

Bestemmingsplan

"Stiphout"

Inhoud

Toelichting

Regels

- Bijlage:
- Staat van Bedrijfsactiviteiten

Kaarten

- Nr. 070185 blad 1
- Nr. 070185 blad 2
- Nr. 070185 blad 3
- Nr. 070185 blad 4
- Nr. 070185 blad 5
- Nr. 070185 blad 6

Procedure

Kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 11 februari 2009

Ontwerpbestemmingsplan

Gepubliceerd d.d. : 13 mei 2009

Ter inzage d.d. : 14 mei 2009

Vastgesteld raad d.d. : 3 november 2009

Vastgesteld bestemmingsplan

Ter inzage d.d. : 24 december 2009

In werking d.d. : 9 februari 2010

Onherroepelijk bestemmingsplan : 9 februari 2011 nr.201001164/1/R3

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.	Interimstructuurvisie Noord Brabant en Paraplunota Ruimtelijke Ordening	2
2.3.	Provinciaal uitwerkingsplan ZO-Brabant (USP)	3
2.4.	Algemeen Structuurplan Helmond (ASP)	3
2.5.	Beleidsplan Stedelijk Groen	4
2.6.	Waterbeleid	4
2.7.	Handhavingsbeleid	4
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.	13
4.1.	Wonen	13
4.2.	Bedrijvigheid	14
4.3.	Detailhandel	15
4.4.	Horeca	15
4.5.	Maatschappelijke voorzieningen	16
4.6.	Sport- en speelvoorzieningen	16
4.7.	Verkeer	16
4.8.	Groenvoorzieningen	18
4.9.	Natuur	19
4.10.	Landschap	19
4.11.	Waterhuishouding	19
4.12.	Kabels en leidingen	21
4.13.	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.	MILIEUaspecten.	24
5.1.	Inleiding	24

5.2.	Externe veiligheid	24
5.3.	Geluid	25
5.4.	Lucht	25
5.5.	Bedrijven	26
5.6.	Bodem	26
5.7.	Duurzaamheid	27
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	27
7.1.	Inleiding	27
7.2.	Juridische methodiek	27
7.3.	Toelichting op de bestemmingen	27
8.	PROCEDURE	30
8.1.	Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	30
8.2.	Resultaten wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	30
8.3.	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	30

1. INLEIDING.

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

In het kader van de actualisering van oude bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Stiphout ter hand genomen. Deze herziening wordt gemaakt ten behoeve van een goed ruimtelijk beheer van dit stadsdeel. In het gebied geldt momenteel een groot aantal bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen, waarvan het merendeel stamt uit de jaren tachtig en negentig.

1.2. Situering en 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 plangebied omvat alleen de en wordt aan alle zijden begrensd door het buitengebied. Alleen in het zuiden zit de wijk bijna vast aan overig bebouwd gebied van Helmond, door middel van de bebouwing aan de Gasthuisstraat en de Hortsedijk.

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. Dit bestemmingsplan vervangt o.a. de plannen "Tivoli '80", "De Weve '80", "De Vennen '80" en Rootakkers '80, die destijds zijn opgesteld voor de systematische uitbreiding van de wijk, evenals de binnen deze plannen gemaakte wijzigingsplannen en kleinere (postzegel)plannen die in de loop van de tijd zijn vastgesteld.

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, water externe veiligheid en luchtkwaliteit deel uitmaken komen in hoofdstuk 5, milieu, aan de orde.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Stiphout 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. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg, en van de zienswijze die worden ingediend in het kader van de wettelijke ter inzage legging.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID.

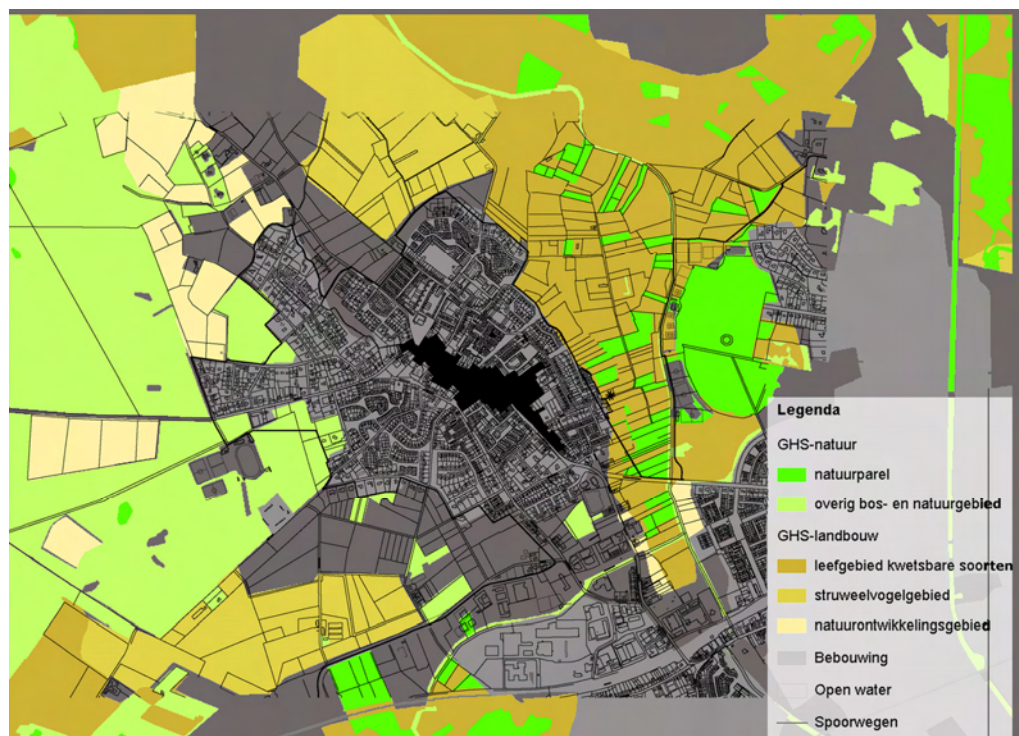
2.1. Nota Ruimte

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 Stiphout 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.

2.2. Interimstructuurvisie Noord Brabant en Paraplunota Ruimtelijke Ordening

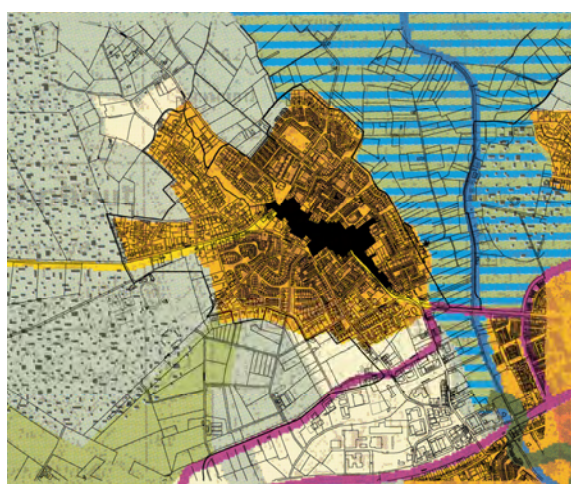
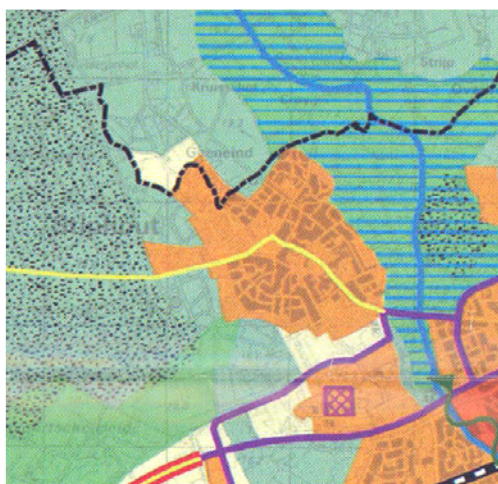
Het provinciale beleid, vastgelegd in de "Interimstructuurvisie Noord-Brabant" van de provincie Noord-Brabant (22 juni 2008) en geconcretiseerd in de Paraplunota ruimtelijke ordening, is gericht op concentratie van verstedelijking in de stedelijke regio's. De stad Helmond maakt daarbij deel uit van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. In Stiphout moet op basis hiervan worden gezorgd voor aantrekkelijke, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieus. Tegelijkertijd dient op basis van het streven naar concentratie van verstedelijking (lees: zuinig ruimtegebruik) sterk te worden ingezet op intensivering van het grondgebruik binnen steden en dorpen. Benutting van kansen tot inbreiding en herstructurering zijn daarbij evident, evenals compact bouwen en streven naar zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik. Dit bestemmingsplan draagt bij aan dit streven.



2.3. Provinciaal uitwerkingsplan ZO-Brabant (USP)

Het USP 2005 is een regionale uitwerking van het Streekplan 2002 en in tegenstelling tot het Streekplan 2002 nog vigerend. Op de USP-plankaart is Stiphout aangeduid als stedelijk beheer- en intensiveringgebied. Dit wil zeggen dat de bestaande kwaliteiten in de wijk moeten worden beheerd. Waar zich mogelijkheden bevinden kan het nodig en gewenst zijn het ruimtegebruik te intensiveren en het stedelijk gebied aan te passen. Doel is niet een totaal andere structuur of functie van de wijk te realiseren.

Een zone aan de zuidzijde van de wijk evenals een gebied aan de noordwestzijde is bestempeld als 'transformatie afweegbaar'. Dit houdt in dat het transformeren van dit landelijke gebied naar stedelijk grondgebruik (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 niet gemaakt, maar zal gaan plaatsvinden in de (in voorbereiding zijnde) structuurvisie Stiphout. De huidige situatie blijft op basis van dit bestemmingsplan dan ook onveranderd.



2.4. Algemeen Structuurplan Helmond (ASP)

In het Algemeen Structuurplan Helmond 2005 (ASP) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2005-2015 vastgelegd. De wijk Stiphout neemt in de ontwikkeling van de stad als geheel geen dominante plek in, mede gelet op het feit dat Stiphout door de vrij excentrische ligging nog steeds de uitstraling van een dorp heeft. Een belangrijke ontwikkeling in de onmiddellijke nabijheid is het bedrijventerrein Groot-Schooten dat een belangrijk rol als Automotive campus gaat vervullen binnen Brainport en daartoe ook zal worden uitgebreid. Voorts wordt de excentrische ligging ten opzichte van de stad Helmond in stand gelaten via de aanduiding van een geleidingszone aan de zuidzijde van de wijk. Door deze geleidingszone is een nieuwe ontsluitingsweg gepland.

In het ASP wordt door middel van het Palet van Wijken specifiek aandacht besteed aan ontwikkelingen op wijkniveau. Tot 2015 wordt in Stiphout nog rekening gehouden met een geringe toename van het inwonersaantal met daarbinnen een versneld optredende vergrijzing. Bij de nog beperkt mogelijke nieuwbouw in en aan de rand van de wijk (circa 125 woningen) zal daarmee rekening gehouden moeten worden. Voorts is het van belang om het historische karakter van Stiphout (dorpstructuur en buitengebied) te bewaren door uitvoering van het Masterplan Centrum Stiphout en het Masterplan Goorloopzone (o.a. handhaving/versterking ecologische verbinding met Warande). De Goorloopzone valt daarbij overigens buiten het plangebied.

Bij alle ontwikkelingen zal getracht moeten worden om het zo karakteristieke 'spinnenweb' van uitvalsweggetjes vanuit de Dorpsstraat te behouden en zo mogelijk te versterken.

2.5. Beleidsplan Stedelijk Groen

Het Beleidsplan Stedelijk Groen, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 mei 2008, geeft specifiek voor Stiphout een aantal beleidsuitgangspunten (Nota blz. 41); daaruit blijkt de samenhang tussen Stiphout en het buitengebied.

- Landschapskwaliteit van het buitengebied versterken (Croij, Stiphoutse bossen, Goorloopzone): kleinschalig open gebied met lanen en bosranden, overgangen van droog bos- en heidegebied met vennen naar vochtig kleinschalig beekdal; groene dorpsranden; boomstructuren langs wegen.
- Nieuwe hoogwaardige functies waar een alternatief voor de landbouw geboden moet worden: nieuwe economische dragers voor de kwaliteit van het buitengebied.
- Centrale groenvoorziening en meer samenhangende groenstructuur in Stiphout beeldbepalend en geschikt voor wijkactiviteiten; groene verbindingen naar het buitengebied; groenaccenten in het centrum.
- Landwegen behouden, onverhard en halfverhard, met landschappelijke boombeplanting.

2.6. 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 onderwerpen 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 Stiphout 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. In paragraaf 4.11 wordt specifiek ingegaan op het aspect duurzaam waterbeheer in het onderhavig plan.

2.7. Handhavingsbeleid

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 zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd.

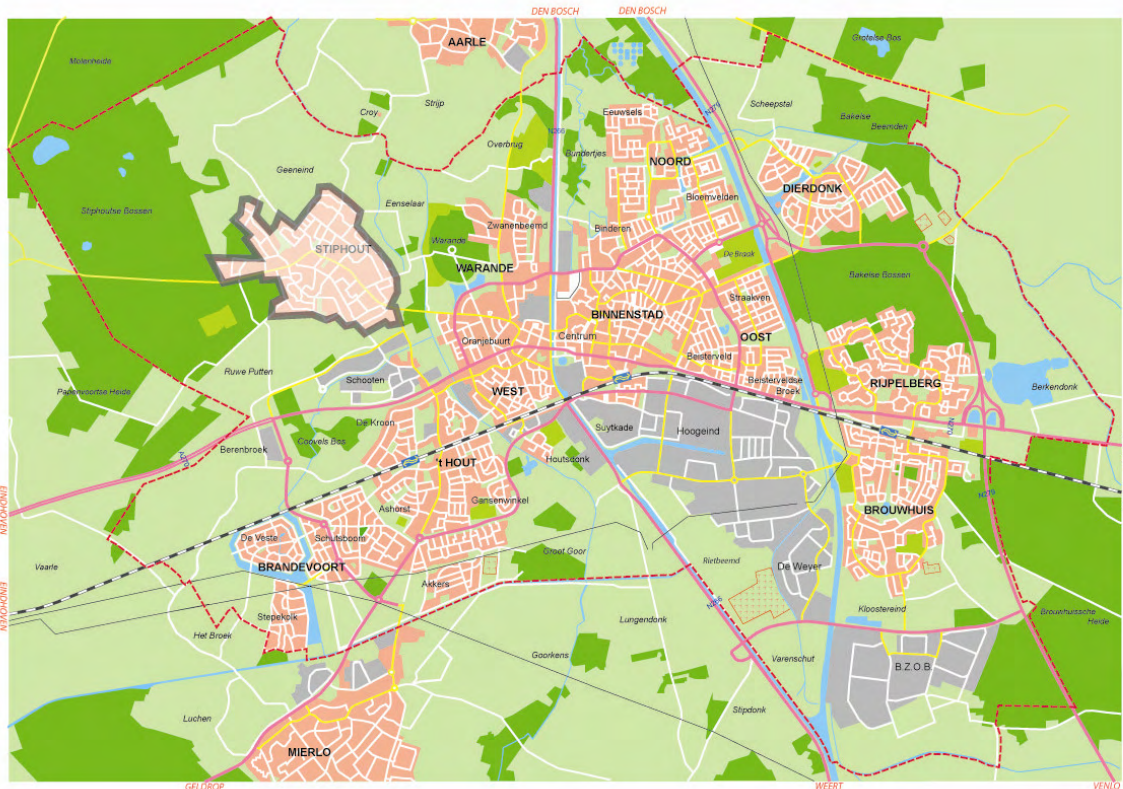
De gemeente staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe "handhaven, tenzij" leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd. Handhaving van de gewenste situatie staat voorop. Onder "tenzij" wordt verstaan dat er bestuurlijk verantwoording wordt genomen voor een expliciet genomen afwijkend gedoogbesluit. Dit afwijkende besluit moet en zal als zodanig ook naar buiten kenbaar worden gemaakt, zodat hierover democratisch verantwoording kan worden afgelegd. 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, de inbreuk op het planologische regime, en de duur van de overtreding. Belangrijke aspecten zijn het gevaar voor de veiligheid en gezondheid. Daarnaast is de eventuele precedentwerking van belang.

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 handhavingsonderwerpen benoemd die structureel aandacht krijgen. Ook op basis van de nieuwe Woningwet maakt het gemeentebestuur jaarlijks de handhavingsvoornemens bekend en legt daar achteraf via een jaarverslag verantwoording voor af.

Voor het plangebied Stiphout zijn de beleidsvelden Bouwen, Openbare orde en veiligheid, Gebruik openbare ruimte, Wegen en verkeer en Milieu en inrichtingen van belang. Daarbinnen gaat de aandacht voornamelijk uit naar bouwen en slopen zonder vergunning, gebruik van gebouwen en terreinen en reclame-uitingen.

3. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING PLANGEBIED.

3.1. Ligging in groter verband



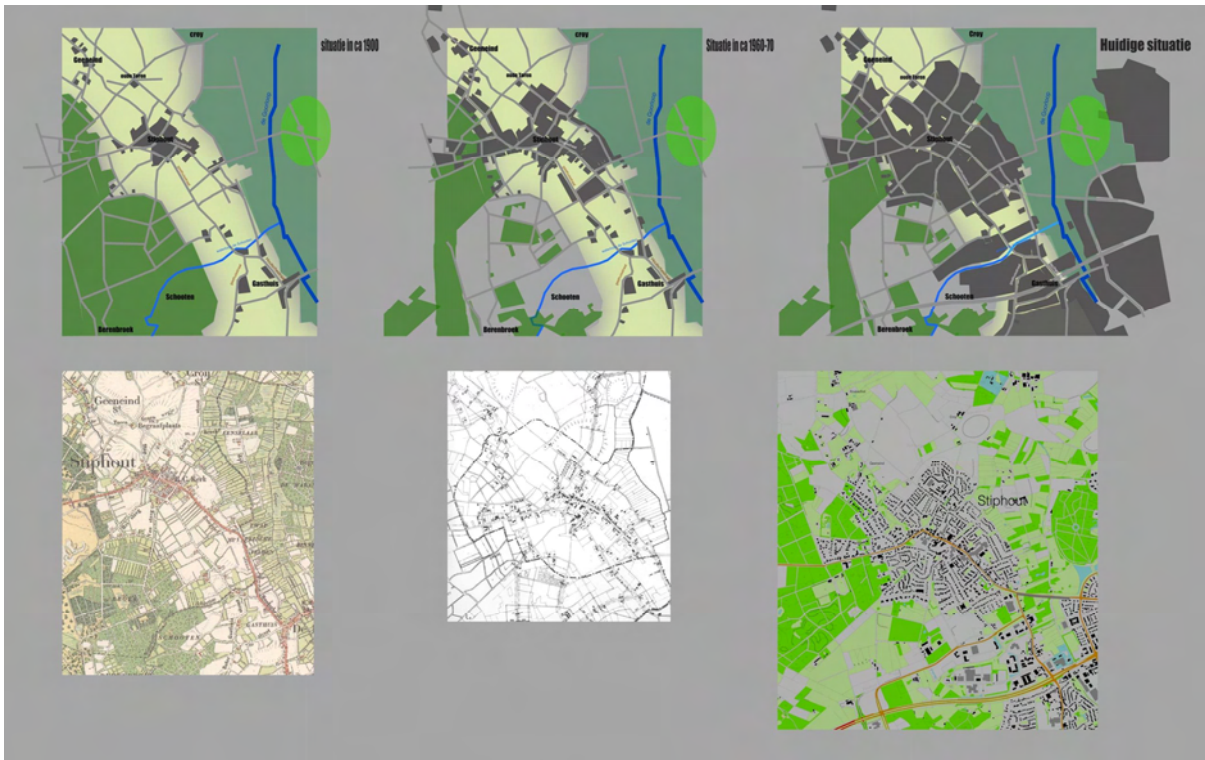
De wijk Stiphout is van oorsprong een typisch Brabants dorp, gelegen in het noordwesten van de gemeente Helmond. Stiphout was tot 1968 een zelfstandig dorp. Via een gemeentelijke herindeling werd Stiphout destijds bij Helmond gevoegd. Dat Stiphout lange tijd een zelfstandig dorp geweest is, is nu nog goed te zien aan de tamelijk separate ligging en het dorps 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 Hortsedijk is de historische verbindingsweg tussen Stiphout en 't Hout, wat zichtbaar is aan de nog aanwezige lintbebouwing. De Rooseveltlaan is later aangelegd.

3.2. Historische ontwikkeling

Stiphout is ontstaan langs een oud bebouwingslint. Het lint werd gevormd door de Hortsedijk, de Dorpsstraat en de Gerwenseweg. Aan dit lint zijn de eerste woningen en voorzieningen ontstaan. Ook de St. Trudokerk is gelegen aan dit lint. De eerste uitbreiding van Stiphout, achter het lint, vond plaats in zuidelijke richting. Aan de huidige Spaansesweg, de Gasthuisstraat en de Kloosterstraat werden woningen gebouwd.

Kenmerkend voor deze uitbreiding was het vrijstaande karakter van de woningen en de groene setting waarin zij waren gelegen. Na de Tweede Wereldoorlog is Stiphout verder uitgebreid, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting. In eerste instantie werden woningen gebouwd in het noordelijke deel, vooral aan de Van der Bruggenstraat, Wevestraat, Meester Strikstraat en in het gebied tussen de Van der Bruggenstraat en de Lieshoutseweg.

Nog later ontstonden er her en der woonbuurtjes, zowel ten noorden als ten zuiden van de Dorpsstraat. In het zuidelijke deel van Stiphout werden de open plekken tussen de vrijstaande bebouwing opgevuld met kleine woonbuurtjes.

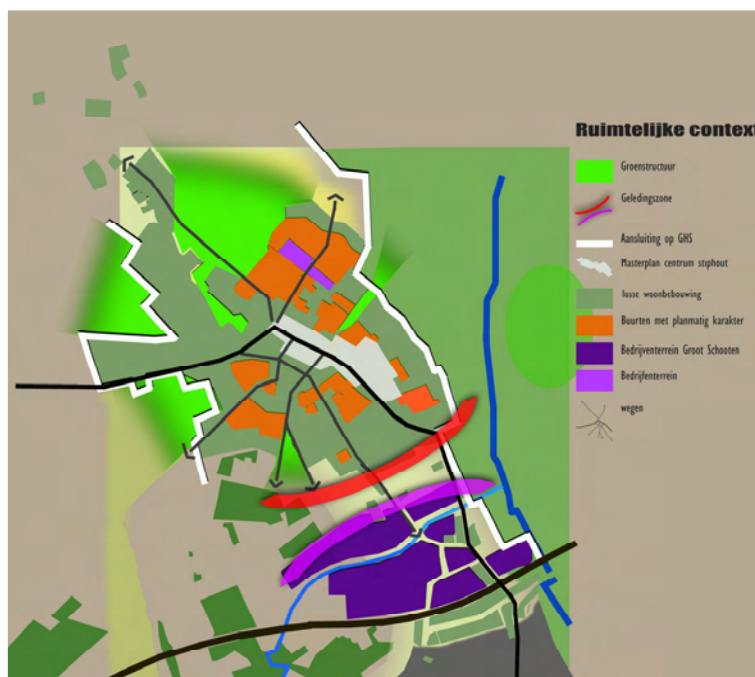


Daarnaast nam het aantal vrije sectorwoningen in snel tempo toe, zowel in het zuiden van Stiphout, als ten noorden van de Gerwenseweg.

In de jaren '80 werd de enige, relatief grote, uitbreiding van Stiphout gebouwd ten noorden van de Van de Bruggenstraat. Na deze grootschalige uitbreiding is er op verschillende plekken ingebreed en zijn de dorpsranden verder afgerond.

Stiphout kenmerkt zich nog steeds door zijn historische kern, het groene en dorpse karakter en het suburbaan woonmilieu. Met name de grote hoeveelheid vrije sector woningen, waarvan een groot deel is gelegen in het bos, is opvallend. Dit draagt bij aan de kenmerkende sfeer die Stiphout uitademt.

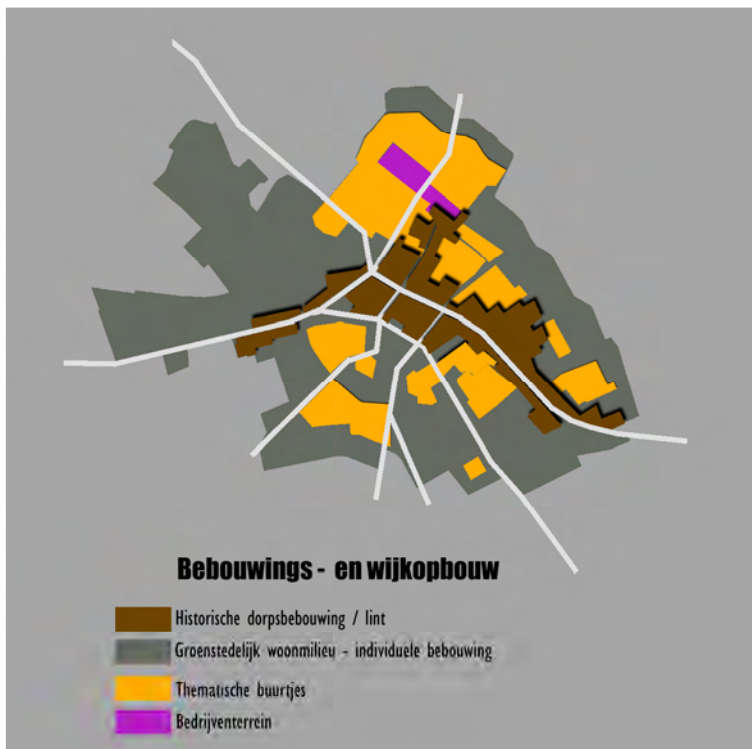
3.3. Ruimtelijke structuur



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 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”. De wijk heeft een zeer sterke en directe relatie met het omringende landschap.

3.3.1. Stedenbouwkundige structuur

Stiphout is opgebouwd rondom de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Dorpsstraat. Daar 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.

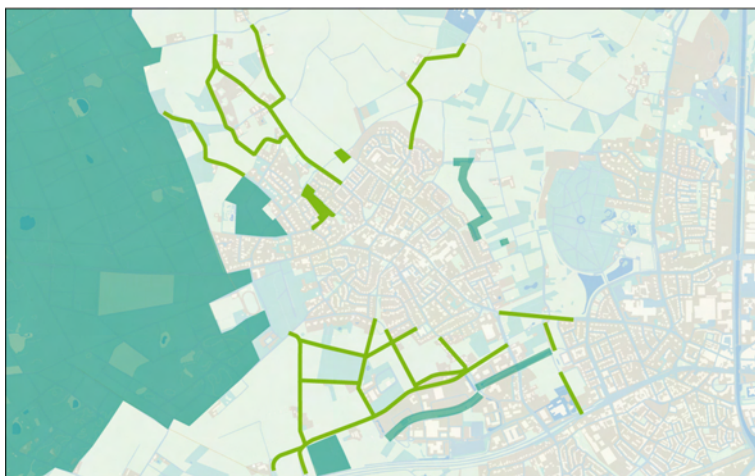
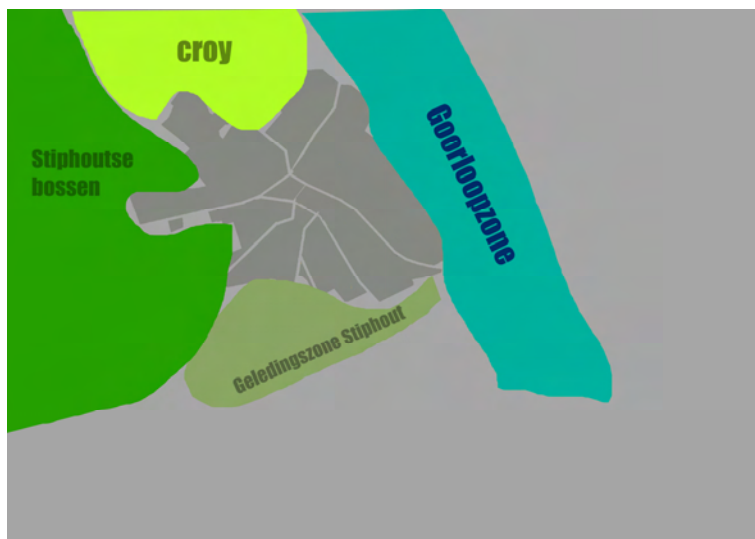


Stiphout wordt bijna helemaal omringd door landschappelijk gebeid. De overgang van de wijk naar het omringende landschap is op verschillende manieren vormgegeven. Op de ene plek ligt de bebouwing met de voorkant naar het landschap, op andere plekken zijn het juist weer achtertuinen die de rand vormen.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

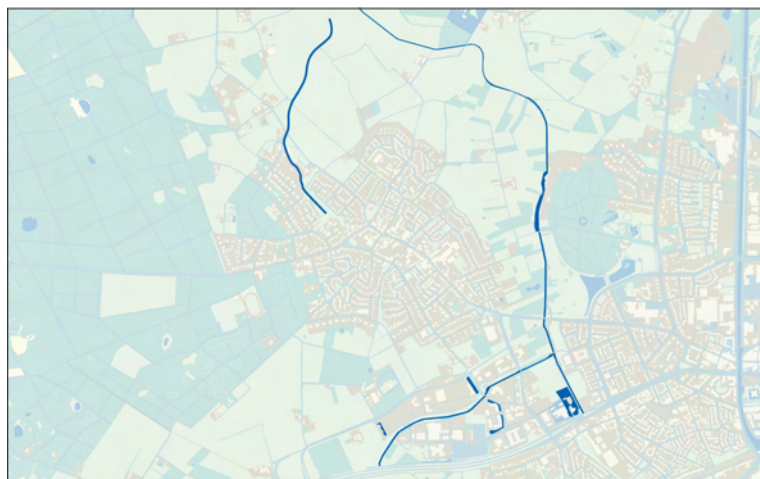


3.3.2. *Landschappelijke structuur*

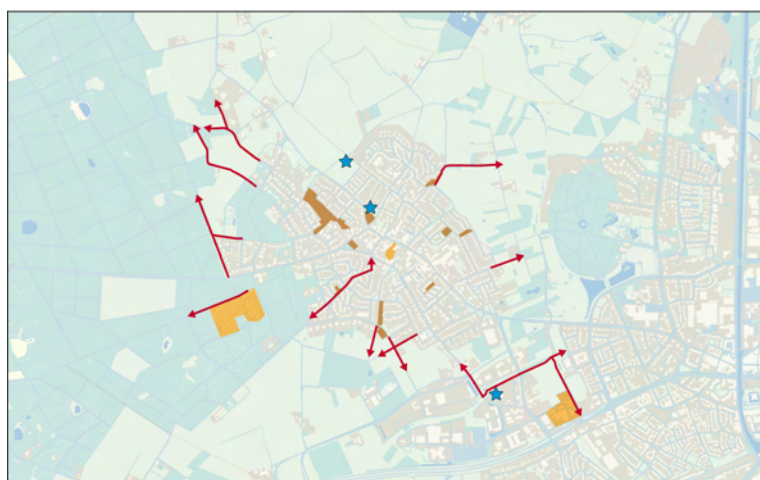
In plaats van beschrijvingen in tekst geven de volgende themakaartjes inzicht in ruimtelijke elementen en samenhangen van groen en water in en rond Stiphout. Ze laten de ruimtelijke basisstructuur, gebruiksfuncties en belevingsaspecten zien van groen, natuur en landschap. Ze vormen de achtergrond van beleidsuitgangspunten voor Stiphout in het Beleidsplan Stedelijk Groen.



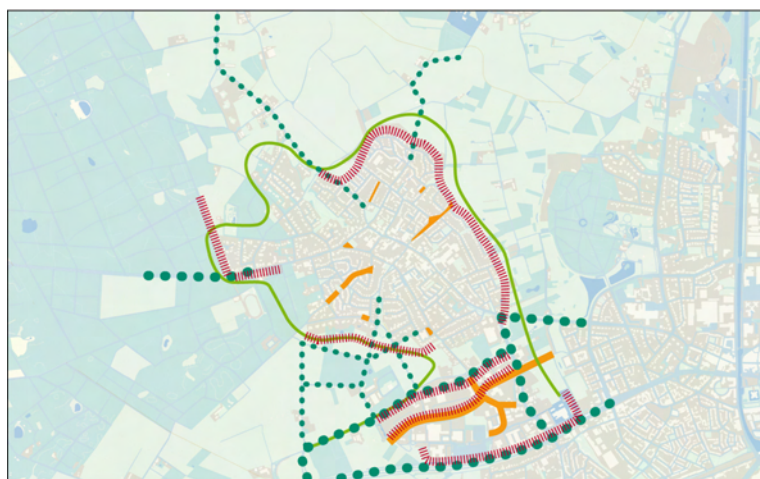
Natuurgebieden en landschapsstructuren



Waterlopen



Openbaar groen. Bijzondere groenfuncties zoals sport. Aan groen gerelateerde functies zoals scholen. Groene fiets- en wandelpaden



Beeldbepalende groenstructuren, groene en op groen georiënteerde bebouwingsranden



Auto- en langzaamverkeersroutes die ruimtelijke beleving bepalen; overgangen tussen bebouwd en buitengebied

3.3.3. Verkeersstructuur



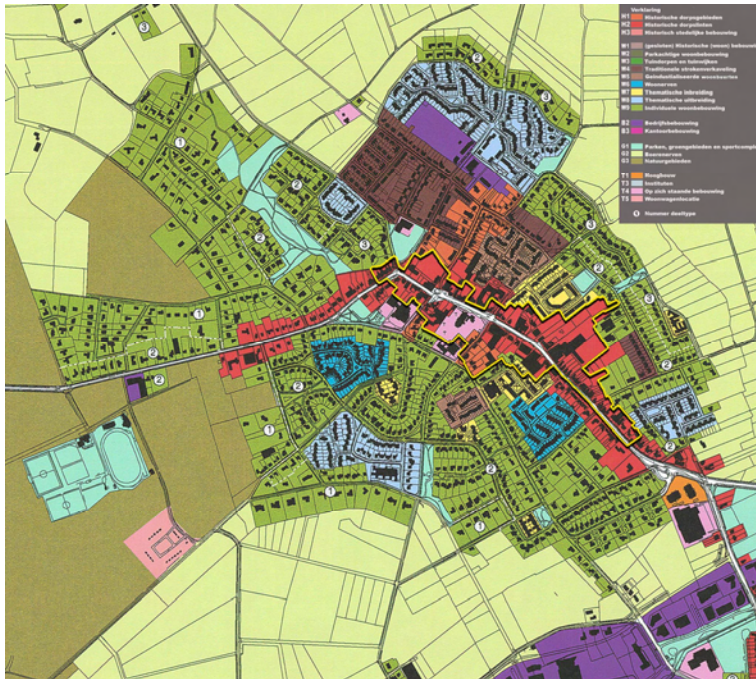
De verkeersstructuur van Stiphout is opgebouwd rondom het oude lint van de Dorpsstraat en de Gerwenseweg, die van oudsher de verbinding vormde richting Helmond en Nuenen. Vanuit deze ruggengraat lopen een aantal verbindingen naar het buitengebied en de verschillende buurten.

3.3.4. Woonstructuur

In de inleiding is al aangegeven dat de wijk Stiphout zijn structuur ontleend aan een typisch Brabants dorp. Nog steeds is sprake van lintbebouwing. Het woonmilieu is te typeren als een centrum-dorps woonmilieu. Er bestaat een menging tussen wonen, werken en voorzieningen in een lage dichtheid. Voorzieningen zijn redelijk dichtbij.

De woningvoorraad bestaat per 1 januari 2008 uit 2.155 woningen, waarvan 80% koop- en 20% huurwoningen. De verhouding eengezins-meergezinswoningen bedraagt 94% versus 6%. Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1950–1990. Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief hoog. Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde.

3.3.5. 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. Verder zijn er in de wijk nog een paar kleine thematische buurtjes te vinden.

4. FUNCTIONELE BESCHRIJVING PLANGEBIED.

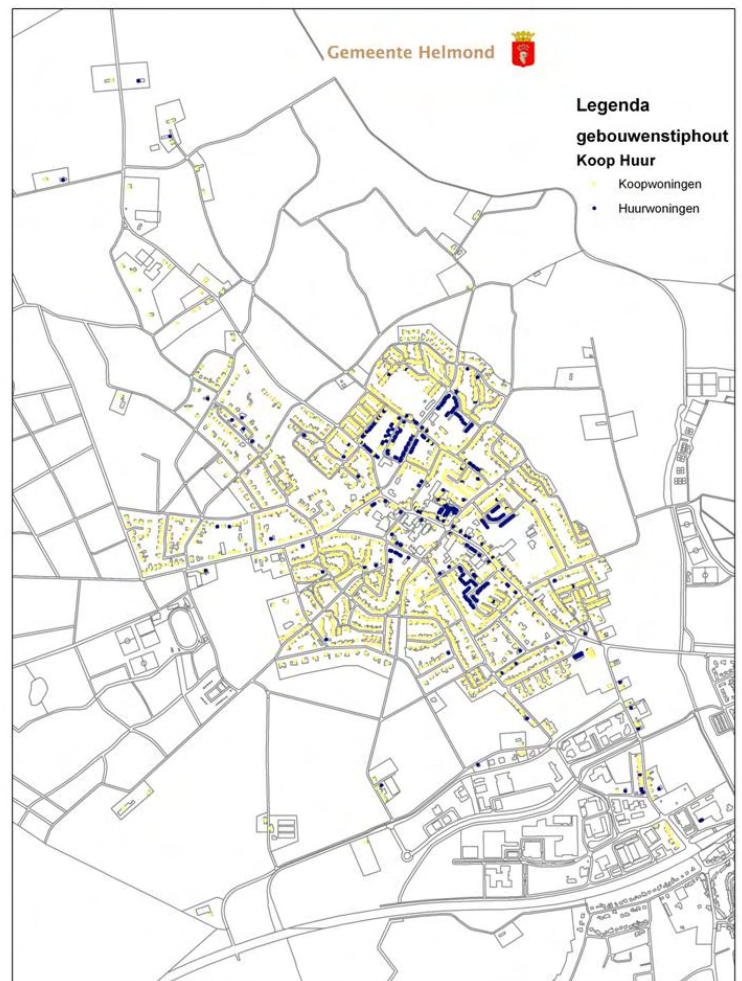
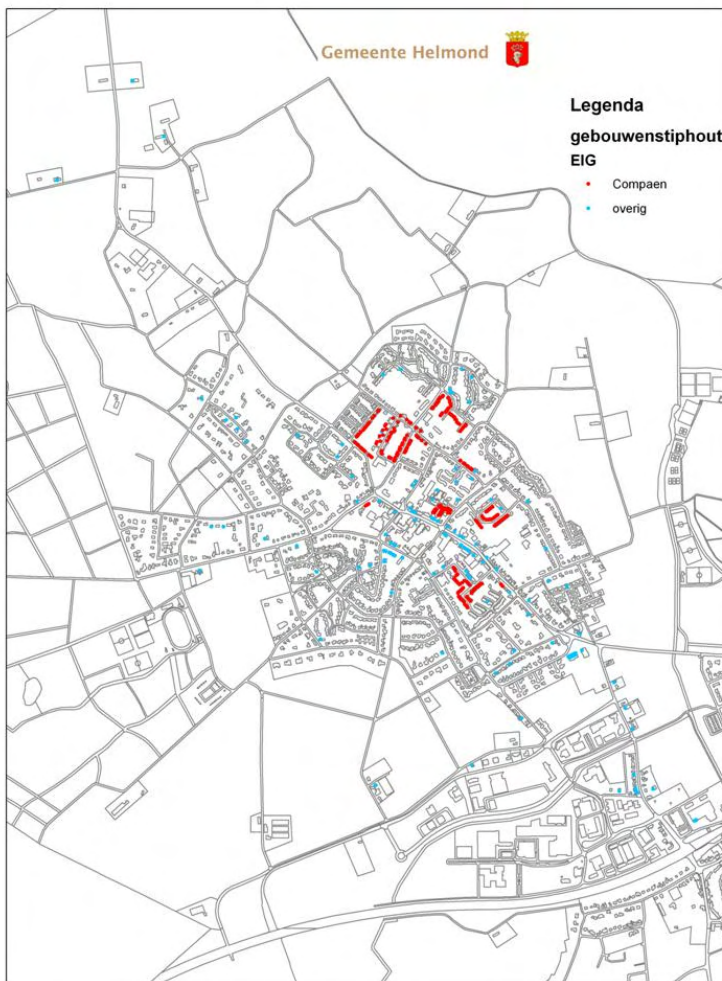
4.1. Wonen

4.1.1. Bevolkingsopbouw

De huidige bevolking bestaat voor 28% uit de leeftijdsgroep 0–24 jaar, voor 38% uit 25-54 jaar, voor 28% uit 55–74 jaar en voor 6% uit 75 jaar en ouder. Ruim 60% van het aantal huishoudens behoort tot de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens.

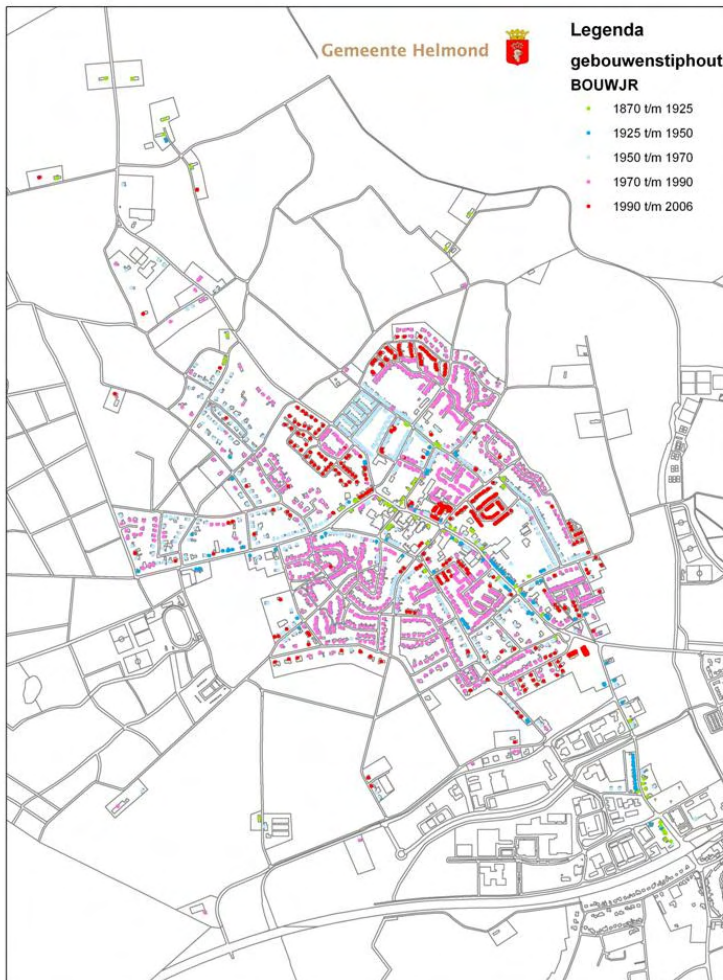
De wijk kent een laag aandeel inwoners met een niet-Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage evenals het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer laag is. De waardering voor de woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociaal-maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 nagenoeg gelijk blijven. Wel valt op dat het aandeel tot 24 jaar en 25-54 enigszins zal afnemen, terwijl het aantal personen boven de 55 jaar toeneemt. De wijk krijgt te maken met ontgroening en vergrijzing. Mede door een laag woningbouwprogramma is sprake van een afname van het aantal inwoners, vooral veroorzaakt door negatieve migratie (op basis van autonome ontwikkelingen blijft de bevolking qua omvang nagenoeg stabiel), veroorzaakt zowel door vertrek naar wijken binnen de gemeente als naar andere gemeenten.



4.1.2. Woningen

Het aantal binnenverhuizingen bedraagt ca. 200, waarvan 40% binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is laag. Gelet op de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad (eengezins-koopwoningen in midden en duurder segment) zal de bestaande woningvoorraad onvoldoende inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte uit de wijk.



Het aanbod bestaat vooral uit eengezinswoningen in het midden en duurdere segment. Er is daarentegen vooral een vraag naar woningen geschikt voor senioren (goedkope en middeldure huur en koop) en woningen voor starters (goedkope huur en koopwoningen).

Zonder ingrijpen krijgt de wijk te maken met een mismatch tussen vraag en aanbod. Het huidige centrumdorps woonmilieu dient in stand te worden gehouden. Gewaakt dient te worden voor verdichting opdat het dorps ruimtelijke karakter niet verloren gaat.

Anderzijds bestaat nadrukkelijk behoefte aan meer woonruimte voor starters, zowel in de koop als de huursector.

Nieuw te ontwikkelen locaties dienen zich vooral op deze doelgroep te richten zonder dat sprake is van een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad.

Om de negatieve spiraal in de bevolkingsontwikkeling enigszins bij te sturen is het wenselijk voor circa 100 nieuwe woningen aanvullende capaciteit te zoeken. Deze capaciteit dient bij voorkeur als volgt te worden ingevuld 1:

- a. verhouding huur/koop 36 % - 64 % (huur volledig in sociale sector)
- b. verhouding prijsklassen koop: 50 % sociale koop (32)/ 25 % (16) betaalbaar/ 25 % (16) middel duur 2
- c. doelgroepen: starters en voor wat betreft sociale huur en middeldure koop senioren
- d. bij voorkeur geen appartementen!!

4.2. Bedrijvigheid

De werkgelegenheid in de kom van Stiphout past met ruim 1100 arbeidsplaatsen precies in het beeld dat we elders in Helmond aantreffen bij de stadswijken die voortkomen uit historische dorpskernen, zoals bijvoorbeeld 't Hout en Brouwhuis.

Qua vestigingen kan de Dorpsstraat-Gerwenseweg beschouwd worden als de economische as van Stiphout. Hier treffen we naast horeca, detailhandel en consumentgerichte dienstverlening, ook veel bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening aan. Net als in veel historische dorpskernen heeft Stiphout van oudsher een kleine concentratie van bedrijfsruimtes, gelegen aan de Rootakkers. Omgeven door woningen is op een oppervlakte van nog geen hectare een beperkt aantal bedrijven gevestigd. Tot slot maakt de aanwezigheid van veel 'beroepen aan huis', dat Stiphout een goed voorbeeld is van hoe wonen en werken samen kunnen gaan.

¹ Percentage afgeleid uit de Woonvisie 2007 -2015

² Sociale koop < € 168.100,-, Betaalbaar < € 200.000,- en Middelduur < € 250.000,-

Ontwikkelingsvisie

Dorpsstraat-Gerwenseweg

De bedrijvigheid langs de economische as Dorpsstraat-Gerwenseweg is een toonbeeld van de leefbaarheid in de wijk. De situatie handhaven verdient dan ook de voorkeur. Ingeval bedrijfsruimte vrij komt zou echter transformatie naar woningbouw de meest voor de hand liggende optie zijn. Behoudens die gevallen waarbij sprake is van het winkelconcentratiegebied; daar zijn de mogelijkheden tot functiewijziging iets diverser, zoals uit onderstaande blijkt.

Rootakkers

Helmond heeft een uitgebreid en gevarieerd aanbod van bedrijfslocaties. Op de vijf grotere bedrijventerreinen Hoogeind, de Weijer, BZOB, Groot Schooten en Brandevoort is het gros van de bedrijven gevestigd. Daarnaast is er nog een aantal kleinschalig lokale bedrijventerreinen, waarvan de Rakhof in Rijpelberg, Ganswinkel nabij 't Hout en Berkveld bij Brouwhuis voorbeelden zijn. Nog weer een maatje kleiner zijn de zogenaamde binnenwijkse bedrijventerreinen, die zoals de naam al zegt in de wijk zijn gelegen en vooral aangetroffen wordt in de oude stads en dorpskernen. Oorspronkelijk zat de bedrijvigheid aan de rand van kern, maar is deze in de loop der jaren ingesloten door woningbouw. De bedrijvigheid aan de Rootakkers is daar een sprekend voorbeeld van. De bedrijvenconcentratie aan de Rootakkers is voornamelijk gesitueerd rondom de binnen- en buitenopslag van een groot aannemingsbedrijf en heeft de uitstraling van een strip met aan weerszijde bedrijvigheid. Een transformatie – van vooral de opslaglocatie van het aannemingsbedrijf - naar woningbouw ligt voor de hand, waarbij de bestaande bedrijfsruimte direct aan de straat heel goed geïntegreerd zou kunnen worden. Een ruime regeling voor beroep aan huis kan daarbij heel goed tot de mogelijkheden behoren. Deze ontwikkeling wordt niet direct mogelijk gemaakt op grond van dit bestemmingsplan. Een transformatie zal leiden tot een nieuwe ruimtelijke procedure met de daarbij behorende waterparagraaf. Om deze reden wordt hierover niets opgenomen in dit bestemmingsplan.

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. Het toevoegen van een functie als kantoor is enkel voor de hand liggend in het geval sprake is van een economisch aan Stiphout gebonden vestiging met een naar 'Stiphoutse' maatstaven omvang (bijv. max. 300 m²). Vooral bepalend hierin is de aanwezigheid van klanten.

4.3. 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

Uitgangspunt voor de meest gewenste winkelontwikkeling in het centrum van Stiphout blijft de geconcentreerde winkelontwikkeling, zoals die eerder is aangegeven in het Masterplan Stiphout.

4.4. Horeca

De beleidlijnen uit het Horecabeleidsplan De smaak te pakken (april 2000) en in de Adviesnota Tussentijdse evaluatie Horecabeleidsplan De smaak te pakken (juli 2006) voor de vestiging van horeca in het centrum, de wijken en het buitengebied worden gehandhaafd. Uitgangspunten voor de wijken zijn: consolidatie van horecavestigingen t.o.v. aantallen van 1998, concentratie van horeca in wijkwinkelcentrum.

Aan de Dorpsstraat bevinden zich een aantal horecavestigingen, variërend van restaurants, café, snackbars etc. Het horecabeleid van de gemeente is er op gericht deze vestigingen te consolideren. Nieuwe horecavestigingen zijn dan ook niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan. De (in 1998) bestaande horeca mag op zich wel uitbreiden indien aan de regels en overige milieu- en andere relevante voorwaarden voldaan wordt.

4.5. Maatschappelijke voorzieningen

Het voorzieningen niveau van Stiphout is goed te noemen. Alle voorzieningen op buurt en wijkniveau zijn aanwezig. Hierbij valt te denken aan onderwijs, verenigingsleven, gezondheidszorg. Vooral de kerk heeft zowel fysiek als functioneel een centrale plek in het dorp,

Op het gebied van wonen en welzijn loopt het bestaande aanbod in Stiphout uit de pas met de behoefte. Stiphout is een sterk vergrijsde wijk, maar het aanbod aan seniorenwoningen is beperkt en verzorgd wonen is er überhaupt niet mogelijk. Wel biedt de Ark een inloopmogelijkheid en kent het MFC een activiteitsaanbod. Opvang en dagactiviteiten voor mensen met verstandelijke, geestelijke of psychosociale beperkingen of met beginnende dementie kent de wijk niet. Het beleidsplan Wonen-Welzijn-Zorg geeft hiervoor een kader om dit verder te ontwikkelen.

4.6. Sport- en speelvoorzieningen

De aanwezige sportterreinen blijven gehandhaafd. De meeste sportaccommodaties zijn echter buiten het plangebied gelegen en zullen in een ander bestemmingsplan geregeld worden.

De enige sportvoorzieningen die binnen het plangebied zijn gelegen, zijn een voorziening voor een handboogvereniging en een tafeltennisvereniging, beide gelegen aan de Braakweg.

Grote tuinen bieden speelruimte, maar ook openbaar gebied is belangrijk als speelruimte voor kinderen. Veel woonstraten zijn verkeersluw genoeg om kinderen daar op straat te laten spelen. Specifieke openbare speelvoorzieningen zijn beperkt aanwezig en liggen niet evenwichtig verdeeld binnen de wijk. Het terrein bij basisschool De Lindt is de enige plek voor oudere jeugd. Daar ligt een skatebaan. Ook andere leeftijdsgroepen maken gebruik van dat terrein; de ruimte is krap. Het parkje aan de Jan Hokaarsstraat is de enige andere speelplek van grotere omvang binnen Stiphout. Speelplaatsen van scholen zijn belangrijk als speelvoorziening voor de wijk, ook buiten schooltijd. Langzaamverkeersverbindingen spelen voor kinderen een rol voor de bereikbaarheid van speelplekken en als school-/speelroute. De Dorpsstraat en de Gerwenseweg zijn daarbij juist een barrière.

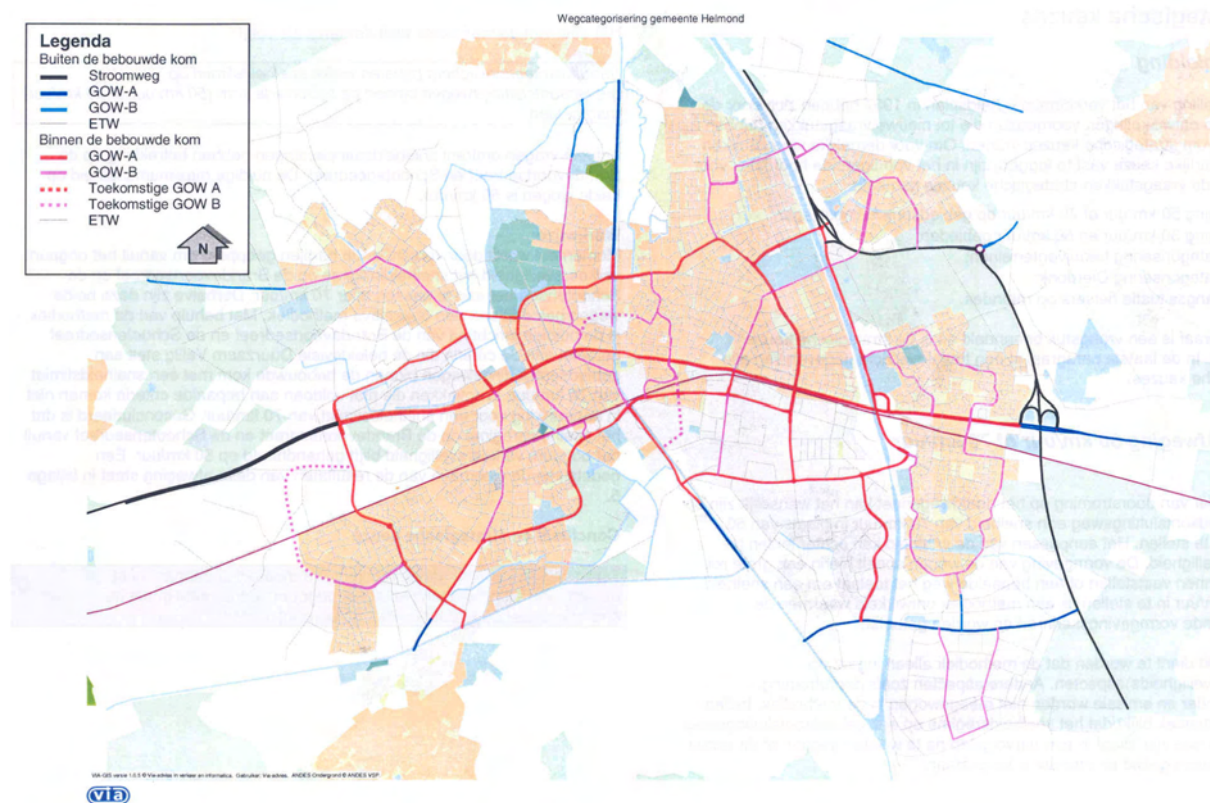
Dit plan voorziet niet in uitbreiding van speelgelegenheid. Optimalisering van de inrichting vindt waar mogelijk plaats in het kader van beheer.

4.7. Verkeer

4.7.1. Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Dat Stiphout in het verleden een apart dorp is geweest is in de verkeersstructuur van de wijk nog duidelijk te merken. In het verleden was de Dorpsstraat/Gerwenseweg de verbinding (lintbebouwing) van Helmond naar omliggende dorpen (Nuenen/Gerwen). Nu vormt de Dorpsstraat en de Gerwenseweg de ontsluiting van de wijk Stiphout. Nagenoeg alle woonstraten ontsluiten op de Dorpsstraat en Gerwenseweg.

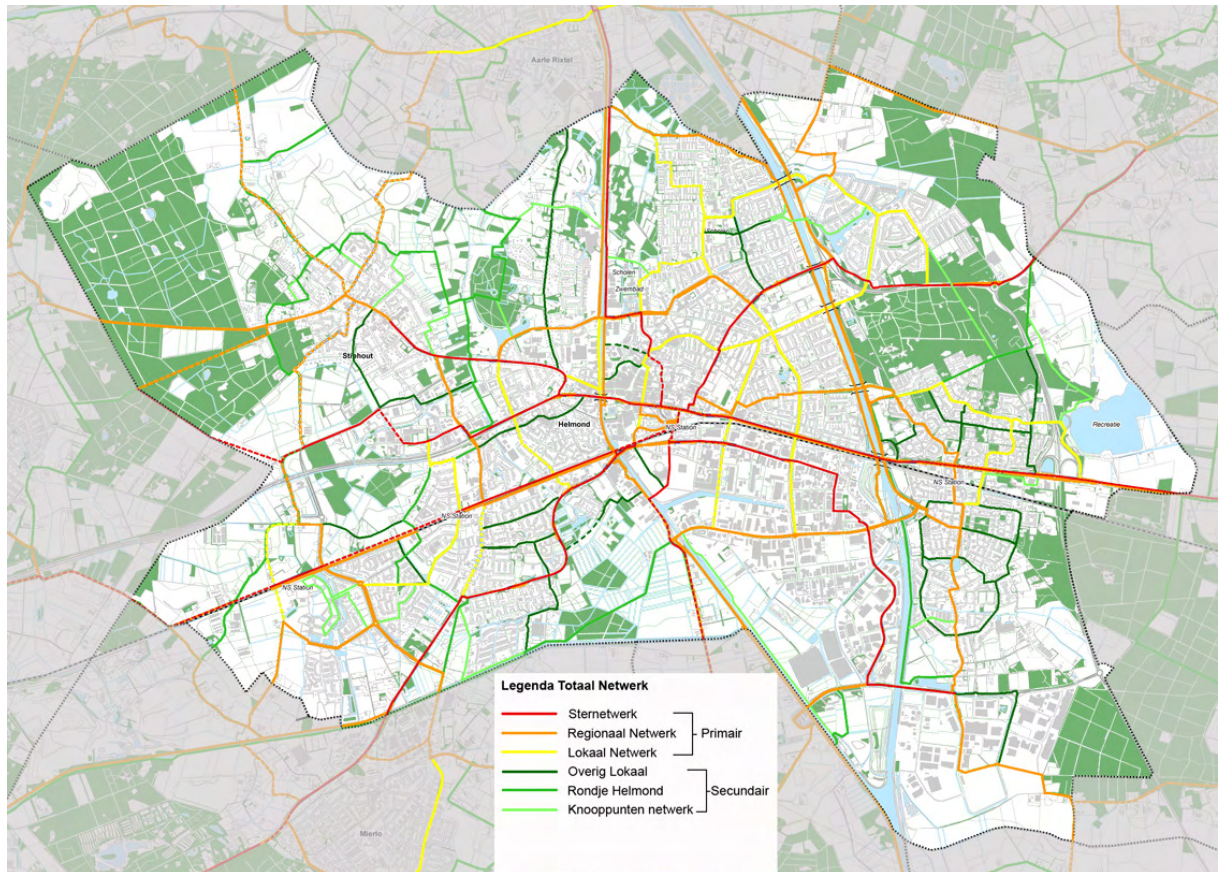
In de huidige categorisering van wegen zijn de Dorpsstraat en Gerwenseweg, aangemerkt als ontsluitingweg B en geldt hier een maximum snelheid van 50 km/uur. De overige wegen in Stiphout zijn zogeheten erftoegangswegen (verblijfsgebieden) en hebben een maximum van 30 km/uur (of 60 km/uur wanneer gelegen buiten de bebouwde kom). (zie kaart categorisering van wegen).



Wegcategorisering Helmond

4.7.2. Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur volgt voor een groot deel de hoofdwegenstructuur. De Dorpsstraat en Gerwenseweg maken onderdeel uit van belangrijke fietsverbindingen (sternet en regionaalnet). Daarnaast lopen nog enkele andere fietsverbindingen (knooppuntroutes, rondje Helmond, lokale routes) welke grotendeels over de bestaande woonstraten lopen. (zie kaart Fietsnetwerken) Binnen stiphout zijn nagenoeg geen vrijliggende fietspaden aanwezig. Zo liggen in de kern van Stiphout langs de Dorpsstraat fietsstroken omdat momenteel fysiek de ruimte ontbreekt om vrijliggende voorzieningen te realiseren.



Fietsnetwerk Helmond

4.7.3. Openbaar vervoer

Door de wijk loopt een vaste busdienst van Helmond via Nuenen naar Eindhoven meer. In Stiphout halteert deze lijndienst op twee plaatsen, ter hoogte van de Hortsedijk en vlakbij de kerk.

Binnen de gemeente Helmond bestaat daarnaast voor iedereen de mogelijkheid om zich met de Taxibus van deur tot deur te laten vervoeren. De Taxibus biedt ook de mogelijkheid voor vervoer van en naar een groot aantal gemeenten binnen de regio.

4.7.4. Parkeren

Voor het overgrote deel wordt in Stiphout in de parkeerbehoefte voorzien middels parkeervakken in de woonstraten en parkeren op eigen terrein. Op een aantal plekken zijn speciale parkeervoorzieningen gerealiseerd bij specifieke functies.

Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen dan zal moeten worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in de bouwvergunning. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

4.8. Groenvoorzieningen

Stiphout is een groene wijk en wordt als woonomgeving hoog gewaardeerd.

De wijk heeft echter relatief weinig openbare groenvoorzieningen; +/- 16,5 ha (bron: gemeentelijk digitaal groenbeheersysteem juli 2007), waarvan een groot deel kleinschalig "aankledingsgroen" of "zichtgroen" en beperkt gebruiksgroen op blok- en buurtniveau.

Stiphout is in het beleidsplan Stedelijk Groen (2007) getypeerd als "Groene buitenwijk".

Op dit type wijken is een kwantitatieve groennorm van 150-300 m²/woning van toepassing.

Stiphout heeft met een woningaantal van 2143 (bron: ASP) 77 m²/woning openbare groenvoorzieningen. Hiermee wordt dus niet aan de groennorm voldaan.

De wijk ontleent zijn groene karakter in belangrijke mate aan de nabijheid van het omliggende buitengebied.

Grote particuliere tuinen en straatbomen dragen bij aan het groenbeeld van de wijk (de gemiddelde perceelgrootte in Stiphout is 649 m² tegenover een gemiddelde van 229 m² voor de hele stad). Een groot deel van de tuinen en straatbomen die van belang zijn voor dit groenbeeld zijn opgenomen op de Gemeentelijke Bomenkaart (2005), dat als instrument voor het behoud van deze kwaliteiten wordt ingezet. Ook de begraafplaats bij de Sint Trudokerk is een belangrijk groengebied binnen de wijk. Kleinschalige groenvoorzieningen op blokniveau hebben veelal de vorm van bermten langs de straten en kleine groenplekjes op kruisingen van wegen. Groene langzaamverkeersroutes zoals de Braakweg/Acacia en wegen met een landschappelijk karakter zoals Venstraat, Leemkuilenweg en Lieshoutseweg zorgen voor ruimtelijke samenhang in groen en voor het eigen, dorpse karakter van Stiphout.

Er is geen centraal wijkpark of andere groenvoorziening op wijkniveau aanwezig in Stiphout, maar de nabijheid van het buitengebied biedt veel uitlopmogelijkheden. "Scherven" van groenvoorzieningen op buurtniveau lopen vanuit het buitengebied tot diep de wijk in, waardoor het buitengebied als het ware de wijk wordt ingetrokken en het ontbreken van wijkgroen compenseert.

De "groene vensters" naar het landschap aan de west, noord en oostzijde van de wijk dragen bij aan het landelijke karakter van de wijk en maken de groenvoorzieningen van het buitengebied beleefbaar en gemakkelijk bereikbaar voor bewoners en recreanten.

4.9. Natuur

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn waarden voor flora en fauna aanwezig in tuinen en groenstroken. Deze zijn van betekenis voor bijvoorbeeld eekhoorns, egels, vleermuizen, voor vogels en voor amfibieën. Het zijn soorten die ook in het buitengebied voorkomen, maar daar soms in de verdrukking raken door intensief grondgebruik. Zij vinden een uitwijkplaats in de wijk. Relaties met het buitengebied en de manier van beheer van tuinen en openbaar groen zijn bepalend voor de kansen voor natuur binnen de wijk.

Het buitengebied heeft behalve algemene natuurwaarden plaatselijk zeer hoge natuurwaarden en potenties. Er liggen diverse biotopen: bossen, vennen, kleinschalig cultuurlandschap, beekdalen. De wijk grenst aan gebieden die deel uitmaken van de Groene en Ecologische Hoofdstructuur: aan de westkant de Stiphoutse bossen, aan de oostkant het Goorloopdal. Direct rond Stiphout liggen enkele bospercelen met roekenkolonies.

4.10. Landschap

Het karakter van Stiphout wordt sterk bepaald door het omringend landschap. Dat heeft een divers karakter. Aan de westkant liggen de Stiphoutse Bossen, aan de oostkant het beemdachtige Goorloopdal richting Croij. Aan de noordzijde ligt het open agrarisch landschap van Croij en Kruisschot, aan de zuidzijde de 'Geledingszone Stiphout', een relict van het leemkuilengebied tussen de Stiphoutse Bossen en het Coovels Bos. Dit gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de wegenstructuur en de bebouwing van Schooten en heeft daardoor het karakter van tussengebied of geledingszone.

Stiphout ligt op de overgang van hogere naar lagere gronden, tussen de vroegere heide en het beekdal. De Gasthuisstraat, de Hortsedijk en de Lieshoutseweg volgen die overgangszones. Dat zijn de structuren waaraan het dorp zich ontwikkeld heeft.

4.11. Waterhuishouding

Waterhuishouding Stiphout

Het grootste deel van Stiphout ligt van origine op de hoge zandgronden. In de bebouwing van Stiphout zelf liggen geen permanent wervoerende waterlopen met uitzondering van de Waterlaat, de waterloop door het park in Stiphout (hoewel ook deze in zeer droge periodes wel eens bijna droog wil vallen). Helemaal aan de noordzijde van de Waterlaat, waar deze overgaat in een reguliere landbouwkundige sloot, loost nog een (ongesaneerde) riooloverstort op de waterloop.

Daarnaast ligt er ten zuidwesten van Stiphout, achter de woningen aan de Krommeweg, nog een waterloop waarop een (gesaneerde) riooloverstort loost.

De overige waterlopen hebben meer het karakter van een greppel en vallen in de zomer droog.

Het oostelijk deel van de wijk grenst aan het beekdal van de Goorloop en de Stiphoutse Loop.

Vroeger, decennia geleden, was de Schootense Loop verbonden met de Stiphoutse Loop.

Dit systeem was gescheiden van de Goorloop en had een eigen stroomgebied.

Na verloop van tijd is de Schootense Loop verbonden met de Goorloop en heeft de Stiphoutse Loop zijn bovenloop verloren. Op de Stiphoutse Loop lozen twee (gesaneerde) riooloverstorten uit Stiphout.

Het beekdal van de Goorloop heeft nog een aantal karakteristieke beekdalkenmerken, zoals een smalle verkaveling loodrecht op het beekdal en een aangepast agrarisch grondgebruik.

In Stiphout zijn geen gebieden bekend die potentieel risicovol zijn ten aanzien van structurele grondwateroverlast. 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.

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

Riolering

In Stiphout ligt een gemengd rioolstelsel, met uitzondering van de omgeving Gasthuisstraat net ten zuiden van de Gerwenseweg. Hier is recent een infiltratierool gelegd waarop afgekoppeld regenwater wordt afgevoerd. In het kader van de realisatie van de basisinspanning zijn in Stiphout op drie plaatsen bergbezinkbassins aangelegd. Het gaat om bassins aan de Leemkuilenweg, de Elsdonk en de Van Heijnsbergenstraat. Er zit nog een ongesaneerde overstort aan het Geeneind.

Als totale kern voldoet Stiphout aan de basisinspanning. Er wordt nog bekeken of in 2009/2010 aan het Geeneind een maatregel genomen kan worden om de visuele verontreiniging bij een overstortsituatie terug te dringen. Deze maatregel is niet noodzakelijk in het kader van de basisinspanning, maar is ingegeven vanuit het oogpunt van beleving door de burger.

Door de bodem- en waterhuishouding is een groot deel van Stiphout in beginsel geschikt voor infiltratie van regenwater. Bij reguliere rioolvervangingsprojecten wordt altijd gekeken of afkoppeling van regenwater mogelijk is. Daarnaast geldt bij (ver)nieuwbouw dat regenwater en afvalwater gescheiden uit het gebouw gebracht moeten worden, conform de eisen uit het Bouwbesluit. Het Waterschap heeft geadviseerd om in alle bestemmingen hydrologische voorzieningen mogelijk te maken ter vergemakkelijking van toekomstige afkoppel/niet-aankoppelprojecten. Een alles overlappende dubbelbestemming is niet nodig omdat de huidige bestemmingen zich niet tegen de aanleg van hydrologische voorzieningen verzetten.

Waterberging beekdal Goorloop

Het beekdal van de Goorloop, dat ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, is in het kader van het onderzoek naar zowel de regionale als de stedelijke wateropgave aangegeven als 'gevoelig voor inundatie'.

Vanuit de Reconstructie is dit deel aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging voor de periode t/m 2050. Vanuit de stedelijke wateropgave is, op grond van een globale modelstudie, gebleken dat het gebied relatief snel inundeert. Met de toekomstige klimaatscenario's zullen deze inundaties nog vaker en op grotere schaal plaatsvinden. Dit levert in de huidige situatie geen problemen op, omdat de grondgebruiksvorm in principe niet strijdig is met waterberging. Het toestaan van nieuwe functies in dit gebied die strijdig zijn met de waterbergingsfunctie moet vermeden worden.

Verdroogde natuurgebieden: Stiphoutse Bossen

De Stiphoutse Bossen, die liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn 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.

Er zijn al een aantal kleinschalige anti-verdrogingsmaatregelen genomen, maar deze hebben nog onvoldoende effect gesorteerd. 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 de Stiphoutse Bossen. Indien mogelijk, moeten ze een positieve bijdrage leveren aan het opheffen van de verdroging.

Het vergroten van de infiltratie van regenwater bij reguliere rioolvervangingsprojecten zal naar verwachting een neutrale tot positieve invloed hebben op de anti-verdroging in de Stiphoutse Bossen.

In het verleden is gekeken naar de mogelijkheden om (regen)water uit Brandevoort via een leidingstelsel naar de Stiphoutse Bossen te brengen. Dit bleek uit het oogpunt van duurzaamheid en kosten niet haalbaar.

4.12. Kabels en leidingen

Alle benodigde kabels en leidingen zijn in deze omgeving aanwezig. Voor nieuwe bouwplannen is het mogelijk dat de ondergrondse infrastructuur moet worden aangepast of uitgebreid.

4.13. Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

De monumentale waarden in de kern Stiphout (plangebied van dit bestemmingsplan) zijn af te lezen in de rijksmonumentenlijst en de gemeentelijke monumentenlijst.

De volgende panden hebben de status *rijksmonument*:

1. Dorpsstraat 32,
2. Dorpsstraat 34.

De *gemeentelijke monumenten* binnen de kern zijn:

1. Kloosterstraat 4,
2. Kloosterstraat 6 - 8,
3. Kloosterstraat 9 -11,
4. Kloosterstraat 13 -15,
5. Meester Strikstraat 11.

Naast de van rijks- of gemeentewege beschermde panden werden in het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P. 1991) monumentale waarden onderkend die geen bescherming tot gevolg hebben gehad. Enkele van de destijds benoemde panden zijn inmiddels gesloopt.

De Pastorietuin en de begraafplaats bij de Sint Trudokerk hebben als groenelement met bijzondere bomen cultuurhistorische betekenis voor Stiphout. De bomen staan op de gemeentelijke Bomenkaart (2005), dat als instrument voor het behoud van deze kwaliteiten wordt ingezet.

Verder verwijzen landschapsstructuren, die bijvoorbeeld als langzaamverkeerroute binnen de wijk zijn opgenomen, naar het vroegere cultuurlandschap. In het landschap rond Stiphout zijn de Oude Toren, kasteel Croij en de Warande cultuurhistorische elementen.

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 bodemversturende 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.

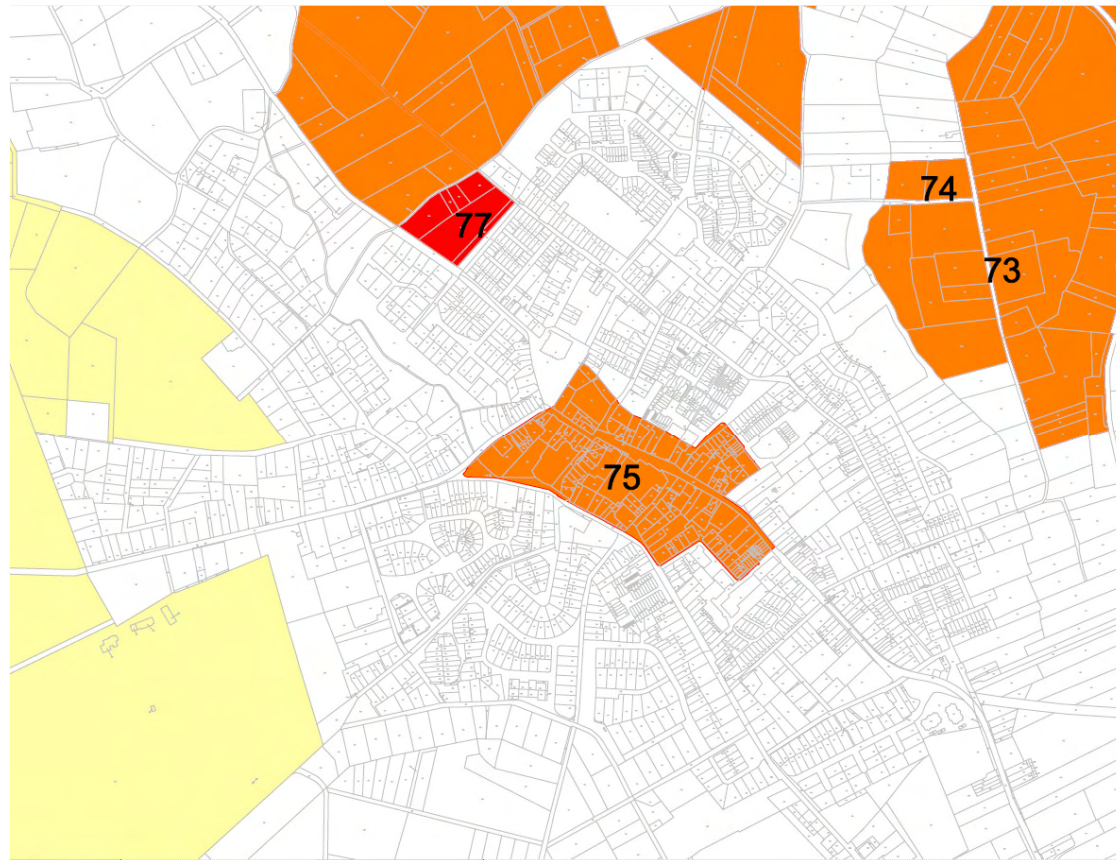
5. Gebied met een lage of geen archeologische verwachting

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.

Binnen het plangebied is één gebied gelegen met een *hoge archeologische verwachting*. Het betreft de "Dorpskern Stiphout"; het gebied gelegen tussen de noordwestzijde Oudartstraat, noordzijde Kavelaarsstraat, noordzijde Gasthuisstraat, oostzijde Gerwenseweg, oostzijde Van der Weijdenstraat, zuidzijde De Boogaard.

De archeologische verwachting is omschreven als "funderingen, waterputten, erfafscheidingen en afvalkuilen" uit de late Middeleeuwen.



Gebied 75 Hoge archeologische verwachtingen

5. MILIEUASPECTEN.

5.1. Inleiding

5.1.1. 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. Daarbij staat voor ogen dat de betreffende actualisering grotendeels 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.

5.2. Externe veiligheid

5.2.1. 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.

5.2.2. 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.

5.2.3. 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 Bruggenstraat (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.

5.2.4. 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.

5.3. Geluid

5.3.1. Wegverkeerslawaaai

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.

5.3.2. 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.

5.4. Lucht

5.4.1. 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.

5.4.2. *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.

5.4.3. *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.

5.4.4. *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.

5.5. **Bedrijven**

5.5.1. *Algemeen*

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een 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, (BARIM) te worden genoemd. Bij zwaardere of potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven worden de regels via maatwerk (vergunningen) geëffectueerd. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen. De mogelijke hinder van bedrijven manifesteert zich vooral in de vorm van geluidsoverlast, lucht(geur)verontreiniging en externe veiligheid, maar ook specifieke hinder als bijvoorbeeld lichthinder bij sportterreinen wordt door middel van voorschriften en/of afstandsbepalingen tegengegaan.

5.5.2. *Bestaande bedrijven*

Binnen het plangebied gelden voor inrichtingen en bedrijven de vergunningsvoorschriften, meestal geformuleerd ter plaatse van de meest nabijgelegen woning. Een analyse van de geactualiseerde bedrijvenlijst leidt tot de conclusie dat in alle bestaande gevallen bij naleving van de voor het betreffende bedrijf geldende regels een acceptabel omgevingsklimaat gegarandeerd is.

5.5.3. *Nieuwe bedrijven*

In het plangebied zijn of worden alleen nog bedrijven toegelaten binnen al daarvoor bestemde gronden. Binnen de bestemming "Bedrijf" is, afhankelijk van de specifieke aanduidingen binnen deze bestemming de vestiging mogelijk van inrichtingen die vallen onder categorie 1, 2 en/of 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

5.6. **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.

5.7. 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. Voor het (gescheiden) inzamelen van afval zijn voldoende ruime voorzieningen aangebracht, zowel binnen de bebouwing (woningen/bedrijven) als in de openbare ruimte. Achteruitrijden van vuilniswagens wordt zoveel mogelijk vermeden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn nog een aantal ontwikkelingsmogelijkheden die al bestonden op basis van de oude bestemmingsplannen. De financiële consequenties hiervan zijn al verantwoord in de jaarrekening van het Grondbedrijf op basis van de vroegere plannen. Verder heeft dit bestemmingsplan geen financiële consequenties. Voor wat betreft de eventuele nieuwe ontwikkelingen komen de daarbij behorende kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1. Inleiding

In het bestemmingsplan Stiphout is sprake van een beheerssituatie en de voorliggende herziening is gericht op handhaving van de bestaande situatie in Stiphout. 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 per bestemming toegelicht.

Agrarisch en Agrarisch met waarden

Binnen deze bestemmingen zijn de bestaande onbebouwde agrarische gronden van Stiphout opgenomen. Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen, er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen met een maximale hoogte van 2 m¹ toegestaan.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven in Stiphout bestemd. Afhankelijk van de specifieke aanduidingen binnen deze bestemming, is de vestiging mogelijk van inrichtingen die vallen onder categorie 1, 2 en/of 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan binnen de aanduiding specifieke vorm van bedrijf 2. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Via ontheffing kan bedrijvigheid welke niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt, worden toegelaten mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid uit categorie 1, 2 en 3 gelijk te stellen is.

Bos

Binnen deze bestemming zijn een paar kleine bosgebieden binnen de kern Stiphout opgenomen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen met een maximale hoogte van 2 m¹ toegestaan, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte 5 m¹ mag bedragen. Burgemeester en wethouders kunnen via een ontheffing medewerking verlenen aan het bouwen van een gebouw voor onderhoud en/of toezicht op de gronden, zoals een berging, schuil- of schaftgelegenheid en natuurobservatiehut. Ter bescherming van de gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Gemengd

Deze bestemming geldt vooral voor de Hoofdstraat waar een menging van functies aanwezig is. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan, afhankelijk van de specifieke aanduidingen: ambachtelijke bedrijven, bedrijven, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen. Alle functies, met uitzondering van appartementen, zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Het aantal appartementen mag niet toenemen.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak, met de bestaande goot- en bouwhoogte met een maximum van respectievelijk 7 m¹ en 12 m¹.

Groen

De openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en onder andere water zijn binnen deze bestemming toegelaten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen deze bestemming, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 m¹ zijn toegestaan. Voor lichtmasten geldt een toegestane hoogte van 6 m¹.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid, sport en cultuur. Gebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. Per bestemmingsvlak is één dienstwoning toegestaan.

Sport

Binnen deze bestemming zijn de bestaande tafeltennisvereniging en handboogvereniging positief bestemd. Binnen het bouwvlak zijn de gebouwen ten behoeve van deze sportvereniging toegestaan.

Verkeer

Deze bestemming geldt voor de hoofdwegen binnen het plangebied en tevens voor parkeren en groen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij afhankelijk van de functie een hoogte geldt die varieert van 2 m¹ tot 14 m¹ voor lichtmasten.

Verkeer-verblijfsgebied

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

Water

Deze bestemming is bestemd voor al het water binnen het plangebied, de waterlopen en waterberging met bijbehorende 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 woningtype moet 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 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 ontheffing van burgemeester en wethouders onder voorwaarden mogelijk.

Leiding-Gas

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de gastransportleiding. 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 aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Vrijwaringszone Straalpad

Deze dubbelbestemming is bestemd voor de instandhouding en bescherming van een straalverbinding. De maximale bouwhoogte binnen deze beschermingszone bedraagt 71 m¹ boven NAP.

Waarde- Archeologie

Deze dubbelbestemming ligt op "Dorpskern Stiphout" waarvoor conform de "Archeologische Waardenkaart Helmond" een hoge archeologische verwachting geldt. Alvorens gebouwd mag worden binnen dit gebied dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden waarmee vastgesteld wordt of

er archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn. Hiervan zijn uitgezonderd vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte en bouwdiepte, bijgebouwen/uitbreiding bestaand hoofdgebouw tot maximaal 100 m² en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een diepte tot maximaal 0,50 m¹. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen door het verwijderen van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig dan wel te behouden zijn.

8. PROCEDURE

8.1. Kennisgeving artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan voor Stiphout betreft een conserverend bestemmingsplan dat gericht is op handhaving van de bestaande situatie. Op 11 februari 2009 heeft er een kennisgeving plaatsgevonden als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij is meegedeeld dat 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. Bij bericht van 31 maart 2009 heeft het Waterschap hieromtrent een advies afgegeven dat is opgenomen in de waterparagraaf van deze toelichting. Het plan is eveneens voor advies naar het Bureau Grondwater van de Provincie gestuurd. Bij bericht van 25 maart 2009 heeft de Provincie meegedeeld akkoord te zijn met het plan.

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 ontwerpbestemmingsplan is op 13 mei 2009 gepubliceerd en heeft vanaf 14 mei zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zijn zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er zijn vijf 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 raad.