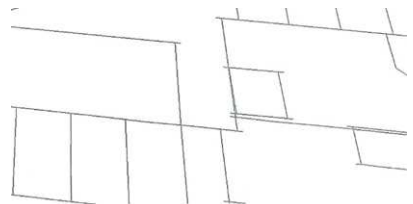
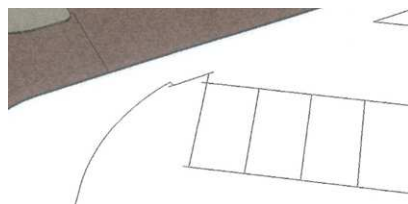
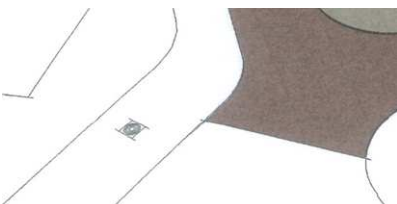
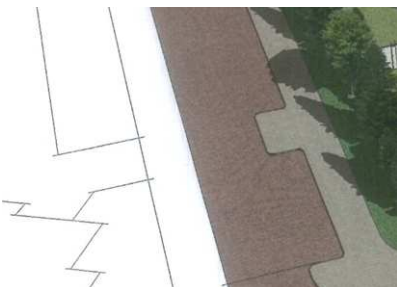
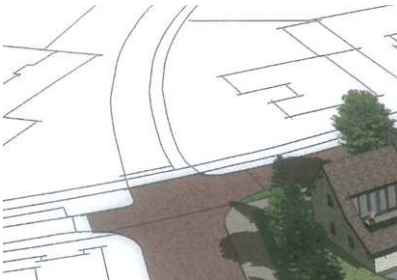


Ontwerpbestemmingsplan

Diepe Vaart 6, Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo



VDLP- architecten

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Ontwerpbestemmingsplan

Diepe Vaart 6, Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

Toelichting

bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

30 juni 2010

Projectgegevens:

TOE02-GVN00002-01a

REG02-GVN00002-01a

TEK02-GVN00002-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1771.BPDiepeVaart6-OP01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Plan	6
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	6
2.4	Juridische toelichting	10
3	Beleidskader	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Water	15
4.3	Wet geluidhinder	17
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Verkeer	18
4.6	Milieuzonering	19
4.7	Externe veiligheid en kabels en leidingen	19
4.8	Flora en fauna	20
4.9	Archeologie	20
4.10	Cultuurhistorie	21
4.11	Duurzaam bouwen	21
5	Haalbaarheid	23
5.1	Financieel	23
5.2	Procedure	23
6	Bronnen	25
6.1	Boeken en rapporten	25
6.2	Websites	25

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Mos Grondmechanica B.V. (R5005710-HE_1)
- Infiltratieadvies, Mos Grondmechanica B.V. (R5005610-HE_2)
- Quicksan flora en fauna (NAT01-GVN00002-01a)
- Akoestisch onderzoek (RA01-GVN00002-01a)



Globale ligging plangebied (bron: Google Maps, 2010; Bing Maps, 2010)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google maps, 2010; Bing Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf van Gerven heeft het voornemen om drie woningen te ontwikkelen aan de Diepe Vaart 6 te Geldrop. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonperceel, waar reeds één woning op is gevestigd. Daarnaast is een klein 'rest' perceel aangekocht aan de zuidoostzijde van de Diepe Vaart 6.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van drie nieuwe woningen op deze locatie. Derhalve is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de Diepe Vaart, aan de westzijde van de kern Geldrop en ten westen van de spoorlijn Eindhoven-Weert. Het plangebied omvat het bestaande woonperceel aan de Diepe Vaart 6 en een 'rest' perceel, kadastraal bekend gemeente Geldrop, nummers 13 en 2779, sectie E. Het plangebied wordt in het zuidwesten begrensd door de Gildestraat, in het zuidoosten door de Hertogenlaan, in het noordwesten door de Diepe Vaart en in het noordoosten door woonpercelen van de naastgelegen woningen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop'. Dit plan is op 12 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo en op 16 januari 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden 1', met als nadere aanduidingen 'bouwvlak', 'vrijstaande woning', 'goothoogte' en 'nokhoogte'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' (bron: gemeente Geldrop-Mierlo, 2010)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële haalbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 een toelichting op de gevolgde procedures.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat VDLP-architecten heeft ontwikkeld, dient hierbij als basis.

2.1 Bestaande situatie

De locatie Diepe Vaart 6 is gelegen in het westen van de kern Geldrop. De omgeving kenmerkt zich als woongebied, met voornamelijk woningen en enkele andere functies. Direct ten zuidwesten van het perceel is een cluster van maatschappelijke voorzieningen gelegen, met onder andere twee scholen en een kerk. De verschijningsvorm van de woningen in de omgeving van het plangebied is divers. Ten noorden en westen van het plangebied zijn vooral vrijstaande woningen gelegen. Deze zijn op de Diepe Vaart georiënteerd. Grenzend aan de oostzijde van het plangebied zijn patiowoningen gelegen, georiënteerd op de Hertogenlaan. Ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Hertogenlaan, zijn aaneengebouwde woningen gesitueerd. De woningen zijn via woonstraten ontsloten op de Hertogenlaan.



Bestaande woning aan de Diepe Vaart 6



Woningen Hertogenlaan



Patiowoningen Hertogenlaan



Basisschool 'St. Jozef' overzijde Gildestraat.



Vrijstaande woningen Diepe Vaart

2.2 Plan

Het planvoornemen voorziet in de bouw van drie nieuwe woningen op het perceel aan de Diepe Vaart 6 te Geldrop. Ten behoeve van het plan heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de percelen behorende tot Diepe Vaart 8 en 12 om de perceelsgrens te verschuiven. In de bestaande situatie is ter plaatse een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. In de nieuwe situatie worden de bestaande bijgebouwen geamoveerd, worden er 2 vrijstaande 'patiowoningen' en 1 vrijstaande woning gerealiseerd en wordt er aan de bestaande woning een aanbouw opgericht.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning is georiënteerd op de Diepe Vaart en bestaat uit twee lagen met een kap. De nieuwe woning sluit aan bij de ruimtelijke typering ter plaatse: vrijstaande woningen, afgewisseld met twee-aan-één gebouwde woningen met een traditionele uitstraling.

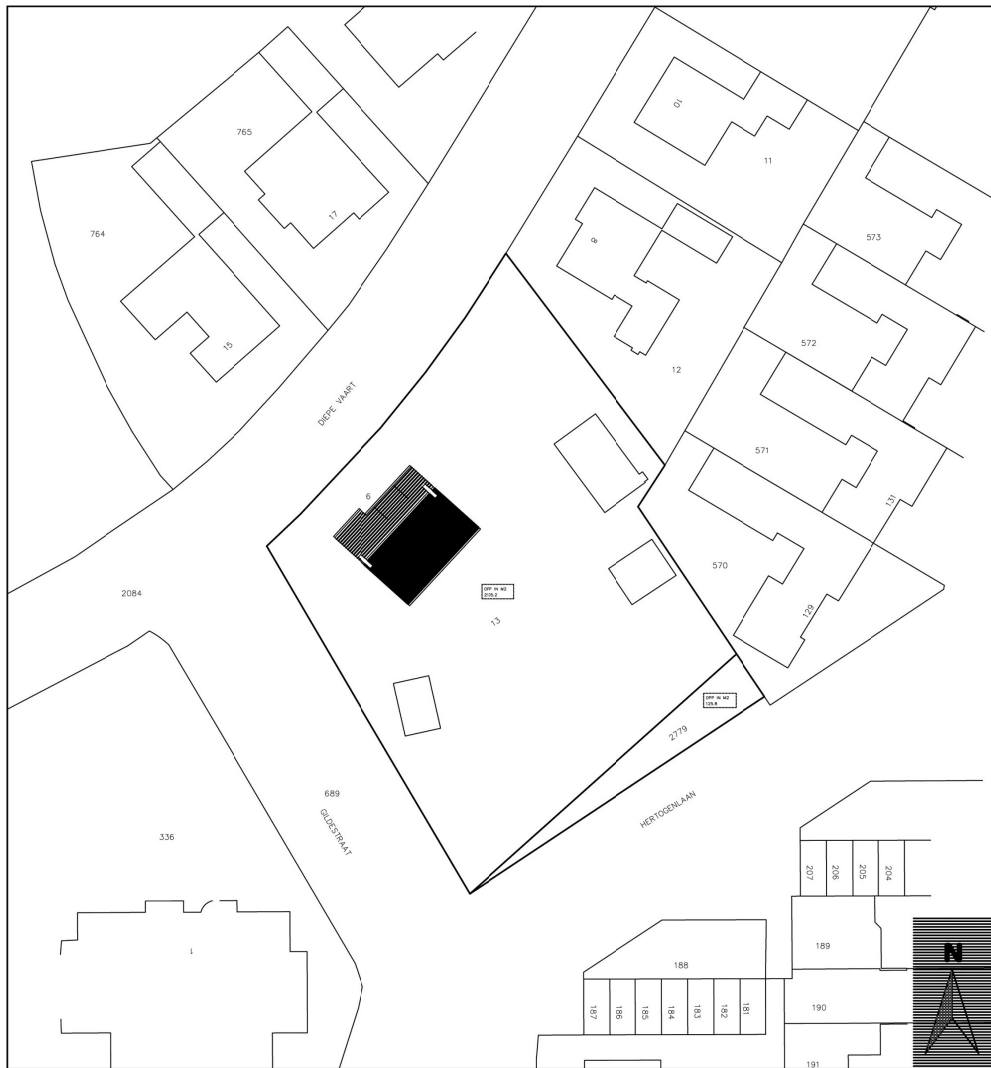
De nieuw te bouwen vrijstaande patiowoningen zijn georiënteerd op de Hertogenlaan en bestaan uit één laag met deels een kap. Dit woningtype sluit aan op de naastgelegen woonpercelen, waarop tevens patiowoningen gelegen zijn.

Op de volgende pagina's is een situatieschets opgenomen waarop duidelijk wordt hoe de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande situatie worden geplaatst en zijn een aantal zijaanzichten opgenomen, welke de toekomstige situatie verduidelijken.

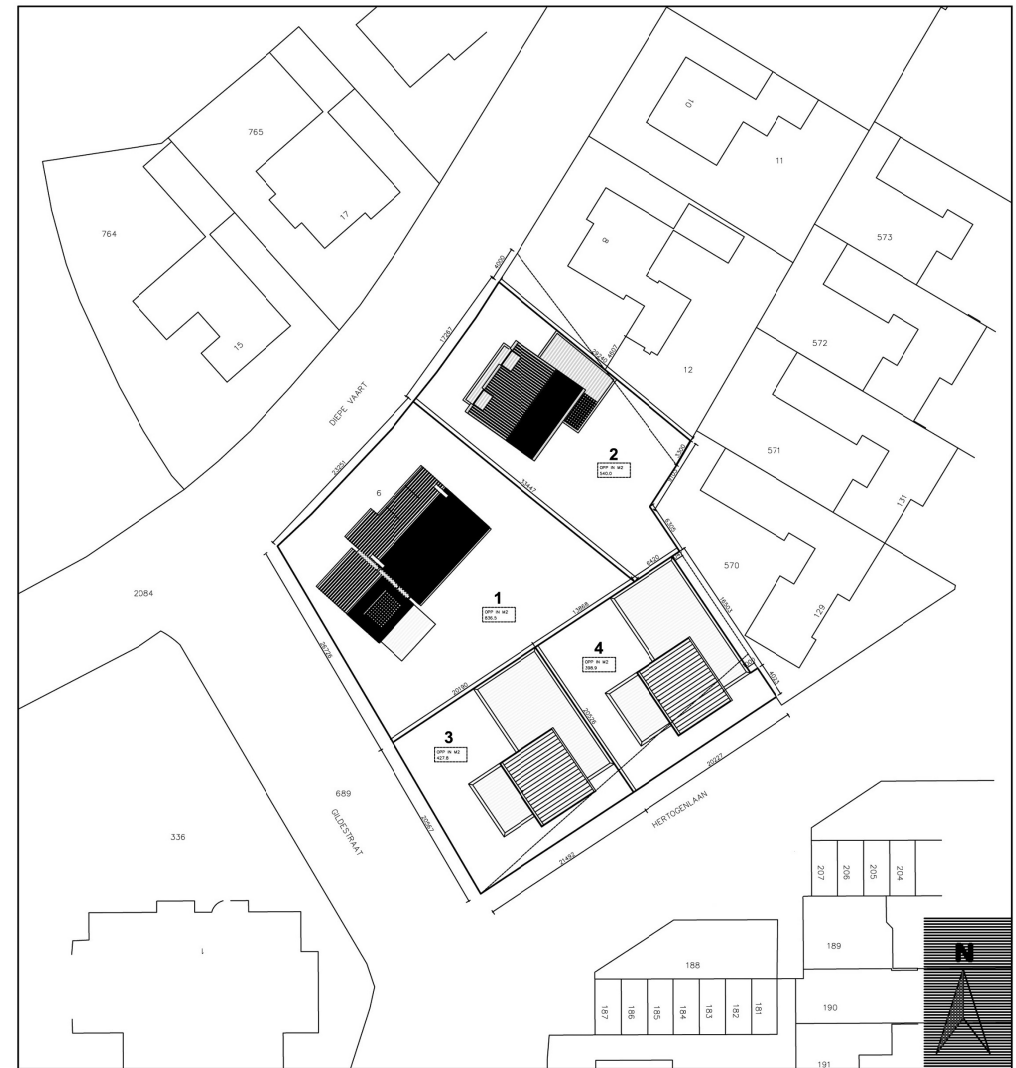
2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Voorliggend plan betreft een 'postzegelplan', vallend in een groter beschrijvend plan, bestemmingsplan Woongebieden Zuid-west Geldrop. Het is daarom van belang dat het voorliggende plan zoveel mogelijk aansluit bij de uitgangspunten en randvoorwaarden van het vigerende plan. Er is bij het bepalen van de bouwregels dan ook zoveel uitgegaan van de bepalingen van het vigerende plan, waarbij de voorgenomen bebouwing is ingepast. Ook voor de definiëring van begrippen is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is een enkele woning toegestaan binnen het plangebied. Door het voorliggende bestemmingsplan is er daarnaast voorzien in de realisatie van drie extra woningen. Voor de bouwhoogtes van zowel de vrijstaande woningen als de 'patiowoningen' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan.



SITUATIE BESTAANDE TOESTAND



SITUATIE NIEUWE TOESTAND

Situatieschets bestaande en nieuwe situatie (op basis van tek.: VDLP-architecten, tek. 844DO-00c, 25-02-2010

GEGEVENS NIEUWE TOESTAND:
KAVELGROOTTE(S) NA HERVERKAVELING:

KAVEL 01* : 836,5 M2
KAVEL 02* : 540,0 M2
KAVEL 03* : 427,8 M2
KAVEL 04* : 398,9 M2

* GEEN OFFICIELE KADASTERNUMMERING



VDLP-architecten

AAN- EN NIEUWBOUW 4 WONINGEN
DIEPE VAART, HERTOGENLAAN/GELDROP

SITUATIETEKENING

DEFINITIEF ONTWERP
FASE

ONTWERPTEKENING
TEKENING

POSTBUS 4266
5624 EG BONDHOVEN
FREDERIKLAAN 173

T 040 212 92 15
F 040 211 16 85
INFO@VDLP-ARCHITECTEN.NL
WWW.VDLP-ARCHITECTEN.NL

844

DO-00

BLAD
VOORLOPIG
STATUS



2.4 Juridische toelichting

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor drie nieuwe ontwikkelingen op de gronden aan de Diepe Vaart 6 te Geldrop. Ook de bestaande woning wordt positief bestemd.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Diepe Vaart 6, Geldrop' is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de opbouw van de regels en de afzonderlijke bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

2.4.1 Opbouw regels

Voor de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. In de SVBP 2008 is een vaste indeling vastgelegd voor de regels.

Hoofdstuk 1 betreft de inleidende regels, met daaronder de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 betreft de bestemmingsregels, waarin de verschillende bestemmingen voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met onder andere de anti-dubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene onthefingsregels en algemene procedureregels. Het vierde en laatste hoofdstuk betreft het overgangsrecht en de slotregel.

Voor onderhavig plangebied is slechts één bestemming opgenomen, welke in de navolgende paragraaf wordt besproken.

2.4.2 Beschrijving van de bestemming

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Daaraan ondergeschikt zijn ook voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogte en de bebouwingstypologie weergegeven. Er zijn aparte bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar situering voor of achter de voorgevellijn. Ook zijn er bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen in bepaalde gevallen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bebouwing. Er kan ontheffing verleend worden voor kleine hobbyruimten of hoge vlaggenmasten.

Voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep zijn gebruiksregels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het uitoefenen van een lichaamsverzorgend beroep.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Interimstructuurvisie (2008) ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied en binnen de stedelijke regio Eindhoven. In het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2004) is voor dit gebied een strategie toegekend van beheer en intensivering. In de (ontwerp)Verordening Ruimte 1^e fase van de provincie (2009) is het plangebied eveneens tot bestaand stedelijk gebied gerekend. Hierbinnen is stedelijke ontwikkeling toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Geldrop en past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.

In de gemeentelijke Woonvisie 2005-2015 (2005) is aangegeven dat de woningvoorraad binnen de gemeente moet groeien, onder meer om de woningvraag vanuit Eindhoven op te vangen.

De voorgenomen ontwikkeling vormt een verdichting van een open locatie met 3 woningen. De ontwikkeling draagt zodoende bij aan intensivering van bebouwing. Bovendien wordt met de ontwikkeling in een deel van het gemeentelijk woningbouwprogramma voorzien.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het vigerende en voorziene toekomstige beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in dit geval.

4.1 Bodem

In maart 2010 is door Mos Grondmechanica B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de tot het plangebied behorende percelen (kenmerk R5005710-HE_1). Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat het puinhoudend bovengrondmonster licht verontreinigd is met barium, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), polychloorbifenylen (PCB som7) en minerale olie.

De zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met de stoffen waarop onderzocht is. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Op grond van de resultaten is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

De bodemgesteldheid van bovengenoemde bouwlocatie vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten. De rapportage, behorende tot dit onderzoek, is opgenomen in de bijlage.

4.2 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Door de huidige wetgeving moet bij nieuwe ontwikkeling het de afvoer van hemelwater afgekoppeld worden van de afvoer van vuilwater. Er is ter plaatse geen gescheiden riolering aanwezig om dit direct op te lossen. De nieuwe woningen krijgen allen een aansluiting op de riolering (vuilwater), voor het hemelwater dient een andere oplossing gevonden te worden.

In april 2010 is door Mos Grondmechanica B.V. onderzoek gedaan om te kijken op welke manier hemelwater af te koppelen van de riolering (kenmerk R5005610-HE_2).

In het rapport, behorende bij dit onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd:

‘Op basis van de algemene richtlijnen dient een infiltratievoorziening van het hemelwater boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (=NAP +18,8m) te worden aangelegd. In dat geval kan de berging van het systeem worden benut. Het niveau van het gemiddelde maaiveld bedraagt NAP +19,3m zodat de drooglegging circa 0,5m bedraagt.

Voor woningbouw is over het algemeen een minimale drooglegging van maaiveld -0,8 à -1,0m gewenst.

De natuurlijke grondwaterstand op de projectlocatie ligt voor een deel van het jaar hoger dan de gewenste grondwaterstand. Bij toepassing van een infiltratiesysteem waarbij het opgevangen hemelwater sneller en geconcentreerd wordt geïnfiltreerd, zal de grondwaterstand nog hoger stijgen.

Bij toepassing van grindkoffers of infiltratiekragen zal slechts alleen tijdens een droge periode de berging van het infiltratiesysteem kunnen worden benut. Bij benutting zal de grondwaterstand echter weer hoger komen te liggen.

Als gevolg van de lage doorlaatfactor (lage uitstroom) is een grote berging van het infiltratiesysteem noodzakelijk. De berging kan alleen worden benut als het infiltratiesysteem boven de grondwaterstand is gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat grindkoffers en infiltratiekoffers niet optimaal benut kunnen worden. Gelet hierop en de hoge grondwaterstanden wordt geadviseerd om geen grindkoffers of infiltratiekragen toe te passen.

Eventueel kan worden overwogen om een waterbergende wegfundatie toe te passen. Echter gelet op de lage doorlaatfactor en de relatief hoge grondwaterstanden zal dan de grondwaterstand nog hoger komen te liggen, hetgeen tot vochtproblemen kan leiden bij de woningen. Ook zal de draagkracht van de wegfundering lager zijn als deze volledig verzadigd zal zijn met water.’

In het rapport worden, gezien de bovenstaande conclusie, een aanbeveling gedaan voor de vervolgacties. Er worden twee oplossingsmogelijkheden gezien:

- door middel van drainage de grondwaterstand verlagen;
- het maaiveld ter plaatse ophogen. Hierbij moet wel eerst de aanwezige teelaarde laag worden verwijderd.

Er is voor de waterhuishouding ter plaatse vooroverleg gevoerd met waterschap de Dommel. Het waterschap geeft naar aanleiding van de aanbevelingen in het infiltratieadvies aan dat hemelwater lokaal geïnfiltreerd dient te worden. De gemeente neemt deze voorwaarde over. De initiatiefnemer houdt bij de inrichting van het terrein rekening met deze voorwaarde, door het plaatsen van infiltratiekragen op plaatsen waar dit het meeste resultaat oplevert.

4.3 Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai, spoorweglawaaï en/of industriela-waai.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Daarom is er in mei 2010 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek naar de te verwachten geluidhinder uitgevoerd (kenmerk RA01-GVN00002-01a). In het rapport, behorende bij dit onderzoek, wordt geconcludeerd dat er voor zowel wegverkeer als voor railverkeer een acceptabele geluidssituatie voor de voorgenomen woningen wordt gecreëerd.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 woningen. Deze ontwikkeling valt aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Verkeer

Voor de verkeerssituatie rond het plangebied zijn in maart 2010 de verkeersintensiteiten bepaald. De volgende verkeersgegevens zijn daarbij van toepassing:

Gildestraat:

- Etmaalintensiteit 2020: 600 mvt/etmaal.
- Gemiddelde daguurintensiteit: 6,7% van de etmaalintensiteit.
- Gemiddelde avonduurintensiteit: 3,3 % van de etmaalintensiteit.
- Gemiddelde nachtuurintensiteit: 0,8 % van de etmaalintensiteit.
- Verdeling dagperiode: Qlv= 98,0%, Qmv= 2,0%; Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Verdeling avondperiode: Qlv= 99,5%, Qmv= 0,5%; Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Verdeling nachtperiode: Qlv= 99,0%, Qmv= 1,0%, Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Wegdek: asfalt.
- Snelheid: 30 km/uur.

Diepevaart:

- Etmaalintensiteit 2020: 400 mvt/etmaal.
- Gemiddelde daguurintensiteit: 6,7% van de etmaalintensiteit.
- Gemiddelde avonduurintensiteit: 3,4 % van de etmaalintensiteit.
- Gemiddelde nachtuurintensiteit: 0,8 % van de etmaalintensiteit.
- Verdeling dagperiode: Qlv= 98,0%, Qmv= 2,0%; Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Verdeling avondperiode: Qlv= 99,5%, Qmv= 0,5%; Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Verdeling nachtperiode: Qlv= 99,0%, Qmv= 1,0%, Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Wegdek: elementenverharding.
- Snelheid: 30 km/uur.

Hertogenlaan:

- Etmaalintensiteit 2020: 800 mvt/etmaal.
- Gemiddelde daguurintensiteit: 6,7 % van de etmaalintensiteit.
- Gemiddelde avonduurintensiteit: 3,5 % van de etmaalintensiteit.
- Gemiddelde nachtuurintensiteit: 0,7 % van de etmaalintensiteit.
- Verdeling dagperiode: Qlv= 97,0%, Qmv= 2,0%; Qzv= 1,0%, Qmr= 0%.
- Verdeling avondperiode: Qlv= 98,5%, Qmv= 1,5%; Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Verdeling nachtperiode: Qlv= 98,5%, Qmv= 1,5%, Qzv= 0%, Qmr= 0%.
- Wegdek: gedeeltelijk asfalt/gedeeltelijk elementen.
- Snelheid: 30 km/uur.

De realisatie van 3 woningen brengt nauwelijks extra verkeersbewegingen met zich mee. Er is derhalve geen onderzoek benodigd voor de invloed van de ontwikkeling op de belasting van het wegennet in de omgeving.

In het bouwplan is rekening gehouden met parkeren op eigen erf. Daarnaast kan er geparkeerd worden op openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied. De reeds aanwezige voorziening hiervoor biedt voldoende capaciteit om dit plaats te laten vinden.

4.6 Milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. Tevens wordt met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen hinderlijke bedrijvigheid veroorzaakt.

4.7 Externe veiligheid en kabels en leidingen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Uit inventarisatie van de Provinciale Risicokaart is gebleken dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Er zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en de Provinciale Risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen in de omgeving van het plangebied aangetroffen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.8 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. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In maart 2010 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd met als doel het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing hierop noodzakelijk is.

In het rapport, behorende bij dit onderzoek, worden de volgende conclusies gedaan:

- Op circa 700 m ten westen van het plangebied ligt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan vinden echter op kleine schaal plaats, zodat er van negatieve significante effecten geen sprake is. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natura 2000).
- Een vervolgonderzoek naar (gebouwbewonende) vleermuizen is noodzakelijk.

Bij de verlening van de bouwvergunning wordt de voorwaarde gesteld dat aangetoond is dat vleermuizen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.9 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Zuid-west Geldrop ziet niet op nieuwe ontwikkeling. Er is in dit kader dan ook geen archeologisch onderzoek verricht. In principe betekent dit dat wanneer nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, hieraan vooraf de archeologische en cultuurhistorische situatie ter plaatse in kaart gebracht dient te worden.

Er is voor de gemeente een archeologisch beleidsplan in voorbereiding. Uit inventarisatie voor dit plan blijkt dat er voor de locatie Diepe Vaart 6 een middelhoge verwachtingswaarde van archeologische vondsten geldt. Hiervoor is bepaald dat archeologisch onderzoek pas vereist is als de projectlocatie groter is dan 2.500 m². Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is kleiner dan deze oppervlakte en zou betekenen dat archeologisch onderzoek niet vereist is voor deze locatie.

Er wordt voor dit bestemmingsplan vooruit gelopen op het archeologisch beleidsplan en wordt uitgegaan van het bovenstaande. Er is in dit geval geen archeologisch onderzoek vereist.

4.10 Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) laat zien waar zich cultuurhistorisch interessante waardevolle patronen en objecten bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving.

De kaart geeft voor de planlocatie geen cultuurhistorisch interessante objecten weer.

4.11 Duurzaam bouwen

De gemeente Geldrop-Mierlo levert een bijdrage leveren aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar de realisatie van energiezuinige, kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. De prestatie van een gebouwt ontwerp wordt geanalyseerd door het programma GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, versie 4). Voor de vijf verschillende duurzaamheidsthema's is een ambitie afgesproken van een score van minimaal een 7. De thema's zijn: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Bij de toetsing van het bouwplan ten behoeve van de bouwvergunning wordt het initiatief beoordeeld op de duurzaamheidsthema's.

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Procedure

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Diepe Vaart 6, Geldrop' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Geldrop-Mierlo (2005). *Woonvisie 2005-2015*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Brabant in Ontwikkeling: Interimstructuurvisie Noord-Brabant*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Paraplunota ruimtelijke ordening*.
- Provincie Noord-Brabant (2009). *(Ontwerp)verordening Ruimte*.

6.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Google Maps (2010), <http://maps.google.nl>
- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (2010), <http://brabant.esrinl.com/chw>
- Bestemmingsplannen gemeente Geldrop-Mierlo (2010), www.geldrop-mierlo.nl