

Uitwerkingsplan  
” Brandevoort II / Woongebied I Stepekol”

**Inhoud:**

Toelichting  
Voorschriften  
Kaart 080076

**Uitwerkingsprocedure ingevolge artikel 11 van de  
Wet op de Ruimtelijke Ordening .**

|                                             |                                          |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| Ter inzage legging                          | d.d. 12 januari 2009                     |
| Vastgesteld door Burgemeester en wethouders | d.d. 19 mei 2009                         |
| Goedkeuring Gedeputeerde Staten             | d.d. 18 augustus 2009 nr.7548709/1571799 |
| Ter inzage legging                          | d.d. 10 september 2009                   |
| Inwerking                                   | d.d. 18 september 2009                   |

Gemeente Helmond  
Stedelijke ontwikkeling & Beheer  
ROV/ MG / PZ / september 2009



# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|           |                                             |          |
|-----------|---------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                            | <b>1</b> |
| 1.1.      | Aanleiding en doel uitwerkingsplan          | 1        |
| 1.2.      | Situering plangebied                        | 1        |
| 1.3.      | Geldend bestemmingsplan                     | 1        |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>              | <b>3</b> |
| 2.1.      | Stedenbouw en architectuur                  | 3        |
| 2.2.      | Groenstructuur.                             | 6        |
| 2.3.      | Verkeer en parkeren                         | 7        |
| <b>3.</b> | <b>MILIEU EN OVERIGE SECTORALE ASPECTEN</b> | <b>8</b> |
| 3.1.      | Milieu.                                     | 8        |
| 3.2.      | Waterhuishouding                            | 10       |
| 3.3.      | Kabels en leidingen                         | 11       |
| 3.4.      | Archeologie en cultuurhistorie              | 11       |
| 3.5.      | Handhaving                                  | 12       |
| 3.6.      | Economische uitvoerbaarheid                 | 13       |
| 3.7.      | Procedure                                   | 14       |



Toelichting behorende bij het uitwerkingsplan Brandevoort II, woongebied I Stepekolk”.

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en doel uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan Brandevoort II is voor de bouw van de woningen in Stepekolk een uit te werken bestemming woonbestemming. De planning is dat de woningen in dit deelgebied worden gebouwd in 2009 / 2010. Ook de woningen uit Brandevoort I van het woongebied Stepekolk, die vanwege de te verplaatsen hoogspanningsleiding nog niet zijn gerealiseerd worden nu in ontwikkeling genomen.

### 1.2. Situering plangebied

Het totale deelgebied Stepekolk ligt aan de zuidzijde van Brandevoort en wordt aan de oostzijde door de zuidelijke ecozone, aan de noordzijde door de Voort, aan de westzijde door de weg Stepekolk en de zuidzijde door het Eindhovens Kanaal begrensd.

Een groot deel van Stepekolk is al gerealiseerd in het kader van Brandevoort I, deze uitwerking betreft het westelijk deel van het woongebied Stepekolk.



### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is nagenoeg geheel gelegen in het bestemmingsplan Brandevoort II, een klein deel in de noordoost hoek is gelegen in het bestemmingsplan Herziening Brandevoort I /Westzijde.

De geldende bestemmingsplannen zijn:

#### 1. het bestemmingsplan “Brandevoort II”

- Vastgesteld door de Raad d.d. 7 november 2006 Bijlage no. 150
- Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 juni 2007 no. 1242942/1304167
- Goedkeuring is gedeeltelijk onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Raad van State d.d. 10 september 2008
- Artikel 5 uit het bestemmingsplan Brandevoort II(uit te werken ex artikel 11 WRO): Stepekolk Woongebied I

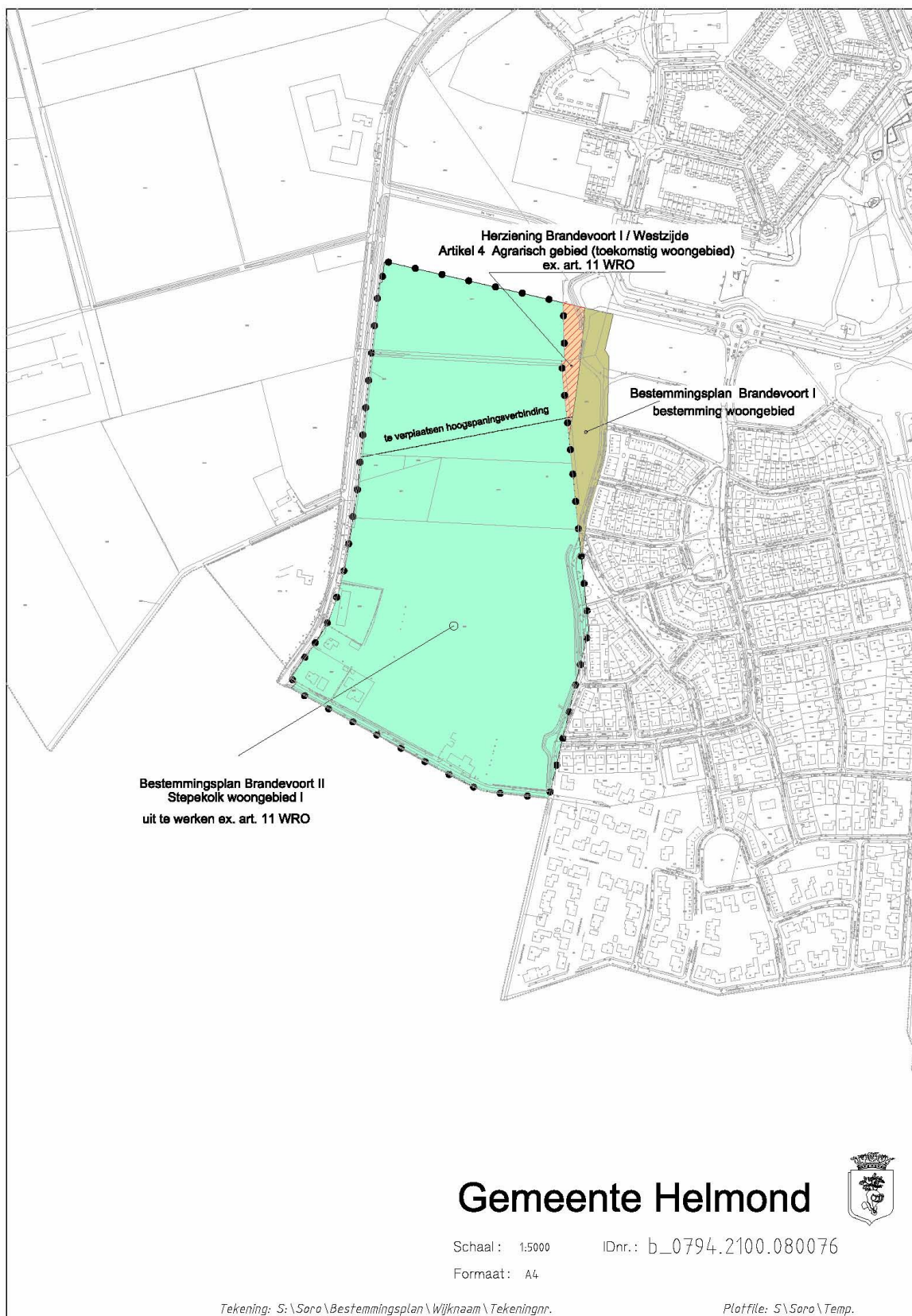
#### 2. het bestemmingsplan “Herziening Brandevoort I / Westzijde”

- Vastgesteld door de Raad d.d. 5 juni 2001 Bijlage no. 134
- Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 september 2001 no. 766151/780997
- In werking vanaf d.d. 17 januari 2002
- Artikel 4 : Agrarisch gebied (toekomstig woongebied), (ex artikel 11 WRO). Nu de milieutechnische belemmeringen voor de bouw van woningen niet meer aanwezig zijn zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming agrarisch gebied te wijzigen in woongebied.

De procedures voor het uitwerkingsplan en de wijzigingsbevoegdheid vallen beiden onder de artikel 11 van de WRO, het betreft hier een samenhangend woongebied Stepekolk.

In dit plan worden de procedures samengevoegd en omvat dit plan genaamd uitwerkingsplan

Brandevoort II, woongebied I Stepekolk" ook de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders uit het bestemmingsplan "Herziening Brandevoort I / Westzijde.



## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1. Stedenbouw en architectuur

Voor de tweede fase van de uitbreidingswijk Brandevoort is het Masterplan “de Voltooing” opgesteld. Samen met het bestemmingsplan Brandevoort II en het reeds bestaand beeldkwaliteitplan is dit de basis waarvan de nieuwe (woning)bouwplannen in dit plangebied Stepekolk tot stand komen.

In het **Masterplan Brandevoort De Voltooing**, dat formeel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Brandevoort II, staat met betrekking tot Stepekolk:

*“Een deel van de buurt Stepekolk behoort tot Brandevoort De Voltooing. Het gaat hier echter alleen om een faseringsgrens. De oorspronkelijke invulling van dit deel van Stepekolk is nog steeds van kracht, waardoor Stepekolk één geheel vormt. Stepekolk heeft in zijn hoofdopzet een regelmatige opbouw met interne rondgaande ontsluiting die helder aantakt op de Voort. Het patroon van woonstraten buiten deze weg is vooral gericht op de kwaliteit van de onmiddellijke omgeving: een gevarieerd beeld van oorspronkelijke en nieuwe landschapsinrichting. Binnen de ontsluitingsweg is het woonstratenpatroon verrassend geknikt en verdraaid. Daarmee wordt een samenstel van bestaande erven en bosschages en een nieuwe langzaamverkeerroute organisch in het weefsel opgenomen. Deze route loopt van het kanaal in het zuiden tot aan het hart van de Veste en biedt een rijkdom aan wisselende perspectieven op buurt en landschap. Deze route heeft een dubbele bomenrij. Verspreid door de buurt ligt een aantal plantsoenen. Het langgerekte plantsoen aan de westzijde vervult een rol in de waterhuishouding”.*

In het **bestemmingsplan** worden de buitens in het algemeen en het woongebied Stepekolk als volgt omschreven.

#### **“De groene Buitens”**

*De nieuwe Buitens Kranenbroek, Liverdonk en Hazenwinkel krijgen een lage woningdichtheid en een dorps karakter, met vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. Kenmerkend is de interne hoofdontsluiting van de Buitens. Diverse woningtypen zijn hier mogelijk. De ruggengraat wordt onderbroken door groene pleintjes. Aaneengesloten bebouwing is daarnaast mogelijk in de 'zijstraatjes' van de hoofdontsluiting, of in kleine ensembles aan de randen van de Buitens. Op een zeer beperkt aantal bijzondere punten zijn kleinschalige appartementencomplexen mogelijk. De buitens bieden incidenteel plaats aan centraal gesitueerde openbare functies, zoals een school of kinderopvang.*

*Een deel van de buurt Stepekolk behoort tot Brandevoort II. De oorspronkelijke invulling van dit deel van Stepekolk is echter nog steeds van kracht, waardoor Stepekolk één geheel vormt. Kenmerken van Stepekolk zijn:*

- *een nieuwe centrale langzaamverkeersroute (de Stepekolk), tot aan het hart van De Veste. Deze route heeft een profiel met aan weerszijden grasbermen met greppels en krijgt in zijn geheel aan twee kanten bomen;*
- *verspreid liggende plantsoenen, waarbij het langgerekte plantsoen aan de westzijde een rol in de waterhuishouding vervult;*
- *woonstraten met een smal wegprofiel tussen verharde bermen met een enkele bomenrij;*
- *de ontsluitingsweg heeft een breder profiel en krijgt in zijn geheel aan twee kanten bomen;*
- *een ontsluiting op de Voort in de zone van de bestaande landweg Stepekolk (een gecombineerde ontsluiting met de westelijk gelegen buurt Hazenwinkel);*
- *vanaf de Voort tot aan de splitsing naar de verschillende buurten zal de bebouwing de weg Stepekolk als wand gaan begeleiden. Na de splitsing keert het oude karakter van de landweg terug met vrijstaande objecten op ruime kavels, waar meer variatie mogelijk is.”*

De stedenbouwkundige structuur sluit aan bij het reeds gerealiseerde deel van het woongebied uit Brandevoort II. In het figuur op pagina 5 is het wegenpatroon en een principeverkaveling weergegeven.

**Woningbouwprogramma:**

Bij het opstellen van het Masterplan De Voltooing is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten uit de nota wonen alsmede de woningbouwontwikkelingen binnen de periode tot 2010 elders in de stad.

Voor Stepekolk I rest er nog een programma van: 5 woningen

Voor Stepekolk II is de verdeling als volgt:

- Sociale huur: ca. 43 woningen
  - Sociale koop: ca. 15 woningen
  - Vrije sector koop : ca. 174 woningen
- waarvan ca. 87 kavels bedoeld zijn voor de particuliere sector.

**Maatschappelijke voorzieningen:**

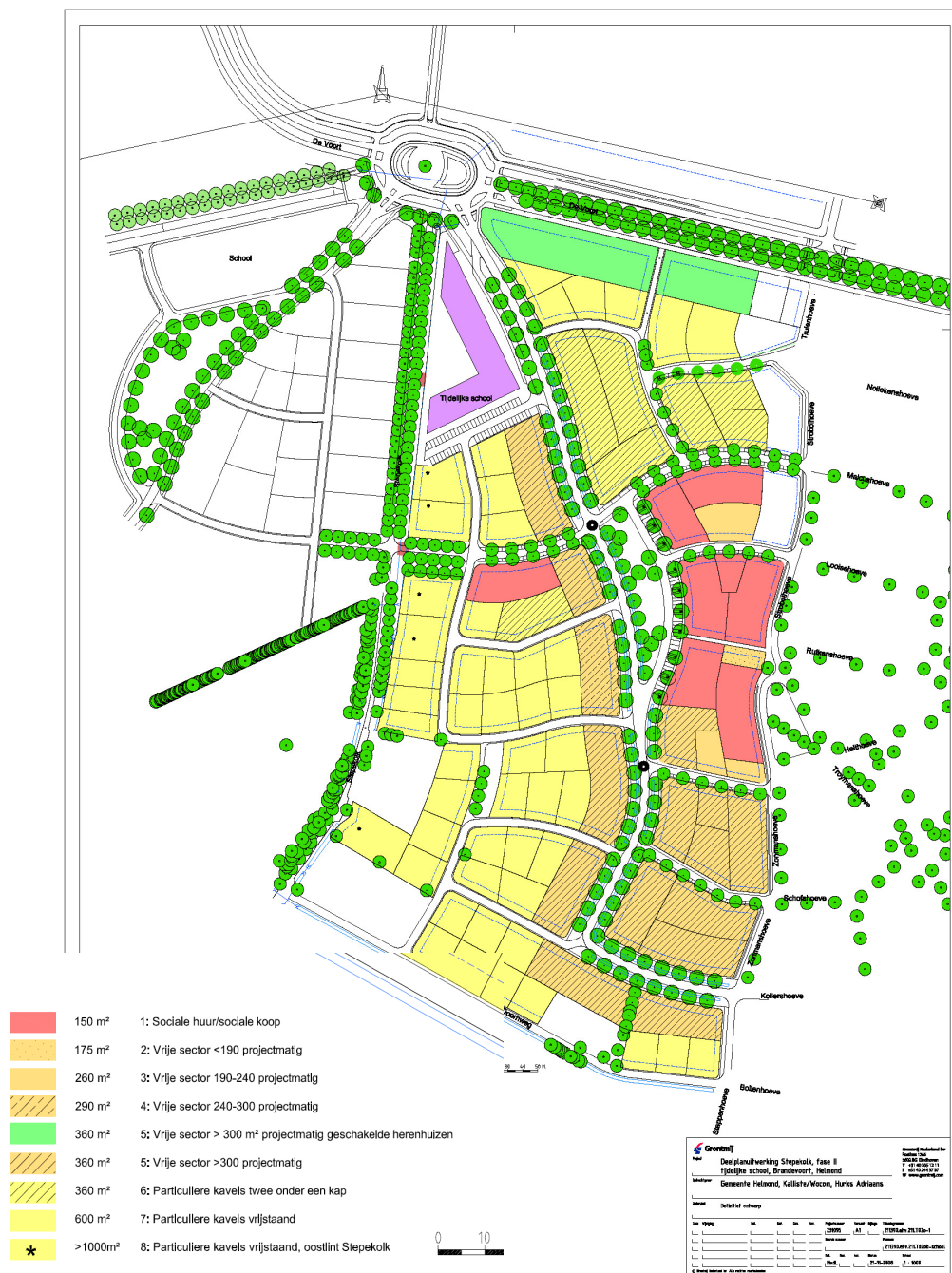
Met de groei van Brandevoort is er een tijdelijke voorziening noodzakelijk voor de piekopvang van kinderopvang, basisschool en buitenschoolse opvang. Deze tijdelijke bebouwing komt in de noordwest hoek van het plangebied, direct bij de aansluiting op de Voort.

In dit uitwerkingsplan zal de tijdelijke school, kinderopvang en buitenschoolse opvang als een maatschappelijke bestemming worden opgenomen.

Na opheffing van deze voorziening wordt dit perceel uitgewerkt ten behoeve van een tiental uit te geven kavels voor woningen.

**Openbaar groen:**

Het gemeentelijk beleid voor groen – en speelvoorzieningen zijn vastgelegd in de nota's Groen in de wijk en het Speelruimtebeleidsplan. Voor de uitwerkingsregels van het woongebied Stepekolk in het plan Brandevoort heeft dit geresulteerd in 22,5 m<sup>2</sup> openbaar (speel) groen per woning.



het stedenbouwkundig plan 2<sup>e</sup> fase woongebied Stepekolk

### De architectenkeuze

Het ontwerp van projectmatig ontwikkelde bouwplannen dient door tenminste drie verschillende zelfstandige architecten te worden vormgegeven, zodat de individualiteit en afwisseling gerealiseerd kan worden die kenmerkend is voor Brandevoort. Het handschrift van de verschillende architecten werkt door tot in de detaillering. Een coördinerend architect kan er voor zorgen dat de verschillende ontwerpen als één bouwplan kunnen worden ingediend.

Op basis van gerealiseerd werk van te selecteren architecten moet voldoende vertrouwen bestaan dat zij in staat moeten worden geacht op overtuigende wijze aan Brandevoort vorm te geven binnen de bestaande kwaliteitskaders. De architectenkeuze dient de instemming te hebben van zowel de realisator als van de gemeente

Aandachtspunten voor de bouwplanontwikkeling zijn het straatbeeld, de hoekoplossingen, voldoende hoogte van de bebouwing aan de Voort, rekening houden met de maat van de openbare ruimte.

Voor de architectuur is het beeldkwaliteitplan, vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan Brandevoort I, met de uitwerking voor Stepekolk en het kleurenschema bepalend. De Brabantse lan-gevelboerderij heeft model gestaan voor de gekozen architectonische uitgangspunten.

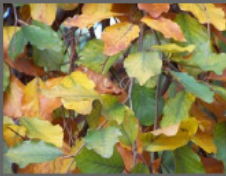
De goothoogtes variëren per straat en worden in dit uitwerkingsplan op kaart en in de voorschriften vastgelegd. Het betekent voor de woningen aan De Voort een goothoogte tussen de 6,50 en 9,00 meter, aan de buurtontsluitingsweg en aan de pleinen een goothoogte van 4,50 tot 5,50 meter en aan de overige woonstraatjes een lagere goothoogte tussen de 2,40 en 3,50 meter.

### **Grens openbaar ↔ privé**

Voor het stedenbouwkundige beeld is niet alleen de architectonische uitstraling van de woningen van belang, maar ook de overgang van de privé-kavels naar de openbare ruimte. Deze overgang wordt gevormd door lage groene hagen, met openingen voor de privé-parkeerplaats(en) en eventueel een toegangspad naar de voordeur. Soms zal de straatindeling en de noodzakelijke te realiseren aantallen parkeerplaatsen reden zijn om de toegang naar de voordeur te koppelen met de inrit voor de auto. Daar waar bij hoekwoningen (2 voorgevels) ook de zogenaamde achtertuin grenst aan de openbare ruimte mag de haag uitgroeien tot een hoogte van 1,50 tot 2,00 meter. Deze haag mag worden ondersteund door een gazon hekwerk met een maximale hoogte van 1,50. Dit hekwerk moet minimaal 40 cm uit de erfgras worden geplaatst.

**Brandevoort: soorten geschikt als haag/ erfafscheiding.**

- + streekgeen soorten die passen bij Brandevoort: *Acer campestre*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Ligustrum vulgare*.
- + *Fagus sylvatica* en *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' hebben wintergroene eigenschappen
- + ook soorten als *Crataegus monogyna* (meidoorn) en *Ilex aquifolium* (hulst) zijn in principe mogelijk.
- + coniferen zoals *Taxus* en *Thuja* zijn niet wenselijk.
- + alle streekgeen soorten kunnen ook worden gebruikt in een gemengde haag

| <i>Acer campestre</i><br>(veldesdoorn)                                              | <i>Fagus sylvatica</i><br>(gewone beuk)                                             | <i>Carpinus betulus</i><br>(haagbeuk)                                                | <i>Ligustrum vulgare</i><br>(liguster)                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
|  |  |                                                                                      |  |

Gemeente Helmond SB/ROV/SL/WH 03/2007

## **2.2. Groenstructuur.**

De groenstructuur in dit deel van Stepekolk bestaat uit het groen (een laan) als onderdeel van de ontsluitingsweg, waaraan een groenplein is gelegen. In oost west richting wordt de fietsverbinding tussen het sportpark, ecozone aan de oostzijde van Stepekolk en te bouwen school aan de westzijde begeleid door een dubbele bomenrij.

In het plan is één groen/speelplein van formaat aanwezig en een aantal kleinere die vooral bedoeld zijn als speelplekken voor de allerkleinsten.

## 2.3. Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

- **Autoverkeer**

Het gebied kenmerkt zich door een heldere verkeersstructuur. Plangebied Stepekolk II is bereikbaar via een rotonde in de Voort. Deze rotonde is tevens de ontsluiting van het woongebied Hazenwinkel ten westen van de Stepekolk.

Binnen het plangebied is een heldere verkeerskundige opbouw. De huidige erfontsluitingsweg Besselhoeve en de Kollershoeve, die deel uit maakt van plangebied Stepekolk I, wordt als ring doorgetrokken naar de rotonde ter hoogte van de weg Stepekolk en verbindt beide plandelen Stepekolk I en II. Het gehele gebied wordt ingericht als een 30 km/u zone, met uniforme snelheidsremmende maatregelen op lange rechtstanden.

De woonstraten binnen het gebied krijgen of een profiel met parkeervakken (straten met rijwoningen en/of projectmatige twee onder een kap woningen), of een profiel zonder parkeervakken (straten met vrijstaande en/of twee onder een kap woningen particulier opdrachtgeverschap of projectmatig) In deze laatste situatie parkeert de bezoeker op het privé-erf of op straat.

- **Fietsverkeer**

De Stepekolk zal ingericht worden als fietspad naar de Veste, richting winkelcentrum en station.

Alleen in het meest zuidelijke deel van de weg zullen de bestaande 3 percelen bereikbaar blijven voor gemotoriseerd verkeer. Overige percelen langs dit vrijliggende fietspad zullen ontsloten worden via de achterliggende woonstraten. Fietsverkeer in de overige straten vindt op de rijbaan plaats, terwijl de rotonde in de Voort wordt voorzien van vrijliggende fietspaden.

- **Voetgangers**

In woonstraten met parkeervakken wordt aan 1 zijde een loopstrook aangelegd. Op die straten waar geen parkeervakken gerealiseerd worden, wordt een smalle rabatstrook aangelegd. Gezien de lengte en verkeersintensiteiten in deze straten worden hier geen voetgangersvoorzieningen getroffen.

- **Openbaar Vervoer**

In Brandevoort is een voorstadhalte aanwezig, dit station Brandevoort is met de fiets goed bereikbaar. Sinds december 2008 is er een busverbinding via de Voort, Mierlo-Hout, richting Elkerliekziekenhuis en het centrum van Helmond. De bus halteert op de Voort.



### Parkeren.

- **Woningen**

De woningen dienen voorzien te zijn van parkeerplaatsen op eigen terrein zoals normatief omschreven in het bestemmingplan.

- Voor woningen met een inhoud kleiner dan 350 m<sup>3</sup> geldt een norm van 1.6 parkeerplaats per woning
- Voor woningen met een inhoud groter of gelijk aan 350 m<sup>3</sup> en minder dan 600 m<sup>3</sup> geldt een norm van 1.8 parkeerplaats per woning en
- Voor woningen met een inhoud groter of gelijk aan 600 m<sup>3</sup> 2 parkeerplaatsen per woning.

Deze parkeernormen zijn minima en omvatten de parkeerruimte op eigen erf tezamen met die in de openbare ruimte. Van de parkeernorm dient 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk te zijn.

Voor de minimale maatvoering van de te realiseren parkeerplaatsen op eigen erf wordt verwezen naar de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2006 welke op de website van de gemeente Helmond te lezen is.

- **Parkeerbalans**

Bij de bouwplanontwikkeling wordt door de gemeente een parkeerbalans opgesteld die zowel de te realiseren privéparkeerplaatsen op eigen erf als de openbare parkeerplaatsen in het plangebied omvat. Gemiddeld in het gehele gebied dient een parkeernorm van 1.8 gerealiseerd te worden. Ook bij verdichtingen ten opzichte van het geplande programma moet de parkeerbalans sluitend zijn. Voor de realisatie van dit gemiddelde hebben de duurdere woningen  $\geq$  € 300.000 (prijsspeil 2008) 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, de overige (niet zijnde rijenwoningen) 1 parkeerplaats op eigen terrein.

- **Maatschappelijke doeleinden**

|                                |                       |              |
|--------------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>School:</b>                 | 13 lokalen x 1 ppl =  | 13 ppl       |
| Halen en brengen               |                       | 13 ppl       |
| <b>Kinderopvang</b> personeel: | 0,8 per arbeidsplaats | 13 ppl       |
| Halen en brengen               |                       | 9 ppl        |
| <b>BSO:</b> personeel:         | 0,8 per kindplaats    | 11 ppl       |
| Totaal benodigd:               |                       | <hr/> 82 ppl |

Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden en openbaar toegankelijk te zijn.

Bij deze voorziening moet ook voldoende ruimte voor het stallen van fietsen worden gemaakt.

In de "Ontwerpwijzer Fietsverkeer, CROW-publicatie 230" staat:

Kinderdagverblijf: 1-3 stallingplaatsen per 10 kinderen

Basisschool : 30-40 stallingplaatsen per 100 kinderen.

### 3. MILIEU EN OVERIGE SECTORALE ASPECTEN

#### 3.1. Milieu.

##### **Geluid.**

##### *Wegverkeerslawaaï*

Aan de noordgrens van het plangebied Stepekolk (westelijk gedeelte) bevindt zich één weg die een zone heeft als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, namelijk De Voort. Uit de toelichting en de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Brandevoort II komt de ruimtelijke belemmering naar voren die deze weg met zich mee brengt. Deze belemmering bestaat uit de 50 dB(A) contour t.g.v. het wegverkeerslawaaï van de Voort. Door de wijziging van de Wet geluidhinder bestaat de belemmering nu uit de 48 dB L<sub>den</sub> contour. De wetgever is er van uitgegaan dat de 48 L<sub>den</sub> contour zich bevindt op de plaats van de oude 50 dB(A) contour.

Het bestemmingsplan Brandevoort II plaatste de rooilijn van de bebouwing aan de Voort op de 50 dB(A) contour. Zolang dus de rooilijn uit dit plan wordt aangehouden, wordt voldaan aan de vereisten van de nieuwe Wet geluidhinder.

##### *Spoorweglawaaï en industrielawaaï.*

Het ontwikkelingsgebied Stepekolk (westelijk gedeelte) bevindt zich niet binnen geluidzones met betrekking tot spoorweglawaaï en industrielawaaï. Daarmee is de Wet geluidhinder op deze punten niet van toepassing.

##### **Geur.**

Er zijn enkele agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen, waarvoor het aspect geur relevant zou kunnen zijn. Het plangebied bevindt zich echter niet binnen een geurcontour als

bedoeld in de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv). Het onderhavige ontwikkelingsgebied voldoet aan de regels op het gebied van de geurhinder en veehouderij.

### **Bedrijven.**

In het plangebied of in de directe omgeving ervan zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen, waarvan invloed op het plangebied is te verwachten.

### **Lucht.**

#### *Luchtkwaliteit*

Ten behoeve van het bestemmingsplan Brandevoort II (waarvan het onderhavige ontwikkelingsplan een onderdeel uitmaakt) is uitgebreid onderzoek verricht naar de (gevolgen voor de) luchtkwaliteit. De conclusie daarvan luidt dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen nadere randvoorwaarden gelden voor het hele plan Brandevoort II en daarmee voor het onderhavige onderdeel: Stepekolk (westelijk gedeelte).

#### *Wijziging Wet milieubeheer*

Met betrekking tot de geplande woningbouw kan gewezen worden op artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. In samenhang met het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling Luchtkwaliteit brengt dit artikel het volgende met zich mee. Bij het nemen van besluiten op het onderhavige gebied draagt het gemeentebestuur niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Het gaat daarbij onder ander om stikstof en kleine zwevende deeltjes (fijn stof). Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met de zojuist genoemde regelgeving.

### **Bodem.**

Voor het uitwerkingsplan Brandevoort II, Stepekolk is de bodemkwaliteit in kaart gebracht. Hiertoe zijn bestanden en dossiers geraadpleegd over uitgevoerde bodemonderzoeken, (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse tanks, ophogingen, dempingen en stortplaatsen. Uit deze inventarisatie kan het volgende worden geconcludeerd: Op bijna de gehele planlocatie heeft bodemonderzoek plaats gevonden. Hieruit blijkt dat de locatie geschikt is voor woningbouw. De aangetroffen asbestverontreiniging is inmiddels gesaneerd.

Een deel van de uitgevoerde onderzoeken is echter gedateerd. Voor het verlenen van een bouwvergunning dient een deel van de planlocatie aanvullend onderzocht te worden.

De zekerheid dat wordt voorkomen dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening zal een recent onderzoeksrapport worden verlangd inzake de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het daartoe te verrichten onderzoek kan worden vastgesteld of (en zo nodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn alvorens tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

### **Externe veiligheid**

Ten behoeve van het bestemmingsplan Brandevoort II is door de SRE Milieudienst een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheidsaspecten. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de regelgeving op het gebied van de externe veiligheid niet in de weg staat aan de uitvoering van het nu voorliggende ontwikkelingsplan Stepekolk (westelijk gedeelte). Daarnaast hebben zich sinds het zojuist genoemde onderzoek (oktober 2005) noch ontwikkelingen op ruimtelijk gebied noch wijzigingen in de regelgeving op het onderhavige terrein voorgedaan, die afdoen aan de zojuist vermelde conclusie. Het voorgaande houdt in dat de regels op het gebied van de externe veiligheid geen aanvullende maatregelen met betrekking tot de beoogde planinrichting en bebouwing eisen.



### 3.2. Waterhuishouding

#### Waterbeleid

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. 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.

Het onderhavige plan betreft een uitwerkingsplan van de bestemmingsplannen: Brandevoort I en II. De algemene waterhuishoudkundige uitgangspunten zijn reeds in het kader van deze bestemmingsplannen uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan en een rioleringsplan waarbij ook het waterschap Aa en Maas is geweest.

Het uitwerkingsplan past, waterhuishoudkundig gezien, binnen de kaders van de bestemmingsplannen en onderliggende waterhuishoudkundige en rioleringsplannen en geeft geen aanleiding tot wijzigingen hierop.

In het kort komen de uitgangspunten op het volgende neer:

#### *Riolering*

Stepekolk I heeft een deels gescheiden en deels verbeterd gescheiden stelsel (Brandevoort planfase II resp. I). Het regenwater vanuit deze stelsels wordt geloosd op de ecozone Brandevoort.

#### *Oppervlaktewater en waterberging*

In de ecozone wordt het regenwater uit Brandevoort geborgen en vertraagd afgevoerd naar de Schootense Loop. Voor Brandevoort planfase I is gerekend met een bergingsbehoefte, gebaseerd op  $T=10$ . Voor Brandevoort planfase II is gerekend met  $T=25$ . De ecozone fungeert als een waterberging gebied voor zowel planfase I als (deels) II.

### Grondwater

Stepekolk ligt in een gebied dat niet bekend staat als zeer gevoelig voor grondwateroverlast. Er kan lokaal opgehoogd worden. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke grondwaterstand niet wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie.

Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

In het gebied kunnen als gevolg van leemlagen in de ondiepe ondergrond plaatselijk schijngrondwaterspiegels voorkomen. Deze kunnen verholpen worden door na de bouw de grond diep los te werken. (tenminste 80 cm tot 1 m – mv).

### 3.3. Kabels en leidingen

Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de openbare ruimte..

In het plangebied is nog een 150 kV hoogspanningsleiding aanwezig. In 2009 wordt dit tracé opgeheven, de 150 kV hoogspanning wordt op dat moment samengevoegd met het ten noorden van het plan gelegen 380 kV tracé.

De wettelijke norm die voor gevoelige bestemmingen moet worden aangehouden als minimale bebouwingsafstand tot het tracé van de hoogspanningsleiding, bedraagt 25 meter. De geprojecteerde school ligt op 79 m en de woningen langs de Voort liggen op 51 meter.

Met het oog op de publieke discussie rond eventuele gezondheidsrisico's van hoogspanningsleidingen heeft de gemeente extra voorzorgsmaatregelen genomen. Als uitgangspunt heeft de gemeente genomen de advieswaarde van het ministerie van VROM van 0,4 microtesla. Zowel woningen als andere gevoelige bestemmingen dienen buiten die zone te vallen. Berekend is dat de 0,4 microtesla-zone zich uitstrekt tot 45 m aan de zuidzijde van het hoogspanningstracé. De school en de woningen komen derhalve buiten de 0,4 microtesla-zone te liggen.

### 3.4. Archeologie en cultuurhistorie

#### Cultuurhistorie.

In de directe omgeving van de bouwlocatie bevinden zich geen gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten. Evenmin bevinden zich in de omgeving panden waaraan in het kader van het (M)onumenten (I)nvenerisatie (P)roject monumentale kwaliteiten zijn toegekend.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) geeft geen beperkingen voor de bouwplanontwikkeling.

In maart 2005 is er een inventarisatie, beschrijving en waardebeoordeling van boerderijen in het gebied Brandevoort II gemaakt. Uit deze inventarisatie blijkt dat het pand aan de Doornweg 18 (momenteel nog in gebruik bij de scouting) een hoge monumentale waarde heeft door zijn nog gave karakter.

In het bestemmingsplan is het pand aangeduid als te handhaven met cultuurhistorische waarde.

#### Archeologie.

Rond het beleidsterrein archeologie is de situatie per december 2008 als volgt:

De "Archeologische Waardenkaart Helmond" (versie 15 september 2008) is inmiddels door het college van b&w vastgesteld en zal in januari 2009 ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

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

De "Archeologische Waardenkaart Helmond" kent een hoge respectievelijk middelhoge verwachting toe aan een deel van Stepekolk zoals dit is ingeklemd tussen de wegen Stappenhoeve / Truienhoeve aan de oostzijde, De Voort aan de noordzijde, de weg Stepekolk aan de westzijde en Doornweg aan de zuidzijde.

In 2008 heeft in dit gebied een Inventariserend Veldonderzoek- proefsleuven (IVO-p) plaatsgevonden, waarna (op basis van de onderzoeksresultaten) het terrein op 25 september 2008 in archeologisch opzicht werd vrijgegeven.

De bevindingen zoals die aan dit moment ten grondslag lagen kunnen als volgt worden samengevat:

*"In het plangebied Stepekolk werden in totaal 6 proefsleuven aangelegd. De archeologische ondergrond was helaas sterk verstoord. Vermoedelijk is het terrein enkele decennia geleden geëgaliseerd; de hoge delen van het terrein zijn hierbij afgetopt, de lage delen opgehoogd. Het aftopen zorgde ervoor dat de archeologische sporen op sommige plaatsen verdwenen zijn of dat er*

*slechts een klein stukje van de sporen resteert (de onderste 10 centimeter of minder). Daarnaast was de zuidwesthoek van het plangebied verstoord door de aanleg van enkele loodsen en een stierenstal in de 20ste eeuw.*

*Verspreid over het hele terrein zijn perceelsgreppels aangetroffen die dateren uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.*

*Verder werd een aantal grote kuilen gevonden, o.a. leemkuilen uit de nieuwe tijd (of post-middeleeuwen) en kuilen uit de volle en late middeleeuwen waarvan de precieze functie nog niet achterhaald is.*

*Er werden ook kuilen gevonden die waarschijnlijk dateren uit de prehistorie. Hier en daar werden paalsporen aangetroffen (maar nooit met dateerbaar materiaal erin); het ging telkens om losse paalsporen en dus niet om sporen die samen een structuur vormden.*

*Wat betreft de vondsten werd er vooral aardewerk aangetroffen, maar ook enkele fragmenten bot, metaal en natuursteen."*

De opgraving Stepekolk maakt onderdeel uit van een grotere opgraving Hazenwinkel/ Stepekolk. Rapportage over Stepekolk zal deel uitmaken van de rapportage over het grote onderzoeksgebied.

### 3.5. Handhaving

#### *Algemeen beleid handhaving*

Handhaving en toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In de jurisprudentie van het bestuursrecht wordt inmiddels standaard de volgende beginselplicht tot handhaven uitgesproken. *"Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien".*

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.

#### *Visie handhaving plangebied*

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. Als uitwerking van de nota worden jaarlijks in het Actieprogramma handhaving en veiligheid de handhavingonderwerpen benoemd die structureel aandacht krijgen. Ook op basis van de Woningwet maakt het gemeentebestuur jaarlijks de handhavingvoornemens bekend en legt daar achteraf via een jaarverslag verantwoording voor af.

Voor het plangebied "Brandevoort II / Woongebied Stepekolk" zijn de beleidsvelden Bouwen en Gebruik, Openbare Ruimte van belang. Daarbinnen gaat de aandacht voornamelijk naar de volgende taakvelden uit;

- bouwen en slopen zonder en in afwijking van een vergunning
- beeldkwaliteit en excessen
- gebruik van gebouwen en terreinen
- overeenkomsten verkoop en exploitatie

In principe moet bij iedere illegale bebouwing en ieder illegaal gebruik van gronden worden gehandhaafd. Bij illegale situaties moet echter onderscheid worden gemaakt tussen situaties met een lage prioriteit en een hoge prioriteit. De prioriteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door het effect dat de overtreding heeft op de omgeving, het leefmilieu, maar vooral de inbreuk op het planologische regime. Ook de duur van de overtreding moet daarbij in acht worden genomen. Belangrijke risico's die hierbij ook een rol spelen zijn het gevaar voor de veiligheid en gezondheid. Daarnaast is de eventuele precedentwerking van belang. Aangezien het plangebied volledig bestaat uit recente nieuwbouw hoeft er geen rekening te worden gehouden met overtredingen uit het verleden. Vanwege de aanwezigheid van het beeldkwaliteitplan Brandevoort wordt bij de uitvoering en oplevering van woningen extra aandacht besteed aan de gestelde beeldkwaliteitseisen. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst is bovendien een aantal nadere eisen vastgelegd, zoals het plaatsen van een erfafscheiding en het onderhouden van een parkeerplaats op eigen terrein. Op de uitvoering van deze nadere eisen wordt programmatisch toezicht gehouden.

### 3.6. Economische uitvoerbaarheid

De ruimtebalans van 'BP Brandevoort II – Stepekolk' is als volgt:

#### Uitgeefbaar terrein:

|                  |                       |       |
|------------------|-----------------------|-------|
| Woningbouw nieuw | 85.052 m <sup>2</sup> | (67%) |
| Bestaande kavels | 6.991 m <sup>2</sup>  | (6%)  |

#### Openbaar terrein:

|            |                       |       |
|------------|-----------------------|-------|
| Verharding | 23.673 m <sup>2</sup> | (19%) |
| Groen      | 10.515 m <sup>2</sup> | (8%)  |

Het totale exploitatiegebied is 126.231 m<sup>2</sup> groot.

De gronden in het exploitatiegebied zijn eigendom van de Gemeente Helmond.

Het uitwerkingsplan Stepekolk maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Brandevoort II.

De grondexploitatie Brandevoort II vertoont een verwacht tekort.

Voor dit verwachte tekort is een Voorziening getroffen waardoor dit plan economisch uitvoerbaar is.

### 3.7. Procedure

#### *Procedure.*

Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen er bedenkingen worden ingebracht. Binnen 3 maanden na afloop van deze termijn beslissen burgemeester en wethouders over de vaststelling van het uitwerkingsplan. Na de vaststelling wordt het plan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten. GS beslissen binnen 8 weken en kunnen de beslissing éénmaal 4 weken verdagen. Na goedkeuring door GS wordt het plan wederom 6 weken ter inzage gelegd, gedurende welke periode beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. Daags na afloop van deze termijn treedt het plan in werking, tenzij van tevoren om schorsing wordt verzocht en deze wordt uitgesproken