



STRUCTUURVISIE STIPHOUT

7 april 2009 / SB/ ROV/ SL/ JP

INHOUD

Inleiding	1
Aanleiding en doel	1
Procedure	1
Stiphout anno nu, analyse	3
Historische ontwikkeling	3
Ruimtelijke structuur	4
Ruimtelijke structuur	5
Bevolkingsontwikkeling	7
Woningvoorraad	8
Economie/werkgelegenheid	9
Verkeer en vervoer	11
Voorzieningen	13
Detailhandel	13
Sport en recreatie	14
Huidig aanbod aan zorg en wonen	14
Culturele voorzieningen	14
Visie op wijkniveau	15
Regionaal: stedelijke regio, brainport	15
Stedelijk: positie in / betekenis voor de stad Helmond	17
Visie voor deelgebieden	18
De uitloopgebieden	18
Croij	18
De Stiphoutse Bossen	18
De bebouwde kom	19
Centrum	20
Centrum	21
Tweede ontsluiting Stiphout	23
Leemkuilen en Stilpot	27
Financiële paragraaf	29
Milieuparagraaf	30
Waterparagraaf	33
Cultuurhistorie en archeologie	34
Bronvermelding beleidsdocumenten	35

Inleiding

Aanleiding en doel

Rust in een groene omgeving is een belangrijk onderdeel van de aantrekkingskracht van Stiphout. Stiphout heeft vele kwaliteiten die het tot een aantrekkelijk en gewild woonmilieu maken. Echter naar aanleiding van diverse gesprekken met de Projectgroep Dagelijks Beheer Stiphout en de klankbordgroep zijn er toch een aantal knelpunten die aanleiding vormen tot het opstellen van een structuurvisie voor Stiphout. Deze geldt direct ook als uitwerking van de uitgangspunten en doelstellingen die zijn verwoord in oa. Het Algemeen Structuurplan Helmond, vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond in januari 2006.

Voor de bereikbaarheid van de wijk is Stiphout volledig afhankelijk van de Dorpsstraat. Er hangen meerdere vraagstukken samen met de Dorpsstraat. Het gaat om de herinrichting en het verblijfsklimaat van de Dorpsstraat, de realisering van het Masterplan voor het centrum van Stiphout en de aanleg van de 2^e ontsluiting van Stiphout.

Daarbij komt dat Stiphout een grote behoefte aan starters- en seniorenwoningen kent, terwijl hiervoor in de kern nauwelijks mogelijkheden lijken te bestaan. Al deze vraagstukken tezamen vragen om een samenhangende lange termijn visie op de gewenste ontwikkeling van Stiphout, die:

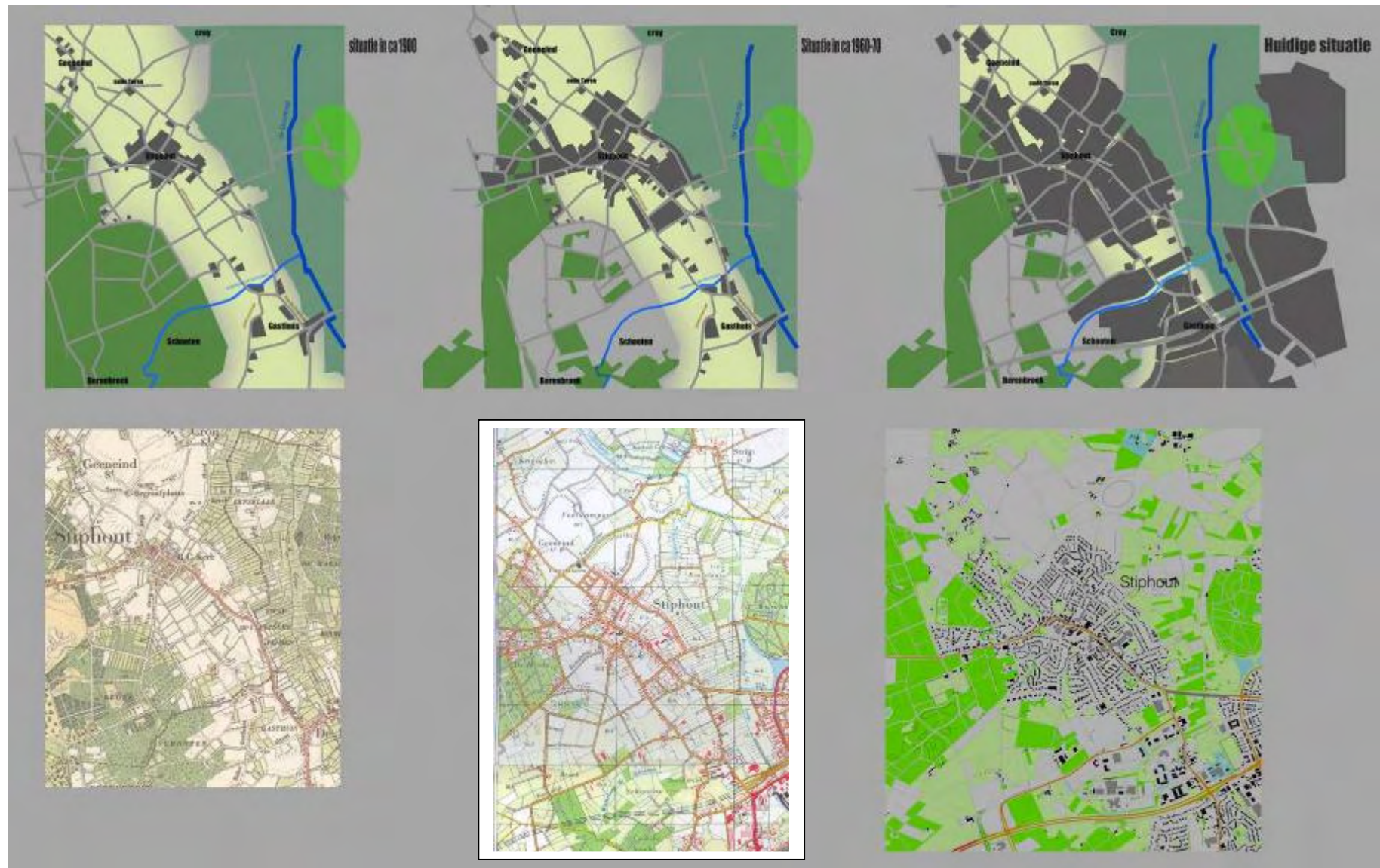
- betrekking heeft op zowel bebouwde kom van als het buitengebied rondom Stiphout;
- draagvlak heeft in Stiphout;
- sturing geeft aan de oplossing van actuele ruimtelijke vraagstukken;
- een kader biedt om in de toekomst te kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen / vraagstukken.

Procedure

De structuurvisie Stiphout is een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen in Stiphout tot 2020 en de hoofdzaken van het te voeren beleid. Tevens is aangegeven hoe de gemeenteraad de ontwikkelingen denkt te realiseren. De structuurvisie is zelfbindend voor de gemeenteraad en richtinggevend voor het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast geeft de structuurvisie de burger zicht op de toekomstige ontwikkelingen in Stiphout.

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de volgende procedure gevolgd: De ontwerp structuurvisie Stiphout is eind 2008- begin 2009 gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn heeft eenieder schriftelijk zienswijzen in kunnen dienen en zijn er 35 reacties binnengekomen. De ingebrachte zienswijzen zijn beantwoord en verwerkt in een Nota van zienswijzen, hierna zal de gemeenteraad de structuurvisie vaststellen. Tegen de vastgestelde structuurvisie is vervolgens geen bezwaar of beroep meer mogelijk.

HISTORISCHE ONTWIKKELING



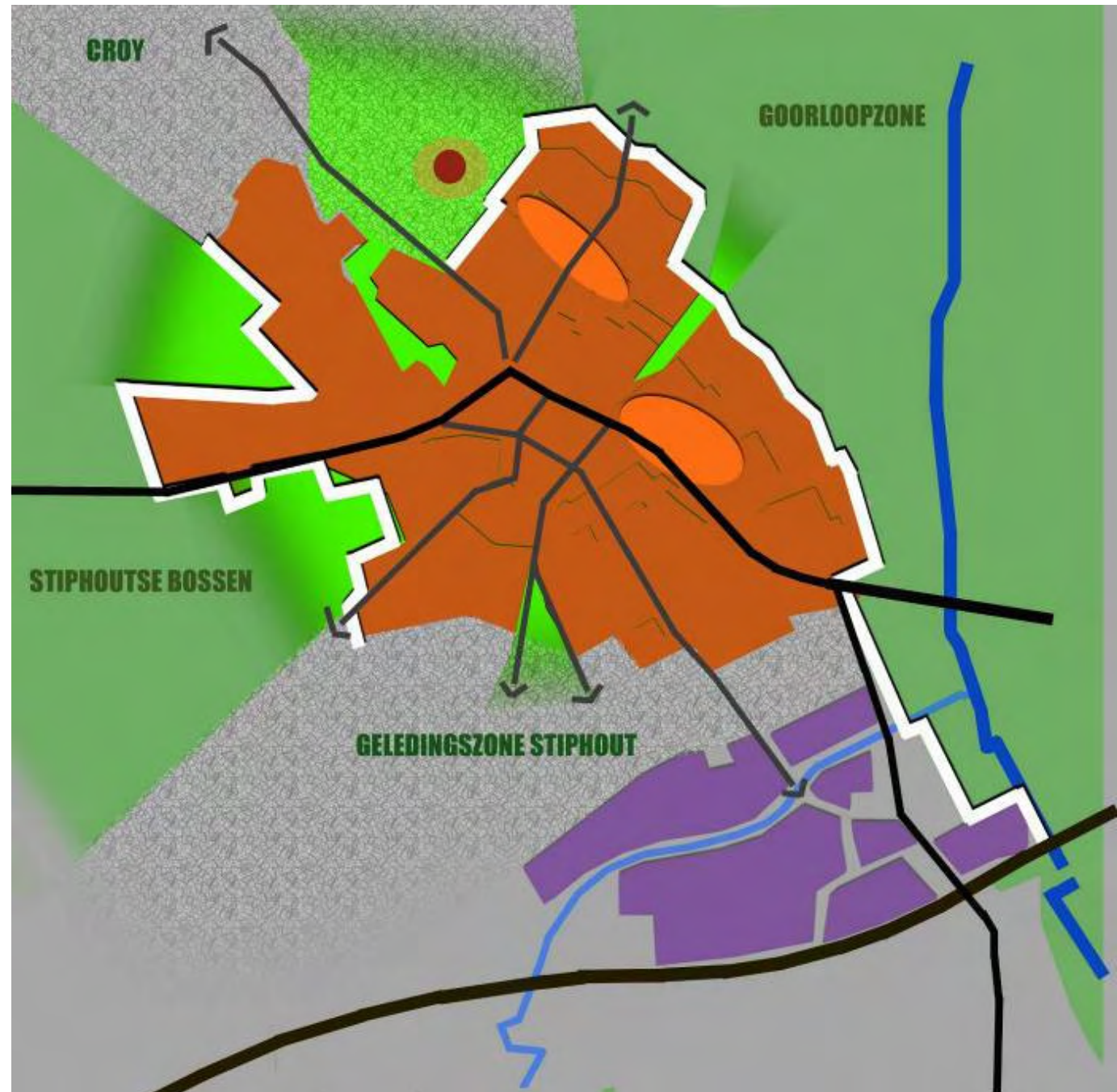
Stiphout anno nu, analyse

Historische ontwikkeling

De wijk Stiphout is van oorsprong een typisch Brabants dorp, gelegen ten noordwesten van de stad Helmond. Tot 1968 was Stiphout een zelfstandige gemeente; via een gemeentelijke herindeling werd het bij Helmond gevoegd. Stiphout heeft zijn separate ligging en dorpse karakter bewaard.

Stiphout is ontstaan langs het oude wegenpatroon op de overgang tussen beekdal en hogere gronden, dat werd gevormd door de Hortsedijk, de Dorpsstraat en de Gerwenseweg. Aan dit lint zijn de eerste woningen, voorzieningen en bedrijven ontstaan. De eerste uitbreiding van Stiphout, achter het lint, vond plaats in zuidelijke richting. Aan de huidige Spaansegeweg, 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 gesitueerd. Na de Tweede Wereldoorlog is Stiphout verder uitgebreid, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting. Tot aan de annexatie van 1968 ontwikkelde het dorp zich in een vrij rustig tempo met bebouwing voornamelijk langs de zijstraten van de Dorpsstraat en Gerwenseweg. Hierdoor ontstond een structuur die het beste als een soort spinnenweb getypeerd kan worden. Na de gemeentelijke herindeling is Stiphout in een redelijk hoog tempo uitgebreid met een aantal kleine woonbuurten, die vooral tussen de bebouwde straten waren gesitueerd. In de jaren '80 werd de enige, relatief grote, uitbreiding van Stiphout gebouwd ten noorden van de Van de Brugghenstraat. Hierna is er op verschillende plekken ingebreed en zijn de dorpsranden verder afgerond.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR



Ruimtelijke structuur

De bebouwing van Stiphout vormt ruimtelijk een eenheid met duidelijke begrenzingen. Stiphout wordt omringd door groengebieden. Aan de noordzijde ligt het cultuurhistorisch, landschappelijk waardevol agrarisch gebied Croy. Onderdeel hiervan is de 'Oude Toren', vanuit Stiphouts bijzondere historie los van het huidige dorp gelegen. Aan de oostkant ligt het beekdal van de Goorloop en de Stiphoutseloop. Aan de zuidzijde bevindt zich de zogenaamde geleedingszone: een voornamelijk agrarisch gebied, dat Stiphout scheidt van bedrijventerrein Groot Schooten. Ten westen van de wijk zijn de Geeneindsche Heide en de Papenvoortse Heide gelegen, die samen een groot boscomplex vormen, de Stiphoutse Bossen. Deze vrije ligging is één van de belangrijkste kenmerken van de ruimtelijke dorpskarakteristiek.

Via de Hortsedijk en de President Rooseveltlaan is Stiphout verbonden met Helmond, via de Gerwenseweg met Gerwen en Nuenen. De Hortsedijk en de Gasthuisstraat zijn de historische verbindingen tussen Stiphout en 't Hout, wat zichtbaar is aan de nog aanwezige lintbebouwing. De Rooseveltlaan is later aangelegd.

De wijk Stiphout is opgebouwd rondom het oude lint van de Dorpsstraat en de Gerwenseweg. Een 'spinnenweb' van wegen is gericht op deze historische ruggengraat, die een grote diversiteit aan functies kent. Deze functies zijn bovendien langs het gehele lint verspreid. Er is wel sprake van enige concentratie aan voorzieningen langs de Dorpsstraat tussen de Mr. Strikstraat en de Elsdonk. Buiten het lint is de functiediversiteit zeer beperkt en bestaat vooral uit woningen.

Langs het lint is de bebouwingsdichtheid het hoogst en naar de randen van de wijk toe wordt deze steeds lager. Als gevolg van de vrije ligging heeft de wijk een lange, onregelmatige buitenrand, waarbij het groene landschap op een aantal plekken via groene scheggen tot diep in de kern doordringt. Hierdoor heeft de wijk een heel groen en vriendelijke karakter. De meeste woningen zijn

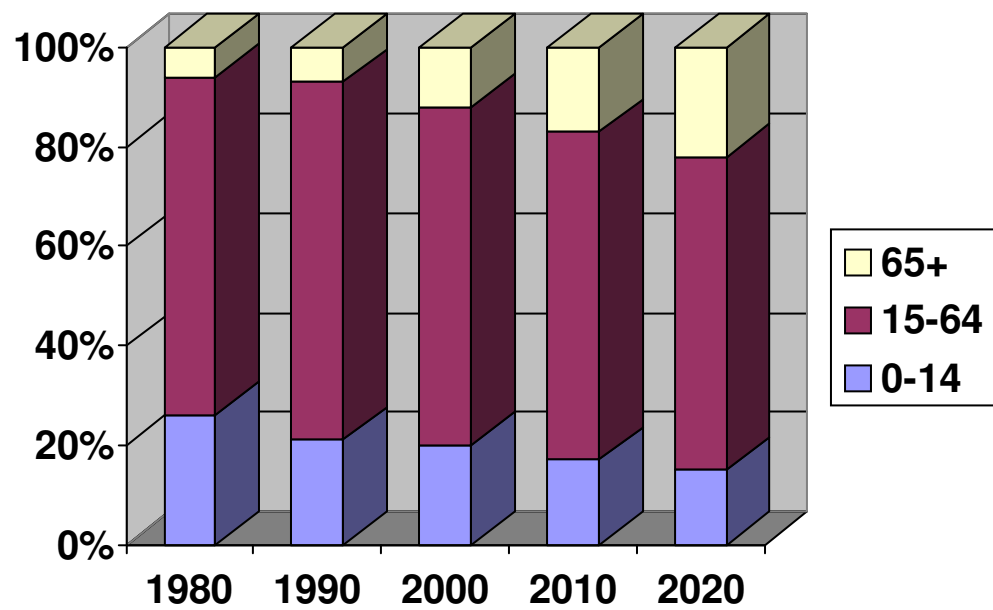
tussen 1970 en 1990 gebouwd en bestaan uit vrijstaande en semi-vrijstaande woningen op ruime percelen. De tuinen van deze woningen hebben reeds een volwassen karakter bereikt. Dit versterkt het groene en ruime karakter van de wijk ondanks het feit, dat er in de wijk zelf naar verhouding weinig openbaar groen is (beleidsplan stedelijk groen). Sommige straten hebben een smal en informeel profiel, zonder vrijliggende voetpaden en met bermen met bomen. Dat draagt bij aan het dorps- en groene karakter.

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

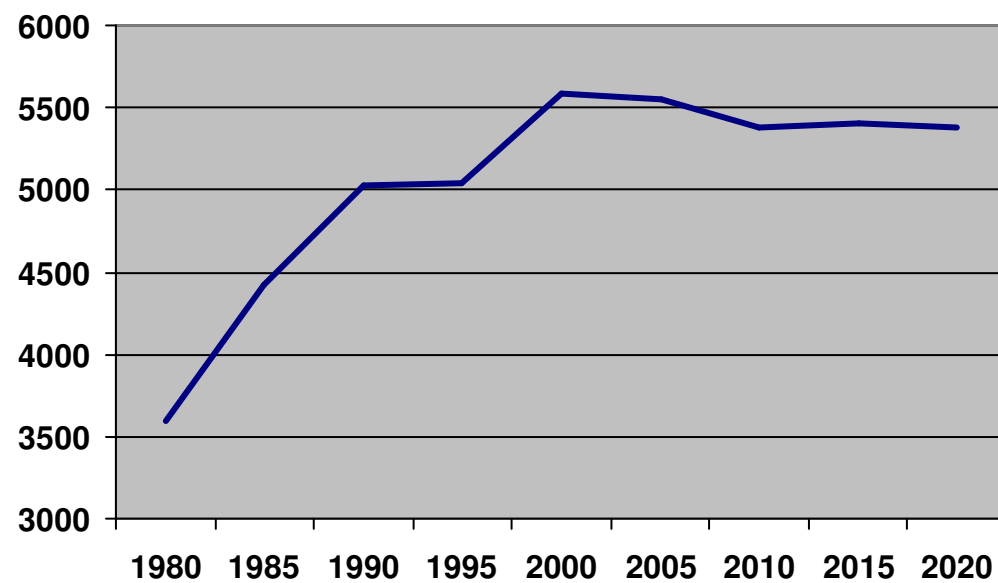
De historische ontwikkeling maakt dat Stiphout afwijkt van andere woonwijken. Deze historische ontwikkeling is nog duidelijk zichtbaar.

- De woonkwaliteit van Stiphout is sterk afhankelijk van de relatie met het buitengebied.





Ontwikkeling bevolkingssamenstelling



Ontwikkeling bevolkingssomvang

Bevolkingsontwikkeling

Inleiding

Voor de toekomst van Stiphout is kennis van de bevolkingsontwikkeling van essentieel belang. Deze ontwikkeling is bepalend voor de behoefte aan woningen en voorzieningen. Omgekeerd bepaalt het aanbod de bevolkingsontwikkeling.

Ontwikkeling bevolkingsomvang

De afgelopen 25 jaar heeft Stiphout een zeer sterke bevolkingsgroei gekend. De afname in de afgelopen jaren is met name een gevolg van een negatief migratiesaldo. Naar verwachting zet deze daling zich langzaam verder voort. In de huidige prognoses heeft Stiphout in 2020 circa 5639 inwoners. De voorspelde daling wordt getemperd, omdat in de prognose rekening is gehouden met de toevoeging van zo'n honderdtal woningen, zoals bijvoorbeeld in het centrumplan.

Bevolkingssamenstelling

De bevolkingssamenstelling van Stiphout is erg in beweging. In de grafiek is duidelijk te zien welke ontwikkeling tot nu heeft plaats gevonden en welke ontwikkeling wordt verwacht. In de tabel en de grafiek is af te lezen dat het aantal kinderen blijft afnemen (ontgroening) en het aantal ouderen (vergrijzing) zal toenemen.

leeftijd	1980	1990	2000	2010	2020
0-14	934 (26%)	1.056 (21%)	1.117 (20%)	926 (17%)	864 (15%)
15-64	2.442 (68%)	3.621 (72 %)	3.798 (68%)	3.483 (64%)	3.359 (60%)
65+	216 (6%)	352 (7 %)	670 (12%)	1022 (19%)	1.4164 (25%)
Totaal	3.592	5.029	5.585	5.431	5.639

Ontgroening

In de tabel is duidelijk af te lezen dat Stiphout de komende jaren te maken krijgt met een sterke ontgroening. Dat wil zeggen: een daling van het aantal kinderen. In Stiphout wonen nu al relatief weinig kinderen en dat aantal zal de komende jaren sneller dalen dan in geheel Helmond het geval is.

Vergrijzing

Het aantal 65 plussers neemt in Stiphout sterk toe. Dit is op zich geen probleem. Het is niet erg dat Stiphout geen 'gemiddelde' wijk is, maar het vraagt wel aanpassingen. Stiphout kan deze ontwikkelingen vergeleken met andere wijken waarschijnlijk goed opvangen, vanwege zijn sterke sociale infrastructuur.

Etniciteit

Samen met de Warande kent Stiphout het laagste aandeel allochtonen van alle Helmondse wijken. Met name de allochtonen van niet-westerse afkomst (2%) zijn ondervertegenwoordigd in vergelijking met de gehele gemeente (11,2%). Onderstaande tabel illustreert deze situatie.

Etniciteit	Aantal in Stiphout	% in Stiphout	% in Helmond
Nederlands	4.980	91,0	78,8
Overig Westers	382	7,0	10,0
Marokkaans	11	0,2	3,9
Turks	9	0,2	2,8
Surinaams/Antiliaans	17	0,3	1,4
Overig niet-Westers	70	1,3	3,1

Woningvoorraad

Huidige situatie

De woningvoorraad in Stiphout bedroeg op 1 januari 2008 2.154 woningen (ofwel 5,9 % van het totaal). Het merendeel van deze voorraad is gebouwd tussen 1970 en 1990 (70 %). De verhouding huur/koop bedraagt 20/80 (voor Helmond als geheel is sprake van 48/52). Er is slechts zeer beperkt sprake van meergezinswoningen (6% van de woningvoorraad). Op de wijk de Warande na heeft de wijk Stiphout de grootste gemiddelde kaveloppervlak, te weten 642 m². Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 344.974,-). Kortom, de woningvoorraad in Stiphout kent een eenzijdige opbouw, voornamelijk bestaande uit eengezinskoopwoningen in het midden en duurdere marktsegment.

Woningbouwplannen

De komende jaren staan nog enkele woningbouwplannen op het programma, die voornamelijk samenhangen met het Masterplan Centrum Stiphout. In dat plan is de bouw van circa 120 nieuwe woningen opgenomen, waarvan 50 eengezinswoningen en 70 appartementen. Daarvan zijn inmiddels 37 appartementen gerealiseerd in het project Kloosterwonen en 7 eengezinswoningen aan de Gerwenseweg. Daarnaast is er in Stiphout via inbreiding nog één potentiële woningbouwlocatie van enige omvang aanwijsbaar en dat betreft de locatie van het bedrijf Adriaans in het noordwestelijke deel van Stiphout. Hier zouden ca 30 eengezinswoningen gerealiseerd kunnen worden. Tenslotte zijn er verspreid over Stiphout nog enkele kleine bedrijfslocaties gelegen, die wellicht op termijn ruimte bieden voor woningbouw. Over aantallen en typen is op dit moment nog niets te zeggen. Het aanbod in de bestaande voorraad wordt bepaald door de verhuizingen die plaatsvinden. Gemiddeld worden in Stiphout per jaar 40 woningen te koop aangeboden. Het merendeel daarvan bevindt zich in het hogere marktsegment. In de huursector is het aanbod nog beperkter.

Vraag/aanbod

Gelet op de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad (eengezinskoopwoningen in midden en duurdere segment) zal de bestaande woningvoorraad onvoldoende inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte uit de wijk. De vraag bestaat met name uit woningen geschikt voor senioren (goedkope en middeldure huur en koop) en woningen voor starters (goedkope huur en koopwoningen). Ook de woningbouwplannen voor de komende jaren sluiten niet aan bij deze vraag, want deze wordt gevormd door koopwoningen in het midden en duurdere segment. In de Woonvisie 2007 - 2015 is aangegeven, dat Stiphout zonder ingrijpen te maken krijgt met een mismatch tussen vraag en aanbod.

Ontwikkelingen

Het is reëel om te verwachten dat op termijn het aantal beschikbare woningen in de bestaande voorraad zal toenemen als gevolg van het toenemend aantal ouderen. Dit geldt vooral voor het segment van koopwoningen op grotere percelen. Immers een steeds groter aantal ouderen zal vanwege de hogere leeftijd sneller geneigd zijn te verhuizen naar een passende woning. De kans is groot dat deze woningen worden gekocht door 'buitenstaanders', mogelijk met kinderen. Dit brengt met zich mee dat de verwachte vergrijzing op termijn weer zal afnemen en de bevolkingsopbouw zal stabiliseren. Het moment waarop dit zal plaatsvinden en in welke omvang kan op dit moment niet voorspeld worden.

Opgave

Het huidig woonmilieu is centrum-dorps en groen stedelijk. Deze aantrekkelijke milieus dienen in stand te worden gehouden. Gewaakt dient te worden voor verdichting opdat het dorpspe 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 met name 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, naast de onder het kopje 'woningbouwplannen' genoemde woningbouwontwikkelingen, 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 %
- b. in de huursector ligt het accent op sociale huurwoningen, te weten 75 % ofwel 27 woningen, terwijl een beperkt aantal duurdere huurwoningen bestemd voor vitale senioren gerealiseerd moeten worden (ca. 9) ;
- c. verhouding prijsklassen koop: minimaal 10 % bij voorkeur 25 % sociale koop (6 -16), 50 % (32) betaalbaar, 25 % (16) middelduur²;
- d. doelgroepen: starters en voor wat betreft huur en middeldure koop senioren;
- e. bij voorkeur nagenoeg geen appartementen.

	Huur		Koop			Totaal
	Sociale huur	Vrije sector huur	Sociale koop	Betaalbaar	Middelduur	
Starters			6 - 16	32		48
Senioren	27	9			16	52
Totaal	27	9	6 - 16	32	16	100

Economie/werkgelegenheid

Stiphout is voornamelijk een woongebied, waarin de werkgelegenheid beperkt is ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking van Stiphout. Werkgelegenheid is vooral te

vinden in de aanwezige winkels, horeca en andere voorzieningen. Daarnaast zijn in de wijk ook enkele bedrijven gesitueerd. De meeste inwoners zijn echter aangewezen op een baan buiten Stiphout.

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, bijvoorbeeld Rootakkers, en verspreid liggende bedrijfslocaties. Tot slot maakt de aanwezigheid van veel 'beroepen aan huis', dat Stiphout een goed voorbeeld is van hoe wonen en werken samen kunnen gaan.

De zakelijke dienstverlening gericht op consumenten is daarnaast ook in de historische kernen te vinden 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 bij Stiphout passende omvang van bijv. max. 300 m². Met name bepalend hierin is de aanwezigheid van klanten.

¹ Percentage afgeleid uit de Woonvisie 2007 -2015

² Sociale koop < € 174.000,-, Betaalbaar < € 200.000,- en Middelduur < € 250.000,-

VERKEERSTRUCTUUR



Verkeer en vervoer

Verkeersstructuur

Zoals eerder beschreven is Stiphout ontstaan langs het lint Dorpsstraat – Gerwenseweg, waarlangs in de loop der tijd allerlei functies zijn gesitueerd. Dit lint vormt niet alleen in ruimtelijk en functioneel opzicht de ruggengraat van de kern, maar ook in verkeerskundig opzicht. Geheel Stiphout wordt ontsloten via deze as, omdat gebruik gemaakt moet worden van de Dorpsstraat of de Gerwenseweg om in of uit het dorp te komen of gaan. Daarnaast maken deze straten deel uit van een verbinding tussen Nuenen en Helmond. In het stedelijk netwerk van de stad 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 kennen een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze verkeersstructuur heeft als nadeel dat geheel Stiphout via één verbinding op het Helmondse wegennet wordt ontsloten en er geen goede alternatieven zijn bij calamiteiten of afsluitingen.

Vanwege de vele voorzieningen langs met name de Dorpsstraat heeft deze behalve een belangrijke verkeersfunctie ook een centrumfunctie. De Dorpsstraat heeft echter een beperkt profiel, waardoor eigenlijk geen ruimte bestaat om alle functies een goede plek te geven.

De intensiteit van het gemotoriseerde verkeer op de Dorpsstraat past bij de ontsluitingsfunctie, maar het overige gebruik (o.a. langzaam verkeer in verband met de verblijfsfuncties aan de Dorpsstraat) conflicteert met de ontsluitingsfunctie van de weg. De huidige ontsluitingsfunctie vraagt eigenlijk om een breder profiel (bv. vrijliggende fietspaden). Gezien het oude karakter (lint door een dorp) van de weg is de beschikbare ruimte te klein om het gewenste profiel van een ontsluitingsweg te kunnen realiseren. Vorm, functie en gebruik van de weg zijn hierdoor niet op elkaar afgestemd

(belangrijke uitgangspunt is voor een Duurzaam Veilige inrichting) wat een gevoel van onveiligheid met zich meebrengt. In verkeerskundig opzicht levert dit problemen op met doorstroming, veiligheid en oversteekbaarheid. Daarnaast is ook de leefbaarheid in de Dorpsstraat in het gedrang; enerzijds vanwege geluidhinder voor woningen, anderzijds het verblijfsklimaat voor bezoekers.

Dorpsstraat – Gerwenseweg

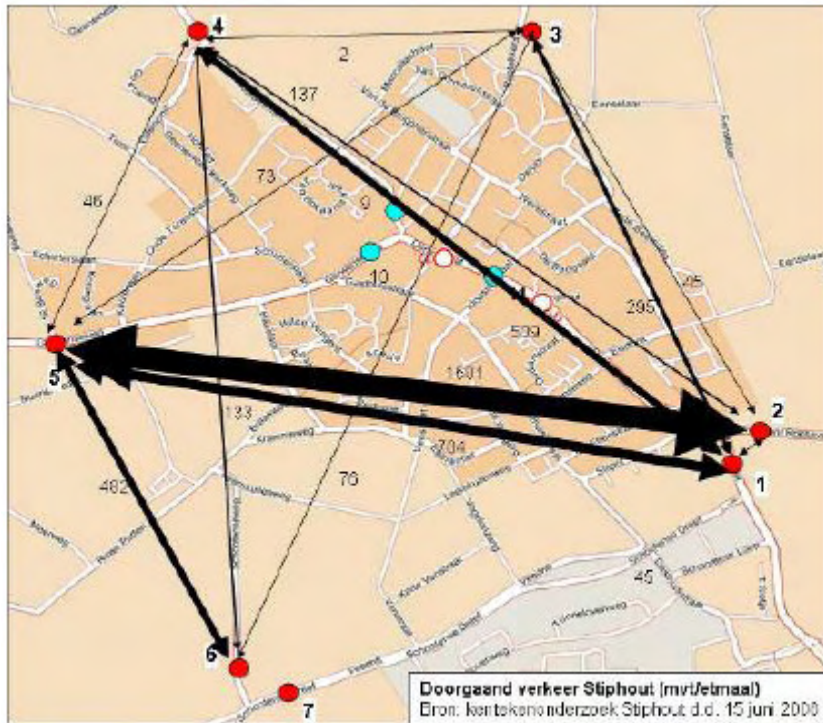


De intensiteiten van het autoverkeer op de Gerwenseweg en Dorpsstraat is in bovenstaande afbeelding weergegeven. Intensiteiten Stiphout (bron kentekenonderzoek 2006)

Uit gehouden kentekenonderzoek is gebleken dat het percentage doorgaand verkeer op de Dorpsstraat ongeveer 30 % bedraagt. Oftewel, 70% van al het verkeer op de Dorpsstraat is afkomstig uit Stiphout zelf, of Stiphout als bestemming hebben. In onderstaande

afbeelding zijn de belangrijkste doorgaande verkeer relaties weergegeven

namelijk Helmond – Nuenen – Eindhoven, deze halteert nabij de Hortsedijk en de Kerk in de Dorpsstraat.



Fietsvoorzieningen

In Stiphout liggen fietsroutes (gedefinieerd in het Fietsbeleidsplan). Deze routes voldoen lang niet allemaal aan de in het beleidsplan vastgestelde inrichtingseisen.

OV

De meest nabij gelegen NS-stations zijn Helmond - 't Hout en Helmond – Brandevoort. Er is geen rechtstreekse busverbinding tussen Stiphout en deze stations. Door Stiphout rijdt één buslijn,

Voorzieningen

Voor een groot aantal dagelijkse voorzieningen kunnen de inwoners van Stiphout nog steeds terecht in de eigen wijk. Het gaat dan met name om winkels, dienstverlenende functies, basisscholen, zorg en sportvoorzieningen. Ook zijn in de wijk enkele horecavestigingen aanwezig. Al met al lijkt het voorzieningenniveau goed aan te sluiten bij het inwonertal van Stiphout.

Voor niet-dagelijkse en bovenwijkse voorzieningen kunnen de inwoners terecht bij het aanbod dat Helmond en de regio te bieden hebben. Daarmee liggen veel voorzieningen binnen handbereik.

Maar past het voorzieningenniveau bij de toekomst? Draagvlak is van belang, alsmede de behoefte aan het soort voorzieningen verandert. Dit hangt samen met de bevolkingsontwikkeling. Maar ook met het gedrag van mensen.

Voor enkele punten wordt hierna e.e.a. verder uitgewerkt; het betreft winkels, sport, recreatie en zorg.

Detailhandel

Langs de Dorpsstraat is een groot aantal winkels gespreid gesitueerd, van een bakker tot een supermarkt. Ook zijn langs de Dorpsstraat de verschillende horecavestigingen te vinden. 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 winkelontwikkeling in het centrum van Stiphout is concentratie, zoals die eerder is aangegeven in het Masterplan Stiphout.

- Masterplan Stiphout kent ten aanzien van centrumontwikkeling de volgende doelstellingen:
 - concentratie van detailhandel;
 - creëren ruimtelijke samenhang;
 - herinrichting Dorpsstraat t.b.v. verblijfsklimaat;
 - verbeteren parkeersituatie;
 - plein voor verschillende activiteiten.

Kanttekeningen:

- In z'n algemeenheid geldt dat schaalvergroting ten aanzien van voorzieningen nog verder zal doorzetten. Dit vraagt meer fysieke ruimte en meer draagvlak. Voor Stiphout staat kwaliteit voorop. Voor grootschalige voorzieningen gaan Stiphoutenaren liever naar Helmond en Eindhoven dan dat ze die in Stiphout willen hebben.
- Hierdoor zullen, bij gelijkblijvend aantal inwoners, steeds minder voorzieningen levensvatbaar zijn. Stiphout kan zich dat permitteren vanwege de nabijheid van Helmond en Eindhoven. Stiphout houdt altijd basisvoorzieningen naast exclusievere winkels. Ontwikkelingen kunnen binnen het bestaande winkelbestand opgevangen worden.
- Dorpsstraat blijft van betekenis voor ontsluiting Stiphout.
- Bevolkingsontwikkeling kan leiden tot enige verschuiving in voorzieningen, maar Stiphout wordt niet ineens een heel andere wijk. Verschuivingen hebben meer te maken met veranderingen in consumptiepatroon en in winkelformules. Stiphout biedt door de maatschappelijke binding van zijn bewoners kansen voor startende ondernemers. Daarom is het belangrijk dat er in de wijk ruimte is voor huisgebonden / startende ondernemers.
- Ruimtelijke dorpskarakteristiek kent spreiding van voorzieningen.

Die spreiding zal in de toekomst minder worden, omdat winkels meer zullen (moeten) gaan profiteren van elkaar en van meer geconcentreerde voorzieningen zoals voor parkeren. Aan de andere kant moeten er betere voorzieningen komen voor fietsers en wandelaars. Het autogebruik binnen de wijk legt een hoge druk op de Dorpsstraat en tast de kwaliteit aan. Het concentreren van winkels en parkeerruimte maakt van de Dorpsstraat weer een meer relaxte dorpsstraat met woningen en bomen. Een formele verkeerskundige indeling met vrijliggende fietspaden past daar niet bij.

Sport en recreatie

Stiphout ligt in een omgeving met veel kwaliteiten en potenties voor ontspanning en dagrecreatie. Gulbergen, de Stiphoutse Bossen en de Goorloopzone met kasteel Croij en de Warande bieden een variëteit aan formele en informele recreatiemogelijkheden. Ook zijn in en rondom de wijk diverse sportaccommodaties gesitueerd, zoals bij Molenvan en bij de Warande. Die recreatie- en sportfuncties bedienen een groter gebied dan alleen de wijk Stiphout.

Huidig aanbod aan zorg en wonen

In Stiphout is een aantal voorzieningen gesitueerd: drie tandartspraktijken, een praktijk met twee huisartsen en er is een apotheek, wijksteunpunt en multifunctioneel centrum aanwezig. Daarnaast is er een gebouwtje van de thuiszorg (Zorgboog), waarvoor verzoeken zijn ingediend om daar een combinatie van zorg en wonen te gaan realiseren.

In de kern Stiphout is geen intramurale capaciteit aanwezig evenals (extramuraal) verzorgd wonen. Wel aanwezig is de categorie “geschikt wonen”. Het betreft 37 woningen rond steunpunt De Ark en 61 over de wijk verspreide woningen:

corporatie	project	aantal
Compaen/Savant	steunpunt De Ark	37
Compaen	verspreid	61
		98

Het aantal “zelfstandige woningen” waar zorgvragers wonen is niet bekend. Wel weten we dat 1,4% van de bewoners van Stiphout een Wmo-woningaanpassing heeft.

Dat betekent dat het gaat om 50 - 100 woningen.

Culturele voorzieningen

Stiphout heeft een sterk en divers verenigingsleven, gericht op sport, muziek, toneel, etc. voor jong en oud. Dat geeft Stiphout zijn karakter en bepaalt voor veel inwoners de kwaliteit van Stiphout als woonplaats.

Visie op wijkniveau

Stiphout heeft een eigen karakter in Helmond en in de regio. Daarmee draagt het bij aan de kwaliteit van stad en regio en heeft het kwaliteit als leefgemeenschap.

Ontwikkeling betekent niet méér van hetzelfde, maar versterking van segmenten die belangrijk zijn voor het functioneren van het dorp (t.a.v. woningbouw bijvoorbeeld wél starterswoningen, geen villa's en bijvoorbeeld ook wél verbetering van verzorgingsinfrastructuur) en aanpassing van de wegenstructuur t.b.v. ontwikkelingsmogelijkheden in het dorp.

Een aantal uitgangspunten die hierbij van belang zijn:

- Ontwikkelen binnen de ruimtelijke structuur en schaal van Stiphout.
- Prioriteit voor ontwikkeling door transformatie.
- Beperkte, selectieve uitbreiding zoals aangegeven in de deelgebieduitwerkingen.
- Behoud en versterking van het groene karakter van Stiphout en van - ook voor stad en regio belangrijke - groengebieden vraagt zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.
- Rode functies moeten bijdragen aan de kwaliteit van Stiphout inclusief de kwaliteit van het groen.

Regionaal: stedelijke regio, brainport

In de nota Ruimte is de regio Zuidoost-Brabant aangewezen als Brainport van Nederland. Deze aanwijzing komt voort uit het aandeel hoogtechnologische bedrijvigheid en werkgelegenheid in de regio ten opzichte van de rest van Nederland. Om deze verworven status te kunnen behouden en verder uit te bouwen zijn diverse strategieën geformuleerd.

Investeren in kennisinfrastructuur alleen is niet voldoende. Er is ook behoefte aan een internationaal aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kennisinstellingen, kennisgerelateerde bedrijvigheid en kenniswerkers. Het succes van een kennisregio wordt in toenemende mate bepaald door de quality of life tijdens, maar vooral ook buiten werktijd.

Belangrijk om dit te kunnen realiseren is het binden van goed gekwalificeerd personeel aan de regio. De woonkwaliteit moet dus goed aansluiten bij de behoeften van kenniswerkers.

Als wordt gesproken over kenniswerkers wordt een onderscheid gemaakt tussen zogenaamde 'alfa's' en 'bêta's'. Uit onderzoek is gebleken dat deze twee type kenniswerkers verschillende woonbehoeften hebben. De alfa wenst te wonen in een stedelijk woonmilieu met een ruim aanbod aan culturele voorzieningen. De bêta wenst een rustig, veilig en groen woon- en werkmilieu; ze hebben relatief traditionele woonwensen en geven de voorkeur aan een meer introvert en huiselijk bestaan in een suburbane omgeving

Met name deze laatste doelgroep is al jaren belangrijk en blijft dat in verband met de toekomstige ontwikkeling van Stiphout. De woonkwaliteit gekoppeld aan de ligging in een groene omgeving maakt dat Stiphout een zeer aantrekkelijk woonmilieu is voor 'bêta's'. In de Helmondse context is dat een zeer bijzondere kwaliteit, die van belang is voor de toekomstige ontwikkeling van Helmond en Stiphout in het bijzonder. Stiphout is bovendien gelegen zeer nabij de Helmondse werklocaties met een

VISIEKAART STIPHOUT



SB / ROV / April 2009

Brainportlabel, namelijk Groot-Schooten met de hightech automotive campus en Brandevoort. Daarmee kunnen werknemers van deze werklocaties op zeer korte afstand van hun werk wonen. (Stiphout Brainportvillage)

Dit betekent voor Stiphout: handhaven van de hoogwaardige, exclusieve woonkwaliteit en het dorpse karakter. Stiphout biedt mogelijkheden om méér dan een exclusieve forensenplaats te zijn. Stiphout zorgt voor sociale binding. Mensen vestigen zich en vertrekken, afhankelijk van bijvoorbeeld de dynamiek in het bedrijfsleven.

Stedelijk: positie in / betekenis voor de stad Helmond

In het ASP wordt de bijzondere positie en karakteristiek van de wijk Stiphout onderschreven, maar ook wordt Stiphout uitdrukkelijk als stadswijk gezien. De echte opgave van Stiphout is er in gelegen, dat de ontwikkeling wordt gezien in relatie met de andere wijken zonder dat de kenmerkende dorpsstructuur en -karakteristiek verloren gaat.

Van belang is dat de kwaliteit van de groene omgeving behouden blijft en verhoogd wordt.

De Helmondse wijken worden in het ASP niet over één kam geschoren. Het specifieke karakter van Stiphout is uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen op wijkniveau. Een specifieke sociaal-economische opbouw en een specifieke ruimtelijke structuur dragen bij aan de kwaliteit van Helmond als geheel. In het Helmondse 'palet van wijken' kan Stiphout zich bijvoorbeeld profileren als bovengenoemde 'brainportvillage'. Maar ook andere wijken, zoals Dierdonk en Brandevoort hebben daar een aandeel in.

Het Algemeen Structuurplan noemt voor Stiphout als ruimtelijke Ontwikkelingen en opgaven

- Nieuwbouw is beperkt mogelijk op enkele kleinere plekken in en aan de rand,
 - Versterking wijkcentrum door uitvoering Masterplan Centrum Stiphout,
 - O.a. versterking ecologische verbinding met Warande door realisatie Masterplan Goorloopzone,
 - Creëren tweede ontsluitingsweg Stiphout,
 - Waarborgen van de Geledingszone Stiphout,
- en als aandachtspunt
- Bewaken en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het 'spinnenweb' van uitvalsweggetjes vanuit de Dorpsstraat.
 - De realisatie van een recreatieve poort, tegen het bestaande sportpark (HAC en voetbal vereniging Stiphout Vooruit) ontsloten vanaf de tweede ontsluiting. Als toegang tot de Stiphoutse bossen (zie ster op visiekaart).

In deze structuurvisie wordt meer in detail ingegaan op de ontwikkelingen in en rond Stiphout.

Visie voor deelgebieden

De uitloopgebieden

Behalve het groene karakter van Stiphout binnen de bebouwde kom is de groene omgeving van groot belang. De groene omgeving kenmerkt de wijk.

Grote delen van het omringende gebied zijn vanwege de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden planologisch beschermd via de Groene Hoofdstructuur, zoals vastgelegd in het (provinciale) Streekplan Noord-Brabant 2002, alsmede in de interim structuurvisie “brabant in ontwikkeling”. Ze zijn dus ook op regionaal niveau van betekenis.

Croij

De gebieden ten noorden en oosten van Stiphout maken onderdeel uit van het gebied tussen Stiphout en de kern Aarle-Rixtel, waarvoor de visie “Gebiedsontwikkeling Croy” is opgesteld. Dit document is door de gemeenteraad van Helmond vastgesteld in oktober 2008.

In dit document is aangegeven wat de gewenste ontwikkelingsrichting van het gehele gebied is. Sleutelwoorden in de ontwikkelingsvisie voor Croij zijn hydrologie, landschap, natuurwaarden en recreatie. Stiphout heeft belang bij een duurzame hoogwaardige landschapsontwikkeling van het gebied Croij. Croij zal als uitloopgebied voor Stiphout in de toekomst nog meer te bieden hebben dan het nu al heeft. Onlangs is hier bijvoorbeeld het regionale wandelrouten netwerk ingericht, analoog aan het regionale fietsrouten netwerk. Daar wordt veel gebruik van gemaakt.

Voor Stiphout zelf geldt in relatie tot Croij dat de grens tussen bebouwde kom en het beekdal van de Goorloop in geen geval nog verder opgeschoven kan worden. De uitloopmogelijkheden vanuit Stiphout moeten worden verbeterd.

De Stiphoutse Bossen

De Stiphoutse Bossen maken deel uit van het ‘Middengebied’ tussen Eindhoven en Helmond. Ook het Bosplan Vaarle en Landgoed Gulbergen zijn daar onderdeel van. Ze vormen volgens het Streekplan Noord-Brabant 2002 een groenstructuur, die de Strabrechtse Heide verbindt met de Stiphoutse Bossen. Het Middengebied vormt enerzijds een groene buffer tussen de stedelijke gebieden en anderzijds een verbinding tussen natuurgebieden. Tegelijkertijd draagt deze structuur bij aan het gevarieerde recreatieve aanbod in de regio.

Het Middengebied moet zijn buitengebiedkarakter behouden. Dat is een ander karakter dan dat van een stadspark of recreatiepark. Rasters en hekken zijn ongewenst. Gemotoriseerd recreatief verkeer (auto's, terreinwagens, crossmotoren) en evenementen worden uit het bos geweerd. Rust en ruimte blijven dé kwaliteiten op basis waarvan recreatie in de Stiphoutse Bossen zich kan ontwikkelen.

De behoefte aan uitloopmogelijkheden in het Middengebied, ook in de Stiphoutse Bossen, wordt groter. De ontwikkeling van een ‘recreatieve poort’ volgens Reconstructieplan De Peel moet de aantrekkelijkheid en de capaciteit van de Stiphoutse Bossen vergroten, met name ten zuiden van de Gerwenseweg. Het is van belang dat er in zuidelijke richting fiets- en wandelroutes komen, die de Stiphoutse Bossen verbinden met de rest van het Middengebied. Dat maakt de Stiphoutse bossen niet alleen regionaal, maar ook voor Stiphout aantrekkelijker.

Op basis van het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan en het Beheerplan Geïntegreerd Bosbeheer ontwikkelen de Stiphoutse Bossen zich geleidelijk tot gevarieerder bos, met meer loofhout en meer ruimtelijke variatie. Ook wordt verdroging tegengegaan, bijvoorbeeld door het dichten van sloten. Daarmee krijgen de bossen hogere natuurwaarden en worden ze aantrekkelijker voor recreanten.

Door inrichting en beheer wordt het recreatief (mede)gebruik van de Stiphoutse Bossen zó gestuurd, dat kwetsbare delen zoals het

Kamerven worden ontzien en er verschil blijft tussen drukke en rustige gebieden (zonering).

In de Visie en Maatregelen Gebiedsontwikkeling Croij is aangegeven, de randlengte van de Stiphoutse bossen te vergroten, de randen te verzachten en een landschappelijke verbinding tot stand te brengen tussen bossen en Goorloopdal. Extensivering van het agrarisch gebruik en ontwikkeling van houtwallen, poelen en ruigten kunnen daar aan bijdragen. De gemeente werkt mee aan het creëren van subsidiemogelijkheden voor 'groen/blauwe diensten' op basis van het regionale Landschapsontwikkelingsplan (LOP 'De Peel').

Ooit waren de Stiphoutse Bossen open heidegebieden, met langs de randen kwelgebieden met broekbossen. Het Coovels Bos is een overblijfsel daarvan. In het gebied tussen Heide en Coovels Bos zijn later leemputten gegraven voor de steenfabriek en is een open landschap ontstaan. Het herstel van de ruimtelijke verbindingen van de Stiphoutse bossen met het Coovels Bos en met Vaarle/Gulbergen is belangrijk voor de robuustheid en de recreatieve functie van het Middengebiet. Het regionale Bosplan Vaarle draagt daar ook aan bij. Langzaamverkeersverbindingen moeten barrières in noord-zuidrichting passeerbaar maken. Dat versterkt de betekenis van de Stiphoutse Bossen en de uitlooptmogelijkheden voor Stiphout.

De bebouwde kom

Voor het grootste deel geldt, dat het gaat om beheer van de bestaande situatie en kwaliteiten, omdat het grootste deel van Stiphout een hoge woonkwaliteit heeft. Enkele locaties komen in aanmerking voor een actieve ontwikkeling, maar voor het grootste deel van Stiphout wordt in deze visie gestuurd op behoud van de bestaande toestand, vanwege aanwezige kwaliteiten. In het kader van de actualiseringsslag ingegeven door de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening zal nog in 2009 voor Stiphout een geheel nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

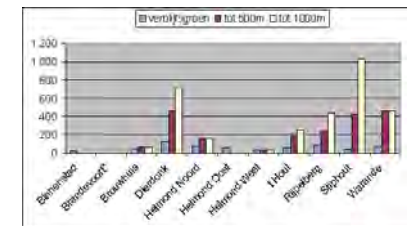
Locaties waar in deze visie wordt uitgegaan van een (actieve-) ontwikkeling zijn:

1. het centrumgebied / masterplan centrum;
2. de Dorpsstraat en tweede ontsluiting Stiphout;
3. Leemkuilen en Stilpot

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze gebieden zullen op hoofdlijnen in de volgende paragrafen beschreven worden. Voor het te beheren woongebied geldt algemeen het behoud van kwaliteit en:

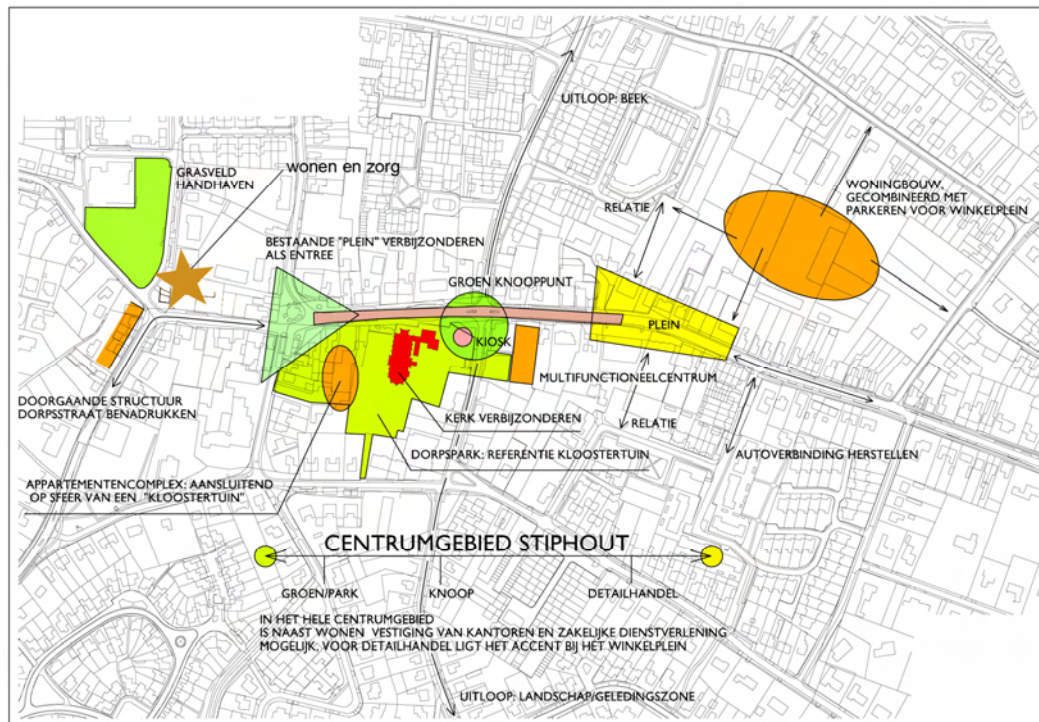
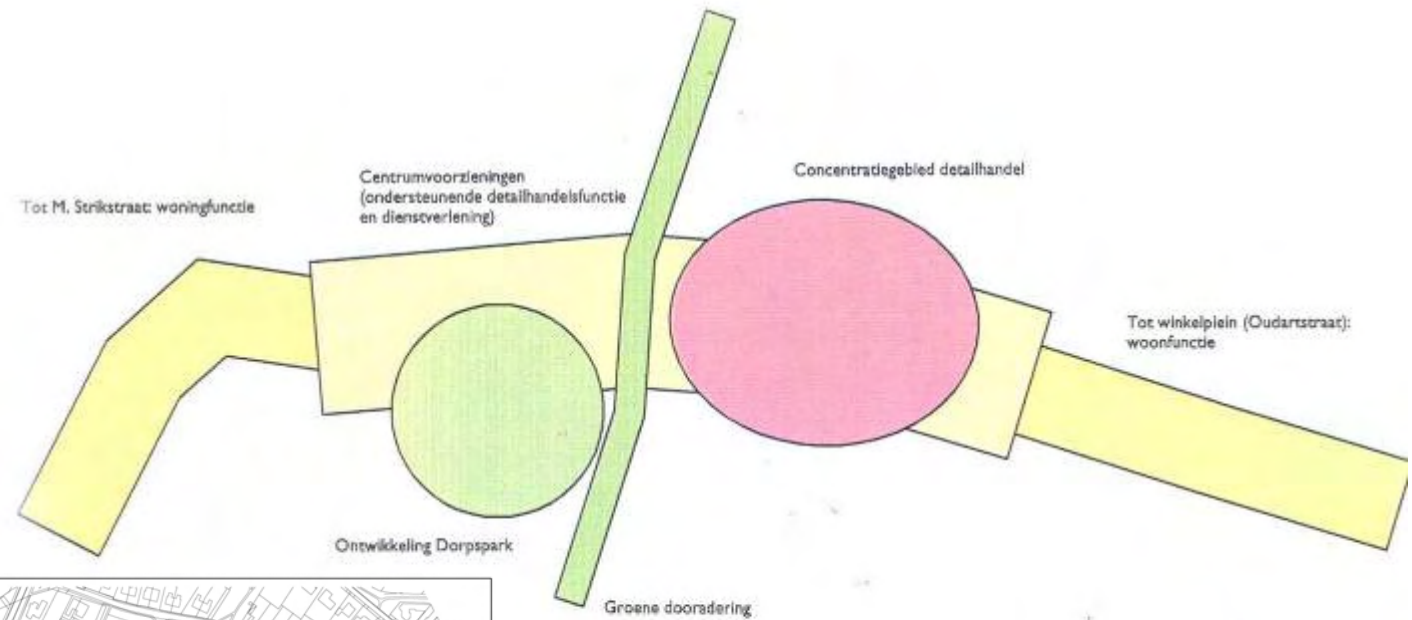
- Menging van functies mogelijk als nevenactiviteit bij woningen. Zelfs wenselijk indien er behoefte aan bestaat.
- In grote delen bepaalt de ruime opzet en groene aankleding van de tuinen de kwaliteit van de openbare ruimte
- Randen grotendeels op slot: noord en zuidzijde nog mogelijkheden; zie daarvoor de betreffende gebieden

Stiphout is een groene wijk, maar heeft binnen de bebouwde kom weinig openbaar gebruiksgroen. Een centrale groenplek zoals bij de hoek Claassenstraat / Van der Weidenstraat voldoet niet aan de eisen, noch qua omvang, noch qua inrichtingskwaliteit. De hoeveelheid openbaar gebruiksgroen is berekend in het



Beleidsplan Stedelijk Groen. Onderstaande tabel geeft per wijk de hoeveelheid groen in m2 per woning, binnen de wijk, binnen een afstand van 500 meter en binnen 1000 meter. Stiphout zit binnen de bebouwde kom op het niveau van Helmond-West. Het gemeentelijk Beleidsplan Stedelijk Groen benadrukt voor Helmond als geheel en voor Stiphout in het bijzonder de waarde van uitlooptmogelijkheden in het buitengebied. Voor Stiphout wordt ook aandacht gevraagd voor gebruiksgroen centraal in de wijk en voor samenhang in groenstructuur. Die aanbevelingen worden in deze visie overgenomen. Groenstructuren verbinden op een aantal plaatsen het woongebied met het omringende landschap, vaak ook door middel van langzaamverkeerroutes. Daar mag geen afbreuk aan worden gedaan.

Masterplan Centrum Stiphout

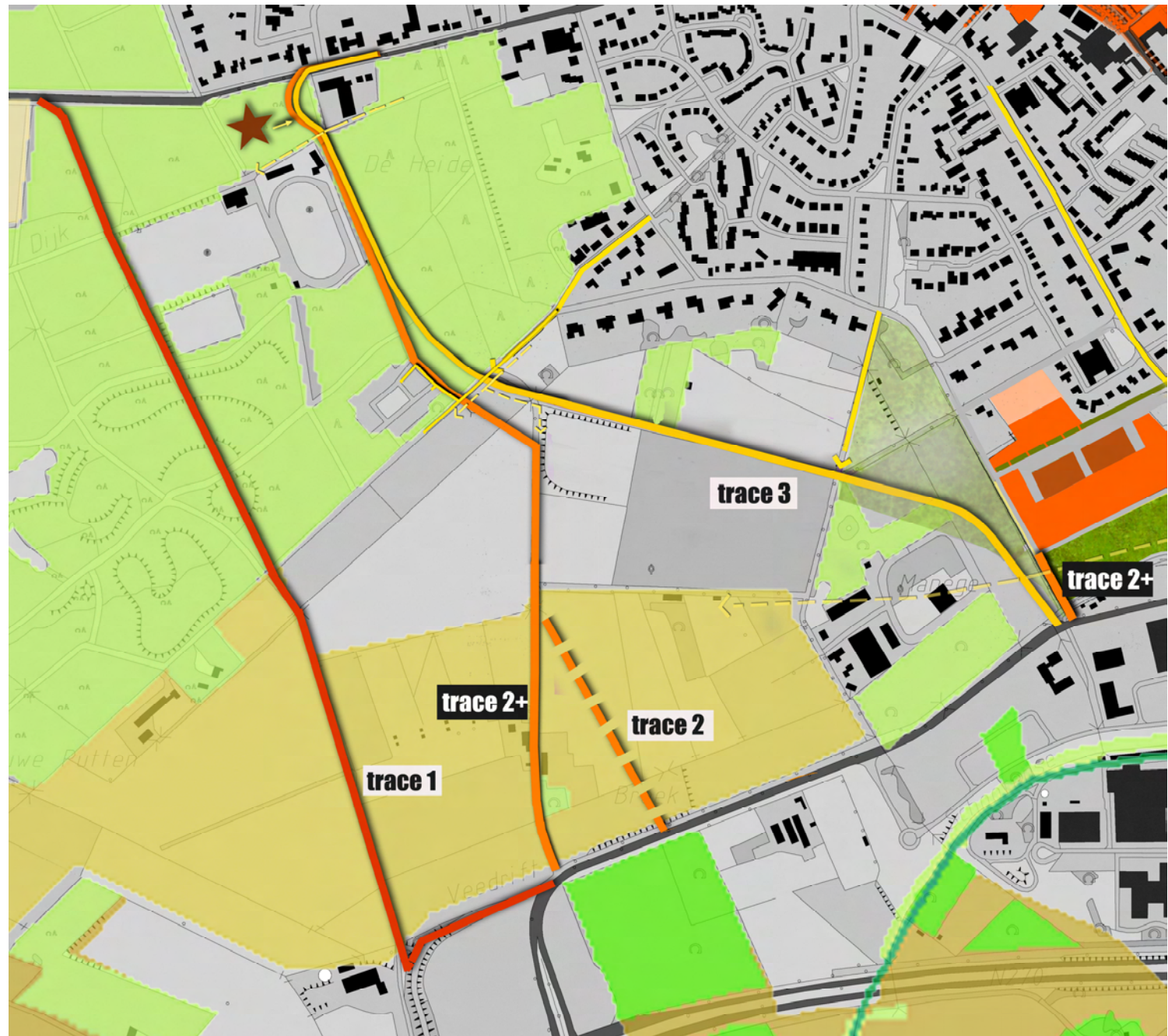


Centrum

Hoofddoelstellingen van het masterplan waaraan nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst zijn:

- concentratie van het bestaande winkelaanbod in het centrum aan de Dorpsstraat tussen de Kloosterstraat en de Oudartstraat;
- het terugdringen van de winkelfunctie buiten dit concentratiegebied, waarbij ook voor de lange termijn zeker gesteld wordt dat de winkelfunctie niet kan terugkeren;
- het verbeteren van de parkeersituatie in het voorgenoemde concentratiegebied;
- het verbeteren van de verkeerssituatie en leefbaarheid in de Dorpsstraat, verminderen milieubelasting;
- aanbrengen / verbeteren van de ruimtelijke samenhang (de ruimtelijke structuur) in het centrumgebied en
- het realiseren van een aantrekkelijk centrumplein.

Toegevoegd aan het centrumplan is een combinatie van wonen en zorg op de hoek van de Weidenstraat – Dorpsstraat, op de locatie van de voormalige Rabobank. Deze hoek, gelegen binnen de woonservicezone, zoals aangegeven is in het beleidsstuk Wonen Welzijn Zorg, is gelegen dichtbij het centrum en ideaal voor mensen die beschermd danwel verzorgd moeten wonen binnen Stiphout.



Tweede ontsluiting Stiphout

Autostructuur

Voor de structuurvisie Stiphout is de tweede ontsluiting Stiphout een belangrijk onderwerp. De Dorpsstraat is de ontsluitingsweg voor Stiphout en kent een relatief zware belasting, die naar verwachting in de toekomst zwaarder wordt. Dit staat in contrast met de gedachte aan een rustiger dorpskern met centrumvoorzieningen. De voornaamste doelstelling op het gebied van verkeer is het ontlasten van de Dorpsstraat in de kern. Daarnaast is goede bereikbaarheid belangrijk voor de centrumvoorzieningen. De Dorpsstraat is nu de enige route voor de Stiphoutenaren, er zijn geen alternatieven bij verstoringen, stremmingen, calamiteiten en onderhoud.

Voor de studie zijn twee bronnen gebruikt:

- kentekenonderzoek (2006)
- verkeersmodel (verkeersrekenmodel opgesteld samen met de andere SRE-gemeenten)

Voor de Structuurvisie zijn in eerste instantie drie verschillende tracés bestudeerd. Tracé 1 ligt ver van de kern Stiphout, tracé 3 er zo dicht mogelijk tegen aan en tracé 2 volgt een route daartussenin. Deze zijn in de ontwerp-structuurvisie van 11 november 2008 weergegeven. Met het verkeersmodel zijn meerdere analyses uitgevoerd om de tracés op effectiviteit te toetsen. Het verkeersmodel is daarnaast ook gebruikt om tracés te optimaliseren. Dit heeft geleid tot een tracé 2+ waarbij een sterk punt van tracé 3 is toegevoegd aan tracé 2, namelijk via meerdere wegen Stiphout-zuid ontsluiten. In de overzichtskaart van deze Structuurvisie staat tracé 2+ weergegeven. Tracé 2+ is tracé 2 uit de eerdere versie van de Structuurvisie van 11 november 2008, maar dan meer langs de bestaande Schootenseweg + een ondergeschikte weg voor het zuidelijk deel van Stiphout (denk aan

Wilde Wingerd-Egelantier-Vogelenzang) welke aangesloten wordt op de Schootensedreef.

Waarop zijn de tracés vergeleken?

Belangrijk voor de effectiviteit van de tracés is hoeveel verkeer er nog van de Dorpsstraat gebruik maakt als de tweede ontsluiting is aangelegd. Daarnaast is gekeken naar de gewenste routekeuze, is de 2^e ontsluiting -als die als gewenste route is aangegeven- ook daadwerkelijk de snellere, makkelijkere route? Voor deze analyse is Stiphout in een aantal zones verdeeld.

Vervolgens is ook gekeken of de wegen wel geschikt zijn voor de hoeveelheid verkeer die te verwachten is. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de tracés zich onderscheiden. Voor het vergelijken zijn ook een aantal ruimtelijke aspecten betrokken bij de afweging.

Tabel: vergelijking tracés

	Tracé 1	Tracé 2	Tracé 2+	Tracé 3
Effectiviteit voor Dorpsstraat	0	+	+	+
Gewenste routekeuze	-	++	++	-
Geschiktheid wegen	-	+	++	++
Neveneffect: negatief voor aantrekken regionaal verkeer	--	-	0	+

Fiets

In Stiphout liggen fietsroutes (gedefinieerd in het Fietsbeleidsplan). Deze routes voldoen lang niet allemaal aan de in het beleidsplan vastgestelde inrichtingseisen. Bij de 2^e ontsluiting wordt expliciet gekeken naar de routes voor de fiets en of er parallel aan de 2^e ontsluiting een fietspad komt te liggen of dat een separate route de beste oplossing is. Belangrijke fietsbestemmingen zijn Carolus, de sportparken in Brandevoort en de NS-stations.

Openbaar Vervoer

De visie op het openbaar vervoer in Stiphout blijft ongewijzigd. De meest nabij gelegen NS-stations zijn Helmond - 't Hout en Helmond – Brandevoort. Er is geen rechtstreekse busverbinding tussen Stiphout en deze stations. Door Stiphout rijdt één buslijn, namelijk Helmond – Nuenen – Eindhoven, deze halteert nabij de Hortsedijk en de Kerk in de Dorpsstraat. Daarnaast is de Taxibus een aanvulling op het openbaar vervoer.

GHS natuur¹

Alle tracés (1, 2, 2+ en 3) gaan door de ghs-natuur. Tracé 2+ maakt maximaal gebruik van de bestaande wegenstructuur. Deze profielen zullen echter moeten worden verbreed ten behoeve van de nieuwe tweede ontsluiting.

Ruimtelijk gezien is het voordeel van tracé 2+ dat deze gebruik maakt van bestaande wegen maar daarnaast ook geen harde rand vormt tegen Stiphout, zoals dat wel meer het geval is bij tracé 3. In tracé 2+ wordt in mindere mate een barrière gevormd tussen Stiphout en de geleidingszone dan in tracé 3.

¹ Elke inbreuk op GHS, moet beargumenteerd worden met zg. drie-stappenmodel: 1, zwaarwegend maatschappelijk belang, 2. ontbreken van alternatieven en 3. aantasting moet worden gecompenseerd



Leemkuilen en Stilpot

Dit deelgebied wordt beïnvloed door

- de aanleg van de westelijke ontsluiting Stiphout.
- de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Schooten in het kader van de hightech automotive campus.

Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot

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

Het gaat om behoud en versterking van voor Stiphout belangrijke kwaliteiten: vrije ligging in het groen; uitlooptmogelijkheden; verbindingen tussen kern en buitengebied.

Grofweg is de geledingszone in te delen in twee deelgebieden het gebied ten westen van de Gasthuisstraat (vanaf nu genoemd "Leemkuilen") en het gebied ten oosten van de Gasthuisstraat ("Stilpot" genoemd wordt vanaf hier).

De Stilpot zal als eerste fase ontwikkeld worden. Hierbij ligt de focus op starters- en seniorenwoningen, met name de doelgroep vitale senioren (zie kaart "geledingszone Stiphout").

In het gebied Leemkuilen zal de nadruk liggen op een open bebouwingsbeeld aansluitend op de bestaande bebouwing met tweekappers en vrijstaande woningen, waarbij centraal in het gebied een lage compactere bebouwing mogelijk is in de vorm van bijvoorbeeld starters -of seniorenwoningen.

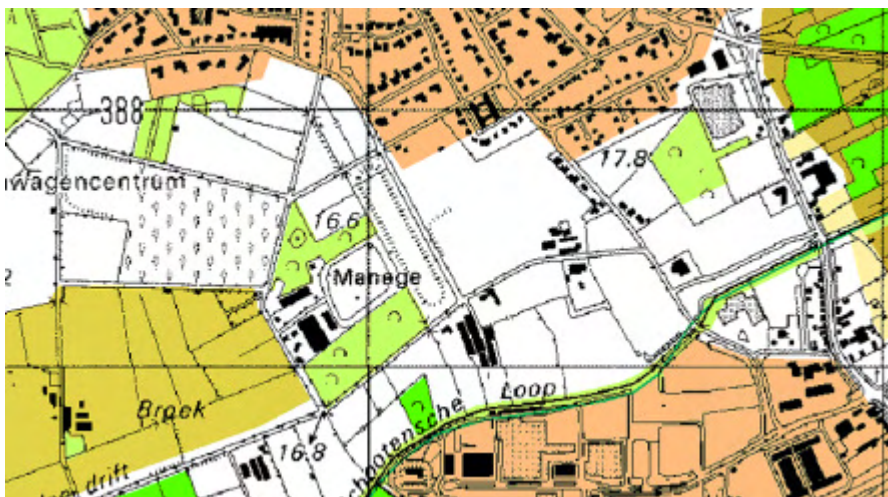
Geledingszone, het gebied Leemkuilen

De Geledingszone is het gebied tussen Ruwe Putten, bebouwingsrand Stiphout en Schootensedreef. Het is niet alleen geleidend maar ook verbindend. Leemkuilen is niet alleen voor Stiphout van belang, maar ook op stedelijk en op regionaal niveau. Het is beeldbepalend voor de westelijke entree van Helmond en vormt de entourage voor bedrijvenpark Schooten en voor Stiphout. Op regionaal nivo vormt het gebied 'Leemkuilen' een uitloper van het Middengebied. Het verbindt de Stiphoutse Bossen, Coovels Bos en de Goorloopzone. Deze verbinding heeft landschappelijke, recreatieve en ecologische betekenis.

De ecologische betekenis kan veel hoger worden dan hij nu is. Door uitbreiding van bos en landschappelijke beplanting kan er meer samenhang ontstaan. Het opheffen van de isolatie tussen deelgebieden biedt kansen voor de natuur. Gedacht aan een langgerekte, gevarieerde bosstrook. De planuitwerking zal plaatsvinden op basis van nader flora- en fauna-onderzoek. Het vergroten van de landschappelijke kwaliteit biedt tevens kansen voor recreatief medegebruik (fietsen en wandelen).

Ondanks zijn betekenis voor regio, stad en wijk is voor het gebied 'Leemkuilen' het gevaar aanwezig van verrommeling en versnippering. Als er incidentele functies terechtkomen die er niet thuishoren zijn de potenties voor regio, stad en wijk snel verspeeld. Dat vraagt op korte termijn voortzetting van het huidige, conserverende beleid, en op afzienbare termijn nieuwe 'dragere' voor een duurzame ontwikkeling. De groene kwaliteit staat voorop.

Ontwikkelingen op wijkniveau worden in deze Visie afgestemd op het belang van het groene 'netwerk'. De ontwikkeling van de westelijke ontsluiting Stiphout en de mogelijkheden voor bebouwing in de rand van Stiphout gaan gepaard met versterking van het groene 'netwerk'.

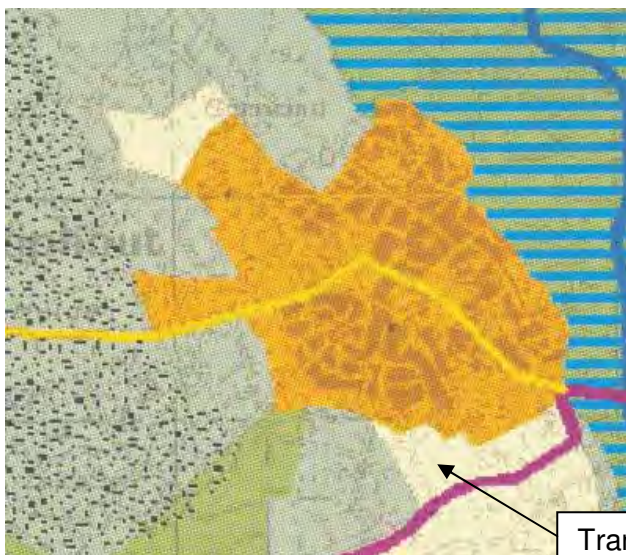


Bebouwing Stilpot

Het streekplan van de provincie ("Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant" 2005) duidt globaal het gebied ten oosten van Vogelenzang aan als 'zoekgebied verstedelijking; transformatie afweegbaar'.

Dat betekent dat hier een meer stedelijke invulling mogelijk is. Voorwaarde is, dat de plannen aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern (zoals aangegeven op de structuurkaart op pag 28), en dat rekening wordt gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en in de omgeving.

De streekplanuitwerking suggereert dat Stiphout en Schooten aan elkaar groeien. Bij de uitwerking in deze Visie wordt echter uitgegaan van de karakteristiek van Stiphout als dorp-in-het-groen en van het in paragraaf 2.4. genoemde groene 'netwerk', met name de verbinding van het gebied Leemkuilen met de Goorloopzone.



Transformatie-afweegbaar

Andere uitgangspunten bij de uitwerking zijn:

- Bestaande woningen worden gehandhaafd (Gasthuisstraat en Hortsedijk) en behouden het karakter van losse, gevarieerde lintbebouwing.
- Het bestaande populierenbos is aangegeven in het streekplan als GHS. Dit bosje maakt deels plaats voor bebouwing. Oorspronkelijk was het een bosperceel in het buitengebied. Het raakt geïsoleerd, om als GHS te functioneren is samenhang met andere GHS belangrijk. Het bos wordt in de nieuwe situatie onderdeel van een te ontwikkelen groenstructuur tussen de Goorloop en de geleidingszone / Stiphoutse Bossen. Wat overblijft van het bestaande bos zal worden heringericht, om het duurzaam als GHS en groene mal voor Stiphout te kunnen laten functioneren.

Financiële paragraaf

De in de visie genoemde maatregelen hebben financiële consequenties. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan:

De bebouwde kom

Transformatie van het bestaande onroerend goed wordt door de private en marktsector gerealiseerd.

De openbare ruimte in de Dorpsstraat wordt door de gemeente aangepakt . Hiervoor is in de begroting een bedrag voorzien van € 802.000,00.

Tweede ontsluiting Stiphout

De kosten van deze voorziening komen ten laste van de grondexploitatie, de Reserve Infrastructurele Werken en de Reserve fonds Strategische Investerings.

Leemkuilen en Stilpot

De grond binnen dit gebied is nagenoeg volledig in eigendom van de gemeente. De grondexploitatie binnen dit gebied is sluitend te realiseren.

Milieuparagraaf

Geluidhinder

Met betrekking tot het aspect geluid is voor de aanleg van een nieuwe weg het onderdeel “nieuwe situaties” van de Wet geluidhinder van kracht. Dit betekent dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï moet worden uitgevoerd. Het aandachtsgebied is het gebied dat binnen de zone van de nieuw aan te leggen weg valt. Uit dit onderzoek zal moeten blijken of bij omliggende bestaande en nieuw te bouwen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde of de maximale ontheffingswaarde conform de Wet geluidhinder worden overschreden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt voor het wegverkeerslawaaï 48 dB voor woningen. De maximale ontheffingswaarde hangt af van de bestemming en of deze bestemming in het stedelijk gebied is gelegen of juist in het buitenstedelijk gebied.

Wordt uitgegaan van het stedelijk gebied (algemeen: woningen binnen de bebouwde kom), dan bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Voor woningen in het buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB. Voor de woonwagenstandplaatsen in zowel het stedelijk als buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde eveneens 53 dB.

Als de voorkeursgrenswaarde t.g.v. het wegverkeerslawaaï wordt overschreden, moet onderzocht worden met welke maatregelen deze overschrijding teniet gedaan kan worden. Deze maatregelen kunnen in eerste instantie bestaan uit bronmaatregelen, of in tweede instantie uit overdrachtsmaatregelen. Wordt hierna de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden, dan is het onder voorwaarden mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders hier een ontheffing voor verlenen. Onderzocht zal moeten worden of bij woningen nog extra geluidwerende

maatregelen aan de gevels noodzakelijk zijn om het geluidniveau binnen de woningen aan de wettelijke eisen te laten voldoen.

Voor de nieuw te ontwikkelen woongebieden in Stiphout, volgens de structuurvisie ten zuiden van de bestaande woningen, tegen bedrijvenpark Schooten, gelden t.g.v. het wegverkeerslawaaï dezelfde geluidnormen en ontheffingsmogelijkheden als voor de bestaande woningen. Bij het ontwikkelen van deze woongebieden, moet behalve naar de geluidemissie van de nieuwe ontsluitingsweg, ook onderzocht worden wat de invloed is van de geluidemissie van de bestaande omliggende wegen.

Deze woongebieden vallen verder niet binnen de zone van de spoorweg of een gezoneerd industrieterrein.

De conclusie van het voorgaande luidt als volgt: de geluidbelasting vanwege de nieuwe ontsluitingsweg zal liggen tussen de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde. Dat betekent dat de weg uit geluidtechnisch oogpunt niet op onoverkomelijke bezwaren zal stuiten.

Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ter plaatse van de aan te leggen weg en omgeving (o.a. ook waar bouwplannen zijn) zijn verschillende (oudere) bodemonderzoeken verricht. Met name tussen Ruwe Putten en de Veedrift en tussen de Vogelenzang-Veedrift-Gasthuisstraat.

Ter plaatse van het zuidoostelijke deel (tussen Ruwe Putten en de Veedrift) van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor Stiphout bevinden zich enkel gesloten stortplaatsen (Leemkuilen). Hier zal vooraf bodemonderzoek moeten worden verricht om te bepalen wat de milieukundige kwaliteit is in verband met verontreinigde grond of stortmateriaal dat vrijkomt bij de aanleg van de weg.

Verder zal moeten worden bekeken of de fundering voor de weg voldoende is voor de aanleg van de weg en of er grondverbetering dient plaats te vinden.

Bij grondwateronttrekking zal vooraf ook het grondwater bemonsterd moeten worden i.v.m. lozingen.
Het plan voor de aanleg van de weg dient zo spoedig mogelijk bij de provincie gemeld te worden omdat de provincie voor de bestemmingswijziging van gesloten stortplaatsen goedkeuring moet verlenen.

Concluderend kan worden opgemerkt dat de bodem in het plangebied op diverse plaatsen is verontreinigd, voornamelijk ten gevolge van een voormalige stort. Voor de aanleg van de weg levert deze verontreiniging geen onoverkomelijke bezwaren op. Voor de nieuw geprojecteerde woningen is, ingevolge de Wet bodembescherming nader onderzoek en sanering noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Feitelijk is er sprake van dat het merendeel van het verkeer over de Dorpsstraat e.o. in de nieuwe situatie “verplaatst wordt” naar de 2e ontsluitingsweg.

In de huidige situatie (zie: Luchtkwaliteitsplan gemeente Helmond) wordt voldaan aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2). Dit zal derhalve tevens gelden voor de nieuwe weg.

De extra bijdrage van de maximaal 100 geprojecteerde woningen langs de ontsluitingsweg vallen onder het criterium “Niet in betekende mate” (NIBM; Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2), en kan daarom als niet significant worden beschouwd.

De veranderde kwaliteit van de lucht als gevolg van het plan zelf is niet limiterend. In de nabijheid van het plan zijn tevens geen objecten die het project onder normale omstandigheden zullen of kunnen beïnvloeden.

Milieuzonering

Bedrijven

Er bestaat uit milieutechnisch oogpunt geen relatie tussen bedrijvigheid en een weg, met andere woorden de aanwezigheid van (toekomstige) bedrijvigheid (inclusief de daarbij behorende milieucontouren) vormt geen belemmering voor de weg, noch werkt de weg beperkend voor de bedrijvigheid.

De bedrijvigheid die zich nu reeds in de omgeving van de nieuw te projecteren woningen bevindt, is van dien aard dat zij (bij adequate naleving van de milieuregelgeving) geen belemmering voor de woningen vormt.

Externe veiligheid

De risicovolle bedrijven binnen de gemeente Helmond zijn opgenomen op de Provinciale Risicokaart. Recentelijk is deze door de gemeente bijgewerkt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van het plan geen risicovolle bedrijven zijn gelegen welke onder normale omstandigheden invloed zullen hebben op het plan.

De circulaire ‘Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen’ (2004) en de rapportage “Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen gemeente Helmond” (definitieve versie juli 2008) geven aan dat, op basis van de ligging van het plan ten opzichte van deze routes, het transport van gevaarlijke stoffen over de weg als niet significant is te beschouwen.

De 2e ontsluitingsweg is bedoeld als ontlasting van het huidige verkeer over m.n. de Dorpsstraat (en omliggende wegen). In voornoemde Inventarisatie “verwerkt” de Dorpsstraat geen significante hoeveelheden transporten van gevaarlijke stoffen. Voor de 2e ontsluitingsweg zal een vergelijkbare situatie gelden. De in de nabijheid van de ontsluitingsweg geprojecteerde woningen zullen eveneens geen invloed ondervinden.

Op enige afstand van het plangebied bevindt zich het spoortracé Eindhoven-Venlo (de kortste afstand bedraagt ca. 1800 meter) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. In geval van een calamiteit is de afstand tot het plan voor letale effecten (normaliter) te groot. Slechts in zeer extreme situaties, zoals calamiteiten met toxische of vergelijkbare stoffen, bestaat een dergelijke beïnvloeding.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn, overeenkomstig de “Risicokaart Water” (AVIV; 20 februari 2003) geen hoofdvaarroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Op basis van de informatie van de gemeente Helmond, de N.V. Gasunie en de “Stichting buisleidingenstraat Rotterdam” en “Stichting Klic” (Kabels en Leidingen informatie-centrum) bevinden zich geen ondergrondse buisleidingen, hogedruk of brandstof, in de nabijheid van het plan.

In de nabijheid van het plan bevinden zich overeenkomstig de gegevens van het RIVM geen hoogspanningslijnen.

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

De aanbevolen veldsterktes, waaraan het publiek blootgesteld mag zijn, worden doorgaans op korte afstand (> 3 meter) van de basisstations niet overschreden. Gezien de inrichting van het plan en de afstand tot bekende basisstations is dit aspect daarom niet relevant.

Geconcludeerd kan worden dat het thema externe veiligheid, onder normale omstandigheden, geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Waterparagraaf

Het grootste deel van Stiphout ligt van origine op de hoge zandgronden. In de bebouwing van Stiphout zelf liggen geen permanent watervoerende waterlopen met uitzondering van de Waterlaat (de waterloop door het park in Stiphout). Daarnaast ligt er ten zuidwesten van Stiphout (achter de woningen aan de Krommeweg) nog een waterloop waarop een riooloverstort loost. De overige waterlopen hebben meer het karakter van een greppel en vallen in de zomer droog. Door de bodem- en waterhuishouding is een groot deel van Stiphout in beginsel geschikt voor infiltratie van regenwater.

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.

Het beekdal van de Goorloop heeft nog een aantal karakteristieke beekdalkenmerken, zoals een aangepaste verkaveling en een aangepast agrarisch grondgebruik.

Op de Stiphoutse Loop komen twee overstorten van het rioolstelsel uit. Op de Waterlaat zit ook nog een overstort.

Waterberging beekdal Goorloop

Het beekdal van de Goorloop 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 hierop ingericht

is. Het toestaan van nieuwe functies in dit gebied die strijdig zijn met de waterbergingsfunctie worden vermeden.

Verdroogde natuurgebieden: Stiphoutse Bossen

De Stiphoutse Bossen 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 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.

Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied waarvoor de structuurvisie wordt opgesteld betreft heel Stiphout en betreft naast het plangebied bestemmingsplan ook het buitengebied. Voor de beschrijving van cultuurhistorie en archeologie wordt in deze visie verwezen naar de betreffende paragraaf in het bestemmingsplan Stiphout.

Uiteraard streeft de gemeente in deze visie naar het behoud van waardevolle gebieden en monumenten in en rond Stiphout zoals de Veerkampen, akkercomplex Strijp aan de noordoostkant, het beekdal van de Goorloop en klein landgoed de Warande aan de oostkant. Daarnaast zijn er binnen Stiphout met name aan de Dorpsstraat diverse rijksmonumenten, en historisch waardevolle bebouwing en panden aanwezig die mede bepalend zijn voor het karakter van Stiphout. Het buitengebied herbergt geen van rijkswege of van gemeentewege beschermde panden.

Ook zijn in het M.I.P. geen waarden in dit gebied beschreven.

In de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) –brabant (zie bijlage II) wordt melding gemaakt, zonder beschrijving, van het pand Geeneindseweg 11 (geen bekend adres, mogelijk Geeneindseweg ongenummerd tegenover Geeneindseweg 12).

Archeologie:

Met als vertrekpunt de “Cultuurhistorische waardenkaart” van de provincie Noord-Brabant, heeft de gemeente Helmond in 2008 gewerkt aan een verdere uitwerking van deze kaart. Dit heeft geleid tot de “Archeologische waardenkaart Helmond” (versie 15-09-2008), tot stand gebracht in samenwerking met en met in stemming van de provincie.

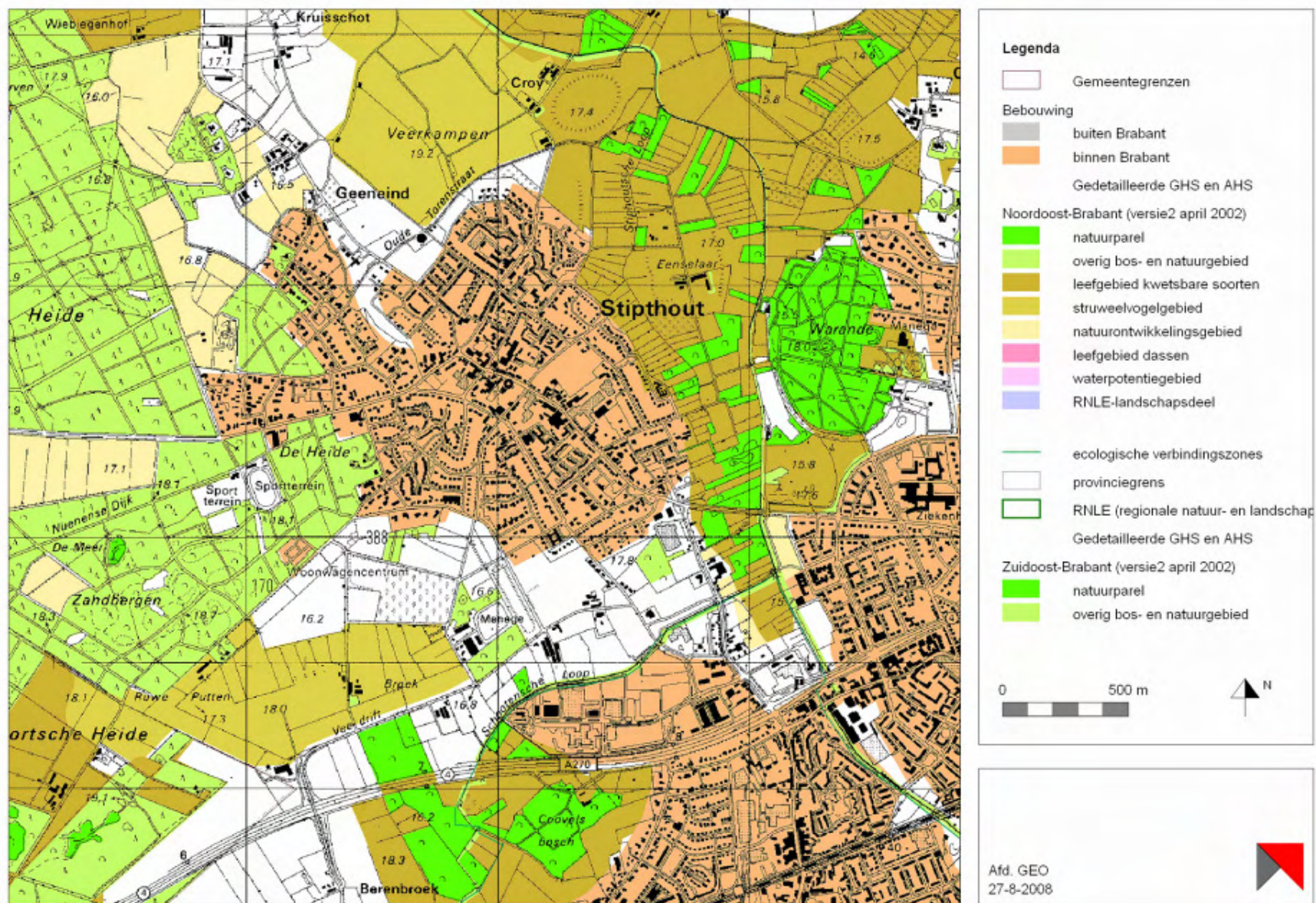
In de vergadering van januari 2009 is deze inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. In bijlage V is een uitsnede van stiphout uit deze kaart bijgevoegd.

Op de plaatsen waar gebouwd gaat worden bestaan geen archeologische verwachtingswaarden.

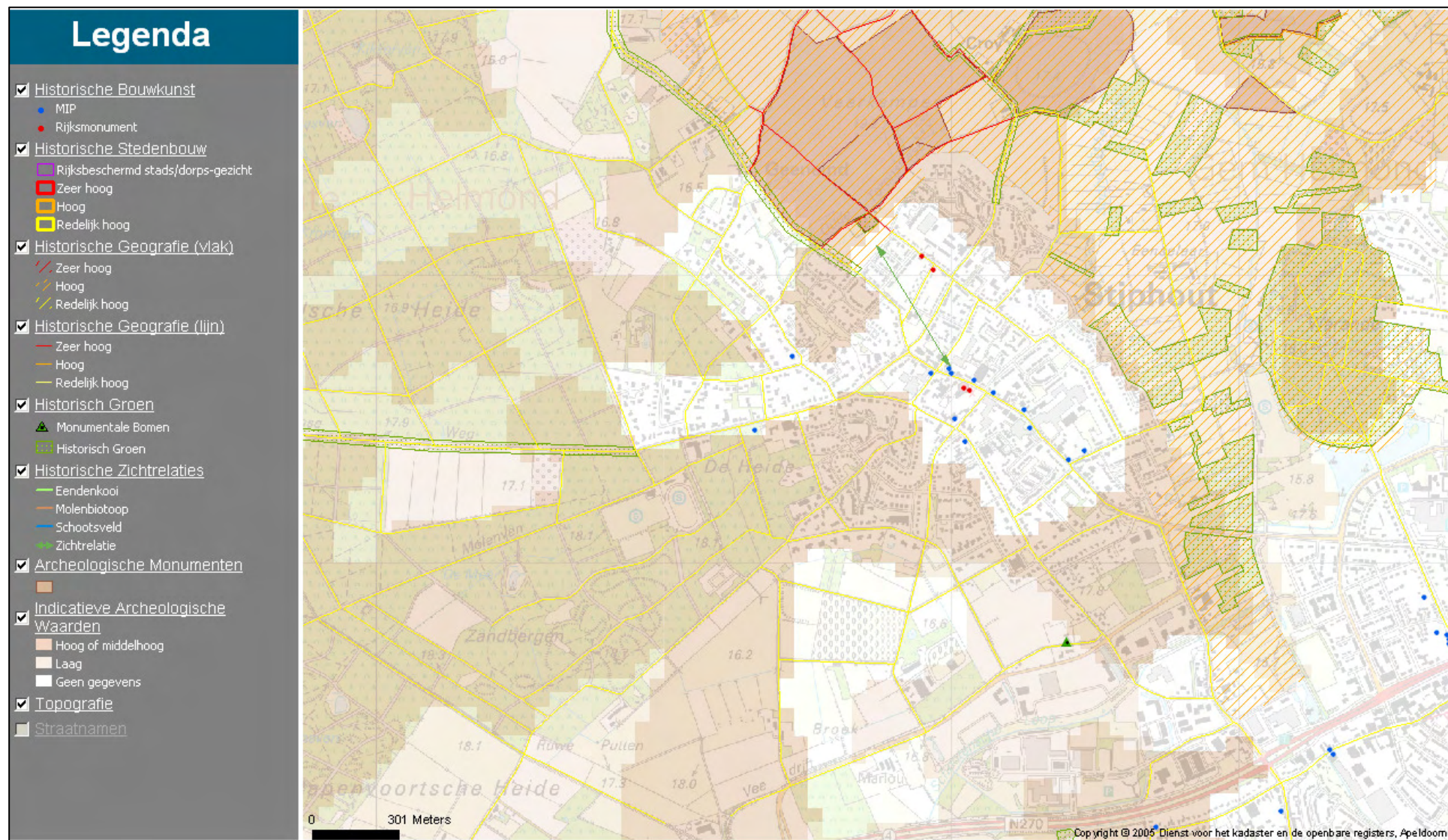
Bronvermelding beleidsdocumenten

Nota Ruimte (vastgesteld door de 2^e Kamer 17 me 2005, door de 1^e kamer 17 januari 2006)
Streekplan Noord-Brabant (vastgesteld door Provinciale staten 22 februari 2002)
Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (vastgesteld door SRE Regioraad 7 december 2004, door GS 8 maart 2005)
Algemeen Structuurplan Helmond 2015 (Vastgesteld door gemeenteraad 10 januari 2006)
Landschapsbeleidsplan (vastgesteld door gemeenteraad 1 juli 1997)
Beleidsplan Stedelijk Groen (vastgesteld door gemeenteraad 13 mei 2008)
Discussienota gebiedsvisie Stiphout (behandeld in B&W 26 November 2007)
Concept Structuurvisie Stiphout (behandeld in B&W 28 oktober 2008 en in de RF van 11 november 2008)
Masterplan Centrum Stiphout (vastgesteld door gemeenteraad op 3 oktober 2000)
Kadernotitie detailhandel "Werk maken van detailhandel" (vastgesteld door gemeenteraad januari 2006)
Toekomstvisie "Gebiedsontwikkeling Croy" (vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond op 9 september 2008)

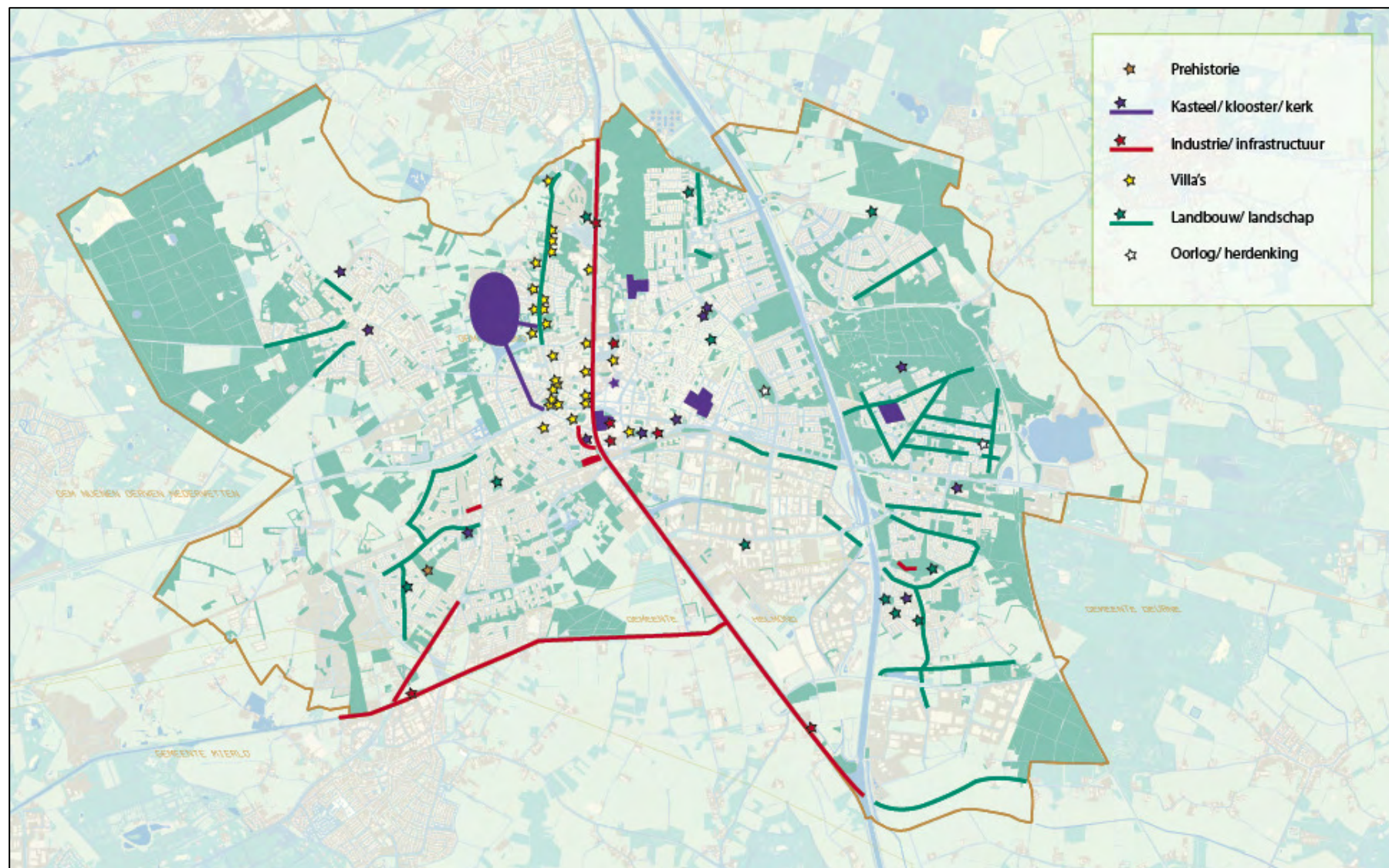
Bijlage I: streekplan 2002, gedetailleerde GHS/AHS



Bijlage II: cultuurhistorische waardenkaart



Bijlage III: beleidsplan stedelijk groen, kaart cultuurhistorie



Bijlage IV: (uitsnede uit-) Interim Structuurvisie (ISV), provincie Noord-Brabant



Bijlage V: (uitsnede uit-) Archeologische waarde- en verwachtingenkaarten van Eindhoven en Helmond

