

bestemmingsplan
"Stiphout-Geeneind 4"

Inhoud

Toelichting

Regels

Verbeelding NL.IMRO.0794.1700BP120012-4000

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 24 mei 2013

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 21 juni 2013

Ter inzage d.d. : 25 juni 2013

Vastgesteld raad d.d. : 1 oktober 2013

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 15 oktober 2013

Onherroepelijk geheel in werking d.d. : 27 november 2013

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2.	Geldend bestemmingsplan	1
1.3.	Situering en inhoud planherziening	1
1.4.	Opzet plantoelichting	1
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED	2
2.1.	Ligging in groter verband	2
2.2.	Beeldkwaliteit	3
3.	PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Provinciaal beleid	5
3.3.	Gemeentelijk beleid	6
4.	MILIEU	7
4.1.	Inleiding	7
4.2.	Externe veiligheid	7
4.3.	Geluid	8
4.4.	Lucht	9
4.5.	Bodem	9
5.	SECTORALE ASPECTEN	10
5.1.	Waterhuishouding	10
5.2.	Groenvoorzieningen en Natuur	10
5.3.	Verkeer	11
5.4.	Archeologie	11
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	12
7.1.	Inleiding	12
7.2.	Juridische methodiek	12
7.3.	Toelichting op de bestemmingen	12
8.	PROCEDURE	13
8.1.	Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	13
8.2.	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	13
8.3.	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	13

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Bij besluit van 3 november 2009 heeft de gemeenteraad van Helmond het bestemmingsplan Stiphout vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de actualisering van het planologisch regime voor het stedelijk gebied van Stiphout. Het plan is conserverend van aard.

Naar aanleiding van een ingesteld beroep is bij beslissing van 9 februari 2011 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit vernietigd voor wat betreft de percelen kadastraal bekend sectie A, nummers 1958 en 2070, plaatselijk bekend Geeneind 4.

De uitspraak hield, kortgezegd, in dat de raad in het kader van het bestemmingsplan Stiphout onderzoek had kunnen doen naar de planologische aanvaardbaarheid van de hier door de eigenaar gewenste woningen en niet had moeten verwijzen naar een later daarvoor te volgen separaat te maken bestemmingsplan. Door de uitspraak is ter plaatse van dit perceel een gat in de bestemmingsregeling van Stiphout ontstaan. Inmiddels is gebleken dat er op korte termijn geen gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid om een extra woning met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling te bouwen en kan het perceel in het kader van de actualiseringsopgave alsnog conserverend worden bestemd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Dit neemt niet weg dat er in de toekomst alsnog via een afzonderlijke procedure medewerking zou kunnen worden verleend aan een uitbreiding. Dit zal dan getoetst worden aan het dan geldende beleid en de regelgeving.

1.2. Geldend bestemmingsplan

De percelen zijn begrepen in het bestemmingsplan Tivoli '80 met respectievelijk de bestemmingen Eengezinshuizen klasse a, Erf I en II en Agrarische Doeleinden. Het bestemmingsplan Tivoli '80 is vastgesteld op 13-12-1983, bijlage no. 358, goedgekeurd door GS op 30 -1-1985, G.nr.119.491, en onherroepelijk na uitspraak in beroep bij Koninklijk Besluit van 27 juni 1986.

1.3. Situering en inhoud planherziening

De wijk Stiphout is de meest noordwestelijke wijk van Helmond. Van oorsprong was het een zelfstandig lintdorp dat na de annexatie in 1968 bij Helmond is gekomen. Het buurtschap Geeneind ligt weer aan de uiterste noordwestrand van de wijk.

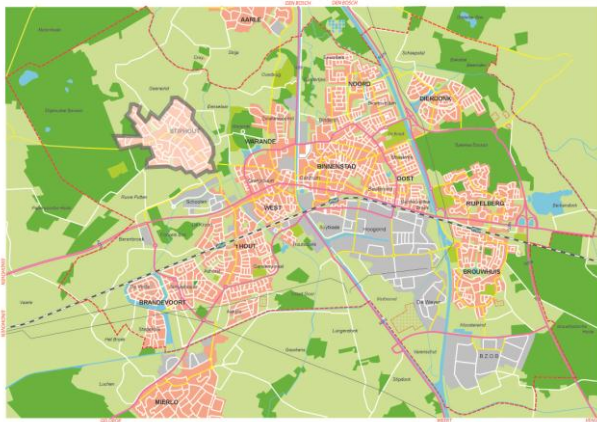
1.4. Opzet plantoelichting

Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding. In hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied, wordt ingegaan de ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de ligging, de ontwikkeling en structuur. In hoofdstuk 3 is het planologisch beleidskader opgenomen gezien vanuit rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 betreft de Milieuaspecten, waarvan onder meer milieuzonering, geluid, water, bodem, lucht, externe veiligheid deel uitmaken. In hoofdstuk 5 komen de overige sectorale aspecten aan de orde, zoals water, groen, verkeer, parkeren.

De economische uitvoerbaarheid 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 beschreven. In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplantraject en het wettelijk vooroverleg,

2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ligging in groter verband



De wijk Stiphout is van oorsprong een typisch Brabants dorp, gelegen in het noordwesten van de gemeente Helmond. Stiphout was tot 1968 een zelfstandig dorp. Via een gemeentelijke herindeling werd Stiphout destijds bij Helmond gevoegd. Dat Stiphout lange tijd een zelfstandig dorp geweest is, is nu nog goed te zien aan de tamelijk separate ligging en het dorpse karakter. De wijk vormt ruimtelijk nog steeds een herkenbare eenheid met duidelijke begrenzingen. Aan de oostkant wordt Stiphout van Helmond gescheiden door het beekdal van de Goorloop. Aan de noord- en zuidwestzijde van Stiphout bevindt zich voornamelijk agrarisch gebied. Verder bevindt zich ten zuiden van Stiphout, op enige afstand van de wijk, het bedrijventerrein Groot Schooten. De westzijde van de wijk wordt de Geeneindsche Heide en de Papenvoortse Heide, die samen een groot boscomplex vormen. Via de Hortsedijk en de President Rooseveltlaan is Stiphout verbonden met Helmond.

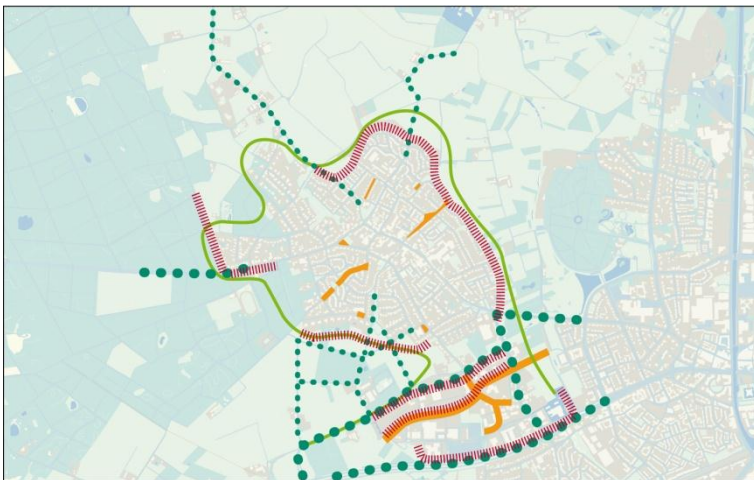
De wijk Stiphout is opgebouwd rondom het oude lint van de Dorpsstraat en de Gerwenseweg. Tot aan de annexatie van 1968 ontwikkelde het dorp zich in een vrij rustig tempo. Na de annexatie zijn in een redelijk snel tempo een aantal woonbuurten ontwikkeld. Te onderscheiden zijn “de Weve, de Vennen, Rootakkers en Tivoli”. Het onderhavig bestemmingsplan is in Tivoli gelegen. Deze wijk wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op ruime percelen, in een groene setting. Hierdoor vloeit de wijk langzaam over in het omringende landschap.

Rondom de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Dorpsstraat is de bebouwingsdichtheid het hoogst en naar de randen van de wijk toe wordt deze steeds lager. Het omringende landschap dringt op een aantal plekken tot ver in de kern door langs de oude radialen. Hierdoor heeft de wijk een heel groen en vriendelijk karakter. De meeste woningen zijn tussen 1970 en 1990 gebouwd en bestaan uit vrijstaande en semi-vrijstaande woningen op ruime percelen. De tuinen van deze woningen hebben al een volwassen karakter bereikt. Dit versterkt het groene en ruime karakter van de wijk ondanks het feit dat er in de wijk zelf naar verhouding weinig openbaar groen is. Veel woonstraten hebben een smal en informeel profiel passend bij het dorpse karakter.



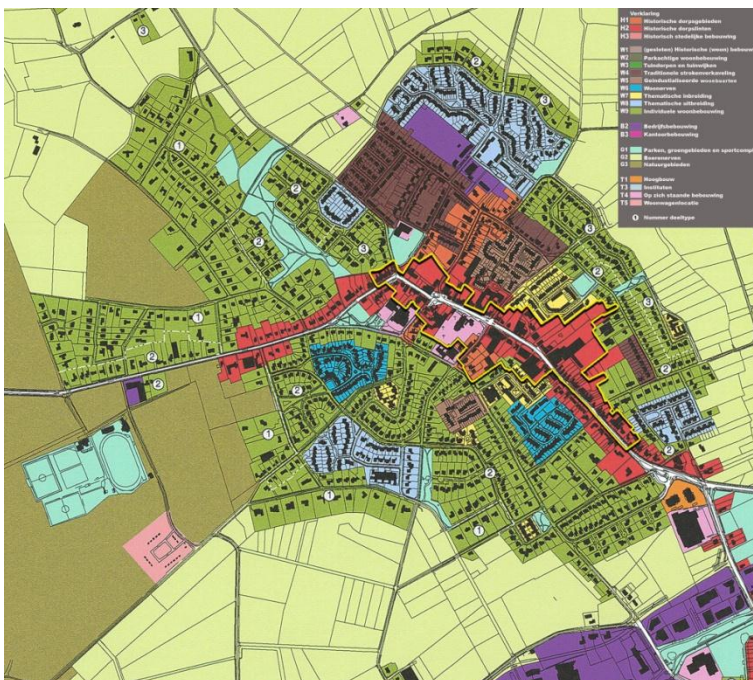
De overgang van de wijk naar het omringende landschap is op verschillende manieren vormgegeven. Op de ene plek ligt de bebouwing met de voorkant naar het landschap, op andere plekken zijn het juist weer achtertuinen die de rand vormen. Door deze afwisseling wordt het dorpse karakter van de wijk en haar relatie met het omringende landschap nog eens extra verstevigd.

Geeneind is gelegen aan het landschap Croy. Dit landschap is een agrarisch gebied dat afgewisseld wordt met bosschages, laanstructuren en houtwallen. Dit maakt het landschap tot een aantrekkelijk geheel. De zachte overgang met de wijk (doordat geringe hoogte en hoeveelheid van bebouwing naar het landschap gericht is) versterkt de aantrekkelijke werking en kwaliteit hiervan. Ter plaatse van Geeneind 4 is aan de achterzijde een onverharde landelijke weg gelegen, die onderdeel uitmaakt van deze zachte, geleidelijke overgang. Dit is een bijzondere kwaliteit die belangrijk is om te beschermen. Aan de voorzijde is de woning gelegen van dit perceel. Deze woning betreft de gesplitste helft van de oorspronkelijke boerderij. De grond gelegen tussen de woning en de onverharde weg is momenteel o.a. als kleine (paarden)wei en achtertuin ingericht.



Beeldbepalende groenstructuren, groene en op groen georiënteerde bebouwingsranden

2.2. Beeldkwaliteit



De beeldkwaliteit van de wijk Stiphout is vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Helmond. Hieruit is de historische opbouw van de wijk goed af te lezen. Van groot belang is de oorspronkelijke

lintbebouwing, die door haar diverse karakter en uitstraling de beelddrager van de wijk is. Een tweede belangrijk beeldbepalend element wordt gevormd door de uitbreidingen van na 1970. Deze bestaan voornamelijk uit individuele vrijstaande woningbouw met een zeer divers karakter. De wijk Tivoli bestaat voornamelijk uit deze type bebouwing.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

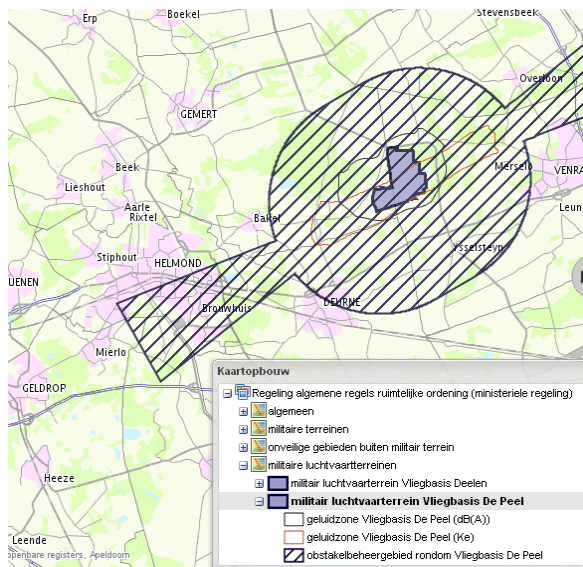
3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden, beiden aangevuld per 1 oktober 2012. Voor Helmond zijn de volgende aspecten hieruit relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in bestemmingsplannen:

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



Hoewel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, worden er in het plan geen windturbines met een tiphoogte van meer dan 114 meter boven NAP toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

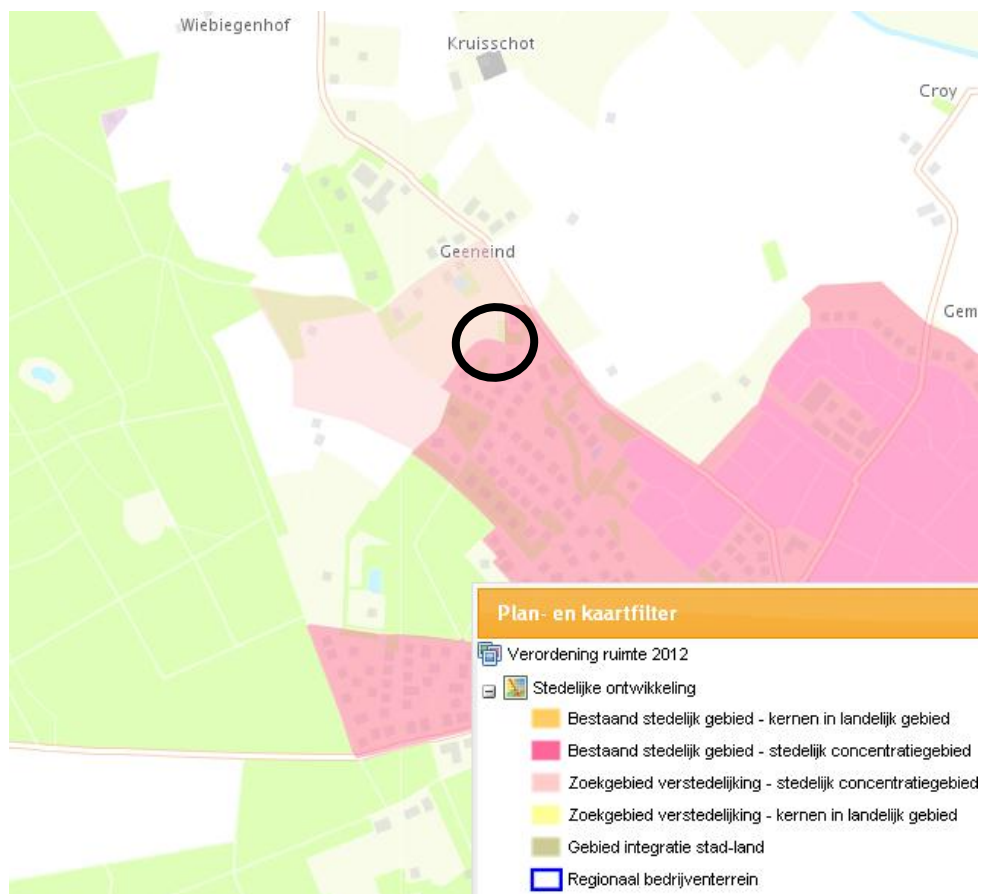
Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

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

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

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

-“Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied”



Bestaand Stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied

Het gaat hierbij 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 functies combineren op één locatie). Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan wordt hier niet direct invulling aan gegeven, maar wordt de bestaande ruimtelijke structuur in stand gelaten.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het provinciale ruimtelijk beleid zoals weergegeven hierboven.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Interimstructuurvisie Helmond 2015

In de Interimstructuurvisie Helmond 2015 (ISV) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2009-2015 vastgelegd. In de ISV wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. Het plangebied is hierin een onderdeel van de wijk Stiphout.

De wijk Stiphout neemt in de ontwikkeling van de stad als geheel geen dominante plek in. Een belangrijke ontwikkeling in de onmiddellijke nabijheid is het bedrijventerrein Groot-Schooten dat een belangrijke rol als AutomotiveCampusNL gaat vervullen binnen Brainport en daartoe ook zal worden uitgebreid.

Tot 2015 wordt in Stiphout nog rekening gehouden met een geringe toename van het inwoneraantal, deels veroorzaakt door benutting van de nog aanwezige inbreidingsmogelijkheden alsmede door uitbreiding aan de rand van de bestaande bebouwing.

Geconstateerd kan worden dat dit bestemmingsplan, mede gelet op het conserverende karakter, past binnen het ruimtelijk beleid voor de wijk Stiphout, als omschreven in de ISV.

Kaart Palet van Wijken; Stiphout (ISV)



3.3.2. Structuurvisie Stiphout

In 2009 is de Structuurvisie Stiphout vastgesteld. Dit is een invulling van één van de majeure opgaven uit de ISV. Gezien het conserverende karakter en de beperkte schaalgrootte van het bestemmingsplan, treden geen conflicten op met de (ruimtelijke) ambities, zoals neergelegd in deze structuurvisie.

3.3.3. Waterplan Helmond 2012 - 2015

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

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan zijn:

- water en ruimtelijke ordening;
- water en ecologie;
- beleving van water;
- waterkwaliteit;
- stedelijk grondwater;
- waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- beheer en onderhoud van stedelijk water.

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven. Voor dit plan zijn alle onderwerpen in meer of mindere mate relevant. In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

4. MILIEU

4.1. Inleiding

4.1.1. Algemeen

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veilig stellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden 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 voor 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 Stiphout te Helmond in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan voor de stedelijke kern.

4.2. Externe veiligheid

4.2.1. Algemeen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen, onder meer over de weg, de spoorweg, waterwegen en buisleidingen is gebonden aan landelijke wet- en regelgeving. Daarbij moeten plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) in beschouwing worden genomen. 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 activiteit. Voor bestaande situaties geldt een plaatsgebonden risico van 10^{-5} , voor nieuwe situaties 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar

verbindt en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

Het groepsrisico geeft de kans weer dat per jaar een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als gevolg van een activiteit. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als de curve van de oriënterende waarde wordt overschreden dient te worden verantwoord of, en onder welke condities, dat toelaatbaar wordt geacht.

4.2.2. Externe veiligheid wegverkeer

In Helmond zijn geen expliciete 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. Transport van gevaarlijke stoffen zal in en nabij het plangebied in hoofdzaak geschieden over de Dorpsstraat. Deze weg kent geen contour voor plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is vrijwel nihil, ruim onder de oriënterende waarde.

4.2.3. Externe veiligheid bedrijven

Risico's betreffende externe veiligheid worden voornamelijk bepaald door de opslag van, het werken met, het verwerken van of (binnen het bedrijf) verplaatsen van gevaarlijke stoffen.

De risicovolle bedrijven 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 bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vastlegt. In het plangebied is één risicovol bedrijf gelegen. Het betreft een gasdrukregel- en meetstation gelegen aan de Van der Brugghenstraat (kadastraal bekend onder sectie D, nummer 128). Met betrekking tot de opstelplaats van een gasdrukmeet- en regelstation ten opzichte van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten gelden minimale veiligheidsafstanden. Deze zijn opgenomen in tabel 3.12 van hoofdstuk 3 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met dit bedrijf.

4.2.4. Externe veiligheid ondergrondse gastransportleiding

In het bestemmingsplangebied lopen twee ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Het betreft een 14 inch – 40 bar regionale aardgastransportleiding en een 36 inch – 66,2 bar hoofd aardgastransportleiding. De leidingen zijn middels de bestemming (L-G) "Leiding-Gas" opgenomen op de plankaart. Aardgastransportleidingen kennen een zonering ten gevolge van het risico op explosie en brand. De circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984 verstrekt bebouwings- en toetsingsafstanden. De in de circulaire opgenomen veiligheidsafstanden worden in nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Dit beleid zal naar verwachting in 2009 in werking treden middels de algemene maatregel van bestuur (AMvB) Buisleidingen. Hierin zal met name het PR en GR een belangrijke rol gaan spelen. Vanaf juni 2007 adviseert VROM om bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen al rekening te houden met de nieuwe inzichten. Voor een regionale aardgastransportleiding geldt een belemmerende strook van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding. Voor de hoofdaardgastransportleiding geldt een belemmerende strook van 5 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding.

4.3. Geluid

4.3.1. Wegverkeerslawaaï

In de wet Geluidhinder zijn zones vastgelegd waarbinnen het verplicht is aandacht te geven aan geluidhinder in bestaande of nieuwe situaties. In het plangebied staan woningen en kantoren onder invloed van lawaai ten gevolge van wegverkeer.

Binnen het plangebied lopen meerdere wegen die een geluidzone kennen op grond van de wet Geluidhinder. Ook de zonering van verschillende wegen buiten het plan valt deels over het plangebied. Omdat in het plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3.2. Industrie

Mogelijke geluidhinder van binnen en nabij het gebied gelegen bedrijven wordt afdoende voorkomen middels voorschriften in de milieuvergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). In en

nabij Stiphout zijn geen bedrijventerreinen gelegen waarvoor op grond van de Wet Geluidhinder een geluidzone is vastgesteld.

4.4. Lucht

4.4.1. Algemeen

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

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

4.4.2. Wegverkeer

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

Alleen bij de ontwikkeling van plannen die veel verkeersbewegingen (ook op bestaande wegen) kunnen veroorzaken zal een afzonderlijk onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer noodzakelijk zijn.

4.4.3. Industrie

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

4.4.4. Geur

Een agrarisch bedrijf heeft een geurcontour, die sinds 1 januari 2007 wordt bepaald op basis van de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv). De gemeente Helmond heeft voor agrarische bedrijven specifiek geurbeleid en een daarbij behorende verordening ontwikkeld, waarbij naast de geuremissie per bedrijf, ook de totale cumulatieve geuremissie ter plaatse van woningen is betrokken. Uit de Gebiedsvisie van de gemeente Helmond blijkt dat de geurbelasting in het plangebied van dien aard is dat het als een redelijk goed leefklimaat kan worden beschouwd.

4.5. Bodem

De wijk Stiphout is gesitueerd in een relatief schone bodemkwaliteitszone, zoals naar voren komt uit de betreffende inventarisatiekaart. De kwaliteit van de bodem is over het algemeen te kwalificeren als zijnde 'redelijk schoon'. Lokaal komen lichte overschrijdingen van de streefwaarden voor, echter niet op een dusdanige wijze dat er belemmeringen zijn in de bestemmingen en het gebruik van het gebied.

De zekerheid, dat voorkomen wordt dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening wordt een onderzoeksrapport verlangd betreffende de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal worden vastgesteld of (en zonodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn, voordat tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1. Waterhuishouding

5.1.1. Voorkeurvorgorde voor omgaan met regenwater

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.1.2. Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Er ligt en droogvallende greppel langs de weg Geeneind.

Grondwater

Er staat een peilbuis ter hoogte van perceel Geeneind 24. Deze peilbuis laat diepe grondwaterstanden zien tussen de 1,2-2.5 meter onder maaiveld. Daarmee wordt de gewenste ontwateringsdiepte ruimschoots gehaald. Bij de gemeente zijn van deze omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast.

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. 4.945 m² groot en deels bebouwd.

In het kader van dit plan vinden er geen wijzigingen plaats in de bebouwing en in verhard oppervlak.

In het zuidelijke deel van Geeneind, ter hoogte van huisnummers 18a tot en met 24 en huisnummer 2 tot en met 8 ligt een gemengd riool. In de noordelijke poot van Geeneind ligt geen riool.

5.1.3. Toepassing waterbeleid op het plangebied

Er vinden geen wijzigingen plaats in het verhard oppervlak van het plangebied, dat betekent dat er geen waterbergingsbehoefte is. Ook vinden er geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie in Aarle-Rixtel.

5.2. Groenvoorzieningen en Natuur

Groenvoorzieningen

Het perceel is gelegen op de overgang van het 'open' agrarische landschap met natuurwaarde en heeft een tuinachtige inrichting met enkele struik- en boomvormers. De westzijde van het perceel wordt begrensd door een niet watervoerende greppel. In het talud van deze zaksloot staat een zeer beeldbepalende boom, soort: *Populus tremula*.

Deze Populier is op de gemeentelijke bomenkaart opgenomen en beschreven onder kenmerk; 252/boomnr; 56.705. en geniet een beschermde status.

Ligging ten opzichte van de EHS

Het plangebied is geen onderdeel van de EHS, maar is wel op korte afstand gelegen van de ecologische waardevolle gebieden; het Bosgebied Geeneindse Heide en het Beekdal van de Goorloop te Croy

Flora en fauna

Voor het onderhavige particulier perceel zijn momenteel geen gegevens over de natuurwaarden beschikbaar. Door de huidige terreininrichting en de ligging van het perceel ten opzichte van het aangrenzende open landschap, maakt het aannemelijk dat er beschermde soortgroepen gebruik maken van het perceel als leef-, schuil- of foerageergebied.

Het is daarom noodzakelijk om de natuurwaarden op het perceel te laten onderzoeken, wanneer er nieuwe ontwikkelingen worden voorgesteld.

5.3. Verkeer

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door de bestemmingen in dit plan voor het verkeer niet veranderd:

- Het onderhavige perceel ontsluit op het Geeneind, welke weer aansluit op de Lieshoutseweg. De Lieshoutseweg is een erftoegangsweg die een verbinding vormt tussen Stiphout en Aarle-Rixtel/Lieshout.
- Voor het langzaam verkeer zijn in de omgeving geen specifieke voorzieningen aanwezig. Het fietsverkeer maakt gewoon gebruik van de omliggende wegenstructuur.
- Het plangebied wordt niet ontsloten door het reguliere openbaar vervoer. In de Gemeente Helmond is het verder 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.

Parkeren

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet binnen dit bestemmingsplan worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de "beleidsregel parkeernormen Helmond 2007" .

5.4. 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. Het onderhavige gebied valt daarbuiten.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij besluit van 3 november 2009 heeft de gemeenteraad van Helmond het bestemmingsplan Stiphout vastgesteld. Dit conserverend bestemmingsplan voorziet in de actualisering van het planologisch regime voor het stedelijk gebied van Stiphout.

Voor het gebiedsdeel waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft - de percelen kadastraal bekend sectie A, nummers 1958 en 2070, plaatselijk bekend Geeneind 4 - is naar aanleiding van een ingesteld beroep bij beslissing van 9 februari 2011 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit vernietigd.

Het onderliggende bestemmingsplan is bedoeld om alsnog het planologische regime voor dit gebied te herstellen. Hierbij zijn ten opzichte van het vorige planologische regime geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. De herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie, er is sprake van een beheersituatie. Dit bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties.

Omdat, 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 planologische maatregel het kostenverhaal en/of het stellen van nadere eisen en regels privaatrechtelijk en/of publiekrechtelijk worden geregeld.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In het bestemmingsplan is sprake van een beheersituatie en de voorliggende herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie ter plaatse. 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.
Ontheffing van de bouwregels:	Uiteenzetting van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. In deze regels zijn de voorwaarden opgenomen waaronder ontheffing kan worden verleend.
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 algemene regels gaan in op de naleving van de regels en geeft algemene regels over ondergronds bouwen.
- 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 gebruiksregels geven aan welk gebruik van de gronden en gebouwen is toegestaan en welk niet.
- De algemene ontheffingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen 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 toegelicht:

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn de bestaande onbebouwde agrarische gronden opgenomen. Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 2 m. toegestaan.

Wonen

Dit is de hoofdbestemming waarbinnen wonen is toegestaan. Het bestaande aantal woningen en woningtype moeten worden gehandhaafd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de bestaande bouw- en goothoogte. Per woning mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak. Bij grotere percelen mag, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd binnen het bijbouwvlak. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan binnen de begrenzing die in de specifieke gebruiksregels van deze bestemming zijn aangegeven, anders is er sprake van strijdig gebruik. Voor een aan huis gebonden bedrijf kan het college onder voorwaarden middels een omgevingsvergunning afwijken.

Vrijwaringszone straalpad

Deze zone is bestemd voor de instandhouding en bescherming van een straalverbinding. De maximale bouwhoogte binnen deze beschermingszone bedraagt 71 m. boven NAP. De zone is als algemene aanduidingsregel in het planregels opgenomen.

8. PROCEDURE

8.1. Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan "Stiphout-Geeneind 4" betreft een conserverend bestemmingsplan dat gericht is op handhaving van de bestaande situatie. Op 24 mei 2013 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij is meegedeeld dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid en er pas zienswijzen kunnen worden ingediend als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

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 naar het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft zonder inhoudelijke opmerkingen met het plan ingestemd.

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarbij 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 bestemmingsplan heeft met ingang van 25 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn is een schriftelijke zienswijze ingediend waarin alleen om nadere bestemmingsplaninformatie is gevraagd. Bij brief van 18 juli 2013 is die informatie gegeven. Dit heeft niet geleid tot een nadere inhoudelijke zienswijze of reactie. Verwezen wordt naar het raadsvoorstel en -besluit behorende bij dit plan.