



Bestemmingsplan "De Doelen/ De Wiele" - gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan "De Doelen/ De Wiele" - gemeente Geldrop-Mierlo

In opdracht van	Gemeente Geldrop-Mierlo mevr. J. Maatje Postbus 10101 5660 GA Geldrop
Opgesteld door	SRE Milieudienst Keizer Karel V Singel 8 Postbus 435 5600 AK Eindhoven 040-2594404
Auteur	ing. Ester van Geldorp
Projectnummer	504863
Datum	18 januari 2012
Status	Ontwerp

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doel	1
1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplangebied	1
1.3. Vigerend bestemmingplan	2
1.4. Gekozen planopzet	2
1.5. Leeswijzer	2
2. Beleidskader	3
2.1. Nationaal beleid	3
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	3
2.3. Gemeentelijk beleid	5
2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid	9
3. Huidige en toekomstige situatie	10
3.1. Historie en huidige situatie	10
3.2. Toekomstige situatie	12
4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen	15
4.1. Water	15
4.2. Geluid	15
4.3. Luchtkwaliteit	15
4.4. Externe veiligheid	16
4.5. Milieuzonering	16
4.6. Natuur en landschap	17
4.7. Flora en fauna	18
4.8. Bodem	18
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	19
4.10. Verkeer en parkeren	19
4.11. Woningbouwcapaciteit	22
5. Juridische planaspecten	23
5.1. Opzet van de planregels	23
5.1.1. Inleidende regels	23
5.1.2. Bestemmingsregels	23
5.1.3. Algemene regels	24
5.1.4. Overgangs- en slotregels	24
5.2. Handhaving	24
6. Uitvoerbaarheid	26
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	26

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	26
6.2.2. Ingebrachte zienswijzen.....	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De kern Geldrop is centraal gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Geldrop heeft een kleine 30.000 inwoners en ligt in het groene middengebied tussen Eindhoven en Helmond.

Geldrop is in het verre verleden ontstaan vanuit 3 kernen, waarvan Braakhuizen, ten oosten van de Kleine Dommel, er één is.

Aan de westzijde van de Geldropse wijk Braakhuizen-Zuid ligt het gebied „De Doelen/ De Wiele”. De gemeente streeft naar een passende afronding van deze wijk, waarbij de nieuw te realiseren woningen het visitekaartje voor de wijk gaan vormen. Al in 2003 is gestart met de voorbereiding voor woningbouw (inbreiding) op deze locatie. De locatie ligt tegen het centrum, dichtbij het Dommeldal en in de nabijheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uit het industriële verleden van Geldrop. De inrichting van het gebied en vormgeving van de nieuwe bebouwing moeten recht doen aan deze bijzondere plek.

Gezien de ligging en de vele rijwoningen in de directe omgeving is er voor gekozen de te ontwikkelen woningen met name te richten op starters en senioren. In het gebied zijn patio- en rijwoningen voorzien.

Het bovenbeschreven gebied vormt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De gronden zijn momenteel opgenomen in het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop” en daarin bestemd als „Verkeersdoeleinden”. Deze bestemming laat woningbouw niet toe, waardoor de gewenste ontwikkeling onder het geldend bestemmingsplan geen doorgang kan vinden. Daarmee ontstaat de noodzaak voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan “De Doelen/ De Wiele” voorziet in de noodzakelijke planologisch-juridische regeling om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door een aantal percelen in de kern Geldrop, ingesloten tussen de Johan Peijnenburgweg, De Bleekvelden, Ter Borghstraat en De Doelen. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de perceelsgrenzen en bestemmingsplangrenzen. In het veld zijn deze herkenbaar als overgang tussen het ene en andere perceel of tussen het perceel en het aangrenzende openbaar terrein.



Afbeelding 1. Plangebied en directe omgeving (plangebied indicatief rood aangegeven)

1.3. Vigerend bestemmingplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”. Dit plan regelt de planologisch-juridische situatie voor de gronden ten zuiden van de Mierloseweg en ten oosten van het centrum. Het plan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop” is vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo op 3 maart 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 augustus 2008. Zoals in § 1.1 al is aangegeven past de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling qua functies en gewenste bebouwing niet binnen de huidige bestemming „Verkeersdoeleinden”. Door deze bestemmingsplanherziening wordt het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop” vervangen door voorliggend plan voor zover de gronden vallen binnen het plangebied “De Doelen/ De Wiele”.

1.4. Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente hieraan stelt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan.

Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.5. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse relevante onderzoeksaspecten.

2. Beleidskader

Het kader voor potentiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's.

Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is voor het plangebied relevant beleid beknopt samengevat.

Waar het beleid is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, archeologie) wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4.

2.1. Nationaal beleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte worden de belangrijkste beleidslijnen van het rijk op het gebied van ruimtelijke ordening en ontwikkeling beschreven. Hierbij geldt als basis de periode tot 2020, met voor een aantal aspecten reeds een blik naar 2030.

Door het rijk wordt gestreefd naar krachtige steden en een vitaal platteland, waarbij bescherming van (inter)nationale ruimtelijke waarden uitgangspunt is. Daarnaast wordt gestreefd naar een betere afstemming van vraag en aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Tevens streeft het rijk naar de borging, en waar nodig ontwikkeling, van (inter-)nationale natuurlijke waarden. Deze waarden bevinden zich in Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, natuurbeschermings-wetgebieden (NB-wet-gebieden) en in de Ecologische Hoofdstructuur.

Om dit te bereiken, zet het rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in de steden en dorpen. Onder het motto „zuinig ruimtegebruik” komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken.

In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling, bijvoorbeeld om de vitaliteit van het platteland te versterken.

Gezien het schaalniveau van voorliggende ontwikkeling is voor dit bestemmingsplan vooral het provinciaal beleid bepalend en in mindere mate het rijksbeleid.

Afweging

Voorliggend plan biedt de mogelijkheid om in bestaand stedelijk gebied een inbreiding met woningbouw te laten plaatsvinden. Met deze wijziging wordt in het verleden bebouwd gebied hergebruikt en vindt geen uitbreiding plaats naar het omliggend buitengebied.

De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (vastgesteld 1 oktober 2010)

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 opgenomen, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (provinciale) Verordeningen zorgt voor een doorwerking naar lagere overheden.

In de SVRO wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is om stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen.

De gehele kern Geldrop, en daarmee voorliggend plangebied, behoort tot het stedelijk concentratiegebied. Voor de stedelijke structuur, gevormd door zowel steden, als ook kernen en dorpen, geldt dat de provincie streeft naar:

- Concentratie van verstedelijking
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- Versterking van economische kennisclusters.

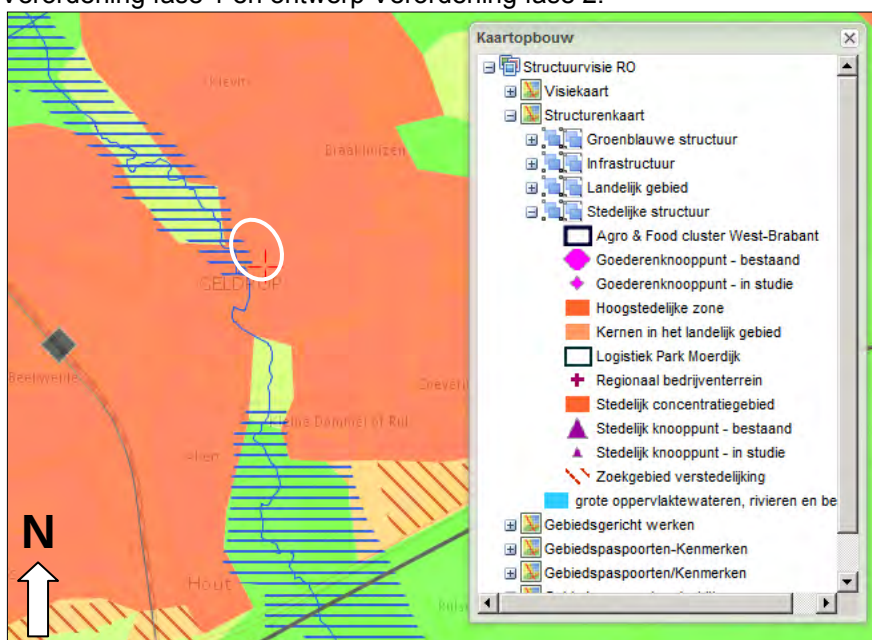
De SVRO geeft aan dat in het stedelijk concentratiegebied de groei van de verstedelijking (bovenlokaal) opgevangen dient te worden. Hierbij wil de provincie de verstedelijking concentreren op goed ontsloten plekken en de groene ruimte tussen steden open houden.

In de SVRO is verder beschreven dat het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, een voortrekkersrol vervult bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Het biedt een (hoogwaardige) stedelijke omgeving voor wonen, werken en voorzieningen.

Ontwikkeling van woningen op een inbreidingslocatie in het Stedelijk concentratiegebied past binnen de doelstellingen van het provinciale beleid. Daarbij wordt gestreefd naar een hoogwaardige uitstraling van de bebouwing die aansluit bij de directe omgeving en een visitekaartje voor de wijk vormt. Met de ontwikkeling wordt dan ook sterk gestuurd op kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook in het provinciale beleid.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn de beleidsregels vastgelegd die moeten zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de SVRO. De Verordening Ruimte is in werking getreden op 1 maart 2011. Deze verordening is een geïntegreerde versie van de eerdere vastgestelde Verordening fase 1 en ontwerp Verordening fase 2.



Afbeelding 2. Uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied indicatief wit omcirkeld)

In de Verordening wordt het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied verder ingevuld. De kern Geldrop is ook op het kaartbeeld van de Verordening opgenomen als „Bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied”. In de Verordening wordt het stedelijk concentratiegebied gedefinieerd als: gebied waar de bundeling van verstedelijking plaatsvindt.

In de Verordening is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen zijn in stedelijk gebied. Nieuw te bouwen woningen dienen te passen binnen de afspraken over harde plancapaciteit en kwaliteit zoals die zijn gemaakt in het regionaal planningsoverleg (zie ook § 4.13).

Aangezien de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt is de landschapsinvesteringsregel niet van toepassing.

De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciale beleid.

Wijziging Verordening ruimte, actualisatie – I

Sinds de in werking treding van de Verordening Ruimte is het noodzakelijk gebleken om een aantal wijzigingen van de Verordening ruimte voor te bereiden. De achterliggende redenen voor deze wijzigingsvoorstellen verschillen en zijn in hoofdzaak technisch en beleidsarm. De wijzigingen zijn opgenomen in de Wijziging Verordening ruimte, actualisatie – I. Van 17 november t/m 15 december 2011 kan een ieder zijn opmerkingen over het ontwerp van deze verordening maken.

Voor het onderdeel „Wonen in bestaand stedelijk gebied” zijn in deze voorgestelde wijziging van de Verordening Ruimte geen veranderingen opgenomen. De beoogde aanpassing van de verordening heeft dan ook geen consequenties voor voorliggend plan.

Structuurvisie Brainport-Oost (vastgesteld 7 januari 2011)

In de hiervoor beschreven provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn negen provinciale gebiedsontwikkelingen benoemd. Eén van deze gebiedsontwikkelingen is Brainport Oost, waarmee bedoeld wordt op het oostelijk deel van de regio Eindhoven-Helmond. Door de provincie wordt deze regio van groot economisch en ecologisch belang geacht, waarbij gestreefd wordt naar een hoogwaardige leefomgeving voor mens, markt en milieu.

Om deze hoogwaardige leefomgeving te realiseren heeft de provincie voor het gebied gekozen voor wonen, werken en bereikbaarheid. Deze keuzes hebben invloed op de stedelijke structuur, de groenblauwe structuur en de infrastructuur, de noodzakelijke wijzigingen zijn vastgelegd in een partiële herziening van de Structuurvisie; Structuurvisie deel D Brainport Oost.

Binnen het plangebied ligt de nadruk op een tweetal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Werklocatie Varenschut, in combinatie met het BZOB-bos (inclusief deel Deurne) en Bemmer IV, voor de periode 2015-2030 (totaal 140 ha netto);
- De Noordoostcorridor, die, na realisatie, zorgt voor de voltooiing van de zogenaamde Ruit om Eindhoven. Het betreft een nieuwe oostwestverbinding nabij het Wilhelminakanaal tussen de N279 en de A50/A58 en de opwaardering van de N279 tussen de A50 (Veghel) en de A67 (Asten).

De voorgenomen wijzigingen hebben geen directe impact op het plangebied. Wel wordt met de ontwikkelingen de aantrekkelijkheid van de regio, en daarmee mogelijk ook de interesse om te wonen in het plangebied, vergroot.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo (vastgesteld 13 december 2010)

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft bij besluit van 13 december 2010 de Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld.

De Structuurvisie is de eerste gemeenschappelijke visie voor de in 2004 gefuseerde gemeenten Geldrop en Mierlo. Het doel van de structuurvisie is om een integrale en interactief tot stand gekomen visie op ruimtelijke ontwikkelingen te vormen. Tevens dient de structuurvisie de eenheid in het ruimtelijk beleid van de gemeente te bevorderen. Fase 1 bestaat uit het opstellen van een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

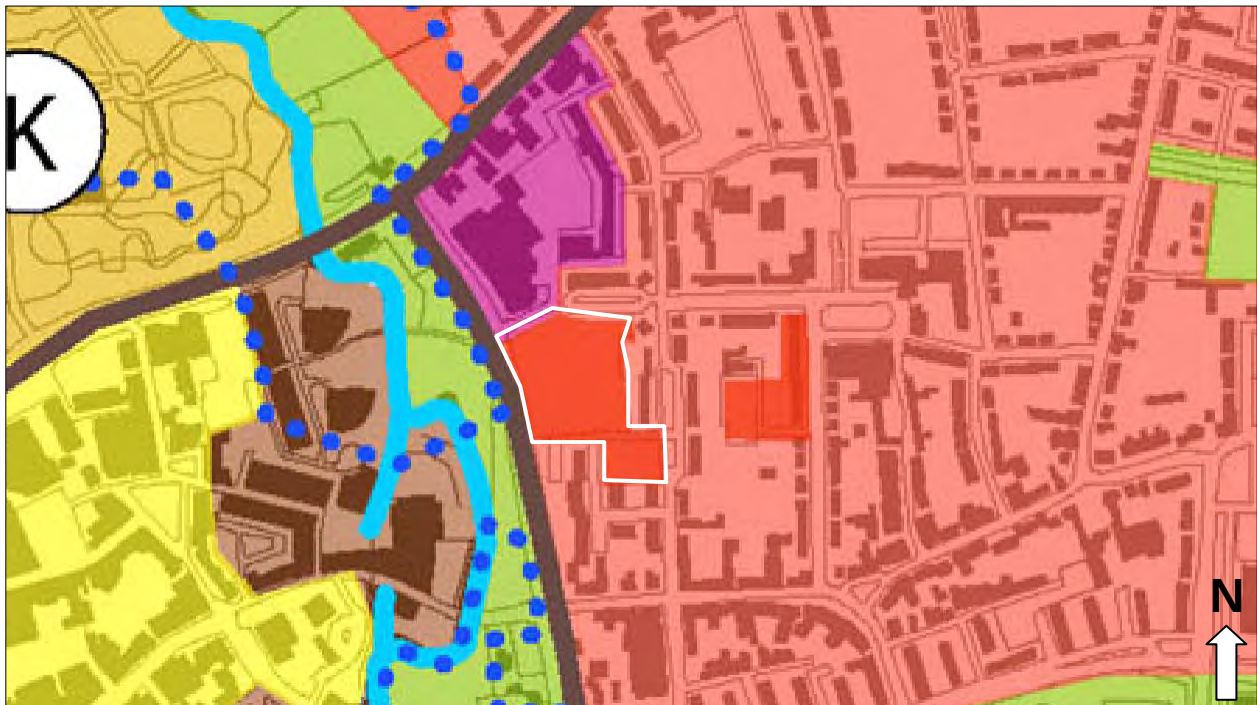
In het zelfbeeld wordt de gemeente omschreven als een plezierige woongemeente tussen de steden Eindhoven en Helmond, die tevens een groene buffer vormt tussen deze twee steden. De ligging van de gemeente brengt met zich mee dat er niet alleen woningen gebouwd voor de eigen behoefte, maar ook voor de gemeente Eindhoven.

Na de fusie tussen Geldrop en Mierlo is er een gezamenlijke strategische visie opgesteld (vastgesteld 2007). In de strategische visie is een beeld geschetst van hoe de gemeente Geldrop-Mierlo er over vijftien jaar in grote lijnen uit moet zien, uitgaande van de gewenste werkelijkheid. Een van de thema's in de strategische visie is Wonen. Voor dit onderwerp is, vanuit de strategische visie, in de structuurvisie het volgende beeld voor 2025 opgenomen:

“Geldrop-Mierlo wordt gekenmerkt door een evenwichtige woningmarkt waarbij ruimte en een hoogwaardige (technologische) infrastructuur aanwezig zijn. Door zorgvoorzieningen zijn onze burgers in staat om langer zelfstandig thuis te blijven wonen.”

In de structuurvisie is een uitwerking gemaakt van het Duurzaam Ruimtelijk Structuur beeld (DRS). Dit DRS geeft met de keuze voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Op het gebied van woningbouw wordt beschreven dat na de realisatie van de laatste twee uitbreidingsplannen, de grens van de bebouwing van de beide kernen is bereikt. Aan alle kanten worden beide dorpen omringd beekdalen met hoge waarden en/of door gebieden, die onderdeel zijn van de Groene Hoofdstructuur (GHS).

De grenzen tussen rood en groen liggen hierdoor feitelijk vast en nieuwe (woningbouw)plannen zijn alleen mogelijk in de vorm van inbreidingsplannen of door optimalisering van het grondgebruik.



Afbeelding 3. Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld uit de structuurvisie (plangebied indicatief wit omlijnd)

Op het kaartbeeld van het DRS is het plangebied aangeduid als „Woongebied in ontwikkeling”. In de bijbehorende tekst wordt het plangebied “De Doelen/ De Wiele” benoemd als inbreidingslocatie voor de

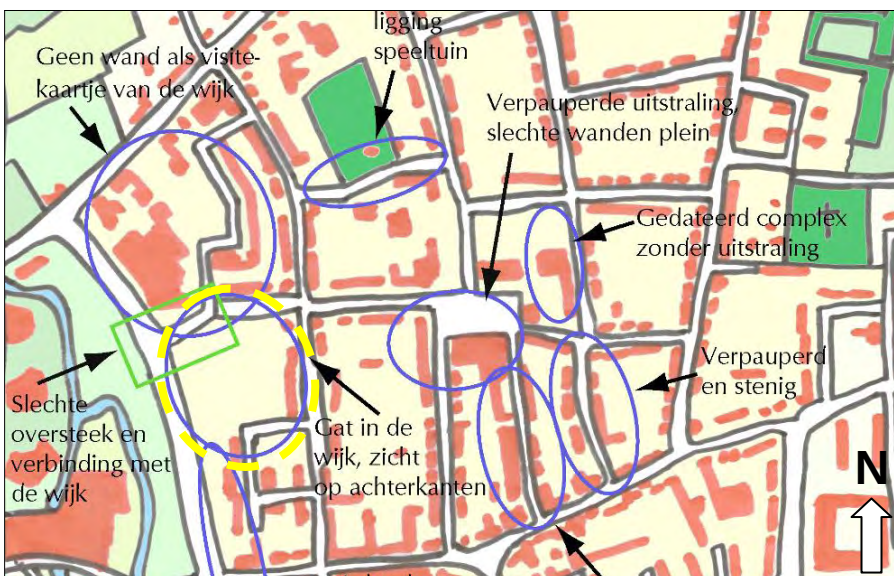
middellange termijn. In het overzicht van Reeds lopende projecten is het plangebied opgenomen, met daarbij voorzien de realisatie van 41 woningen.

Op de kaart wordt het plangebied omgeven door „Bestaand woongebied”, „Bedrijventerrein” (locatie Harks, Gamma) en „Weg”. Het gebied richting de Kleine Dommel aan de overzijde van de Peijnenburgweg is aangewezen als „Groen”.

Visie Braakhuizen-Zuid „Een kansrijke wijk” (vastgesteld college B&W, 29 augustus 2006)

De visie is opgesteld op het moment dat er in Braakhuizen-Zuid diverse ontwikkelingen op stapel stonden. Met de visie wil de gemeente de regie op ruimtelijke ontwikkelingen houden en hierin kunnen sturen. Voor Braakhuizen-Zuid wordt, blijkens de visie, gestreefd naar een juist evenwicht in de wijk. Braakhuizen-Zuid is geen slechte wijk is, het heeft veel goede zaken die het koesteren waard zijn! Tegenover het feit dat Braakhuizen-Zuid wat monotoon van opbouw is (veel grondgebonden eengezinsrijwoningen), kent de wijk een aantal levendige en bijzondere plekken.

In de visie is een kaartbeeld opgenomen met de verbeterpunten in de wijk. Het plangebied wordt daarin aangegeven als „Gat in de wijk”.



Afbeelding 4. Uitsnede Visie Braakhuizen-Zuid (plangebied indicatief geel omcirkeld)

In de tekst wordt dit braakliggend terrein Johan Peijnenburgweg, voorliggend plangebied, als volgt beschreven:

“Ten noorden van de woningen aan De Doelen en achter de woningen aan de Ter Borghstraat ligt een terrein braak. De grond hiervan is in 2003 gesaneerd. Voor dit terrein en het aansluitende terrein van De Wiele heeft de gemeente in 2003 een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie gaat uit van het afbouwen van de wijk, waarbij een relatie wordt gelegd met het groene Dommeldal aan de overzijde van de Johan Peijnenburgweg. Een goede verbinding met het centrum en de wijk zijn vereisten. Volkshuisvestelijk liggen er ook eisen: kleinere grondgebonden woningen en appartementen in de huursector die o.a. geschikt zijn voor starters en senioren. Hiermee is een invulling van appartementen aan de Johan Peijnenburgweg (met voldoende afstand vanwege het geluid) en grondgebonden woningen met de rug naar de woningen van de Ter Borghstraat en op De Wiele gegeven. Deze opgave wordt in samenhang bekeken met de te slopen woningen van de Baron van Tuyll van Serooskerkenstraat aan het St. Jozefplein. Het is belangrijk om een juiste mix tussen sociale en vrije sector woningen te realiseren. De appartementen zouden als het visitekaartje van de wijk kunnen fungeren: aan deze zijde zou de wijk een duidelijke rand krijgen. De stedenbouwkundige visie, toegeschreven naar de omgeving, is nog steeds van kracht voor deze plek. Deze visie kan uitgebreid worden met een eventuele ontwikkeling van de Bleekvelden. Het is belangrijk om voor deze locatie een helder sfeerbeeld vast te leggen.

De achterkanten van De Doelen zullen met het ontwerp voor dit braakliggend terrein meegenomen moeten worden. Een mogelijkheid is een scherm van groen en „sprekend” metselwerk achter de bergingen van de woningen van De Doelen neer te zetten in het verlengde en in de sfeer van de woningbouwontwikkeling.”

In de visie uit 2006 blijkt dan ook dan invulling van het braakliggend terrein met woningbouw ook ten tijde van de visie al gewenst was.

Sfeerbeelden De Doelen/ De Wiele – Visie gemeente Geldrop-Mierlo (vastgesteld college B&W; 21 augustus 2007)

De rapportage „Sfeerbeelden De Doelen/ De Wiele” vormt een aanvulling op de visie “Braakhuizen-Zuid”. De aanvulling richt zich met name op de ruimtelijke invulling en beoogde sfeer van de locatie. Hierbij wordt uitgegaan van twee denkrichtingen: een verwijzing naar de (textiel) historie en een verwijzing naar de karakteristieke bouwstijl van (delen van) de wijk. Deze denkrichtingen bepalen de stedenbouwkundige invulling en architectuur voor het plangebied.

De opgave bij nieuwe ontwikkeling bestaat, aldus de rapportage, uit het oppakken van de sfeerbepalende elementen in de wijk en het voorkomen van monotonie en massaliteit. Gestreefd wordt naar een herkenbare, vriendelijke en kleinschalige wijk, die tevens het visitekaart vormt voor Braakhuizen-Zuid. Bij de vormgeving dient voor de massa en schaal aansluiting gezocht te worden bij de bestaande bebouwing in de wijk. Het realiseren van een ruimtelijke en/ of fysieke verbinding tussen het woongebied en het Dommeldal/ centrum vormt tevens een streven. Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt gestreefd naar het groen inbedden van parkeerplaatsen en het zorgvuldig inrichten van de openbare ruimte en straatprofielen.

Bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”

Het plangebied De Doelen/ De Wiele is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop” van de gemeente Geldrop-Mierlo (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 maart 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 augustus 2008). De geldende bestemmingen voor voorliggend plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel, met daarbij de belangrijkste gebruiks- en bebouwingsbepalingen.

	Bestemming	Gebruik	Bebouwing
1.	Verkeersdoeleinden – V-	• Verkeer en verblijf en daarbij behorende voorzieningen; • Parkeren, spelen en groen, en daarbij behorende voorzieningen; • Water en waterhuishoudkundige voorzieningen; • Garageboxen, indien daartoe aangeduid op de plankaart	- Garageboxen, voorzover aangeduid op de plankaart; - Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (maximaal toegestane hoogte afhankelijk van type bouwwerk)
2.	Groendoeleinden –G-	• Groenvoorzieningen; • Bermen en beplantingen; • Speelvoorzieningen (incl. ondergeschikte detailhandel en opslag); • Water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen; • Nutsvoorzieningen	- Gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen; - Bouwwerken, geen gebouwen zijnde



Afbeelding 5. Uitsnede
bestemmingsplan
‘Woongebieden Zuid Oost
Geldrop’

De momenteel geldende bestemmingen laten de gewenste ontwikkeling van 40 woningen, overeenkomstig de gewenste inrichting, niet toe. In het geldend plan zijn geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

De realisatie en het gebruik van de woningen in het gebied tussen de Johan Peijnenburgweg, De Bleekvelden, Ter Borghstraat en De Doelen is niet mogelijk binnen het geldend bestemmingsplan. Om de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheid te creëren is, ingevolge artikel 3.1. Wro, dan ook een bestemmingsplanherziening nodig.

2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid

De realisatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de gestelde beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Uitzondering hierop is het vigerende bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”.

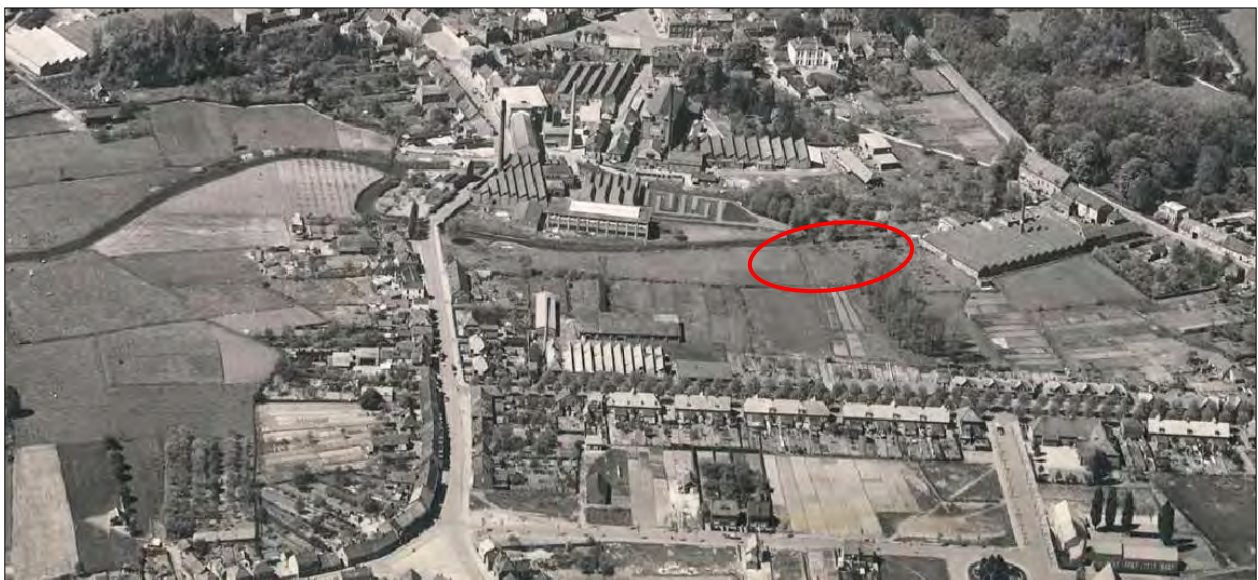
3. Huidige en toekomstige situatie

Alvorens een beschrijving te geven van de gewenste toekomstige situatie en het verkavelingsplan, wordt in dit hoofdstuk eerst aandacht geschonken aan de huidige ruimtelijke situatie in en rond het plangebied.

3.1. Historie en huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Geldrop, direct ten oosten van het centrum. Op de kaart van omstreeks 1897 (uitgave 1901) wordt het plangebied aangeduid als (natte) weides rond De Rul/ Kleine Dommel. In het gebied was op dat moment geen bebouwing aanwezig.

In de loop der jaren hebben zich in het gebied nabij de kern Geldrop en Kleine Dommel een aantal textiel fabrieken gevestigd. Deze bedrijven, veelal met kenmerkende sheddaken, gebruikten de omliggende onbebouwde graslanden om het textiel te bleken – de bleekvelden. De huidige bebouwing van Hofdael stamt deels nog uit de tijd van de textielindustrie.



Afbeelding 6. Luchtfoto plangebied en omgeving, omstreeks 1950

In het zuidelijk deel van het plangebied was lange tijd een gemeenschapshuis aanwezig, genaamd De Wiele. Hier is onder andere de Volksuniversiteit gevestigd geweest. De naam van het plangebied en voorliggend plan verwijst nog naar deze functie uit het verleden.

Het plangebied is goed bereikbaar. Direct ten westen van het gebied loopt de doorgaande Johan Peijnenburgweg, een belangrijke hoofdonthoudingsweg vanuit het zuiden naar de Mierloseweg, min of meer parallel aan de Kleine Dommel. Voor het plangebied zelf zijn de belangrijkste onthoudingswegen de Ter Borghstraat en De Doelen.



Afbeelding 7. Panoramafoto plangebied De Doelen/ De Wiele en omgeving

In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend, maar groen gebied. Het terrein is onbebouwd en onverhard en ingezaaid als grasland. Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door een bomenrij. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de bestaande infrastructuur (Ter Borghstraat), aan de oost- en zuidzijde liggen bestaande woningen. Het betreft achterkanten van de woningen aan de Ter Borghstraat (noord-zuid deel) en zijgevels van de woningen aan De Doelen. In het deel De Wiele zijn een aantal openbare parkeerplaatsen gelegen, grenzend aan de De Doelen.



Afbeelding 8. Inkijk vanaf de Peijnenburgweg via de Bleekvelden naar de Ter Borghstraat, met op de achtergrond het dak van de St. Jozefkerk



Afbeelding 9. Doorkijk vanuit de Ter Borghstraat, via het deelgebied De Wiele richting sportcentrum Harks (Peijnenburgweg)



Afbeelding 10. Zicht vanuit de weg De Doelen op het plangebied



Afbeelding 11. Groenstructuur aan de rand van het plangebied, op de grens met de Peijnenburgweg

Het plangebied wordt omgeven door woningen, groen en infrastructuur. Rondom het gebied bevinden zich met name rijwoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. De achterkanten worden gevormd door schuurtjes en schuttingen. Qua infrastructuur zijn er, naast wegen, in de directe omgeving van het plangebied ook openbare parkeerplaatsen gelegen.



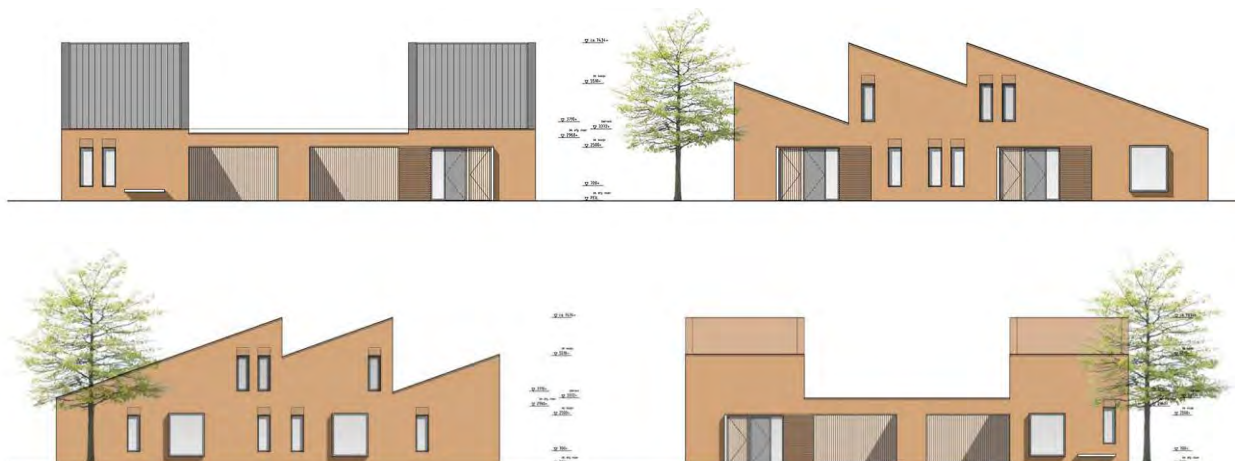
Afbeelding 12. Zicht op het plangebied vanaf de overzijde van de Peijnenburgweg

3.2. Toekomstige situatie

Het braakliggend terrein wordt ingevuld met woningbouw en de bijbehorende infrastructuur (inclusief parkeren) en groen.

Het groen aan de zijde van de Peijnenburgweg (westzijde plangebied) wordt behouden en waar mogelijk doorgetrokken in het nieuwe deel van de wijk.

De te realiseren woningen bestaan uit patio's en rijwoningen. In het westelijk deel van het plangebied worden 16 patiowoningen gerealiseerd, telkens in clusters van 4 woningen bij elkaar. Deze blokken



Afbeelding 13. Gevelaanzichten toekomstige patio's

verspringen, waardoor ze speels in het veld lijken te liggen. De patio's worden grotendeels afgedekt met sheddaken, waarmee aansluiting wordt gezocht met de historisch waardevolle bebouwing van Hofdael, aan de andere zijde van de Peijnenburgweg. Met de vormgeving van de bebouwing wordt een speelse verwijzing gecreëerd naar het industriële verleden van de plek (textielindustrie) en de bleekvelden.



Afbeelding 14. Sfeerimpressie toekomstige patio's

De patio-woningen zijn uitermate geschikt voor senioren, aangezien alle benodigde ruimtes en voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn. De woningen hebben een grondoppervlak van zo'n 125 m², de laagste goot zit op zo'n 3,5 meter boven maaiveld en de totale bouwhoogte bedraagt circa 7,5 meter.

Voor de nieuw op te richten bebouwing zal gebruik worden gemaakt van details als rollagen, verstrooiing van ramen in de gevels en staand metselwerk.

De rijwoningen bestaan uit clusters van 3, 4 en 7 woningen, tegen de bestaande achterkanten van de woningen aan de Ter Borghstraat en 2 blokken van 5 in het tussengebied bij de Doelen.

Ook de in lijn gelegen rijwoningen worden afgedekt met sheddaken, wederom een verwijzing naar het



Afbeelding 15.
Gevelaanzichten
toekomstige
rijwoningen
(doelgroep senioren)

(textiel) verleden. Qua kleurstelling wordt aangesloten bij de patio-woningen en ook hier worden rollagen en houten regelwerk toegepast. Aansluitend aan de patio-woningen zijn ook deze woningen uitermate geschikt voor senioren.



Afbeelding 16. Sfeerimpressie toekomstige rijwoningen met sheddaken

De 2 blokken van 5 woningen worden specifiek ontworpen als starterswoningen. Deze woningen worden afgedekt met een zadeldak en bestaan uit 2 bouwlagen met kap. Voor deze woningen geldt dat ze in het huursegment vallen.



Afbeelding 17. Gevelimpressie toekomstige rijwoningen (doelgroep starters)

Het woongebied is bereikbaar via de Bleekvelden, bewust wordt geen directe aansluiting op de Peijnenburgweg gemaakt, om sluipverkeer te voorkomen. Het gehele gebied wordt ingericht als erf, met drempels en één-richtingsverkeer (in de lus rond de patio's) om de snelheid laag te houden en geen onnodige verkeersbewegingen te creëren.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk omzoomd door groene hagen, om auto's aan het zicht te onttrekken. Er wordt nog een studie gemaakt van de groene inrichting van het openbaar gebied.

Voor de bewoners worden ondergrondse, centrale afvalvoorzieningen gerealiseerd (ondergrondse containers).

4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen

In dit hoofdstuk wordt de met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde (milieuhygiënische) onderzoeksaspecten.

4.1. Water

P.M.

[input gemeente]

4.2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat voor gevoelige functies een maximale geluidbelasting geldt. In voorliggend plan worden nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd; nieuwe woningen. Om de invloed van geluid vanuit verschillende bronnen in het plangebied inzichtelijk te maken is een onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage ‘Akoestisch onderzoek bestemmingsplan ‘De Doelen’ te Geldrop (SRE Milieudienst, 7 november 2011).

Uit het onderzoek blijkt dat de woningbouwontwikkeling tevens gepaard gaat met herinrichting van de verkeerskundige structuur en aanpassing van het asfalt.

In het akoestisch onderzoek zijn zowel de gevolgen van wegverkeerslawaai in beeld gebracht, als ook eventuele geluideffecten van de nabijgelegen inrichting Sportcentrum Harks.

De conclusie is dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB bij de patio's op een aantal plaatsen wordt overschreden. De maximale gevelbelasting als gevolg van het verkeer op de Johan Pijnenburgweg bedraagt 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 wordt dus ook niet overschreden. Er moet een “Hogere waarden” procedure worden doorlopen. Hiertoe dient een verzoek om hogere waarden te worden ingediend. Vaststelling dient plaats te vinden voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

De geluidsinvloed vanuit de inrichting Harks sportcentrum is berekend met behulp van een rekenmodel (Geomilieu). Op geen van de beoordeelde gevels treedt een overschrijding van de standaardnorm conform artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor industrielawaai op. De geluidsoverlast veroorzaakt door het verkeer van personen of goederen van en naar de inrichting buiten de grenzen van de inrichting -indirecte hinder- behoeft in dit geval niet door middel van een maatwerkvoorschrift gereguleerd te worden.

Geconcludeerd wordt dat de realisering van het plan De Doelen geen invloed heeft op de verleende geluidsrechten van sportcentrum Harks. Het bouwbesluit verplicht een dusdanige isolatie van de woningen dan aan het toegestane binnenniveau (in verblijfsgebieden maximaal L_{den} 48 dB) wordt voldaan. Dit aspect is van belang bij de omgevingsvergunning voor bouwen en bouwtechnische uitvoering.

4.3. Luchtkwaliteit

Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan “De Doelen” te karakteriseren als zijnde “niet in betekenende mate”. Hierdoor kan een toetsing van de luchtkwaliteit voor dit plan achterwege blijven. De nabijgelegen Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg vallen niet onder het type wegen dat de toekomstige AMvB “Gevoelige bestemmingen” beoogd te reguleren. Daarbij is de afstand van het

plangebied tot de Mierloseweg dusdanig (130 meter) dat de invloed voor het aspect luchtkwaliteit verwaarloosbaar is.

De luchtkwaliteit ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.

4.4. Externe veiligheid

In de omgeving van het bouwplan liggen geen risicovolle bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden. Het plangebied ligt niet nabij een spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied zullen slechts incidenteel voorkomen. In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofd - transportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.

Externe veiligheid vormt geen beperking voor dit bouwplan.



Afbeelding 18. Overzicht risicobronnen Geldrop (plangebied indicatief wit omcirkeld)

4.5. Milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die weer een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied wordt de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden beschouwd als milieugevoelige functies.

In het plangebied zijn geen functies geprojecteerd die nadelige invloed hebben op milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen, in de omgeving. Met de impact van de ontwikkeling op de omgeving hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Ook bevinden zich hier enkele bedrijven/ inrichtingen. De milieuhinder die deze functies veroorzaken kan van invloed zijn op de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het betreft:

	Locatie	Functie	Indeling VNG- lijst (meter)	Toetsing
1.	De Bleek- velden 30	Bouwmarkt (Gamma)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt > 60 meter → geen belemmering
2.	De Bleek- velden 26	Sportcentrum (Harks)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt < 30 meter → AANDACHTSPUNT
3.	Molenstraat 23	Sociaal-cultureel centrum (Hofdael)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt > 110 meter → geen belemmering
4.	De Bleek- velden 21	Advies, preventie en opleiding gerelateerd aan veiligheid (2 Rescue)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt > 40 meter → geen belemmering

Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de (indicatieve) VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering (actualisering 2009). Deze lijst geeft richtafstanden voor de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/ bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Aan de gewenste afstanden wordt in de meeste gevallen ruimschoots voldaan. Uitsluitend voor het sportcentrum aan de Bleekvelden wordt de aanbevolen afstand (net) niet gehaald. De aanbevolen afstand voor dit type activiteiten wordt bepaald door het aspect „geluid“.

In de huidige situatie zijn er bestaande woningen, die eveneens op een afstand van minder dan 30 meter van het sportcentrum liggen (Ter Borghstraat 75 t/m 91). De geprojecteerde woningen in het plangebied zorgen dan ook niet voor een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van het sportcentrum. Om de daadwerkelijk geluidinvloed in beeld te brengen is het sportcentrum beoordeeld in het akoestisch onderzoek. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar § 4.2.

4.6. Natuur en landschap

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de gronden van het plangebied en directe omgeving aangewezen als bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied. Hier zijn geen essentiële natuur- of landschapswaarden aanwezig. Ten westen van het plangebied zijn gronden aangewezen als „Kerngebied groenblauw“ en „waterbergingsgebied“. Het betreft het beekdal van de Kleine Dommel. Hier vormt natuur en landschap de hoofdcomponent, die als een waardevolle groen/blauwe ader in het stedelijk gebied wordt gezien. Behoud en waar mogelijk herstel/ ontwikkeling van het beekdal zijn beleidsdoelstellingen van zowel de provincie als de gemeente.

Voorliggend plan heeft geen negatieve consequenties voor het beekdal van de Kleine Dommel.

In het geldende bestemmingsplan voor het plangebied zijn geen waardevolle beplantingen of andere groenelementen opgenomen.

Waar mogelijk worden bij de herinrichting van het gebied de bestaande bomen behouden. Gezien de noodzakelijk grond- en bouwwerkzaamheden is dat echter niet overal mogelijk. Vanwege, met name de leeftijd, van de aanwezige bomen vormt dit geen bedreiging.

4.7. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het verleden is op deze locatie een quick-scan flora en fauna uitgevoerd (Notitie quick scan beschermde flora en fauna inbreidingslocaties Le Collier en de Doelen. Bureau Waardenburg bv, 24 mei 2005).

Hieruit blijkt dat het terrein bestaat uit voornamelijk grazige vegetatie met wat struweel. Op het terrein zijn destijds geen beschermde soorten aangetroffen. Ook werden er nauwelijks negatieve effecten van de ingreep verwacht op de in het plangebied aanwezige flora en fauna.

Anno 2011 is de feitelijke situatie in het plangebied niet veranderd. Er is nog steeds sprake van een braakliggend terrein, waarop zich een grazige vegetatie bevindt. Het terrein wordt jaarlijks één of twee keer onderhouden c.q. gemaaid. De uitgevoerde quick-scan flora en fauna dateert weliswaar uit 2005, heden zijn er geen tot nauwelijks wezenlijke veranderingen in het terrein opgetreden. Gezien de huidige situatie van het terrein, grasland, vrijwel zonder verdere begroeiing, het jaarlijks beheer, de stedelijke omgeving en de resultaten van de quick scan uit 2005 kan worden geconstateerd dat het plangebied geen geschikt leefgebied vormt voor beschermde soorten.

Vanuit het aspect flora en fauna bestaan dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel heeft het de voorkeur om de opgaande vegetatie op het terrein buiten het broedseizoen (vanaf half maart tot half augustus) te verwijderen.

4.8. Bodem

Op de locatie heeft in 2003 in opdracht van de gemeente een bodemsanering plaatsgevonden. De locatie is multifunctioneel gesaneerd, gericht op het toekomstige gebruik “wonen met tuin”. Na afronding van de sanering heeft nog een beperkt aanvullend onderzoek plaatsgevonden teneinde de omvang van de restverontreiniging onder de weg Bleekvelden in beeld te brengen. Hiervoor is een nazorgplan opgesteld. De nazorg was gericht op het aantonen dat er geen nalevering vanuit de nog aanwezige restverontreiniging in de grond plaatsvond, zgn. stabiele eindsituatie. De nazorg bestond uit het bemonsteren van het grondwater uit een drietal peilbuizen in 2005, 2007 en 2009. Uit de resultaten blijkt dat in het grondwater uit de controle peilbuizen geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of BTEXN zijn aangetoond. De provincie heeft op 26 november 2009 ingestemd met de definitieve beëindiging van de grondwatermonitoring.

In mei/juni 2008 is in opdracht van de gemeente een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is ook het terreingedeelte tussen Ter Borghstraat 17 en 33 onderzocht.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en plaatselijk licht verontreinigd met chroom en arseen.

De verontreinigingen blijven echter onder de gestelde grenswaarden en leveren dan ook geen belemmeringen op.

Conclusie

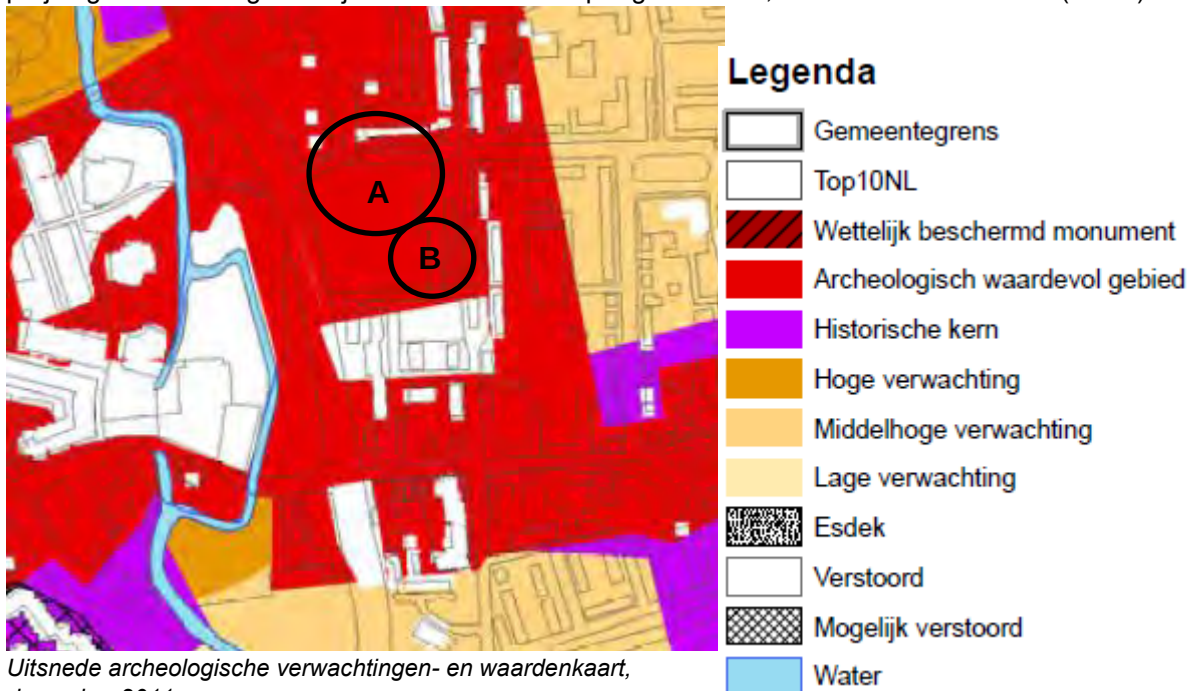
De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling van de locatie.

Aandachtspunten

Indien werkzaamheden gaan plaatsvinden ter plaatse van de aanwezige restverontreiniging dan dient rekening te worden gehouden met aanvullende saneringskosten, geraamd op ca. € 30.000,- (gebaseerd op prijspeil 2005/€ 23.000,-).

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

De locatie is gelegen in gebied van archeologisch waarde. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld (m-mv).



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart, december 2011

Terreingedeelte A

Op dit terreindeel heeft in 2003 in opdracht van de gemeente een bodemsanering plaatsgevonden. Het terreingedeelte is tot ca. 1,0-1,5 m-mv (op het westelijke terreindeel plaatselijk tot ca. 2,0 m-mv) ontgraven en aangevuld met schone grond.

Onder het opgehoogde zand bevindt zich (plaatselijk) nog wel een intacte veenlaag waar nog archeologie aanwezig kan zijn.

Uit een archeologisch verkennend booronderzoek in het plangebied, wat uitgevoerd werd in het kader van de veldcontrole van de archeologische kaart¹, blijkt dat de bodem bestaat uit een 30 cm dikke bouwvoor met daaronder een 70 tot 110 cm dikke ophogingslaag. Deze laag gaat op circa 100 tot 140 cm onder

¹ Bijlage 5 “Controleboringen AVK gemeente Geldrop-Mierlo (BAAC rapport V-11.0278), okt 2011”, bij het rapport “Toelichting op de archeologiekarte van de gemeente Geldrop-Mierlo, december 2011”.

maaiveld over in een natuurlijke intacte veenlaag die te relateren is aan het beekdal van de Rul of Kleine Dommel die ten westen van het plangebied loopt. De veenlaag varieert in dikte van 10 tot 60 cm. Naar het zuiden ging deze veenlaag over in verspoeld dekzand en ligt ook hoger in het landschap.

Terreingedeelte B

Het terreingedeelte tussen Ter Borghstraat 17 en 33 maakte deel uit van een voormalige textielindustrie (1916-1979). Op oude kaarten van 1930-1970 lijkt het perceel buiten het fabrieksterrein te liggen. Het maakt in de jaren 30 wel deel uit van het woonlint wat hier aanwezig was. Op topografische kaarten van 1960 en 1970 is duidelijk zichtbaar dat hier bebouwing stond van de textielfabriek. Mogelijk dat het terrein ten behoeve van de bouw- en sloopwerkzaamheden die hiermee samenhangen dan ook flink doorgraven is.



Topografische Kaart uit 1970 (links) en 1984 (rechts): hierop is de bebouwing op het trapveldje in beide gevallen zichtbaar (bron: WatWasWaar).

In 1984 hebben er op de locatie saneringswerkzaamheden plaatsgevonden en is er grond ontgraven en afgevoerd. Vanaf 1985 was het pand in gebruik als creativiteitscentrum, waarna het in 2001 is gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak (grasveld).

Begin november 2011 is op dit terrein door de SRE Milieudienst een gutsboring gezet ter controle van de bodemopbouw². Hieruit blijkt dat dit terreingedeelte sterk verstoord is door vrij recente graafwerkzaamheden. Er zit minimaal een bouwvoor op van 30 cm met daaronder een sterk gevlekte bruingle zandlaag. Op zo'n 100 cm onder maaiveld gaat deze gevlekte bodemlaag vrij abrupt over in grof grijswit verspoeld dekzand.

Resumé

Op de ontwikkelingslocatie De Doelen/De Wiele wordt, vanwege de verstoringen (o.a. sanering) die in het verleden hebben plaatsgevonden, nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

² Ook in het kader van de veldcontrole van de archeologiekkaart. Meer informatie over de veldtoets en de vertaling hiervan voor de archeologie is te vinden in het rapport “Toelichting op de archeologiekkaart van de gemeente Geldrop-Mierlo, december 2011”.

Aandachtspunt

Indien het terreingedeelte A dieper verstoord gaat worden dan de aangevulde grond (100 tot 140 cm) dient wel rekening te worden gehouden met de intacte veenlaag, waar nog wel archeologische waarden bewaard kunnen zijn.

4.10. Verkeer en parkeren

De nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van 40 nieuwe woningen, heeft een verkeersaantrekkende werking. Bij het ontwerp van het openbaar gebied is nadrukkelijk gekeken naar de toekomstige verkeersstromen.

De bouw van de woningen heeft tot gevolg dat de ontsluitingswegen een beperkt aantal extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgen te verwerken. Aangezien er momenteel geen sprake is van een overspannen situatie op de omliggende ontsluitingswegen leveren deze extra verkeersbewegingen geen problemen op. Uiteindelijk zal het merendeel van het verkeer ontsloten worden via de Peijnenburgweg. De inrichting van het gebied is dusdanig dat geen directe aansluiting op de Peijnenburgweg ontstaan om de doorstroombaan van deze weg niet te frustreren. Voor het plangebied wordt gekozen voor een erfinrichting, die de verkeersveiligheid ten goede komt. De lus rond de patiowoningen wordt uitgevoerd als éénrichtingsverkeer, hetgeen de inrichtingsmogelijkheden verbeterd en verkeersveiligheid vergroot.

Ten behoeve van het parkeren is een parkeerbalans opgesteld. Voor de verschillende type nieuwe woningen in het plangebied gelden verschillende normen.

Benodigd aantal parkeerplaatsen t.b.v. nieuwbouw:

16 patiowoningen x 1,3 =	20,8 pp
14 rijtjeswoningen x 1,4 =	19,6 pp
10 starterswoningen x 1,4 =	14,0 pp
Totaal benodigd: 54,4 pp =	54 pp (afgerond)

De parkeerplaatsen die komen te vervallen als gevolg van een (gedeeltelijke) herinrichting van de Terborghstraat en De Doelen dienen te worden gecompenseerd, uiteraard voor zover deze ook redelijkerwijs worden gebruikt. De haaksparkeervakken achter de woningen De Doelen 31 t/m 41 worden niet gecompenseerd omdat bij tellingen en observaties is gebleken dat daar geen auto's worden gestald. Uit het oogpunt van sociale controle liggen deze plaatsen ook ongunstig. In de praktijk wordt deze parkeer ruimte niet gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn aangelegd. Ze zijn veelal geheel leeg, met uitzondering van een enkele aanhanger en een berg (illegaal) tuinafval. Het langdurig stallen van aanhangers is op basis van het APV niet toegestaan en wordt ook niet wenselijk geacht.

De overige aanwezige parkeerplaatsen worden allen gecompenseerd, ook al is bij tellingen gebleken dat de bezetting van de parkeerplaatsen in een deel van De Doelen (tussen de woningen Ter Borghstraat 17 en 33) normaliter laag is:

In de Ter Borghstraat (nr 75 – 91) zijn nu 2 parkeerstroken aanwezig met elk een capaciteit van 9 parkeerplaatsen. In totaal zijn er in de Ter Borghstraat in de huidige situatie 18 pp aanwezig t.b.v. de bestaande woningen. Na herinrichting van de Ter Borghstraat komen er 31 pp terug. Dit betekent dat er in de Ter Borghstraat per saldo $31 - 18 = 13$ pp toegerekend kunnen worden aan het plan.

In De Doelen zijn nu 23 parkeerplaatsen aanwezig t.b.v. de bestaande woningen. Na herinrichting van De Doelen komen er 42 pp terug. Dit betekent dat er in De Doelen per saldo $42 - 23 = 19$ pp toegerekend kunnen worden aan het plan.

Ten behoeve van het woningbouwplan zijn de volgende parkeervoorzieningen beschikbaar:

- Ter Borghstraat:	13 pp
- De Doelen:	19 pp
- Omgeving patiowoningen:	22 pp (tussen de Ter Borghstraat en De Doelen)
Totaal:	54 pp beschikbaar.

Conclusie parkeerbalans: het plan voldoet aan gestelde parkeernorm.

4.11. Woningbouwcapaciteit

Volgens de provinciale Verordening Ruimte dienen nieuwe woningbouwplannen in bestaand bebouwd gebied afgestemd te worden met regiogemeenten en de provincie in het zogenaamde Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Dit om te voorkomen dat op regionaal niveau een overschot aan woningen gebouwd wordt.

De geplande woningbouw in het plangebied De Doelen/ De Wiele is opgenomen in de harde plancapaciteit van het woningbouwprogramma van de gemeente Geldrop-Mierlo. Voor het jaar 2014 zijn 40 woningen voorzien. Voorliggend plan voorziet in realisatie van exact 40 woningen, waarmee aan het programma wordt voldaan.

Het gemeentelijk programma vindt zijn basis onder andere in het Regionaal Woningbouwprogramma en de woningbouwafspraken in het stedelijk gebied (BOR-afspraken). Volkshuisvestelijk zijn er dan ook geen bezwaren tegen het aantal woningen.

Daarbij worden de woningen specifiek gebouwd voor doelgroepen, starters en senioren. Dit is, mede gezien de ligging van de locatie, een sterke pre.

5. Juridische planaspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.1. Opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.1.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2008 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

5.1.2. Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3 Verkeer

Binnen deze bestemming vallen alle gronden die een functie hebben voor de ontsluiting van het terrein gemotoriseerd en/ of langzaam verkeer. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Binnen de bestemming „Verkeer” zijn uitdrukkelijk ook groen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De groene invulling van het gebied zal binnen deze bestemming plaatsvinden. Door de bestemming „Verkeer” op te nemen is de inrichting voor ontsluiting en groen flexibel in te vullen.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming mogen nieuwe woningen gerealiseerd worden, mits deze voldoen aan de bouwregels. In deze bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woningen, het aantal, de hoogte en inhoudsmaat. Daarnaast zijn bij de rijwoningen bijgebouwen toegestaan. In het hele plangebied zijn bij de woningen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken toegelaten.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn beroepsmatige activiteiten toegestaan. De regeling hiervoor is opgenomen in de specifieke gebruiksregels. Na afwijking door het college van Burgemeester en wethouders kunnen ook lichaamsverzorgende beroepen worden toegelaten.

5.1.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld 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.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan.

5.1.4. Overgangs- en slotregels

In deze regels (artikel 8 en 9) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.2. Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn met name de clusters ‘Vergunningverlening’ (van de afdeling Publiekszaken) en ‘Handhaving’ (van de afdeling Ondersteuning) betrokken bij de afhandeling van (bouw-)aanvragen, toezicht op bouwactiviteiten en handhaving. Hierbij is een strikte scheiding in werkzaamheden aangebracht. Het cluster “Handhaving” is verantwoordelijk voor de controle en toezicht op verleende vergunningen, (illegale) bouw- en sloopwerken en bestaande bouw. Het cluster “Vergunningverlening” toetst bij een overtreding of legalisatie mogelijk is. Indien legalisatie niet mogelijk is, of de overtreder weigert een aanvraag in te dienen of de overtreding op te heffen, wordt handhavend opgetreden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op bouwvergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de categorie “laag” vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Situaties waarbij de veiligheid en/ of gezondheid voor personen in het geding is, of waarbij een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, scoren hoog op de prioriteitenstelling.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van de locatie werken een tweetal partijen samen. Het betreft de gemeente Geldrop-Mierlo en Wooninc. Alle gronden in het plangebied zijn momenteel in bezit van de gemeente Geldrop-Mierlo. Er is dan ook geen sprake van een verplichting tot een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vanuit de Wro. Wel wordt, alvorens voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld, een contract gesloten tussen de gemeente en Wooninc. Inmiddels is overeenstemming bereikt over de inhoud van het contract.

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling. Deze is mede bepalend geweest voor het niveau van de grondprijzen. Eventuele toegewezen planschadeclaims zullen door de gemeente worden gedragen, met inzet van de middelen uit de gronduitgifte.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.

In december 2011 is voorliggend plan aan de provincie Noord-Brabant aangeboden in het kader van het vooroverleg. De provincie heeft op 10 januari 2012 per e-mail als volgt gereageerd:

Geachte mevr. van Geldorp & hr. van Houtert,

De stukken zijn in goede orde ontvangen.

De eerder gestelde vragen over EHS en woningbouwcapaciteit worden hierin afdoende beantwoord en toegelicht.

Van EHS is in het plangebied geen sprake en de 40 te realiseren woningen passen, waar het 't aantal betreft, binnen de regionaal gemaakte woningbouwafspraken voor de gemeente Geldrop-Mierlo. Met deze planontwikkeling komen provinciale belangen niet in het geding.

Wat ons betreft kan deze mail als vooroverlegreactie worden beschouwd en daarmee positief afgerond.

Deze mail, inclusief toegezonden stukken, zal door ons worden gearhiveerd.

Met vriendelijke groet,

Toon Bosmans
Provincie Noord-Brabant
ROH/TRO
073 - 681 27 84

Voor het overige zijn er, gezien de aard en ligging van het plan, geen partijen waarmee vooroverleg noodzakelijk is. Het vooroverleg kan dan ook als positief afgerond worden beschouwd.

6.2.2. Ingebrachte zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van ... ter inzage gelegen. Gedurende deze periode ...
[PM – aanvullen na ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan]

