straat (nu: Mierloseweg, Hoofdstraat en Houtsestraat) tussen de drie kernen in en de bebouwing concentreerde zich met name op deze wegen. Verder zijn er nog enkele wegen, die behouden zijn gebleven en waar tevens enige bebouwing aan gesitueerd lag:

- Stegersstraatje (nu: Slegersstraat);
- Beemdstraat (nu: Pastoor Elsenstraat);
- Boterstraat (nu: Burgemeester Krollaan);
- Langs de spoorlijn (Houtse Parallelweg, Noord Parallelweg);
- Koeveldsestraat.
- Kardinaal van Enckevoirtstraat

Een aantal grote infrastructurele ingrepen is verder bepalend geweest voor de structuur van 't Hout:

- Eindhovens Kanaal 1846;
- Spoorlijn Eindhoven-Helmond-Venlo 1866;
- Europaweg ±1975;
- Heeklaan ±1988.

Sinds 1968 is 't Hout een stadsdeel van Helmond geworden. Hiervoor hoorde 't Hout bij gemeente Mierlo.

't Hout is vanaf 1950 flink getransformeerd. Nu zijn er ongeveer 11.000 inwoners. De transformatie is in meerdere stappen verlopen, waardoor 't Hout een lappendeken is geworden van buurten die achter de historische wegen en de Heeklaan gelegen zijn.



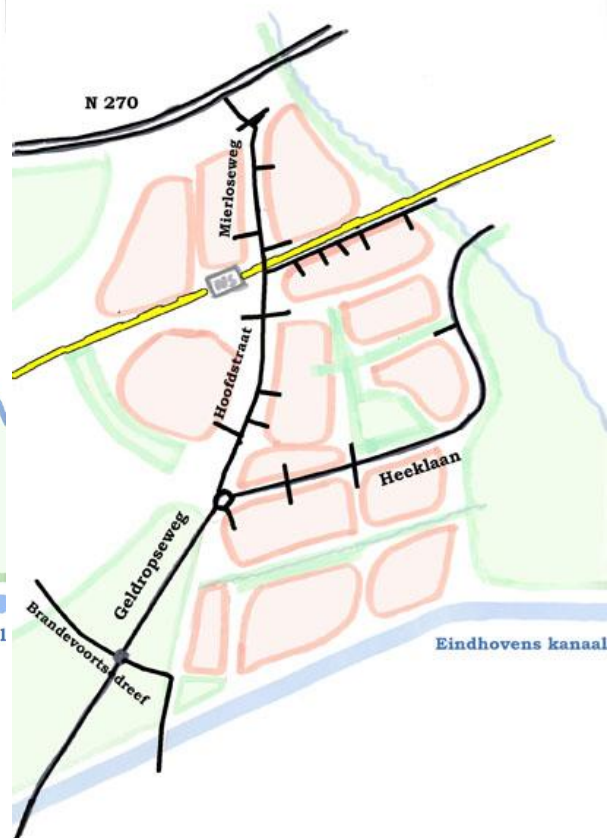
Historische lijnen verduidelijkt op kaart van 't Hout uit 1912 en geprojecteerd op ondergrond uit 2006. Oranje omlijning betreft het gebied van dit bestemmingsplan. Groen = bos, rood = bestrate weg, geel = onbestrate weg, zwarte stippels is tramweg.

3.3. Ruimtelijke structuur

3.3.1. Stedenbouwkundige structuur



De hoofdassen, de historische wegenstructuur, de buurten en het groen.



De ontsluitingswegen en de diverse aansluitingspunten vanuit de verschillende buurten.

't Hout is één van de grotere stadsdelen van Helmond en kent ongeveer 11.000 inwoners. De wijk heeft een gevarieerde opbouw van buurten en bestaat met name uit grondgebonden woningen. Er zijn veel gezinnen en jonge inwoners. In 't Hout heerst een relatief groot saamhorigheidsgevoel. De wijk wordt door twee stedelijke hoofdasen (het Eindhovens kanaal en de Europaweg/N270) begrensd en door twee stedelijke hoofdasen doorsneden: de spoorlijn en de Geldropseweg-Heeklaan. Aan de oostkant wordt het stedelijk gebied van 't Hout begrensd door het natuurgebied Groot Goor en de beek de Goorloop. Aan de westkant ligt een geleedingszone rondom de Geldropseweg en de Neerhei om zo de eigenheid van 't Hout en Brandevoort goed tot z'n recht te laten komen. Ten noorden van het spoor ligt aan de westkant het natuurgebied het Coovelsbos. De hoofdontsluiting is de noord-zuid gelegen Geldropseweg-Hoofdstraat-Mierloseweg-Hortsedijk en in oost-west-richting de Heeklaan, de Brandevoortse Dreef en de Europaweg. 't Hout kent relatief veel voorzieningen. De kern van de detailhandel ligt in het buurtcentrum aan de Hoofdstraat tussen de St. Luciakerk en de Rabobank. In de nabijheid van het buurtcentrum ligt aan de noordwestkant het station van 't Hout. Naast het buurtcentrum zijn met name aan de Hoofdstraat en de Mierloseweg (maar ook de Houtsestraat, de Houtse Parallelweg en de Slegersstraat) een verscheidenheid aan voorzieningen en bedrijven te vinden. Een behoorlijk aantal maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld twee basisscholen, een voetbalvereniging, een zalencentrum en een sporthal) bevindt zich in de Beemd-Gheynspark. In de Vissenbuurt en Ganzewinkel-west zijn tevens enkele voorzieningen te vinden, in de vorm van een basisschool, een middelbare school, een kinderdagverblijf en een klein buurtcentrum (de 'Karper').



Wegen-, fiets-, en waterlopenstructuur in en rondom 't Hout



Globale structuurkaart functies: 1. lichtblauw = bedrijvigheid; 2. donkerblauw = detailhandel; 3. rose = maatschappelijk; 4. wonen = geel (vrijstaand of individueel), oranje (geschakeld, rijwoningen en tweekappers), bruinrood (gestapeld 3 of 4 lagen), groen (patio's)

Een aantal historische linten is nog duidelijk zichtbaar in het dorp, omdat hier een perceelsgewijze ontwikkeling tot stand is gekomen. Vaak zijn deze linten zowel met betrekking tot de bebouwing als de functie gemêleerd van opbouw. Deze linten zijn als volgt:

- Geldropseweg, Houtsestraat, Kromme Haagdijk en Eikenwal ten zuiden van de Heeklaan;
- Mierloseweg, Burg. Krollaan, Noord Parallelweg, Aposteldreef ten noorden van de spoorlijn;
- Hoofdstraat, Slegersstraat, Houtse Parallelweg, Pastoor Elsenstraat, Koeveldseweg tussen spoorlijn en Heeklaan.

De diverse buurten liggen achter de historische linten en kennen een relatief grote variëteit. Tevens zijn er een tweetal geleedingszones van een kleiner schaalniveau tussen enkele buurten:

-De Elderseloop en park tussen de Vissenbuurt en Akkers;

- De Beemd-Gheynspark tussen de Houtbuurt, Bergen-noord en Bergen-zuid.

In de ISV Helmond 2015 wordt de centrale functie van de Hoofdstraat bevestigd en speciale aandacht gevraagd voor de spoorwegovergang (Voorstadhalte en omgeving Hoefkens), het bestendigen van het groene karakter Geldropseweg-Houtsestraat, de toekomst van het Eindhovens kanaal als ecologische-recreatieve zone en de groenstrook tussen spoor en Slegersstraat.

3.3.2. Buurten



Om het nijpende woningtekort na de 2^e wereldoorlog op te vangen zijn in de jaren '50 en '60 met traditionele strokenbebouwing de Pastoors-en de Houtbuurt gerealiseerd. Inmiddels zijn de meeste van deze woningen inmiddels gerenoveerd. Na de annexatie in 1968 is begonnen met de bouw van de Vissenbuurt, Ganzewinkel-west en later Apostelhuis. Deze buurten bestaan uit voornamelijk uit rijwoningen en tweekappers. Zoals gebruikelijk voor deze tijd is geëxperimenteerd met parkeeroplossingen, groenvoorzieningen en voor- en achterkantsituaties.

De Bergen zijn gerealiseerd met de komst van de zuidelijke oost-west verbinding (Heeklaan). Er is veel aandacht voor groen en langzaamverkeersverbindingen, waarbij de Beemd als een groenzone met voorzieningen verder omkaderd is.

Ashorst ligt direct aan de westzijde van de Hoofdstraat. De eerste fase is aan de zuidkant gebouwd, met heldere lange straten van rijwoningen, tweekappers en geschakelde eenvoudige woningen. Het overige deel kent een helder wegepatroon, met een gevarieerde woningbouw van patio-woningen, tweekappers en individuele woonbebouwing en aan de oostkant (voormalig meubelfabriek) een karakteristiek buurtje met witte woningen.

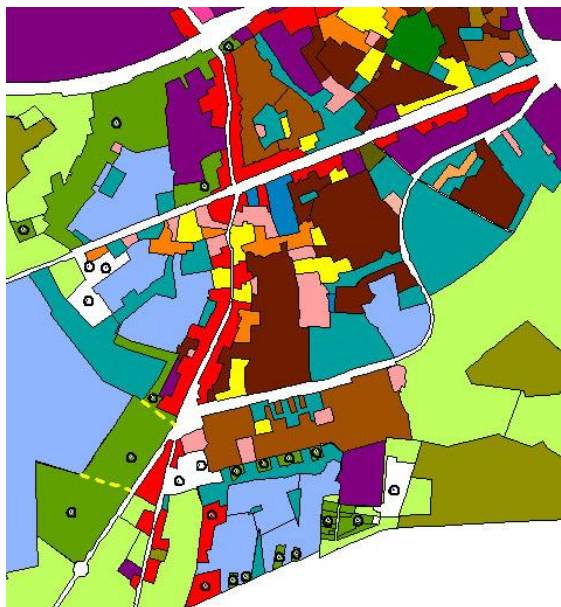
De Kroon Krollaan is een buurt met een vrij heldere en groene opzet achter de Burg. Krollaan en kent woningen met een behoorlijk diverse beeldkwaliteit en typologie (individuele woonbebouwing, tweekappers, rijwoningen, geschakelde woningen, appartementen).

Het laatste gerealiseerde uitbreidingsplan Akkers is een buurt met geschakelde woningen, tweekappers en individuele woonbebouwing. Uitgangspunt voor deze buurt is duurzame en milieuvriendelijke ontwikkeling.

3.3.3. Beeldkwaliteit

Met betrekking tot de beeldkwaliteit is er in 2003 een welstandsnota gemaakt voor heel Helmond. Deze is nadien diverse malen geactualiseerd.

't Hout betreft een lappendeken van beeldkwaliteitskaders voor de diverse bebouwingstypes. Deze bebouwingstypen komen overeen met de voor elke tijd gebruikelijke uitbreiding. Zo betreft de jaren zestig uitbreiding van de Pastoorsbuurt en Houtbuurt de 'traditionele strokenverkaveling'. Zie voor een korte beschrijving van de typologie eveneens de korte bovenstaande beschrijving van de buurten.



De betreffende lappendeken van bebouwingstypen in 't Hout

4. FUNCTIONELE BESCHRIJVING PLANGEBIED

4.1. Wonen

4.1.1. Bevolkingsopbouw

De huidige bevolking bestaat voor 30% uit de leeftijdsgroep 0–24 jaar, voor 45% uit 25-54 jaar, voor 20% uit 55–74 jaar en voor 5% uit 75 jaar en ouder. Ruim 60% van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens.

De wijk kent een relatief laag aandeel inwoners met een niet-Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs laag is. De waardering voor de woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociaal-maatschappelijk problematiek (hoewel zich binnen de wijk wel incidenten hebben voorgedaan).

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 nagenoeg gelijk blijven, mede omdat er nog enige nieuwbouw zal plaatsvinden.

Wel valt op dat het aandeel tot 24 jaar enigszins zal afnemen, terwijl het aantal personen boven de 55 jaar toeneemt. De wijk krijgt zeer geleidelijk te maken met ontgroening en vergrijzing. In 2006 kende de wijk een negatief migratiesaldo van circa 100 personen, dat voor de helft gecompenseerd is door een positieve natuurlijke aanwas.

Woningen

Het aantal binnenverhuizingen bedraagt ca. 700, waarvan 50% binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is lager dan het gemiddelde voor Helmond.

De wijk kent een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad en kan in voldoende mate inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte uit de wijk.

De woningvoorraad zal met name in woontechnische kwaliteit moeten worden verbeterd. Voorts zal de nieuwbouw zich moeten richten op de vergrijzing in deze wijk.

Voor de komende periode (tot 2020) is de bouw van ca. 300 nieuwe woningen voorzien. Een deel betreft vervangende nieuwbouw (ca. 60 woningen Vissenvijk) terwijl met name aan de Hoofdstraat en omgeving station sprake is van transformatie. Het hoge aantal meergezinswoningen valt daarbij op (50 % van hette totale programma). Deze woningen zullen moeten inspelen op de toenemende vraag van ouderen naar aangepaste woonruimte. Deze vraag dient niet alleen beantwoord te worden in de vorm van meergezinswoningen, maar zeker ook in de vorm van grondgebonden woningen. Aan de Suurhoffstraat mogen via een zogenaamd Wabo-projectbesluit 9 grondgebonden woningen worden gebouwd. Deze locatie is in dit bestemmingsplan derhalve voor woningbouw bestemd.

Overige aspecten

Bij de ontwikkeling van het bouwplan wordt rekening gehouden met duurzaam bouwen zoals vertaald in GPR Gebouw, het Politiekeurmerk veilig wonen en bezoek- en aanpasbaar bouwen. In dit kader wordt ook de mogelijkheid van toepassing Koude Warmte opslag onderzocht.

Met name voor de doelgroep ouderen wordt geadviseerd vormen van domotica toe te passen.

Bebouwingsdichtheid

De woningvoorraad bestaat per 1 januari 2011 uit 4.503 woningen, waarvan 60% koop- en 40% huurwoningen. De verhouding eengezins-meergezinswoningen bedraagt 90% versus 10%. Twee derde van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1950–1990.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte liggen iets boven het Helmondse gemiddelde. Een en ander komt eveneens tot uiting in de gemiddelde WOZ waarde die ook iets hoger ligt dan het Helmondse gemiddelde.

Ontwikkelingsvisie

Kantoren

Net als bedrijfslocaties, heeft Helmond ook een gevarieerd aanbod van kantoorlocaties. De hoofdconcentratie hiervan treffen we aan in het centrum, in de nabijheid van het station en Suytkade. Meer perifeer is een concentratie te vinden op Groot Schooten. De zakelijke dienstverlening gericht op consumenten is daarnaast ook in de historische kernen te vinden, zoals in 't Hout en Stiphout en maakt veelal deel uit van het winkelconcentratiegebied. Uitgangspunt is dan ook de bestaande situatie te handhaven.

4.2. Detailhandel

Het beleid voor de buurt- en wijkwinkelcentra in Helmond dat is aangegeven in de notitie "Werk maken van detailhandel", is vastgesteld in de raad van januari 2006. De huidige beleidskoers, die uitgaat van de bestaande balans van goed functionerende centra, die in Helmond dicht bij de consument zijn gelegen, zal worden voortgezet.

4.3. Horeca

In het Horecabeleidsplan Helmond 2011-2015 zijn de nieuwe beleidslijnen voor de vestiging van horeca in het centrum, de wijken en het buitengebied opgenomen. Voor de woonwijken betekent dit dat de gemeente onder voorwaarden ruimer om wil gaan met nieuwe horeca-initiatieven in de woonwijken dan ten tijde van het voorafgaande horecabeleid tot 2011.

Nieuwe horecavestigingen zijn niet aan de orde in 't Hout vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan, het betreft consolidatie van de bestaande horeca. Eventuele nieuwe initiatieven zullen afzonderlijk worden beoordeeld.

4.4. Maatschappelijke voorzieningen

't Hout kent een behoorlijk niveau van maatschappelijke voorzieningen, met name ten behoeve van de wijk zelf. De voorzieningen zijn hoofdzakelijk geconcentreerd rond de Hoofdstraat (station, bejaardentehuis, Kerk, begraafplaats, scouting, bibliotheek, huisartsenpraktijk) en het middengebied Mahoniehoutstraat-Wilgenhoutstraat (twee basisscholen, voetbalclub, wijkgebouw, sporthal, jeugdhonk en skatevoorziening). Verspreid over de Vissenbuurt liggen verder nog een school, een gymzaal, een kinderdagverblijf en een judoschool. In de diverse geleidingszones tussen de verschillende buurten zijn speelgelegenheden voor jongere en oudere kinderen. In het Groot Goor (buiten dit bestemmingsplan) zijn verder nog enkele verenigingen actief, zoals een schiet- en een hondenvereniging.

Het draagvlak en de behoeften veranderen, mede doordat de bevolkingssamenstelling verandert. Tezamen met (over het algemeen) steeds groter wordende exploitatielasten ontstaat een behoorlijke druk op de instandhouding van het voorzieningenniveau. Dit heeft tot gevolg dat langzamerhand ook maatschappelijke voorzieningen verder geconcentreerd gaan worden in grootschaliger ruimtelijke eenheden. In 't Hout is dat zichtbaar, doordat enkele scholen verdwenen zijn, de Omo-school aan de Dolfijnlaan gaat verdwijnen, de bibliotheek is verdwenen. In plaats van de bibliotheek aan de Mahoniehoutstraat-Gheynspark worden 11 woningen gebouwd. Hiervoor is een zogenaamd Wabo-projectbesluit gevolgd. In dit bestemmingsplan is deze locatie derhalve voor woningbouw bestemd.

4.5. Sport- en speelvoorzieningen

De wijk 't Hout ligt in een omgeving met kwaliteiten en potenties voor ontspanning en dagrecreatie. Het Eindhovens kanaal, het Coovels bos en Groot Goor bieden een variëteit aan informele recreatiemogelijkheden. Ook zijn in en rondom de wijk diverse sportaccommodaties gesitueerd, zoals aan de Heeklaan en in de geldingszone Ashorst. Die recreatie- en sportfuncties bedienen een groter gebied dan alleen de wijk.

Door de wijk lopen enkele bovenwijkse groene fiets- en wandelpaden. De belangrijkste 'groene' paden zijn het fietspad parallel aan de spoorlijn, het fietspad vanuit het station naar Ashorst, het pad door Groot Goor en langs het Eindhovens kanaal, het fietspad parallel aan de Heeklaan en het pad dat vanuit de Bergen via Ganzewinkel het Eindhovens kanaal oversteekt. De langzaam verkeerroutes zijn ook van belang voor de bereikbaarheid en voor de gebruiksmogelijkheden van de groengebieden.

Relevant beleidsdocument is o.a het speelruimtebeleidsplan deel I en II. Hierin de wijk in 2004 onderzocht op de formele en informele speelruimte. Er zijn destijds 16 speelplekken voor 0-6 jarigen, 8 speelplekken voor 6-12 jarigen en geen speelplek voor 12-18 jarigen aangetroffen. Ondertussen is er een speelplek voor deze leeftijdsgroep gerealiseerd aan de Wilgenhoutlaan. Wat betreft de formele

speelruimte is volgens de gemeentelijke norm een tekort aan formele speelruimte. Formeel is er sprake van een onvoldoende dekking van speelplekken voor de leeftijd 0-12 jaar. Hier tegenover staat, dat de informele speelruimte, dus het openbaar gebied als geheel, redelijk goed scoort. Dat heeft te maken met de aanwezigheid van woonerven en 30km/h zones en het feit dat de buurten niet worden doorsneden door drukke verkeersaders.

4.6. Verkeer

4.6.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

't Hout kent een verkeersstructuur die enerzijds gekenmerkt wordt fijnmazigheid op buurtniveau en anderzijds door ontsluitingswegen behorende tot de hoofdwegenstructuur van Helmond.

Aan de noordzijde wordt de wijk afgebakend door de Europaweg, een weg die deel uitmaakt van de centrale oost-west as welke Helmond doorsnijdt. De Heeklaan en Geldropseweg vormen de zuidelijke ontsluiting van de wijk en stad. Deze 3 wegen zijn in het Helmondse Verkeersveiligheidsplan gecategoriseerd als z.g.n. ontsluitingsweg A, de hoogste categorie wegen in de stad. De Hoofdstraat en het zuidelijke deel van de Mierloseweg verbinden bovengenoemde assen en zijn gecategoriseerd als ontsluitingsweg B.

De interne ontsluiting van de wijk bestaat uit zogenaamde erftoegangswegen, woonstraten welke gelegen zijn binnen 30 km/u gebieden.

Tussen t Hout, Brandevoort en Mierlo zijn de verbindende wegen zoveel mogelijk verkeersluw gemaakt waar fietsverkeer mogelijk is, doch gemotoriseerd verkeer niet. Gemotoriseerd verkeer dient zoveel mogelijk via de hoofdwegenstructuur van en naar andere wijken te rijden.

4.6.2. Langzaam verkeer structuur

Voor het langzame verkeer zijn langs de Heeklaan en op enkele plaatsen dwars door de wijk (o.a. het Krijtmolenpad- Ashorstopad, Houtse Parallelweg en de Bergen) vrijliggende fietsvoorzieningen aangelegd. Deze fietspaden maken deel uit van de gemeentelijke en deels ook regionale fietsstructuur (het z.g.n. regionale Sternet). Binnen de 30 km/u gebieden kan op straat gefietst worden, in sommige woonbuurten zijn fietspaden aangelegd ter verbetering van de interne bereikbaarheid, bijvoorbeeld t.h.v van sportpark de Beemd, richting scholen etc.

4.6.3. Openbaar vervoer

De wijk 't Hout is goed bereikbaar per trein, bus en Taxibus.

Het station Mierlo-Hout is gelegen aan de Dr. Dreeslaan (noordzijde) en de Odulfusstraat (zuidzijde) en heeft in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid en fietsenstallingen voor treinreizigers. Het langzame verkeer kan gebruik maken van directe voet- en fietspaden richting dit station.

Op het station Mierlo-Hout stoppen alleen stoptreinen, maar middels deze spoorlijn bestaat er een zeer goede verbinding met Eindhoven in westelijke richting en met Helmond-Centrum, Deurne en Venlo in oostelijke richting.

Tevens is er een busverbinding op de Hoofdstraat (stadsbus) en Heeklaan/ Geldropseweg (streekbusverbinding Helmond–Eindhoven via Geldrop en Mierlo) die de wijk verbinden met het ziekenhuis, het centraal station en het centrum van Helmond.

In de Gemeente Helmond is het voor iedereen mogelijk om gebruik te maken van de Taxibus. Dit is een vorm van collectief vraagafhankelijk vervoer waarmee mensen binnen de gemeentegrenzen van deur tot deur kunnen reizen.

4.6.4. Parkeren

't Hout telt veel woonstraten met een beperkt openbaar profiel, waar de parkeerruimte krap is.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet bij nieuwe bouwinitiatieven of functiewijzigingen voldaan worden aan de eisen die gesteld worden in Beleidsregel Parkeernormen van de gemeente Helmond. Er moet voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

4.7. Groenvoorzieningen

Bovenwijkse groengebieden die voor de wijk 't Hout relevant zijn, zijn het Coovelsbos en het Groot Goor. Dat zijn landschappelijke structuren waar het buitengebied doordringt in de stad. Vooral het Groot Goor dient als uitloopgebied. Daarnaast zijn er nog lijnvormige groenstructuren met een bovenwijks karakter, namelijk het Eindhovens kanaal, het groen aan de spoorlijn en het groen dat de Europaweg begeleid.

De bereikbaarheid van bestaande groengebieden is bepalend voor de recreatieve gebruiksfunctie van groenvoorzieningen: de Geldropseweg, de Heeklaan en de spoorlijn zorgen voor een goede bereikbaarheid van de stad maar zijn barrières op wijkniveau. De Hoofdstraat vormt een barrière op niveau van de buurt. Door de ligging tussen moeilijk oversteekbare barrières is er soms sprake van geïsoleerd buurt- of wijkgroen. Een goede oversteekbaarheid van barrières is bepalend voor de gebruiksfunctie van groengebieden.

Het park Ashorst en het Gheynspark hebben door de grotere afmeting en juist door de koppeling met wijkvoorzieningen en buitensport een belangrijke groenfunctie voor de wijk 't zelf.

Algemeen is de waardering voor de woonomgeving vrij hoog.

Uit de SWOT analyse van de wijk komt bij de beoordeling van het groenprofiel naar voren dat:

- Per woning is er relatief weinig openbaar gebruiksgroen op blokniveau aanwezig, en een redelijke hoeveelheid op buurt- en wijkniveau
- Het buurt- en wijkgroen ligt goed verdeelt en is goed bereikbaar, maar is niet altijd attractief
- Bijzondere groenfuncties (sportcomplexen, begraafplaats etc.) vormen een belangrijk groencomponent
- Er zijn in het oostelijk deel van de wijk goede uitloopmogelijkheden (naar Groot Goor en langs het Eindhovens kanaal)

Beschermde bomen

Bepaalde gebieden met waardevol bomenbestand, boomstructuren of solitaire bomen hebben een beschermd karakter conform het gemeentelijk bomenbeschermbeleid. Hier is een kapverbod van kracht. Dat is gedaan om de bijzondere beleving van groen maar ook diens functie te beschermen. In 't Hout betreft het meestal structuren die gekoppeld zijn aan de infrastructuur, zoals het groen aan de Krollaan, de Houtse parallelweg, de Hoofdstraat, de Geldropseweg en de Heeklaan. Er zijn ook enkele meer kleinschalige relicten met een beschermd karakter zoals het groen aan de Beukenhoutstraat en de Aposteldreef. Het kerkhof aan de Slegersstraat heeft eveneens een beschermwaardig bomenbestand.

In het Beleidsplan Stedelijk Groen wordt eveneens ingegaan op de bomenstructuren. In de wijk 't Hout is de Geldropseweg en de Heeklaan gekenmerkt als bomenstructuur op stedelijk niveau. De continuïteit en vitaliteit van de structuur is wel vatbaar voor verbetering.

Beleidsdoelstellingen voor 't Hout vanuit het beleidsplan stedelijk groen:

- ruimte voor de Goorloop
- waarborgen Coovels bos; duurzaam gebruik van omliggend gebied;
- waarborgen dorps karakter Hoofstraat en Mierloseweg; behoud bomenstructuur
- koppeling tussen woon- en groengebieden
- groen kwaliteit langs Eindhovens kanaal; recreatief medegebruik
- Natuurontwikkeling en wateropvang Elderseloop (akkers)
- Ruimte voor groenstructuur langs Heeklaan
- Handhaven en versterken Groot Goor/ wijkpark Ganzewinkel

4.8. Natuur

Helmond heeft belangrijke natuurgebieden zoals Groot Goor en de Bundertjes en diverse bosgebieden zoals het Coovels bos. Verder liggen er in de stad ecologische verbindingzones. Ze vormen niet alleen verbindingen tussen natuurgebieden buiten de stad, maar zijn ook verbindingen waarlangs flora en fauna kunnen doordringen in de stad.

De wijk 't Hout grenst op diverse plaatsen aan natuurgebieden of wel verbindingstructuren, zoals de Groot Goor, Coovels bos, de Goorloopzone en het Eindhovens kanaal. Voor deze structuren zijn op

niveau van het Rijk, de Provincie en gemeente ontwikkeldoelstellingen gedefinieerd en worden er maatregelen bv verdrogingbestrijding genomen.

De stad biedt vanouds ruimte aan soorten die zich thuis voelen in een stedelijke omgeving, zoals wespenorchis en muurvarens, voor vleermuizen, zwaluwen en huismussen.

De wijk 't Hout is als geheel een potentieel maar ook actueel leefgebied voor flora en fauna. Binnen het gebied bevinden zich locaties met een hoge actuele waarde voor de stadsnatuur:

- Krollaan e.o.: het gebied van het oude lint met oude boerderijen in een traditionele bouwwijze is leefgebied voor zwaluwen.
- Apostelpark e.o.: door de combinatie van waterpartijen, groen en soort bebouwing een interessant leefgebied voor diverse stadsnatuur
- Kromme Haagdijk e.o.: vooral door soort bebouwing en tuinen een interessant leefgebied voor diverse soorten stadsnatuur
- Vissenbuurt: door soort bebouwing in combinatie met openbaar groen een interessant leefgebied voor diverse soorten stadsnatuur
- Akkers: (watergebonden) natuurwaarden in stedelijke omgeving
- Eindhovens kanaal e.o.: actuele waarde voor o.a. vleermuizen.

Kansrijke gebieden voor stadsnatuur bevindt zich daarnaast aan overige waterpartijen en sloten door de wijk, zoals de Elderse Loop die van west naar oost door Akkers loopt en uiteindelijk in de Goorloop uitkomt. In de omgeving van het sportpark de Beemd en bij het Gheynspark, nabij het Groot Goor, ligt een stelsel van kleine slootjes en greppels die eveneens uitkomen in de Goorloop. De Goorloop heeft een formele functie als ecologische verbindingzone. De huidige inrichting komt niet overal overeen met deze eis.

Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan zullen de uitgangspunten van het Flora en Fauna wet en het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het Beleidsplan Stedelijk Groen en overige beleidsplannen, van toepassing zijn.

Beleidsdoelstellingen voor natuur zijn volgens het beleidsplan stedelijk groen:

- Natuur draagt bij aan leefbaarheid van de stad; natuur krijgt uitdrukkelijk de ruimte
- Ecologische verbindingen krijgen de ruimte
- Natuur gericht beheer van bermen, slootkanten en oevers
- In de gemeentelijke bouwverordening maatregelen voor schuil- en nestelgelegenheden mee gewicht geven
- Ruimte bieden voor tijdelijke natuur
- Stilte en donkerte zijn beschermwaardige kwaliteiten

4.9. Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In 't Hout is de waterhuishouding divers. In de relatief nieuwe wijk Akkers (tegen het Eindhovens Kanaal aan) ligt een verbeterd gescheiden stelsel, waarbij het regenwater op een slotenselsel in de wijk wordt geloosd. De sloten komen uit in de Elderse Loop die van west naar oost door Akkers loopt en uiteindelijk in de Goorloop uitkomt. De Elderse Loop is een leggerwaterloop van waterschap Aa en Maas.

In de omgeving van de sportvelden, nabij het Groot Goor, ligt een stelsel van kleine slootjes en greppels die eveneens uitkomen in de Goorloop.

Aan de westzijde van de wijk, langs de Europaweg en langs het spoor liggen her en der nog een aantal (berm)sloten met een waterafvoerende of infiltrerende functie.

Ten zuiden van het plangebied, juist buiten de begrenzing, ligt het Eindhovens Kanaal. Het Eindhovens Kanaal is in eigendom en beheer van de gemeente Eindhoven. In het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is het Eindhovens Kanaal aangewezen als een waterlichaam. Binnen het plangebied wordt op twee punten, beide in de wijk Akkers, water vanuit het Eindhovens Kanaal ingelaten in het slotenselsel. Het gaat om een minimale hoeveelheid cf. afspraken in het Waterakkoord.

De Goorloop vormt de noordoostelijke grens van dit bestemmingsplan. De Goorloop heeft een formele functie als ecologische verbindingzone en is eveneens aangewezen als een waterlichaam in het kader van de KRW.

Grondwater

Het oostelijk deel van 't Hout (Bergenwijk en Vissenbuurt), grenzend aan het Groot Goor, is potentieel gevoelig voor grondwateroverlast (resultaten uit de Quicksan stedelijke wateropgave). Dit wil overigens niet zeggen dat er nu daadwerkelijk grondwateroverlast optreedt. Het is vooral een aandachtspunt bij het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare en particuliere ruimte.

Op basis van de huidige gebiedskennis en eventuele klachten van bewoners zijn op dit moment geen problemen met grondwater bekend.

De gevoeligheid van dit gebied is wel een aandachtspunt voor eventuele anti-verdrogingsmaatregelen in het Groot Goor. Deze mogen niet leiden tot (grond)wateroverlast in de aangrenzende wijken.

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 niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil. Wel fungeert de gemeente als aanspreekpunt en regievoerder bij eventuele klachten over grondwateroverlast.

De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Riolering

In het plangebied liggen 6 riolerings(deel)gebieden (5 volledig en 1 gedeeltelijk).

In Akkers ligt een verbeterd gescheiden stelsel. Het overig gebied is gemengd gerioleerd.

In het gebied liggen drie (gesaneerde) riooloverstorten. Twee overstorten lozen direct op de Goorloop, één loost op de Elderse Loop.

De gemeente heeft een beleid gericht op het scheiden van schoonwater- en vuilwaterstromen. Dit beleid is vastgelegd in het Waterplan en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Dat betekent dat in de praktijk bij reguliere rioolvervangingsprojecten gekeken wordt of afkoppeling van schoon regenwater zinvol en haalbaar is. Vervolgens wordt de voorkeursvolgorde voor de verwerking van het schone regenwater doorlopen. Dit betekent:

- 1) hergebruik indien mogelijk
- 2) infiltreren
- 3) naar oppervlaktewater (via berging)
- 4) afvoer naar RWZI

Per project wordt gekeken wat haalbaar is.

In het GRP is het gemeentelijk rioleringsbeleid verder uitgewerkt.

Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie van woningen wordt geëist dat hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd worden.

Waterberging beekdal Goorloop

In het kader van het onderzoek naar zowel de regionale als de stedelijke wateropgave zijn delen van het beekdal van de Goorloop aangewezen als 'gevoelig voor inundatie'. Dit geldt niet voor het deel van de Goorloop, grenzend aan het onderhavige plangebied. Het beekdal van de Goorloop leent zich, ook ter plaatse van het plangebied, in beginsel wel voor waterberging. Daarbij moet in eerste instantie gedacht worden aan berging van (afgekoppeld) regenwater. De mogelijkheden hiertoe worden verder onderzocht, onder andere in het kader van de toekomstige ontwikkeling van de Goorloopzone. Deze vallen echter buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Verdroogde natuurgebieden: Groot Goor

Het Groot Goor (net ten oosten van het plangebied van dit bestemmingsplan) is aangewezen als verdroogd natuurgebied en opgenomen in het provinciale meerjarenprogramma verdrogingsbestrijding. De landelijke doelstelling voor de verdrogingsbestrijding is, dat uiterlijk in 2016 voor alle verdroogde natuurgebieden maatregelen moeten zijn getroffen.

Planvorming is op dit moment voorzien in 2011 en uitvoering in 2012/2013. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan mogen in ieder geval niet leiden tot een verdere verdroging van het Groot Goor. Indien mogelijk, moeten ze een positieve bijdrage leveren aan het opheffen van de verdroging.

Hieronder zijn de wateraspecten voor de Goorwal 5 en de Houtsestraat 36 opgenomen.

Goorwal 5

Het bestaande perceel was aangesloten op het drukrioolstelsel in de Goorwal. In de nieuwe situatie zal de woning ook weer worden aangesloten op het drukrioolstelsel. Regenwater mag niet geloosd worden op drukriolering, dus de eigenaar zal het regenwater op zijn eigen terrein moeten bergen. Bestaande slotenstructuren en greppels moeten intact gelaten worden (i.v.m. mogelijke kweldruk vanuit het Eindhovens Kanaal). Er is sprake van een substantiële afname van verhard oppervlak door het slopen van het bedrijfsgebouw en het verwijderen van de bestaande verharding, waardoor de bergingsbehoefte afneemt.

Houtsestraat 36

Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. In het verleden grensde de oude Elderse Loop aan de achterzijde aan het plangebied. Deze is met de ontwikkeling van de woonwijk Houtse Akkers aan de achterzijde van het plangebied verlegd en raakt niet meer aan het plangebied.

Grondwater:

De dichtstbijzijnde peilbuizen staan aan de Kromme Haagdijk en aan de Geldropseweg. Deze peilbuizen laat grondwaterstanden zien tussen de 0,8 tot 2,0 meter -mv. De reguliere drooglegging (0,8 m -mv) wordt 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 om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceelseigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. 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.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Het plangebied is ca. 1476m² groot en bestaat in de huidige situatie uit een langgevelboerderij met bijgebouw. Het totale verharde oppervlak (excl. terreinverharding) is 375 m².

In het kader van dit plan zal de boerderij gesloopt worden en vervangen worden door drie vrijstaande woningen met bijgebouwen. Het verharde oppervlak (woningen + bijgebouwen) in de nieuwe situatie is ca. 360 m² en is daarmee vergelijkbaar met het bestaande verharde oppervlak.

In de huidige situatie is de boerderij aangesloten op het drukriool in de Houtsestraat. Op dit riool mag geen regenwater geloosd worden.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

De afname van het verhard oppervlak is 15 m², zodat er geen waterbergingsbehoefte is.

Het verschil met de huidige situatie is zo minimaal, dat deze niet wordt opgenomen in de waterboekhouding.

In de Houtsestraat ligt drukriolering. De panden mogen hier alleen afvalwater op afvoeren. Het regenwater moet op het perceel zelf verwerkt worden.

Bouwmaterialen:

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

4.10. Kabels en leidingen

In dit bestemmingsplan is alle ondergrondse infrastructuur zoals kabels en leidingen gesitueerd in de openbare ruimte. Daar waar dit niet mogelijk of noodzakelijk was is dit geregeld middels een erfdiensbaarheid. Indien deze voor bouwactiviteiten moeten worden verlegd zijn hiervoor aan het

betreffende nutsbedrijf mogelijk kosten verschuldigd. Door het bestemmingsplangebied lopen gasleidingen en twee hoogspanningstracés. Voor beide geldt een belemmeringsstrook waar niet gebouwd mag worden. Daarnaast ligt het bestemmingsplangebied in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 45 meter, te worden berekend of er verstoringen van de radar optreedt.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1. Cultuurhistorie.

De monumentale waarden binnen het plangebied waarop het bestemmingsplan "t Hout" betrekking heeft zijn af te lezen in de rijksmonumentenlijst en de gemeentelijke monumentenlijst.

Het volgende pand heeft de status rijksmonument: Hoofdstraat 159.

De gemeentelijke monumenten binnen het plangebied zijn:

1. Hoofdstraat 153 – 155,
2. Hoofdstraat 157,
3. Houtse Parallelweg 102 – 103,
4. Houtse Parallelweg 104 – 105,
5. Houtse Parallelweg 106 – 107,
6. Houtse Parallelweg 108 – 109,
7. Houtse Parallelweg 110 – 111.

Naast de van rijks- of gemeentewege beschermde panden werden in het (M)onumenten (I)nvenerisatie (P)roject 1991 monumentale waarden onderkend die geen bescherming tot gevolg hebben gehad.

Enkele van destijds benoemde panden zijn inmiddels gesloopt.

4.11.2. Archeologie.

Op 13 januari 2009 zijn het "Beleidsplan archeologie Eindhoven - Helmond 2008-2012" en de "Archeologische Waardenkaart Helmond" (versie 15 september 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 waardenkaart wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën, waarbij per categorie de voorgestelde consequenties zijn aangegeven in geval van voorgenomen verstoring 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 Wet op de archeologische monumentenzorg, een monumentenvergunning en archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ingrepen groter dan 100 m² /dieper dan 0,50 m¹.

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 m¹.

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 m¹.

Hiermee wordt, gebruik makend van artikel 41a Wet op de archeologische monumentenzorg, afgeweken van de wettelijke grens van 100m² omdat in deze gebieden een zeer dunne spreiding van archeologische overblijfselen aanwezig is.

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.

Voor het gebied waarop het ontwerpbestemmingsplan "t Hout" van kracht is zijn enkele gebieden gelegen met een hoge archeologische verwachting.

Het betreffen:

- a. Het Tex Deco terrein en omgeving gelegen tussen zuidzijde Burg. Krollaan, westzijde Mierloseweg, noordzijde Hoefkesweg, oostzijde Dr. Dreeslaan. Het betreft een Romeinse nederzetting waar de archeologische verwachting is omschreven als nederzetting uit de ijzertijd en de Romeinse tijd.
- b. Gasthuis Apostelhoeve gelegen aan de Mierloseweg 297. In 1537 wordt deze hoeve voor het eerst vermeld, het is dan een gasthuis voor arme mannen. In 1984 zijn hier enkele archeologische gegevens verzameld, bestaande uit een bakstenen waterput en een aantal vondsten uit voornamelijk de 16e en 17e eeuw. De archeologische verwachting is omschreven als funderingen, waterputten, afvalkuilen en grachten laatmiddeleeuws gasthuis.
- c. Hoeve Kelre gelegen aan de Koeveldsestraat 10. De archeologische verwachting is terrein met vermoedelijk de resten van een (bak)stenen hoeve uit de 15e eeuw.

Tevens zijn aan enkele terreinen binnen het gebied, gelegen in de oksel tussen Geldropseweg en Houtsestraat een middelhoge archeologische verwachting toegekend.

Deze gebieden zijn via een dubbelbestemming Waarde – Archeologie beschermd, waarbij een onderscheid is gemaakt naar hoge en middelhoge archeologische verwachting.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. 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 daartoe 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 door latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond de wijk ‘t Hout te Helmond in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan voor het betreffende gebied. Daarbij staat voor ogen dat de betreffende actualisering conserverend van karakter is. Dat betekent dikwijls dat de wetgeving op milieugebied niet of in mindere mate van toepassing is. Zij ziet namelijk vooral op nieuwe situaties. Dat zijn situaties waarin nieuwe milieugevoelige en/of milieubelastende bestemmingen worden gecreëerd.

In deze actualisering zijn twee al langer lopende ontwikkelingen opgenomen, waarvan er één een uitwerking betreft die nu rechtstreeks wordt opgenomen. Aan de Houtsestraat 36 is momenteel een langgevelboerderij gelegen. In het vigerende bestemmingsplan is een uitwerking voor de bouw van meerdere woningen opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt deze uitwerking rechtstreeks opgenomen waardoor de bouw van 3 vrijstaande woningen in plaats van de bestaande woning mogelijk wordt gemaakt. Voorts wordt de bouw van een woning aan de Goorwal 5 mogelijk gemaakt vanwege een bedrijfsverplaatsing.

Voor deze woningen is hieronder bij de van toepassing zijnde milieuaspecten een korte toelichting opgenomen. Alle milieuaspecten zijn voor deze woningen beoordeeld en vormen geen belemmering.

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

- geluidhinder;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder;
- duurzaamheid.

5.2. Geluid

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere wegen die een geluidzone kennen op grond van de Wet geluidhinder. Ook de geluidzones van verschillende wegen buiten het plan vallen deels over het plangebied. Het plan valt tenslotte tevens binnen de zone van de spoorweg Eindhoven – Venlo.

Het plan aan de Goorwal 5 maakt realisering van geluidgevoelige bebouwing, één woning, mogelijk en valt binnen de zone van een weg, te weten de Lungendonksebaan in de gemeente Geldrop-Mierlo, waardoor op basis van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de overige wegen in de omgeving van dit bouwplan geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur (Goorwal, Ganzenwinkel, Goorsebaan, e.a.). De Wet geluidhinder bepaalt dat dit soort wegen geen zone hebben. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor

wegverkeerslawaaï vanwege de Lungendonksebaan niet overschreden wordt. Dit betekent dat geen maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren en er geen hogere waarden voor de geluidbelasting in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn.

In het kader van de regels van het Bouwbesluit is tevens onderzocht of de gevel van de te bouwen woning ten gevolge van het gecumuleerde wegverkeerslawaaï, ook vanwege de reeds genoemde 30 km/uur-wegen, andere geluidisolierende gevelmaatregelen behoeft, dan de maatregelen die het Bouwbesluit eist. Dat blijkt niet het geval te zijn.

De 3 woningen aan de Houtsestraat 36 bevinden zich binnen zones van wegen als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder: binnen de 200 m brede zones van de Geldropseweg en de Verlengde Brandevoortsedreef. Naar de geluidbelasting vanwege de zojuist genoemde wegen is ter plaatse van de rooilijn van de te projecteren woningen akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat bij een bouwhoogte van 3 lagen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï, niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting vanwege de genoemde wegen te reduceren of het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting is niet noodzakelijk. Het plangebied valt niet binnen de zone van een spoorweg noch binnen de zone van een industrieterrein.

Voor het overige worden in het plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt en is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De onderliggende recente bestemmingsplannen in het plangebied 't Hout zijn gerealiseerd met inachtnaam van de bepalingen in de Wet geluidhinder, zodat er in die situaties geen sprake is van akoestische saneringssituaties. Voor bepaalde bestaande woningen gelden hogere normwaarden voor de akoestische gevelbelasting. Bestaande woningen met zeer hoge gevelbelastingen zijn opgenomen op een door de gemeente vastgestelde lijst. De woningen op deze lijst zijn of worden, gefaseerd, voorzien van geluidsreducerende (gevel)maatregelen. Het betreft met name woningen aan de Hoofdstraat, de Mierloseweg, de Houtse Parallelweg en de Noord Parallelweg.

5.3. Industrielawaai

Mogelijke geluidshinder van binnen en nabij het plangebied gelegen bedrijven wordt afdoende voorkomen middels voorschriften in de milieuvergunningen of AMvB's. Zie hiervoor tevens de paragraaf Bedrijven en Milieuzonering. Het plangebied ligt buiten enige industriële geluidzone ingevolge de Wet geluidhinder.

5.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven en/of transportroutes. Het externe veiligheidsbeleid voor bedrijven is o.a. afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en verder uitgewerkt in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid worden meestal twee grootheden onderscheiden. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kan de relatie worden uitgedrukt tussen opslag en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar aan dat een individu dat continue en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, komt te overlijden ten gevolge van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1 miljoen per jaar). 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 is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico is het niet mogelijk het groepsrisico in beeld te brengen met contouren rondom de risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek (fN-curve). In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as).

5.4.1. Bedrijven

De risicovolle bedrijven (inrichtingen) binnen de gemeente Helmond 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 o.a. risicovolle inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen vastlegt. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in het plangebied 4 risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Het betreft de volgende bedrijven:

1. Shell Station Verbakel BV, Mierloseweg 206;
2. Benzinestation Carwash Schoenmakers BV, Hoofdstraat 66;
3. Esso tankstation, Europaweg 149;
4. Houtse Bazaar, Hoofdstraat 182.

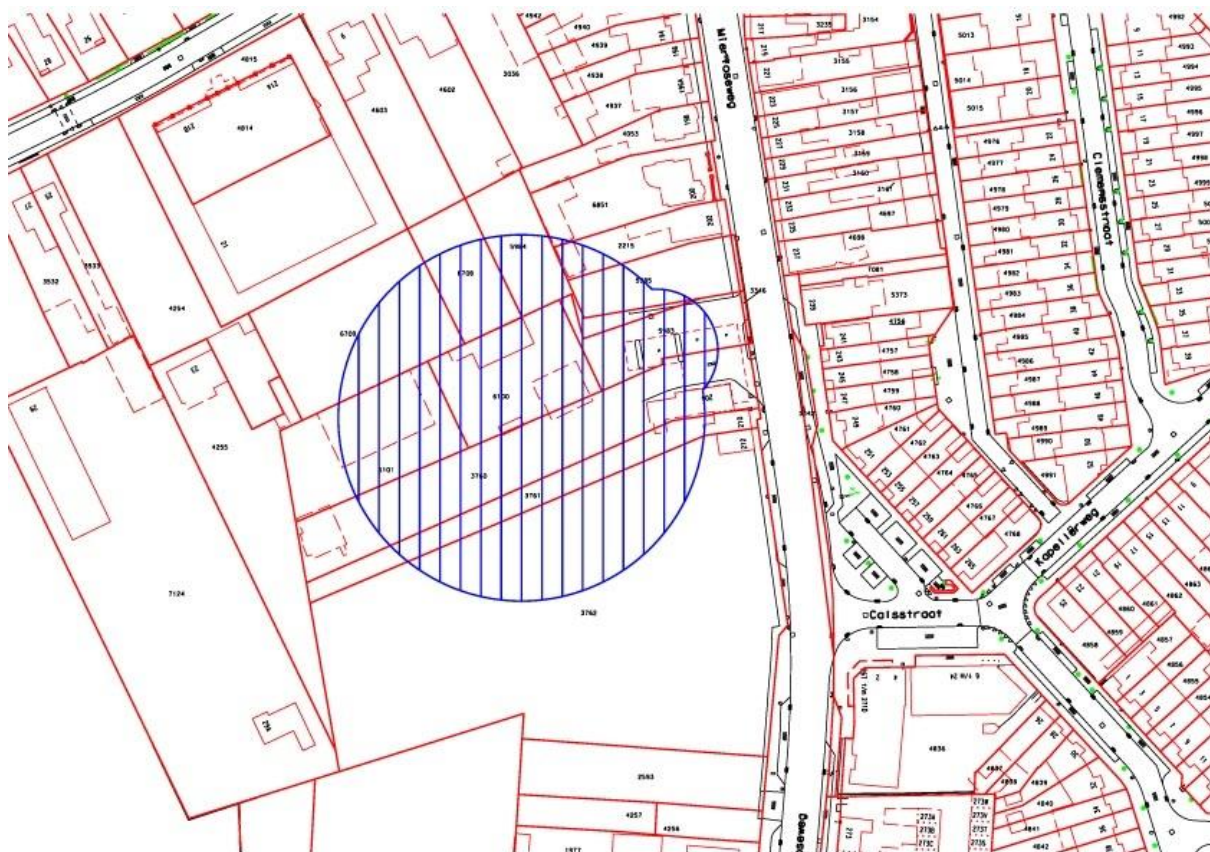
Zowel Shell Station Verbakel BV, Benzinestation Carwash Schoenmakers BV als het Esso tankstation vallen vanwege de opslag en verkoop van LPG de onder werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het kader van het saneringsprogramma Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn alle LPG tankstations in de gemeente Helmond gecontroleerd. Daarbij zijn de externe risico's van LPG in kaart gebracht. Uit de risicoanalyse blijkt dat Benzinestation Carwash Schoenmakers BV niet voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel I van het Bevi. Dit LPG-tankstation kan voldoen aan de wet- en regelgeving door het verleggen van het LPG-vulpunt, het ondergronds LPG-reservoir en een doorzetbeperking van LPG tot max. 500 m³/jaar. De gemeente legt de wijziging in bedrijfsvoering vast in de nieuwe omgevingsvergunning, activiteit milieu. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingekomen. De definitieve beschikking is 2 december 2011 afgegeven. Binnen 4 maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning moet worden voldaan aan de voorschriften.

Shell Station Verbakel BV is overeenkomstig de voorschriften van het Bevi in werking, evenals het Esso tankstation aan de Europaweg.

Voor de tankstations zijn hieronder de LPG-contouren in beeld gebracht. Het betreft een contour van 45 m vanaf het LPG vulpunt. Voor de tankstations van Esso aan de Europaweg is de 15 m cirkel die geldt vanaf de LPG afleverzuil in beeld gebracht. Het LPG vulpunt ligt hier verder ten noorden en daarvan ligt de cirkel nog net in het oosten binnen de plangrens. Binnen deze contouren van het plaatsgebonden risico zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.



Afbeelding Europaweg



Afbeelding Mierloseweg



Afbeelding Hoofdstraat (bestaande situatie d.d. september 2011)

De Houtse Bazar is een detailhandel in speelgoed dat in de eindejaarsperiode maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk in de ADR klasse 1.4 G en 1.4 S op slaat. Het bedrijf beschikt over twee, speciaal voor dit doel bestemde, bewaarplaatsen en één bufferbewaarplaats. De Houtse Bazar valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Voor sommige niet Bevi-inrichtingen, o.a. vuurwerkbedrijven tot maximaal 10.000 kg, gasdrukregel en –meetstations en bovengrondse propaantanks gelden vaak wel wettelijke afstanden met het oog op de externe veiligheid. Deze bedrijven moeten voldoen aan veiligheidsregels opgenomen in bijvoorbeeld het Besluit algemene regels voor inrichtingen en het Vuurwerkbesluit.

De Houtse Bazar wordt elk jaar rond de jaarwisseling gecontroleerd en voldoet aan de veiligheidsregels.

5.4.2. Transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied wordt doorsneden door het spoortracé Eindhoven - Venlo waarover regelmatig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit de "Rapportage onderzoek externe veiligheid – Spoortransport gevaarlijke stoffen in Helmond" (Oranjewoud, februari 2007, nr. 2172-165505) blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen door Helmond, berekend met prognosecijfers 2003 van ProRail (prognoses 2003-2010), géén plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar oplevert. Voor elk nieuw ruimtelijk besluit (nieuwe situaties) geldt te allen tijde een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour (grenswaarde) moeten zijn gelegen. Nagenoeg het gehele plangebied ligt binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied. De woningen aan de Houtsestraat vallen niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied van de spoorlijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In Helmond zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg aangegeven. Op basis van landelijke regelgeving moet het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zoveel mogelijk plaatsvinden over de hoofdinfrastructuur. Onderzoek uit 2007 wijst uit dat in de gemeente Helmond geen overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico plaats vindt. Bij twee weggedeelten in Helmond bestaat de kans dat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. Het betreft de Kanaaldijk Zuid West vlak voor de kruising met de Engelseweg en de N279 ter hoogte van Berkendonk (bron: Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Helmond, versie 14 november 2007 – in opdracht van de provincie Noord-Brabant). Het plangebied ligt niet binnen het, voor het groepsrisico relevante, invloedsgebied van een van de voornoemde weggedeelten. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert voor het onderhavige plan geen beperkingen op.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn, overeenkomstig de "Risicokaart Water" (AVIV; 20 februari 2003) geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is daardoor niet relevant.

5.4.3. Ondergrondse buisleidingen

In het bestemmingsplangebied liggen twee ondergrondse gastransportleidingen. Het betreft een 323,90 mm – 40,0 bar en een 914,00 mm – 66,2 bar gastransportleiding. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

De woning aan de Goorwal ligt op meer dan 800 m van de 66,2 bar gastransportleiding. Omdat binnen het plangebied verder geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan zal het groepsrisico, behoudens autonome groei, niet toenemen.

Op circa 250 meter van de 3 nieuwe woningen aan de Houtsestraat 36 is de 66,2 bar gastransportleiding gelegen. De 1%-letaliteitsgrens van deze leiding bedraagt 430 meter, de 100%-letaliteitsgrens bedraagt 180 meter. Het plangebied van deze 3 woningen valt binnen de 1%-letaliteitsgrens van de gastransportleiding.

Voor het bestemmingsplan Houtse Akker heeft de Gasunie op 19 maart 2009 (rapportnummer: DEI2009.M.0234) een risicoberekening uitgevoerd. In deze berekening is ook het deel van de buisleiding ter hoogte van het plangebied Houtsestraat 36 beschouwd. Uit dit onderzoek is gebleken dat een risicocontour van 10^{-6} ontbreekt omdat het plaatsgebonden risico nergens groter is dan 10^{-6} per jaar. Verder blijkt uit de risicoberekening dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

De 66,2 bar gastransportleiding parallel aan de Verlengde Brandevoortse Dreef heeft een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. De 40,0 bar gastransportleiding ten noorden van het spoor heeft een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. De belemmerende strook is een strook die de Gasunie nodig heeft voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden.

5.4.4. Hoogspanningslijnen

Bovengrondse hoogspanningslijnen veroorzaken magnetische velden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). In een aanbeveling uit 1999 heeft de Europese Unie een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van leden van de bevolking vastgelegd. Deze waarde wordt in Nederland op voor het publiek toegankelijke plaatsen niet overschreden, ook niet in de buurt van hoogspanningslijnen. Het voorzorgsbeleid van het ministerie van VROM uit 2005 gaat een stap verder. Sinds 2005 geldt in Nederland een voorzorgsnorm van 0,4 microtesla voor nieuwe gevoelige bestemmingen waar mensen langdurig verblijven, zoals scholen, crèches, kinderdagverblijven en woningen. Langdurig moet beschouwd worden als 'gedurende

minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal circa 14-18 uur per dag'. De norm van 0,4 microtesla is een gemiddelde over de periode van één jaar.

In het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande situaties. In het voornoemde voorzorgsbeleid adviseert VROM om zoveel mogelijk te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in de directe omgeving van hoogspanningslijnen.

Op basis van de informatie op de Netkaart blijkt dat de 150 kV hoogspanningslijn Eindhoven – Helmond op circa 86 meter van het perceel Houtsestraat 36 is gelegen. De woning aan de Goorwal ligt op ca. 250 meter van de 150 kV hoogspanningsleiding. Deze hoogspanningslijn kent een indicatieve zone van 2x 80 meter. Nader onderzoek naar de invloed van de hoogspanningslijn is derhalve niet nodig.

Omdat binnen het plangebied voor het overige geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan waarin de zogeheten voorzorgnorm van toepassing is, hoeft er geen berekeningsrapportage te worden opgesteld.

Conclusies externe veiligheid

Ten eerste kan geconcludeerd worden dat het milieuaspect 'externe veiligheid' niet in de weg staat aan het onderhavige, conserverende bestemmingsplan 't Hout. Het milieuaspect externe veiligheid heeft geen invloed op de voorgenomen bouw van 3 woningen aan de Houtsestraat 36 en 1 woning aan de Goorwal. Daarnaast kan worden vastgesteld dat de regelgeving op het gebied van de veiligheid eventueel belemmeringen oplevert op het moment dat er binnen het plangebied nieuwe ruimtelijke ontwikkeling nabij bepaalde risicobronnen plaatsvinden. Deze belemmeringen worden veroorzaakt door de aanwezigheid binnen het plangebied van vier risicovolle bedrijven (LPG-tankstations), ondergrondse gastransportleidingen en de spoorlijn Eindhoven - Venlo.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel. 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, (Activiteitenbesluit) 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 als bijvoorbeeld lichthinder bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

Bestaande bedrijven

Binnen het plangebied gelden voor inrichtingen en bedrijven milieuvoorschriften die er op zien dat de oeverlast van de betreffende bedrijven of inrichtingen voor de omgeving wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt. Een analyse van de geactualiseerde bedrijvenlijst, die als bijlage bij dit plan gaat, leidt tot de conclusie dat in alle bestaande gevallen bij naleving van de voor het betreffende bedrijf geldende regels een acceptabel omgevingsklimaat gegarandeerd is.

Voor wat betreft de woning aan de Goorwal het volgende: in de onmiddellijke omgeving van het onderhavige perceel bevindt zich bedrijvigheid. Op deze bedrijvigheid is de regelgeving ingevolge de Wet milieubeheer en het daarop gebaseerde Activiteitenbesluit van toepassing. De voorschriften die op de betreffende bedrijvigheid van toepassing zijn, verzekeren een goed leefklimaat ter plaatse van deze woning. Deze woning vormt geen belemmering voor de bedrijvigheid. Tegenover de 3 woningen aan de Houtsestraat 36 ligt een paardentrainingscentrum. Dit bedrijf heeft een geurcontour van 50 meter. De nieuwe woningen zijn buiten deze geurcontour gesitueerd, waardoor deze geen belemmering vormt.

Nieuwe bedrijven

In het plangebied zijn of worden alleen nog bedrijven toegelaten binnen al daarvoor bestemde gronden. Ook voor deze bedrijven gelden milieuvorschriften die ervoor zorgen dat de overlast van de betreffende bedrijven of inrichtingen voor de omgeving wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt.

5.6. Bodemkwaliteit

Algemeen

De kwaliteit van de bodem wordt beschreven aan de hand van gemeten gehalten en concentraties van stoffen. Voor een groot aantal milieubedreigende stoffen zijn normconcentraties vastgelegd. Het beoordelingskader voor bodemverontreiniging (grond en grondwater) is opgenomen in de Wet Bodembescherming. Per stof zijn streef- en interventiewaarden vastgesteld, die voor grond tevens afhankelijk zijn van het gehalte luthum (deeltjes kleiner dan 2 µm) en organische stof. Bij gehalten onder de streefwaarden is sprake van een verwaarloosbaar risico voor mens en milieu. Bij een overschrijding van de interventiewaarde van één of meer stoffen is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging die mogelijk gesaneerd dient te worden.

Actuele situatie

In 2003/2004 is in het kader van het "landsdekkend beeld" een inventarisatie uitgevoerd naar alle (potentieel) verdachte locaties met bodemverontreiniging in Helmond. Daarbij is gekeken naar al uitgevoerde onderzoeken en naar (voormalige) bodembedreigende activiteiten. In 2008 hebben historische onderzoeken plaatsgevonden van locaties waar een vermoeden is van bodemverontreiniging. Bij de locaties waar na het uitvoeren van het historisch onderzoek het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging is blijven bestaan, wordt in 2009 een oriënterend onderzoek uitgevoerd.

Conclusies bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem van het gehele plangebied 't Hout is over het algemeen te kwalificeren als 'schoon'. Lokaal komen overschrijdingen voor, echter niet op een dusdanige wijze dat er grootschalige belemmeringen zijn in de bestemmingen en het gebruik van het gebied. Wel dient een aantal locaties, veelal bedrijvenlocaties, nog gesaneerd te worden. In het grondwater worden zware metalen lokaal sterk verhoogd aangetoond. Mogelijke bronnen voor de diffuse verontreinigingen in het grondwater zijn de in het verleden toegepaste zinkassen en het bodemvreemde materiaal dat in de grond is begraven.

Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen op locaties waar de kwaliteit van de bodem nog niet bekend is, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

5.7. Luchtkwaliteit

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.

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.

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 bestemmingsplangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, waarvan de emissies van invloed zijn op het plangebied.

De plannen voor de bouw van 3 woningen aan de Houtsestraat 36 en 1 woning aan de Goorwal voorzien in woningbouw op zeer beperkte schaal. Hierop is het begrip 'niet in betekenende mate' uit de Wet milieubeheer en het Besluit luchtkwaliteit van toepassing. In het kort komt dit erop neer dat ontwikkelingen als de onderhavige per definitie in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende regels over luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

5.8. Geurhinder agrarische bedrijven

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 binnen het gebied een redelijk goed tot goed leefklimaat heerst.

Tegenover de 3 woningen aan de Houtsestraat 36 ligt een paardentrainingscentrum. Dit bedrijf heeft een geurcontour van 50 meter. De nieuwe woningen zijn buiten deze geurcontour gesitueerd, waardoor deze geen belemmering vormt.

5.9. Duurzaamheid

De gemeente Helmond heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Waar mogelijk wordt het toepassen van zonne-energie en windenergie gestimuleerd. Er wordt ook gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ordening. Het gebruik van (openbare) ruimte dient zo optimaal mogelijk te zijn en ook meerdere (aanvullende) functies dienen. Routes voor langzaam verkeer en voorzieningen voor openbaar vervoer worden in dit plan ook als belangrijke structuurbepalende elementen gezien.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie waardoor het geactualiseerde bestemmingsplan "t Hout" een nagenoeg geheel conserverend karakter heeft.

In de onderliggende actualisatie zijn twee ontwikkelingen opgenomen, een al langer lopende ontwikkeling met betrekking tot de bouw van een woning aan de Goorwal 5 en vervangende nieuwbouw van de boerderij op het perceel Houtsestraat 36 door 3 nieuwe woningen. Voor het overige zijn er in de actualisatie van dit plan geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen en is er sprake van een beheerssituatie.

Voor de bouw van de woning aan de Goorwal 5 en de vervangende nieuwbouw op het perceel Houtsestraat 36 is met de respectievelijke eigenaren anterior een exploitatieoverkomst, zijnde een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, afgesloten waardoor het kostenverhaal is verzekerd.

Omdat hiermee op basis van dit bestemmingsplan, conform artikel 6.12 tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen die afwijken van dit plan zal op basis van de dan voorliggende planologisch maatregel het kostenverhaal en/of het stellen van nadere eisen en regels privaatrechtelijk en/of publiekrechtelijk worden geregeld.

Op dit moment heeft dit bestemmingsplan verder dan ook geen financiële consequenties.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In het bestemmingsplan 't Hout is sprake van een beheerssituatie en de voorliggende herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie in 't Hout, waarbij één woning vanwege verplaatsing bedrijvigheid is overgenomen. De gemeente Helmond streeft naar uniformering van haar bestemmingsplannen.

7.2. Juridische methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008.

7.3. Toelichting op de bestemmingen

In hoofdstuk 1 inleidende regels worden in artikel 1 de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 de wijze van meten wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier onder andere de inhoud, oppervlakten, hoogten te bepalen.

In hoofdstuk 2 bestemmingsregels zijn alle bestemmingen afzonderlijk opgenomen, waarbij de volgende opbouw wordt gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving:	Nadere omschrijving van de aan de gronden toegekende functie(s)
Bouwregels:	Uiteenzetting van de bebouwingsbepalingen voor gebouwen (hoofd-massa, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Afwijken van de bouwregels:	Uiteenzetting van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken. In deze regels zijn de voorwaarden opgenomen waaronder kan worden afgeweken.
Specifieke gebruiksregels:	Aangegeven wordt welke vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemming. Dit is geen uitputtende omschrijving, maar omvat enkel die gebruiksvormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

In geval van dubbelbestemmingen is sprake van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven bestemming (basisbestemming), tevens voor deze aanvullende bestemming zijn bestemd.

Hoofdstuk 3 algemene regels is als volgt opgebouwd:

- De anti-dubbeltelbepaling is bedoeld om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- De algemene regels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene regels over ondergronds bouwen.
- De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welk niet.
- In de algemene aanduidingsregels is de vrijwaringszone voor het straalpad opgenomen. De algemene afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.
- Het overgangsrecht geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht en is standaard overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- De slotregel is het laatste artikel en bevat de titel van het plan.

De bestemmingen en dubbelbestemmingen worden hieronder kort per bestemming toegelicht.

Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming ziet op een drietal agrarische bedrijven die binnen het plangebied zijn gevestigd en een aantal agrarische gronden zonder bouwvlak. Bij elk van deze drie bedrijven is 1 bedrijfswoning toegestaan en mogen binnen het bouwvlak bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Agrarisch met waarden

Binnen deze bestemming zijn de onbebouwde gronden ten westen van de Houtsestraat opgenomen. Hier mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 m. Een omgevingsvergunning aanlegactiviteit is benodigd voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden om de waardevolle openheid te beschermen.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven in 't Hout bestemd. Afhankelijk van de specifieke aanduidingen binnen deze bestemming is de vestiging mogelijk van inrichtingen die vallen onder de categorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Daarnaast is een aantal specifieke benoemde bedrijven toegestaan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar ze op de verbeelding zijn aangeduid. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Via een afwijking omgevingsvergunning kan bedrijvigheid welke niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt worden toegestaan, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid in categorie 1, 2 en 3 is gelijk te stellen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de LPG cirkel te verwijderen en de aanduiding te wijzigen in verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied no 1 de bestemming te wijzigen om de bouw van een woning mogelijk te maken bij bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsgebouwen.

Detailhandel

Detailhandelsbedrijven zijn hoofdzakelijk gevestigd aan de Mierloseweg en de Hoofdstraat en zijn toegestaan op de begane grond. Bestaande bedrijfswoningen, bovenwoningen en appartementen zijn toegestaan. Op de verbeelding is aangeduid waar geen woningen zijn toegestaan. Op deze locaties is detailhandel eveneens op de verdieping toegestaan. Daar is één uitzondering voor opgenomen aan de Hoofdstraat 182 waar de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk via een functieaanduiding is toegestaan. Bestaande volumineuze detailhandel is conform het voorheen geldende bestemmingsplan positief bestemd waarbij woningen niet zijn toegestaan. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Gemengd

Deze bestemming geldt vooral voor de Hoofdstraat en de Mierloseweg waar een menging van functies aanwezig is. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan, afhankelijk van de specifieke aanduiding: wonen, detailhandel, kantoor, horeca I, bedrijven categorieën 1 en 2 Staat van bedrijfsactiviteiten, commerciële dienstverlening. Alle functies, met uitzondering van appartementen, zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Het aantal appartementen mag niet toenemen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd met de bestaande goot- en bouwhoogte met een maximum van respectievelijk 7 en 10 m.

Groen

De openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en onder andere water zijn binnen deze bestemming toegelaten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, enkel kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 m. Voor lichtmasten geldt een bouwhoogte van maximaal 6 m.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecabedrijven in 't Hout bestemd. Horeca II bedrijven hebben een specifieke aanduiding gekregen. Horeca is enkel op de begane grond toegestaan. De woningen zijn uitsluitend op de verdieping toegestaan, waarbij het bestaande aantal woningen niet mag toenemen.

Kantoor

Deze bestemming ziet op een drietal kantoren die binnen het plangebied zijn gelegen. Tevens zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan daar waar op de verbeelding aangeduid. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij de goot- en bouwhoogte op de verbeelding zijn aangeduid.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en sport en cultuur. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar ze op de verbeelding zijn aangeduid. Zorgwonen is toegestaan daar waar op de verbeelding aangeduid. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Via een binnenplanse afwijkingsregeling zijn onder voorwaarden een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang mogelijk.

Recreatie

Binnen deze bestemming zijn twee volkstuin complexen gelegen en een bestaand klein perceel dat bestemd is voor recreatie. Per volkstuincomplex mag 1 gebouw van 50 m2 gebouwd worden.

Sport

Binnen deze bestemming is het sportcomplex de Beemd gelegen, een sportcentrum aan de Hoofdstraat en een bestaand klein perceel dat bestemd is voor sport. Gebouwen mogen enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak. Via binnenplanse afwijking mogen onder voorwaarden tribunes buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Verkeer

Deze bestemming geldt voor de hoofdwegen binnen het plangebied en tevens voor de spoorweg met bijbehorende spoorwegvoorzieningen. Er mogen enkel kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen worden gebouwd, kleine gebouwen ten behoeve van het railverkeer en één stationsgebouw. Voorts mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij afhankelijk van de functie de hoogte varieert van 2 tot 14 m voor lichtmasten.

Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn de wegen en straten, pleinen en fiets- en voetpaden gelegen met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer opgenomen. Tevens toegestaan zijn parkeren, speelvoorzieningen en groen. Kleine gebouwtjes voor de nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming is het Eindhovens Kanaal gelegen en al het overige water binnen het plangebied, de waterlopen en waterberging met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bruggen, dammen en duikers. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied waarbinnen het wonen is toegestaan. Het bestaande aantal woningen en het woningtype moeten worden gehandhaafd. Daar waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' is aangegeven is de bouw van 1 nieuwe woning toegestaan met de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.

Dit betreft 3 vrijstaande woningen aan de Houtsestraat 36 en 1 woning aan de Goorwal 5.

Voorts zijn specifieke functies mogelijk indien aangeduid op de verbeelding. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de bestaande goot- en bouwhoogte. Per woning mag maximaal 60 m2 aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak. Voor grotere percelen geldt een maximale oppervlakte van 100 m2. Aan huis gebonden beroepen zijn onder de voorwaarden zoals opgenomen bij de specifieke gebruiksregels rechtstreeks toegestaan bij iedere woning.

Een aan huis gebonden bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is via een binnenplanse afwijking onder voorwaarden mogelijk. Mantelzorg is eveneens via een binnenplanse afwijking mogelijk.

Dubbelbestemmingen

Leiding-Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van twee bovengrondse hoogspanningsmasten in het plangebied, een 150 kV lijn en een 380 kV lijn. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van deze hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit voor het uitvoeren van in dit artikel benoemde werken en werkzaamheden opgenomen.

Leiding-Gas

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van twee gastransportleidingen in het plangebied. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding. Ter bescherming van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

Waarde-Archeologie 1 en 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 ligt op het Tex Deco terrein, de boerderij met groengebied aan de Calsstraat en hoeve Kelre aan de Koeveldsestraat waarvoor conform de "Archeologische Waardenkaart Helmond" een hoge archeologische verwachting geldt. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 ligt op het terrein dat is gelegen in de oksel van de Geldropseweg en de Houtsestraat waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt. Binnen de aangewezen gebieden mag niet worden gebouwd. Hiervan zijn uitgezonderd vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte en bouwdiepte en het bouwen van bijgebouwen/uitbreiding bestaand hoofdgebouw tot maximaal 100 m² voor Waarde - Archeologie 1 en het bouwen van gebouwen tot een maximale oppervlakte van 2500 m² voor Waarde – Archeologie 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een diepte tot maximaal 0,50 m¹ geldt eveneens dat direct gebouwd mag worden. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen door het verwijderen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 of 2 indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig dan wel te behouden zijn.

Waarde-Ecologie

Deze dubbelbestemming ligt op het Eindhovens Kanaal en de Goorloop met bijbehorende zone en op twee kleinere percelen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van deze bestemming. Ter bescherming van de ecologische waarden van deze gronden is een omgevingsvergunning aanlegactiviteit opgenomen.

8. PROCEDURE

8.1. Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan voor 't Hout betreft een conserverend bestemmingsplan dat gericht is op handhaving van de bestaande situatie. Op 16 juni 2010 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro. Daarin is medegedeeld dat er op dit moment geen zienswijzen kunnen worden ingediend en dat er geen gebruik wordt gemaakt van een onafhankelijke instantie om hierover advies uit te brengen.

8.2. Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk overleg is dit plan voor advies gezonden aan een aantal vooroverleginstanties. Een aantal instanties heeft inhoudelijk gereageerd. Onderstaand de opmerkingen van deze instanties en de reactie van de gemeente hierop. TenneT en de gemeente Geldrop-Mierlo hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft gevraagd om indien van toepassing in de toelichting aan te geven of er maatregelen binnen het plangebied zijn genomen om de waterkwaliteit te verbeteren. Voor wat betreft Houtsestraat 36 en Goorwal 5 heeft het Waterschap aangegeven daarmee in te stemmen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de waterkwaliteit verslechtert. De gemeente heeft geen maatregelen genomen om de waterkwaliteit te verbeteren, de toelichting wordt derhalve ook niet aangepast.

NS Poort

NS Poort heeft 2 opmerkingen op het bestemmingsplan:

- Verzocht wordt om het gehele stationsgebouw binnen de bestemming Verkeer, met de aanduiding 'spoorweg' op te nemen.
- Daarnaast wordt verzocht om de bestemmingsomschrijving te verruimen met (railgerelateerde) detailhandel in het stationsgebouw, op de perrons en zo mogelijk op het voorplein.

Reactie gemeente

- Op de verbeelding wordt de grens van de aanduiding 'spoorweg' zodanig verruimd dat het stationsgebouw in zijn geheel hierbinnen komt te liggen.
- De bestemmingsomschrijving is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen die voor het spoor en het stationsgebouw gelden. Spoorwegvoorzieningen zijn toegestaan, daaronder valt het stationsgebouw. Het bestaande gebruik waaraan via een vrijstelling medewerking is verleend kan worden voortgezet. Indien andere dan spoorwegvoorzieningen in het stationsgebouw gewenst zijn, wordt per situatie beoordeeld of van de regels afgeweken kan worden. In de bouwregels wordt aan art. 14.1 toegevoegd dat gebouwen ten behoeve van railverkeer zijn toegestaan met een maximale inhoud van 25 m³ - zoals een kiosk- en één stationsgebouw met een maximale inhoud van 1000 m³.

Gasunie

- Verzoekt om de belemmeringenstrook van de 40 bar regionale aardgastransportleiding ten noorden van het spoor te verkleinen naar 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
- Het bouwblok van de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' aan de kruising Brandevoortse Dreef – Houtsestraat ligt binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen zodat de belemmeringenstrook obstakel vrij blijft.
- Verzocht wordt aan art. 19.4.1 twee werkzaamheden toe te voegen en een voorrangsregeling op te nemen.
- Paragraaf 4.10 begrip vrijwaringszone vervangen door belemmeringenstrook en paragraaf 5.4.3 onderscheid tussen 2 leidingen maken met belemmeringenstrook van 4 en 5 m.

Reactie gemeente

- De belemmeringenstrook voor de 40 bar gasleiding ten noorden van het spoor wordt aangepast naar 4 m aan weerszijden van het hart van de leiding.
- Het bouwblok voor de gebouwen ligt buiten de belemmeringenstrook van de gasleiding en wordt niet aangepast. De specifieke bouwaanduiding luifel wordt zodanig opgeschoven dat dit vlak buiten de belemmeringenstrook komt te liggen.
- Aan art. 19.4.1 worden de gevraagde werkzaamheden toegevoegd en er wordt een voorrangsregeling toegevoegd.
- De toelichting wordt hierop aangepast.

Er zijn geen rijksbelangen en provinciale belangen in het geding zijn. Het plan is daarom niet voor vooroverleg naar deze overheden gezonden.

8.3. Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 december 2011 gepubliceerd en heeft met ingang van 22 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die in de Nota van zienswijzen zijn samengevat en becommentarieerd. De nota maakt onderdeel uit van de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.