

De Wollendekenfabriek
Geldrop-Mierlo

Ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
Houta projectontwikkeling B.V.

Rapportnummer:
14.134_R_01

Datum vrijgave
december 2014

Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	6
1.5	Opzet van de toelichting	7
1.6	Bij het plan behorende stukken	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	8
3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	Het initiatief	10
3.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	13
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Rijk	15
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	15
4.1.2	<i>Duurzaamheidsladder</i>	16
4.1.3	<i>AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)</i>	17
4.1.4	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035</i>	18
4.2	Provincie Brabant	18
4.2.1	<i>Structuurvisie en Verordening Ruimte 2014</i>	18
4.3	Gemeente Geldrop-Mierlo	21
4.3.1	<i>Regionale woningbouwafspraken</i>	21
4.3.2	<i>Woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015</i>	22
4.3.3	<i>Structuurvisie Geldrop-Mierlo</i>	23
5	MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	24
5.1	Bodem	24
5.1.1	<i>Verkenkend bodemonderzoek</i>	24
5.1.2	<i>Briefrapportage aanvullend grondwateronderzoek</i>	24
5.1.3	<i>Aanvullend nader bodemonderzoek Papenvoort 58-60 te Geldrop</i>	25
5.1.4	<i>Conclusie bodem en grondwaterkwaliteit</i>	25
5.2	Geluid	25
5.2.1	<i>Algemeen</i>	25
5.2.2	<i>Wegverkeerslawaaï</i>	26
5.2.3	<i>Spoorweglawaaï</i>	26
5.3	Luchtkwaliteit	28
5.3.1	<i>Toetsing aan de Wet Milieubeheer</i>	28
5.4	Externe veiligheid	28
5.4.1	<i>Algemeen</i>	28
5.4.2	<i>Ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding</i>	29
5.4.3	<i>Vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor</i>	29
5.4.4	<i>Conclusie</i>	32
5.5	Bedrijven en milieuzonering	32
5.5.1	<i>Algemeen</i>	32
5.5.2	<i>Inventarisatie bedrijven</i>	33
5.5.3	<i>Geurhinder</i>	33

5.5.4	Conclusie	33
5.6	Kabels en leidingen	33
5.7	Verkeer en parkeren	33
5.8	Watertoets	35
5.8.1	Algemeen	35
5.8.2	Geschiktheid voor infiltratie	35
5.8.3	Samenvatting, conclusie en aanbevelingen	36
5.9	Flora en fauna	36
5.9.1	Algemeen	36
5.9.2	Ten aanzien van het plangebied	36
5.9.3	Conclusie	38
5.10	Archeologie	38
5.10.1	Algemeen	38
5.10.2	Onderzoek	39
5.10.3	Conclusie	40
5.11	Cultuurhistorie	40
5.11.1	Rijksmonument	40
5.11.2	Conclusie	40
5.12	Trillingen	41
5.12.1	Algemeen	41
5.12.2	Beoordeling trillingshinder	41
5.12.3	Conclusie	41
5.13	Duurzaam bouwen	41
6	JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Plansystematiek	43
7	UITVOERING BESTEMMINGSPAN	45
7.1	Financieel	45
7.1.1	Uitvoerbaarheid	45
7.1.2	Kostenverhaal	45
7.2	Maatschappelijk	45
8.	BRONNEN	47
8.1	Literatuur	47
8.2	Websites	47
8.3	Bijbehorende adviezen en onderzoeken	47

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de voormalige wollendekenfabriek aan de Parallelweg 26 in Geldrop is voornemens deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Het project bestaat uit woningbouw in de bestaande wollendekenfabriek alsmede de toevoeging van grondgebonden woningen in de nabijheid hiervan. Door het verdwijnen van een ongewenste bedrijfsvoering ter plaatse wordt leegstand opgelost en krijgt het (deels) monumentaal bestemde gedeelte een duurzame invulling.



Figuur huidige situatie

Deze herontwikkeling ten noordwesten van het station Geldrop zal aldus voor een (verdere) opwaardering van de stationsomgeving zorgen, in samenhang met de plannen voor de stationsomgeving, die mede tot doel hebben te komen tot een betere en sociaal veiligere verbinding tussen de wijk Zesgehuchten en het centrum van de kern Geldrop. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan voor het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld en voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de herontwikkeling mogelijk te maken.

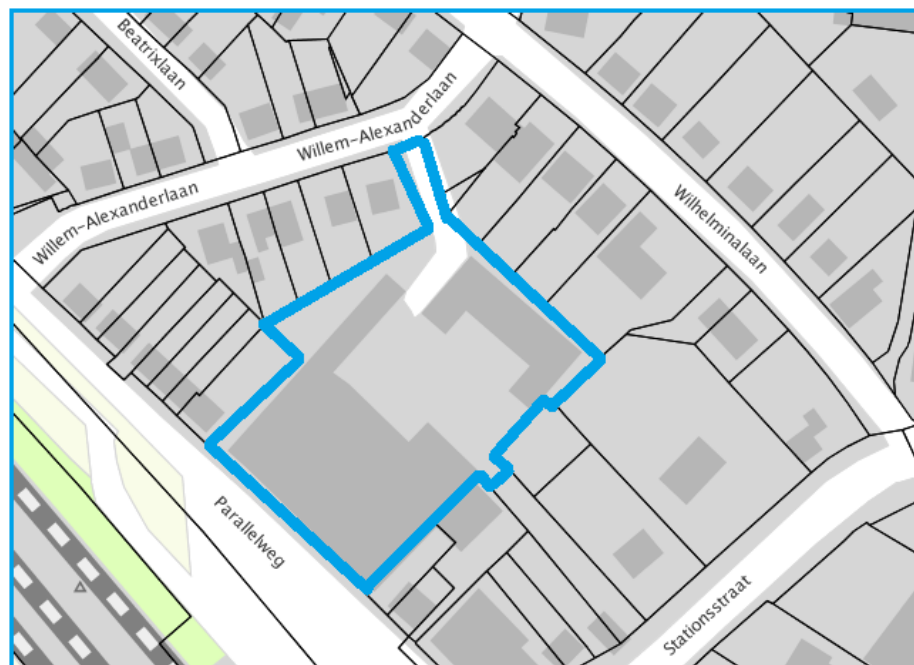
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de kern Geldrop van de gemeente Geldrop-Mierlo en betreft een voormalige bedrijfslocatie omringd door bestaande woonbebouwing gelegen in de nabijheid van de spoorverbinding tussen Eindhoven en Weert. Het plangebied wordt momenteel gekenmerkt door veel verharding en bestaande bedrijfsbebouwing.

Hieronder is de ligging van het plangebied in groter verband weergegeven.



Figuur Ligging in groter verband



Figuur Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan:

- 'Centrum Geldrop', vastgesteld op 22 september 2005 door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo en op 11 april 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Voor het plangebied geldt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B". Het is bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- bestaande bedrijven categorie 3;
- opslag en uitstalling;
- met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Op onderstaande pagina is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan te zien.



Figuur vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Raadpleegbaarheid

Het onderhavige plan voldoet aan de digitale verplichtingen en is raadpleegbaar op de landelijke website.

Standaarden

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels en verbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

1.5 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

1.6 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen :

- een verbeelding, waarop het plangebied en onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen; 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, een en ander gecombineerd met de bijlagen bij de toelichting.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan behoort eveneens het Besluit hogere grenswaarde inzake geluid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de bestaande situatie, in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving hiervan.

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is een voormalig bedrijfsterrein dat inmiddels aan drie zijden is ingesloten door woonbebouwing. Het terrein grenst aan de spoorlijn Eindhoven – Weert. Gezien de ligging van het plangebied is voortzetting van bedrijfsmatig gebruik geen vanzelfsprekende keuze en past invulling met woonbebouwing in de omgeving van de Parallelweg, die door woonbebouwing wordt gekenmerkt.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied kent een (voormalige) bedrijfsfunctie en is thans niet als zodanig in gebruik.



Figuur zicht op plangebied vanaf Parallelweg



Figuur zicht op plangebied vanaf Parallelweg

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het initiatief

De locatie

De locatie bestaat uit een aantal losse gebouwen, waaronder een fabrieksgebouw van monumentale waarde (industrieel-archeologisch/ cultuurhistorisch/ architectonisch) grenzend aan de Parallelweg. De overige gebouwen op het terrein vertegenwoordigen geen bijzondere waarde. Rondom het fabrieksterrein staan voornamelijk gezinswoningen met aan de locatie grenzende achtertuinen. Aldus is het gebruik van de locatie als woonomgeving ruimtelijk gezien te verkiezen boven hervatting van het voormalige industriële gebruik van de locatie.



Figuur indicatie planvorming

Planopzet; algemeen

Het plan bestaat uit de herontwikkeling van het monumentale fabrieksgebouw tot individuele woningen en (nieuwbouw)woningen aan het binnenhof. Bedoeling is om te komen tot maximaal 20 woningen.



Figuur indicatie uitwerking stedenbouwkundig plan

Het fabrieksgebouw

Het voormalige fabrieksgebouw aan de zijde van de Parallelweg heeft rijksmonumentale status. De waardering in de registeromschrijving luidt: De fabriek is architectuur- en cultuurhistorisch van belang. Tevens Industrieel-archeologisch waardevol.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft in 2012 (onder nummer AWT-417) en in 2013 (onder nummer AWT-2013-208) advies uitgebracht over de plannen.

In haar advies van 22 september 2014 over de herontwikkeling van de voormalige fabriek schrijft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het volgende:

De monumentale waarden van het zuidoostelijke gebouw van de fabriek zijn met name gelegen in de hoofdvorm, de voorgevel, de constructie met de sheddaken, de fabrieksstraat en gedeeltelijk de achtergevel waarin net als in de voorgevel de relatie met de sheddaken is vormgegeven. Het huidige plan betreft een verbetering ten opzichte van het vorige plan. In het transformatieplan wordt in enige mate de contour (footprint) van het gebouw gevolgd. De voorste helft van het gebouw, met de sheddaken, blijft behouden. Hier zullen gelijkvloerse woningen worden gerealiseerd. De voorgevel wordt voorzien van nieuwe puien in bestaande openingen. De achterste helft van de fabriek wordt gesloopt. Volgens de ontwikkelaar is het niet haalbaar om ook deze helft een nieuwe bestemming te geven.

Ik vraag uw aandacht voor de betekenis van het fabrieksstraatje. In een van de eerdere adviezen is aangeraden om dit straatje niet teveel op te waarderen. Het voorliggende plan gaat uit van sloop van het éénlaagse deel van het gebouw, aan de linkerzijgevel. Dit is van oorsprong een gebouwtje met secundaire ruimtes (wasruimtes, trafohuis, magazijn) en is bepalend voor de beleving van het fabrieksstraatje. Als dit geheel wordt gesloopt komt de samenhang tussen gebouw I en II wat onder druk te staan. Ik adviseer om te bekijken of dit toch in aangepaste vorm in de planvorming kan worden opgenomen, bijvoorbeeld door een woning een uitbouw te geven. Met behoud van enkele karakteristieke onderdelen, bijvoorbeeld de aanzet van de

schoorsteen, kan het verband tussen de twee gebouwen en daarmee het specifieke industriële karakter beter afleesbaar blijven.

Bovenstaande reactie is een advies aan de gemeente en geen eis. Bij de ontwikkeling van plattegronden voor de lofts in de oude fabriek is geen rekening gehouden met handhaving van de aanbouw, ook omdat deze van binnen uit de fabriek niet toegankelijk is.

De fabrieksstraat heeft momenteel een breedte van 3 meter. Na sloop van de aanbouwen wordt de breedte 6 meter worden.



Figuur indicatie fabrieksstraatje

Gezien de hoogte van de gebouwen aan weerszijden van de fabrieksstraat lijkt dit een maat en inrichting waardoor de geschetste samenhang tussen de gebouwen overeind blijft.

Met de verwijzing in de nieuwe vorm wordt invulling gegeven aan het advies van de Rijksdienst om het fabrieksstraatkarakter te handhaven met een koppeling naar de bouwmassa's van de fabriek en de verwijzing naar het ketelhuis, als kenmerkende voorziening voor de fabriek. Deze aanpak is bevestigd door de Rijksdienst.

In de planuitwerking zal worden onderzocht of de toekomstige woningen (maximaal 12) binnen de bestaande schil van het fabrieksgebouw worden gerealiseerd of dat – binnen de genoemde kaders en aldus met behoud van de voorgevel – sprake is van complete nieuwbouw dan wel een combinatie daarvan.

Met de toekomstige bewoners zal – binnen de vastgelegde kaders – de definitieve invulling van de plattegronden en de afmetingen worden bepaald. Zo dient het mogelijk te zijn om zowel gelijkvloerse- alsook ongelijkvloerse woningen te realiseren binnen de stramienen en contouren van het gebouw.

Het voormalige fabrieksgebouw aan de Parallelweg waar thans een bruidsmodezaak is gevestigd blijft gehandhaafd en vormt geen onderdeel van de herontwikkeling van de locatie.

Het binnenhof

De huidige opstallen grenzend aan de achtertuinten van de woningen aan de Willem Alexanderlaan en de Wilhelminalaan maken plaats voor maximaal negen nieuw te realiseren grondgebonden woningen. Ook bij deze woningen wordt geprobeerd ze te realiseren via een C.P.O.- achtige opzet. Bij een aantal woningen is het mogelijk om een levensloopbestendige woning dus met een volledige woonplattegrond (met een slaap- en badkamer) op de begane grond te realiseren.

Functioneel

Gezien de ligging is het plan geschikt voor veel verschillende doelgroepen.

3.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Geldrop'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2012.

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De bouwvlakken liggen enkele meters ruimer om de woningen heen, zodat het bestemmingsplan nog enige flexibiliteit biedt in de exacte uitwerking van de woningen. Om de flexibiliteit mogelijk te maken en daarbij het openbare belang van de parkeerbalans voor ogen te houden, is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd per type woning. Verder is met aanduidingen de maatvoering bepaald alsmede de duiding van Rijksmonument bepaald.

Ten behoeve van het bergingsriool is de ligging en instandhouding daarvan geregeld via een dubbelbestemming binnen de bestemming Wonen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken in de vorm van carports toegestaan.

Daarnaast is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen waarin de ontsluiting van het plan, carports, het parkeren en verblijfsgebied is opgenomen.

De aanduiding 'Gab' geeft weer dat in dit specifieke bouwvlak garages zijn geregeld.

Tevens is een dubbelbestemming archeologie opgenomen ter bescherming van eventueel in de grond aanwezige waarden.

Tenslotte is ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten een minimale breedte, van de weg en verharding, voorgeschreven bij de aanleg van een verbindingsweg, zoals bedoeld in artikel 6.37 lid 3 Bouwbesluit.

4 BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen van relevant beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied zich hiertoe verhoudt.

4.1 Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid en heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk kiest in de SVIR voor inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met hierin regels ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels dienen in acht te worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit bestemmingsplan heeft raakvlakken met het zorgvuldig ruimtegebruik (Ladder duurzame verstedelijking). Het plangebied is een voormalig industriegebied. Door deze locatie te herontwikkelen als woningbouwlocatie voldoet het plan aan het zorgvuldig ruimtegebruik. De duurzaamheidsladder wordt in dit plan (paragraaf 4.1.2) ook nog nader toegelicht. Voor de overige belangen heeft het bestemmingsplan geen raakvlakken met de verschillende nationale belangen.

Wat het plangebied betreft past de voorgestelde ontwikkeling binnen de gestelde kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet aan de eis om de ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving.

4.1.2 Duurzaamheidsladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd dat “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Opbouw ladder

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat uit drie stappen die achter elkaar dienen te worden doorlopen. Eerst dient in stap 1 te worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 pas aan de orde.

Vervolgens dient in stap 2 te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling kan opgevangen worden binnen bestaand gebied. Wanneer de regionale ruimtevraag niet (of niet geheel) binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, komt trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Plangebied Wollendekenfabriek

Het bestemmingsplan voorziet in een transformatie van een voormalige bedrijfslocatie en Rijksmonument naar een woongebied. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor wonen. Het plan is gelegen op een binnenstedelijke locatie.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers heeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

Op basis van het geactualiseerd Regionaal woningbouwprogramma 2013-2022 (zie par. 4.3.1) kan worden geconcludeerd dat Geldrop-Mierlo in de periode t/m 2021 minimaal 1.504 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen.

De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van grondgebonden woningen binnen de regionale woningbouwafspraken. Het plan wordt gekenmerkt door een grote flexibiliteit waarmee concrete woonwensen “op maat” kunnen worden ingevuld. Gezien de ligging van de locatie nabij veel voorzieningen en in de bijzondere buurt zijn de woningen erg geschikt voor een brede doelgroep. De verwachting is echter dat met name medioren en senioren belangstelling hebben voor de woningen aan het binnenhof. De woningen die in of ter plaatse van het rijksmonument worden gerealiseerd vormen een bijzonder woningtype waarvan weinig tot geen aanbod in de regio is.

De conclusie ten aanzien van het plan is dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie en conflicteert niet met nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de stappen van de duurzaamheidsladder.

4.1.3 AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van

uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Ten aanzien van plangebied wordt opgemerkt dat geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende plangebied. Het Barro heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig wijzigingsplan.

4.1.4 *Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken). Het dichtstbijzijnde tracé voor buisleidingen is op ruim 4,5 km afstand gelegen.

De conclusie ten aanzien van het plangebied is dat het niet is gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en het dan ook geen ruimtelijke consequenties heeft voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Provincie Brabant

4.2.1 *Structuurvisie en Verordening Ruimte 2014*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 is vastgelegd. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

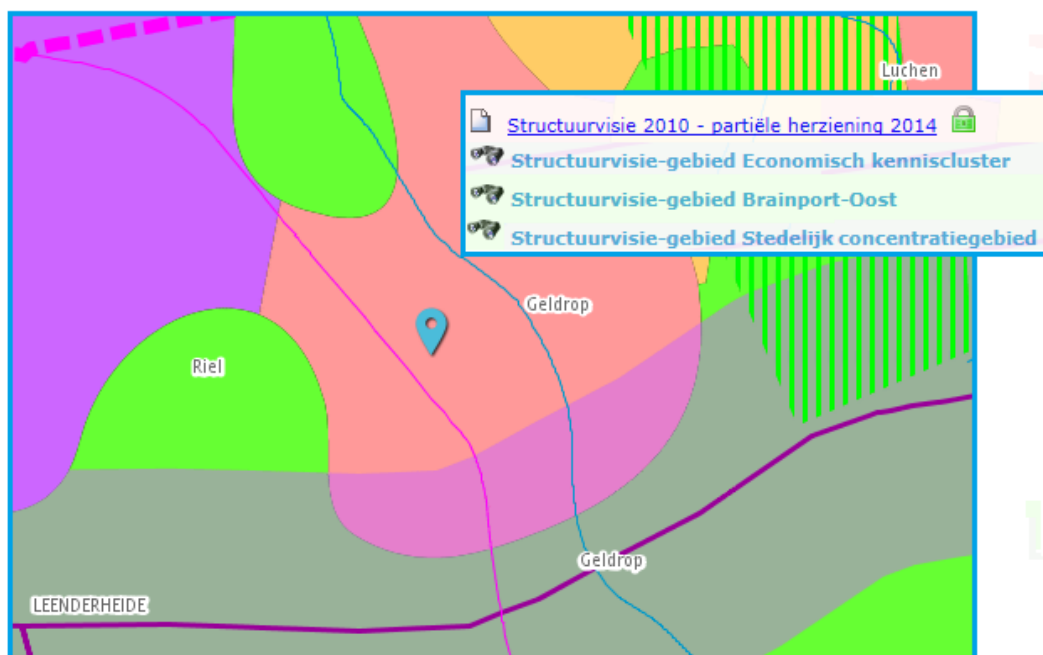
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Zoals uit het volgende kaartbeeld blijkt is de projectlocatie (blauw aangeduid) gelegen in het stedelijk concentratiegebied. Het maakt, onder meer, deel uit van het Economisch kenniscluster en Brainport Oost.



Figuur uitsnede kaart 'stedelijke structuur'

Verordening Ruimte

De planlocatie valt in bestaand stedelijk gebied, zoals dit is vastgelegd in Verordening Ruimte Noord-Brabant. In de Verordening Ruimte zijn de beleidsregels vastgelegd die dienen te zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De opzet van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is geheel gewijzigd ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012.

Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Deze algemene regels gelden voor heel Brabant, maar de provincie is hierbij verdeeld in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

Algemene regels

In de verordening zijn algemene regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Deze regels hebben betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik en op het bevorderen van de ruimtelijke

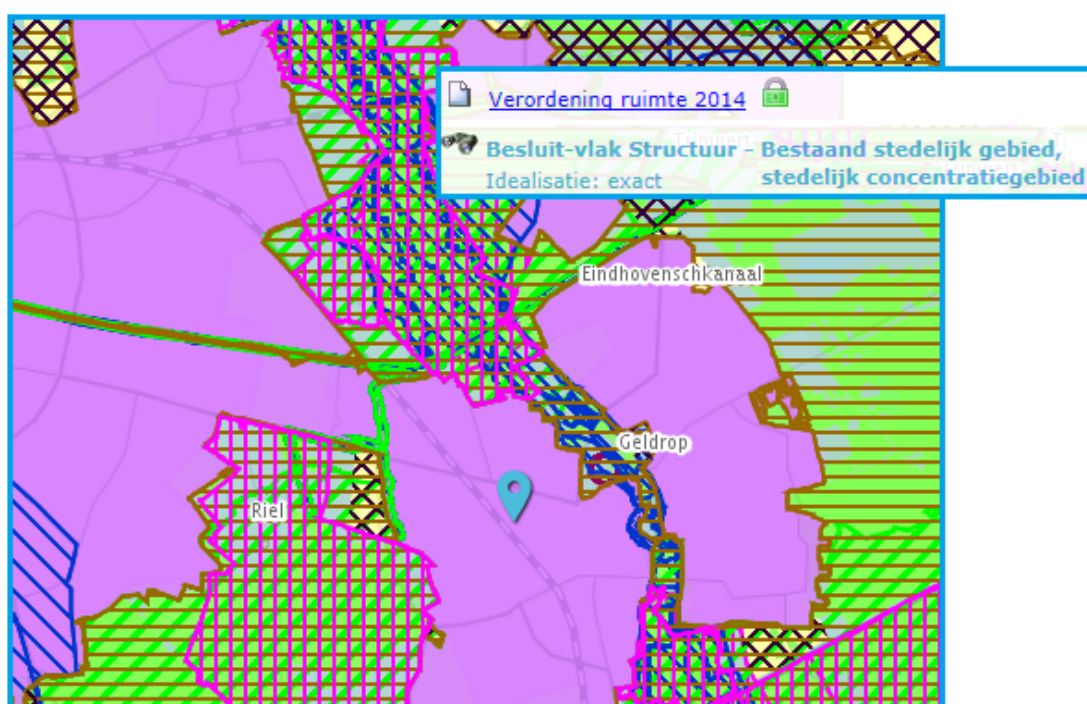
kwaliteit van Brabant. In het algemeen houdt dit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Structuren (hoofdkaart)

Naast de algemene regels onderscheidt de verordening de stedelijke structuur, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Elk ruimtelijk oppervlak van Brabant valt onder één van deze structuren. Per structuur is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden en onder welke voorwaarden.

Themakaarten

Naast de hoofdkaart zijn er vijf themakaarten opgenomen in de Verordening Ruimte. Zoals te zien is op onderstaande uitsnede van de verordening is voor onderhavig plangebied de themakaart stedelijke ontwikkeling van belang.



Figuur uitsnede Verordening Ruimte

Op deze themakaart staan het bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, integratie stad-land en de regionale bedrijventerreinen. Het plangebied is aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied'.

Het provinciale beleid is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied

tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Overige themakaarten

Op de overige is het plangebied niet specifiek aangeduid.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte staat dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied voldoet aan deze voorwaarde.

Aanvullend hierop is in artikel 3.5 van de Verordening ruimte opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.3. van deze toelichting.

4.3 Gemeente Geldrop-Mierlo

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.1 Regionale woningbouwafspraken

Met de andere gemeenten in de regio en met de provincie wordt intensief samengewerkt t.a.v. woningbouwafspraken. Dit komt voort uit het gegeven dat de woningmarktprocessen regionaal zijn en het feit dat de keuze van mensen voor een woning mede bepaald wordt door de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt hierbij de basis voor de regionale woningbouwafspraken, conform de provinciale Verordening Ruimte 2014.

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE; voormalig BOR)

In 2013 is een nieuw Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven gesloten met afspraken over de woningmarkt. Met betrekking tot het thema wonen wordt ingezet op :

- het nog steeds actuele streven naar evenwicht (terugdringen van scheefheid) tussen stad en randgemeenten voor wat betreft sociale woningvoorraad en vrije sectorwoningen maar ook inhoudelijke afspraken over de bestaande (sociale) voorraad en de (spreiding van) huisvesting van bijzondere doelgroepen .
- de opvang per gemeente van eigen doelgroep van beleid en de sociale opgave vanuit de BSGE-opgave.

Het Stedelijk Gebied heeft op basis van de provinciale prognose en de afspraken van het BSGE-convenant in 2013 een nieuwe herverdeling gemaakt in de vorm van een geactualiseerd Regionaal woningbouwprogramma 2013-2022. Hierin is aangegeven dat Geldrop-Mierlo in de periode t/m 2021 minimaal 1.504 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen.

In het regionaal woningbouwprogramma zijn de volgende afspraken uit het BSGE verwerkt :

- de taakstelling voor de Peel en de Kempen is maximaal en de taakstelling voor het Stedelijk Gebied is minimaal;
- conform de bestaande BOR-afspraken bouwen de omliggende BOR-gemeenten 10.000 woningen voor Eindhoven in de periode 2010-2030;
- het programma moet bijdragen aan de vermindering van de onevenwichtigheid in de verhouding sociaal/marktsector tussen stad en omliggende gemeenten. De bestaande BOR-afspraken zijn hierbij het uitgangspunt.

In 2014 zullen de regionale afspraken verder worden uitgewerkt. Dit zal onder andere worden gebruikt bij de opstelling van het regionaal woningbouwprogramma 2014-2023.

Wat het plangebied betreft gaat het bij de voorgenomen herontwikkeling om een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Geldrop-Mierlo met een gedifferentieerd woningaanbod en past het plan hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.

4.3.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015

Op 22 december 2005 heeft de gemeenteraad de lokale woonvisie voor de gemeente vastgesteld. De woonvisie is opgesteld voor de planperiode 2005 – 2015 en vormt een raamwerk dat gedurende de planperiode op onderdelen aangescherpt kan worden aan veranderingen of nieuwe inzichten.

Bevolking

De gemeente ging er in de lokale woonvisie 2005-2015 vanuit dat de bevolking meer zal groeien dan de provincie voorspelt. De sloop van de flats aan de Jan Carstensweg en het gebrek aan woningbouwlocaties heeft er toe geleid dat veel mensen naar elders zijn verhuisd. Dit is duidelijk te zien in de daling in het aantal huishoudens in 2003 en 2004 en in het negatief migratiesaldo met Helmond. Verder spelen de afspraken met Eindhoven een belangrijke rol: de gemeente is vanaf 2010 woningen gaan bouwen voor de Eindhovense overloop.

De gemeente volgt de provinciale huishoudens- en woningbehoefteprognose. Deze wordt iedere drie jaar herijkt. In dat model zit de trend dat er steeds meer een- en tweegezinshuishoudens komen. Een daling dus in de gemiddelde woningbezetting, wat betekent dat er ook bij een gelijkblijvende bevolking meer woningen nodig zijn.

Woningen

In het Regionaal Woningbouwprogramma 2013-2022 is afgesproken dat de gemeente in de periode van 1 januari 2013 tot 1 januari 2023 1.504 woningen zal toevoegen aan de voorraad. Lokaal zouden afspraken gemaakt moeten worden over de verhouding huur- en koopwoningen en de verschillende prijscategorieën. Tevens zal een deel van de totale nieuwbouw als

zorgwoning moeten worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de vergrijzing en extramuralisering.

De conclusie is dat door de bouw van woningen binnen het plangebied wordt voorzien in de woningbehoefte zoals opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma op basis van hiertoe bestaande regionale afspraken. Er kan daarom worden geconcludeerd dat de herontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4.3.3 Structuurvisie Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden. In samenhang met de structuurvisie is de Nota Kostenverhaal opgesteld.

Deze Nota Kostenverhaal bevat de kaders op het punt van het verhaal van kosten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie beschreven zijn.

De in 2010 vastgestelde structuurvisie is geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds vaststelling hebben plaatsgevonden. Ook ontwikkelingen die in 2010 nog niet waren te voorzien zijn meegenomen.



Figuur. uitsnede structuurvisie Geldrop-Mierlo

De strategie voor de centrumgebieden is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Uitgangspunt is dat de commerciële doeleinden in principe op de begane grond gesitueerd worden. Buiten het kernwinkelgebied kunnen niet-woonfuncties omgezet worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies.

De conclusie is dat onderhavig initiatief aan sluit bij de wens om niet-woonfuncties om te zetten naar woonfuncties. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

5 MILIEUHYGIENISCHE 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. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Ten aanzien van bodem en grondwater van de locatie zijn de hierna genoemde onderzoeken gedaan.

5.1.1 *Verkennd bodemonderzoek*

Uit het verkennd bodemonderzoek (Parallelweg 26 te Geldrop, Lankelma Geotechniek Zuid BV, opdracht nummer 66303, d.d. 11 december 2013) blijkt dat het grondwater in de westelijke hoek van het perceel sterk verontreinigd is met gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOCL). In het grondwater worden geen bronproducten meer aangetroffen, maar enkel sterk verhoogde gehalten aan afbraakproducten (vinylchloride en som 1,2-dichloorethenen). Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen nalevering meer plaatsvindt vanuit een onbekende kern in de grond. Ook kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging onderhevig is aan biologische afbraak.

Het grondwater ter plaatse van het overige deel van de locatie is niet - of alleen licht verontreinigd met VOCL. In de bovengrond ter plaatse van het fabrieksgebouw is plaatselijk een matige verontreiniging met minerale olie aangetoond. Verder blijkt uit het onderzoek dat ter plaatse van het overige terreindeel geen significante verontreinigingen zijn aangetroffen in de vaste bodem en in het grondwater.

5.1.2 *Briefrapportage aanvullend grondwateronderzoek*

In aanvulling op voormeld verkennd onderzoek (Parallelweg 26 te Geldrop, Lankelma Geotechniek Zuid BV, opdracht nummer 66303A, d.d. 13 februari 2013) is door Lankelma aanvullend grondwateronderzoek gedaan ter afperking van de aangetroffen sterke verontreiniging met som 1,2- dichloorethenen en vinylchloride. De omvang van de verontreiniging is berekend op maximaal 5.000 m3 (bodemvolume). Daar de omvang van de sterke verontreiniging groter is dan 100 m3 bodemvolume, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risico-evaluatie blijkt dat er geen sprake is van een spoedeisend geval, c.q. dat er geen sprake is van risico's bij het toekomstige gebruik (Wonen met tuin).

5.1.3 Aanvullend nader bodemonderzoek Papenvoort 58-60 te Geldrop

In het kader van de bepaling van de omvang van de verontreiniging van de locatie Papenvoort 58 - 60 in Geldrop (aan de andere zijde van het spoor) is op basis van een gebiedsinventarisatie het plangebied aan de Willem Alexanderlaan / Parallelweg door Geofox - Lexmond nader onderzocht.

Uit dit onderzoek (Geofox-Lexmond B.V., projectnummer 20120655/RCRA, d.d. 30 september 2014), blijkt dat in het grondwater uit peilbuis 7005 met filters 10-12/22-26/34-38 m-maaiveld enkel sprake is van een streefwaarde-overschrijding.

De grondwaterverontreiniging in het plangebied levert derhalve geen aantoonbare bijdrage aan de verontreiniging van de locatie in Papenvoort.

Op basis van voormelde onderzoeken is vast komen te staan dat verontreinigingen zijn aangetroffen maar dat geen sprake is van een spoedeisend geval c.q. geen sprake is van risico's bij het toekomstig gebruik (wonen met tuin). De matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond van het fabrieksgebouw zal voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden nader in kaart worden gebracht en – indien nodig – worden verwijderd. Voor de aangetroffen verontreiniging met VOCL zal een saneringsplan met de daarbij behorende maatregelen worden opgesteld voor de aanvang van de realisatie van de woningen en/of ondergrondse werken (riolering en eventueel kelders). Ten behoeve van dit saneringsplan wordt een beschikking van 'Ernst en geen Spoed' aangevraagd. Door het treffen van saneringsmaatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.1.4 Conclusie bodem en grondwaterkwaliteit

Op grond van voormelde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de locatie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op de locatie. Wel dient rekening gehouden te worden met het aantrekken of verplaatsen van de verontreiniging bij het onttrekken van grondwater ten behoeve van de ontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Indien de bestemming van een gebied wordt veranderd naar wonen, dient met akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de geluidgrenswaarden als opgenomen in de Wet geluidhinder niet worden overschreden. Deze grenswaarden gelden voor woningen voor zover deze binnen een bepaalde afstand van een weg of spoorlijn worden gesitueerd.

De geluidbelasting op de gevels binnen het plangebied wordt veroorzaakt door rail- en wegverkeer, waarbij het railverkeer veruit maatstafgevend is. Van andere relevante geluidsbronnen is geen sprake.

Door adviesbureau Peutz is akoestisch onderzoek gedaan inzake de geluidbelasting vanwege de weg en het spoor op de gevels van de voorgenomen woonbebouwing binnen het plangebied, welk onderzoek is neergelegd in een rapport d.d. 25 augustus 2014 (rapportnummer H 4860-2-RA-00). Hieronder worden het kader en de resultaten van het onderzoek behandeld.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

In de Wet Geluidhinder zijn zones vastgelegd waarbinnen het verplicht is aandacht te geven aan geluidhinder als gevolg van het wegverkeer in bestaande of nieuwe situaties. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk gesteld van het aantal rijstroken en de aard van het gebied (binnen- of buitenstedelijk) waar de weg is gelegen.

De wegen rondom het plangebied zijn wegen waarop de maximale rijsnelheid 30 km/uur bedraagt. Deze wegen beschikken derhalve niet over een zone in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van deze wegen hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de geluidgrenswaarden. Wel dient de geluidbelasting vanwege deze wegen meegenomen te worden bij de beoordeling of de woningen over een geluidluwe gevel dienen te beschikken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting op deze gevels bedraagt maximaal 53 dB. De overige gevels kunnen in het kader van wegverkeerslawaaï als geluidluw worden aangemerkt. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is aanzienlijk lager dan ten gevolge van het railverkeer en is hiermee te verwaarlozen.

Aldus zijn er op grond van feitelijk optredend wegverkeerslawaaï geen beperkingen ten aanzien van de voorgestane woonbebouwing.

5.2.3 Spoorweglawaaï

De breedte van zones langs de spoorweg is afhankelijk van het spoortraject. Ter plaatse van de locatie bedraagt de zone 600 meter, zodat het gehele plangebied is gelegen binnen deze zone. De voorkeursgrenswaarde voor de gevelbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van railverkeerslawaaï bedraagt 55 dB(A). Ontheffing kan in principe worden verleend tot een geluidbelasting van maximaal 68 dB(A), doch dit is enkel aan de orde indien bron- of overdrachtsmaatregelen niet tot de mogelijkheden behoren.

Bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen zijn ter plaatse van het plangebied niet op een (kosten)effectieve wijze mogelijk.

De woningen in het plangebied zijn wat betreft het aspect geluid onder te verdelen in de woningen in het monumentale gebouw aan de Parallelweg en de overige grondgebonden woningen elders in het plangebied.

De woningen in het monumentale gebouw worden gerealiseerd op 55 tot 60 meter van de spoorlijn Eindhoven – Weert. Er is daarom sprake van geluidhinder. Ten aanzien van de achterliggende grondgebonden woningen is er gezien de afstand tot de spoorlijn en de aanwezigheid van het tussenliggende monumentale gebouw niet de verwachting dat sprake is van geluidhinder.

Om deze hinder in beeld te brengen is door bureau Peutz onderzoek gedaan naar de te verwachten geluidsniveaus als gevolg van het railverkeer. Doel van het onderzoek was om te bezien in welke mate sprake is van geluidbelasting op de gevel van het monumentale gebouw aan de Parallelweg. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in voormelde rapportage.

Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer op een aantal geprojecteerde woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De geluidbelasting overschrijdt echter nergens de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Alle geprojecteerde woningen beschikken over een geluidluwe gevel (geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde).

Aangezien bronmaatregelen onvoldoende doeltreffend zullen zijn en het plaatsen van afschermingen tussen spoor en ontvanger vanwege stedenbouwkundige en verkeerskundige aspecten niet wenselijk zijn, zal alvorens de woningen te kunnen realiseren voor de betreffende woningen een hogere grenswaarde dienen te worden verleend.

Dit alles betekent dat tevens een procedure hogere waarde doorlopen te worden in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Naast de voorwaarden in de Wet geluidhinder moeten woningen voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit voor wat betreft het hoogst toelaatbare binnenniveau en de geluidswering van gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Hiertoe dient te worden aangetoond dat toch kan worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. In het kader van dit bestemmingsplan dient dit slechts voldoende aannemelijk te zijn. De concrete maatregelen hiertoe worden in het kader van de omgevingsvergunning beoordeeld.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Hierbij kan worden gedacht aan isolerende maatregelen aan de binnenzijde van de gevel, speciale beglazing alsmede suskasten alsmede isolatie aan het dak. Deze maatregelen betreffen enkel de bebouwing gelegen aan de Parallelweg, alsmede 1 woning dat is gelegen in het 'straatje'. Voor wat betreft de overige nieuw te realiseren woningen zijn deze maatregelen niet aan de orde omdat de geluidbelasting hiervan veel lager is vanwege de afschermende werking van voormelde bestaande bebouwing.

Conclusie ten aanzien van het plangebied

Het reduceren van de geluidbelasting op de diverse gevels tot onder de voorkeursgrenswaarde is feitelijk niet te realiseren. Aldus dient voor deze binnenstedelijke locatie ten behoeve van de voorgenomen woonbebouwing ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden verkregen. Dit betekent dat een procedure Hogere Grenswaarde gevolgd moet worden, die separaat in procedure wordt gebracht. Hierbij wordt verwezen naar het besluit dat over de hogere grenswaarde wordt genomen.

Tenslotte moet in de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden aangetoond dat er in de woningen een acceptabel geluidsniveau behaald wordt. De karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie, ook die van de dove gevels, dient te voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden in het Bouwbesluit. Uitgangspunt hierbij is de geluidbelasting op de gevels. Uitgaande van de geluidbelasting ter plaatse zullen er diverse akoestische voorzieningen benodigd zijn voor een deel van de woningen, hetgeen als onderdeel van de omgevingsvergunning nader zal worden uitgewerkt.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect geluid met het voorliggende ontwerp en de hierin vervatte akoestische voorzieningen na verkregen ontheffing geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Toetsing aan de Wet Milieubeheer

Sinds 15 november 2007 zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Gelijktijdig met deze wetwijziging zijn tevens de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Het onderhavige plan maakt de realisatie mogelijk van een plan met maximaal 20 woningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de woonfuncties. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden.

Conclusie ten aanzien van het plangebied

Conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten (productie en opslag) en van transport van gevaarlijke stoffen. Het is een beleidsterrein dat ook gevolgen heeft voor de ruimtelijke ordening omdat concrete afstanden in acht moeten worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen "plaatsgebonden risico" (de ten minste in acht te nemen grenswaarde (10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten") en het "groepsgebonden risico" (een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken).

Door adviesbureau Peutz BV is een rapport van 16 juli 2014 (H 4860/1/RA/003) verzorgd betreffende de externe veiligheid. In het kader van externe veiligheid is voor de locatie van belang het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor alsmede een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding. Van vervoer over de weg of risicovolle bedrijven in de nabijheid van de locatie is geen sprake, zodat terzake geen onderzoek is gedaan en deze aspecten ook verder onbesproken blijven.

5.4.2 Ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding

Ten aanzien van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding concludeert Peutz, dat het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de op circa 130 meter afstand aanwezige leiding. Daarmee vormt het aspect externe veiligheid in relatie tot de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding geen belemmering en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor

Voor het plangebied speelt met betrekking tot veiligheidszoning met name de veiligheid onder invloed van het spoor een rol. Door Adviesbureau Peutz is in voormeld rapport in beeld gebracht het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Ten aanzien van het spoortraject Eindhoven – Weert wordt geconcludeerd, dat de PR contour is gelegen op een maximale afstand van 24 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Aldus is deze contour niet gelegen over het plangebied en levert deze geen knelpunt op voor de beoogde ontwikkeling.

Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie minder dan de oriëntatiewaarde. De berekende overschrijdingsfactor bedraagt in de huidige situatie 0,079 en in de toekomstige situatie 0,080. Het groepsrisico ligt aldus ver onder de oriëntatiewaarde en neemt minimaal toe.

Groepsrisicoverantwoording

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform paragraaf 4.3 van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, verantwoord te worden, als er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het groepsrisico. Het groepsrisico blijft onder oriëntatiewaarde, maar neemt beperkt toe. Op grond van paragraaf 4.3 van deze circulaire dient een verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd. Dat houdt in dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Tevens dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio.

In het concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) (artikel 7 en 8) is opgenomen dat het groepsrisico niet beperkt verantwoord hoeft te worden als de toename van het groepsrisico niet hoger is dan 10%. Er is in feite dan geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. In dit geval is dit aan de orde (toename is 1,3%). De beperkte verantwoording houdt in dat de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid moet worden behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan alsmede het onderzoek van Peutz is ter advisering voor gelegd aan de Veiligheidsregio Zuidoost – Brabant. In haar advies van 05 september 2014 adviseert de Veiligheidsregio de volgende maatregelen die de beheersbaarheid van een incident en de zelfredzaamheid van personen die in het plangebied verblijven bevorderen:

1. Optimaliseren primaire bluswatervoorziening van minimaal 60 m3 per uur.
2. Risicocommunicatie naar de aanwezige personen in het plangebied binnen het invloedsgebied ter bevordering van hun handelingsperspectief bij een calamiteit.
3. Borgen bouwkundige ontwerpuitgangspunten
4. Ontvluchting van de risicobron af.
5. Gebouwen uitvoeren met centraal afsluitbare ventilatie.
6. Zoveel mogelijk luchtdicht uitvoeren van het bouwwerk.
7. Zoveel mogelijk beperken van het glasoppervlak en zorgen dat ramen niet kunnen worden geopend aan de risicozijde (als beglazing wordt toegepast adviseren wij scherfwerende beglazing klasse P2A conform EN 356 geplaatst in kitsponning).

Aan het advies van de veiligheidsregio is als volgt gehoor gegeven:

1. De aanleg van een primaire bluswatervoorziening op de door de veiligheidsregio aangegeven locatie zal ter hand worden genomen;
2. Op basis van de overwegingen in deze paragraaf wordt het restrisico binnen het plangebied acceptabel geacht. Eventuele 'risico communicatie' wordt in Geldrop-Mierlo breder aangepakt.
3. De bouwkundige maatregelen die de veiligheidsregio adviseert zijn als volgt verwerkt:
 - Ontvluchting van de risicobron af is gerealiseerd: Het rapport van Peutz vermeld hierover het volgende:
 - Extra aandacht is besteed aan de vluchtmogelijkheden (van de risicobron af en vluchtzijde niet aan de zijde van de risicobron);
 - Gebouwen uitvoeren met centraal afsluitbare ventilatie / zoveel mogelijk luchtdicht / zoveel mogelijk beperken glasoppervlak / scherfwerende beglazing: Bouwtechnische eisen waaraan gebouwen moeten voldoen zijn geregeld in het Bouwbesluit. De ontwikkeling is niet gelegen in een plasbrandaandachtsgebied (PAG). De door de veiligheidsregio voorgestelde ontwerpuitgangspunten gaan verder dan vereist volgens het Bouwbesluit. Omdat de ontwikkeling niet ligt in een PAG kunnen deze dus niet dwingend worden voorgeschreven.

Te verwachten aantal personen binnen het invloedsgebied/ hoogte van het groepsrisico
Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie minder dan de oriëntatiewaarde. De berekende overschrijdingsfactor bedraagt in de huidige situatie 0,079 en in de toekomstige situatie 0,080. Het groepsrisico ligt aldus ver onder de oriëntatiewaarde en neemt slechts minimaal toe. Voor de dichtheid wordt verwezen naar het rapport van Peutz.

Maatregelen aan de risicobron ter beperking van het groepsrisico

In het Basisnet en het ontwerp Besluit transport externe veiligheid (Bevt) zijn diverse maatregelen opgenomen die worden toegepast aan het spoor of aan het transport over het spoor. In het convenant "BLEVE vrij rijden" dat op 14 mei 2012 is vastgesteld is opgenomen dat de kans op een warme BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) moet worden verlaagd. Een warme BLEVE kan ontstaan als een wagon met brandbare vloeistof lek raakt in de directe nabijheid van een wagon met brandbaar gas. Hierdoor kan bij een brand de tank met brandbaar gas bezwijken. De reactie tussen beide stoffen kan leiden tot een vuurbal met een doorsnee tot 200 meter. Door de twee stoffen niet in wagons achter elkaar te vervoeren, maar rekening te houden met een veiligheidsafstand, vermindert de kans op een gaswolkontploffing. Het slimmer samenstellen van goederentreinen is één van de maatregelen om het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor veiliger te maken. Door het slimmer samenstellen van treinen, veiligheidsmaatregelen aan de infrastructuur te treffen en door meer gebruik te maken van de Betuweroute, kan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijven groeien, binnen de kaders van het Basisnet Spoor. Tegelijkertijd kunnen bouwplannen die gemeenten hebben langs het spoor worden uitgevoerd. De veiligheid van bewoners rond het spoor wordt hiermee vergroot en naar de toekomst toe geborgd.

Mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Het oude fabrieksterrein dient een nieuwe bestemming te krijgen. De locatie is ideaal voor woningbouw. De gemeente dient wonen mogelijk te maken. De ontwikkeling heeft slechts een zeer beperkte toename van het groepsrisico tot gevolg.

Mogelijke bron- en/of pipe-maatregelen om het groepsrisico te beperken

Binnen het gebied kunnen diverse soorten risico's voorkomen. Er zijn een drietal soorten ongevalsscenario's te onderscheiden.

1. explosie (druk)
2. brand
3. het vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas)

Voor alle drie de scenario's gelden andere maatregelen.

Explosie

Bij een explosie komen hoge drukken tot stand. Dicht bij de bron zijn de drukken zo hoog dat maatregelen bijna niet mogelijk zijn. Doordat BLEVE-vrij zal worden gaan gereden, is de kans op een explosie zeer gering.

Bij de explosie komen hoge drukken tot stand. Dicht bij de bron zijn de drukken zo hoog dat maatregelen bijna niet mogelijk zijn en/of dermate hoge kosten met zich meebrengen dat het niet redelijk is deze maatregelen toe te passen. Wel kan gehard glas bij gebouwen voorkomen dat er extra slachtoffers door rondvliegend glas zullen vallen. Gehard glas is 3,5 maal zo duur als standaard HR ++ glas. Het is niet wenselijk om, mede gezien de beperkte toename van de risico's, dermate hoge eisen aan gebouwen op te leggen.

Brand

Bij een brand komt veel hitte vrij. Bij een brand met vloeistoffen bedraagt op een afstand van 30 meter van de bron de warmtestraling ongeveer 35 kW/m², hierna neemt de warmtestraling geleidelijk af. Het plan ligt buiten deze zone van 30 meter.

De maatregelen die te treffen zijn voor een ongeval met brandbare vloeistoffen kunnen zonder hoge kosten worden uitgevoerd. Nu de bebouwing echter op meer dan 30 meter van de weg wordt gesitueerd, is het niet zinvol deze maatregelen door te voeren.

Toxisch

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. Enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de gebouwen. Bij nieuwe woningen, zoals in onderhavig plangebied zullen worden gebouwd, is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Nieuwe gebouwen die zijn voorzien van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met een druk op de knop uit te schakelen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Dit is geregeld in het Bouwbesluit.

Mogelijkheden tot de voorbereiding en bestrijding van een ramp

Het plangebied is goed toegankelijk voor hulpverleningsdiensten en brandweer. Tevens is er voldoende ruimte voor hulpverleningsdiensten en brandweer in het plan alsook aan de Parallelweg.

De veiligheidsregio adviseert de primaire bluswatervoorziening te optimaliseren door het aanleggen van een extra brandkraan met een capaciteit van minimaal 60 m3 per uur. Zoals voorgaand vermeld zal de aanleg van een primaire bluswatervoorziening op de door de veiligheidsregio aangegeven locatie ter hand worden genomen.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Om de zelfredzaamheid te vergroten is extra aandacht besteed aan de vluchtmogelijkheden (van de risicobron af en vluchtzijde niet aan de risicobronzijde). Verder zijn de personen in de woningen zelfredzaam.

5.4.4 Conclusie

Middels de voorgestelde maatregelen van bureau Peutz B.V en de uitvoering van advies van de Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant vermelde maatregelen is het aspect externe veiligheid voldoende gewaarborgd. Op basis van vorenstaande overwegingen wordt het restrisico binnen het plangebied acceptabel geacht. Eventuele 'risico communicatie' wordt in Geldrop-Mierlo breder aangepakt.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Indien woningen worden gebouwd in de nabijheid van bestaande bedrijven kunnen die bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt, indien de afstand tot die woningen kleiner wordt dan in de bestaande situatie. Bepalende aspecten zijn daarbij meestal geluid en geur. Indien echter woningen reeds op kortere afstand zijn gesitueerd zullen deze bestaande woningen bepalend zijn en heeft het project geen invloed op de bestaande bedrijvigheid.

5.5.2 Inventarisatie bedrijven

Er is geïnventariseerd welke bedrijven gevestigd zijn in de nabijheid van het plangebied. In het gebied bevinden zich geen bedrijfsactiviteiten die qua externe milieueffecten een belemmering vormen voor het realiseren van het project. Gezien de bestaande woningbouw zorgt het project niet voor enige relevante wijziging voor lokale bestaande bedrijfsvoering (voorzover deze al in de nabijheid van het plangebied aanwezig zouden zijn).

Wel zijn rond het plangebied bedrijfsbestemmingen opgenomen, waarbij maximaal milieucategorie-2 bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Gelet op de bestaande situatie, waarbij activiteiten in de gebouwen plaatsvinden zijn er geen belemmeringen te verwachten.

5.5.3 Geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Ook het bedrijf 'Peijnenburg' ligt op voldoende afstand. Geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

5.5.4 Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

5.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn en aldus aandacht verdienen in het kader van dit bestemmingsplan. In het noordelijk deel van het plangebied is een bergingsriool van de gemeente aanwezig. Dit bergingsriool is van vitaal belang voor de afvoer/berging van regenwater in een gebied van Zesgehuchten tot en met Skandia.

Volgens een uitgevoerde KLIC-melding liggen in het gebied diverse kabels en leidingen van diverse rechthebbenden. Ter voorbereiding op de uitvoering van werken dient overleg met de verschillende beheerders plaats te vinden en dienen eventuele proefsleuven te worden gegraven ter vaststelling van de exacte ligging van de kabels en leidingen.

5.7 Verkeer en parkeren

Parkeren

Bij een binnenstedelijke herontwikkeling spelen verkeersaspecten veelal een belangrijke rol.

Ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen is het huidige parkeerbeleid er op gebaseerd dat, overeenkomstig de bouwverordening, naar rato parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit aantal wordt bepaald op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW, oktober 2012 (publicatienummer 317).

Vanwege de gewenste flexibiliteit in het woningtype is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen, hoeveel parkeerplaatsen per woningtype moeten worden gerealiseerd.

Er is daarbij onderscheiden naar 3 woningtypes:

- Koop, vrijstaand;
- Koop, twee onder 1 kap;
- Koop, tussen-/hoekwoning.

Bij de differentiatie is vervolgens uitgegaan van de kencijfers per woningcategorie van de CROW-publicatie (oktober 2012).

Omdat garages en opritten niet altijd maximaal voor de daarvoor bestemde doelen (kunnen) worden gebruikt, is er tenslotte onder de definities aangegeven hoe deze worden meegeteld voor het aantal beschikbare parkeerplaatsen.

Op deze wijze blijft het onderdeel parkeren balans in relatie met het aantal woningen.

Parkeerbalans

Om te voorzien in voldoende parkeerruimte voor auto's op eigen terrein dan wel te voorzien in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid in het openbare gebied van het plangebied worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

Woningtype	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Koop, vrijstaand	2,2
Twee onder 1 kap	2,1
Koop hoek/ tussenwoning	1,9

Figuur: getallen gebaseerd op publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW, oktober 2012

In de regels is aangegeven dat de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein volgens aangegeven berekeningswijze dienen te worden aangelegd. De daarin genoemde minimale afmetingen voor een oprit betreft een vrij ruimte zonder opendraaiende deuren van berging/garage etc. of andere obstakels die het gebruik als parkeerruimte belemmeren.

De aanwezige langspaarkeerplaatsen aan de Parallelweg mogen over de lengte van het te ontwikkelen perceel enkel aan de oostzijde van de weg aan het plan worden toegerekend.

De bezoekersplaatsen voor de woningen aan de Parallelweg (6x0,3=1,8 pp) worden toegerekend aan het parkeerterrein bij het station; de parkeerbehoefte van de bezoekers van die woningen kan immers gefaciliteerd worden door de uitwisseling met het stationsparkeren.

Inrichting Hofje

De verkeersgeneratie voor de woningen bedraagt maximaal minimaal 6,7 en maximaal 7,5 per woning voor een gemiddelde weekdag. Uitgaande van 14 (middengebied 6+5+3) woningen bedraagt de verkeersgeneratie 101 tot 105 motorvoertuigen per etmaal.

Het huidige bestemmingsplan laat ter plaatse zwaar vrachtverkeer toe. Gezien de beperkte omvang van het project en de directe ligging hiervan aan de doorgaande Parallelweg zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare toename van de locale verkeersbewegingen.

Het hofje krijgt een erfinrichting. Dit betekent dat geen aparte voetpaden worden aangelegd. Het openbaar parkeren vindt enkel in de daarvoor aangebrachte vakken plaats en worden voorzien van een 'P'. Tevens worden er geen noemenswaardige hoogteverschillen aangebracht.

De in-/uitgang van het hofje wordt vormgegeven als een in-/uitrit. Het hofje zal direct bereikbaar worden gemaakt voor alle hulpdiensten en een vuilnisauto zonder dat daarvoor keer- of steekbewegingen noodzakelijk worden.

De aan te leggen haaksparkerplaatsen hebben de minimale afmetingen van 2,5 x 5,0 m. De minimale manoeuvreerruimte achter een parkeervak is bij haaksparkeren 6,0 m en achter een inrit is deze 5,5 m.

Door de beperkte toename van het aantal voertuigen en de spreiding van het verkeer over verschillende wegen zal nergens sprake zijn van een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande eisen die deels in de regels zijn geborgd voldoet het plan op het aspect van verkeer en parkeren.

5.8 Watertoets

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 Lankelma is daarom een uitgebreide hydrologisch onderzoek, waarvan de rapportage d.d. 24 februari 2014 in de bijlagen is opgenomen. Onderstaande watertoets is afkomstig uit genoemd rapport.

5.8.1 Algemeen

Gepland is de herontwikkeling van de locatie voor woonbebouwing. De huidige contouren van de bebouwing blijven hierbij grotendeels gehandhaafd. Door de realisatie van het plan zal het verhard oppervlak afnemen met circa 230 m². De herontwikkeling van het terrein heeft derhalve sowieso een positief effect op de waterhuishouding en er wordt voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Uit overleg met de gemeente en het waterschap is naar voren gekomen dat:

- Conform de beleidsregels van het waterschap er door het waterschap geen retentie- of overige voorzieningen worden geëist, omdat het verhard oppervlak afneemt.
- Er dient te worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale ontwikkeling van het terrein door de verwerking van hemelwater conform de trits van de WB21.
- De mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater dienen derhalve te zijn onderzocht.
- De gemeente Geldrop-Mierlo geen retentie- of overige voorzieningen eist. Wel dienen HWA en DWA gescheiden te worden aangeboden op de perceelsgrens (aan de Willem-Alexanderlaan).

5.8.2 Geschiktheid voor infiltratie

Toetsing geschiktheid

Teneinde de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater vast te stellen zijn de onderzoeksgegevens getoetst aan de richtlijnen uit ISSO-publicatie nr. 70-1, Hemelwater binnen de perceelsgrens. Deze richtlijn stelt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie indien de k-waarde van de zandige bodem groter is dan 0,4 m/dag en de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper is dan 0,7 m - mv. Op basis van de gemeten k-waarden van de

onverzadigde bovengrond (0,1 à 1,0 m/dag) en de relatief hoge verwachte grondwaterstanden (0,6 à 0,7 m/dag) kan worden gesteld dat de bodem, zonder aanvullende grondverbeterende maatregelen, niet zonder meer geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Hierbij komt dat de bodem in zekere mate verontreinigd is.

Geschiktheid voor verschillende type voorzieningen

De geschiktheid van de locatie voor de diverse afkoppelmogelijkheden is getoetst met de toepassingsindicator van Rioned. Volgens de toepassingsindicator van stichting RIONED is de lozing, al dan niet gezuiverd of gebufferd de aangewezen afkoppeltechniek voor de locatie. Hierbij kan worden gedacht aan bergingskelders- of riolen. Infiltratie in eender welk type voorziening stuit op de nodige beperking.

5.8.3 Samenvatting, conclusie en aanbevelingen

Door de realisatie van het plan zal het verhard oppervlakte afnemen met circa 230m². De herontwikkeling van het terrein heeft, gezien de afname van het verhard oppervlak, een positief effect op de waterhuishouding en er wordt voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Doordat het verhard oppervlak afneemt worden door het waterschap en de gemeente geen bergingseisen gesteld. De bodem biedt, zonder grondverbeterende maatregelen, zeer beperkte mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Vanuit het aspect water zijn derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen planontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Algemeen

In 2002 is de Flora- en faunawet (Ff wet) in werking getreden. Deze wet bundelt de voorheen in verschillende wetten opgenomen bepalingen over soortenbescherming. Ook is in deze wet opnieuw vastgesteld welke planten- en diersoorten in Nederland beschermd zijn. Belangrijkste consequentie van deze nieuwe wet is dat ontheffing moet worden aangevraagd voor uitvoeringswerkzaamheden in de meest brede zin van het woord, als een soort of leefgebied van een beschermde soort door deze werkzaamheden kan worden aangetast. Dat geldt voor alle beschermde soorten, waaronder een groot aantal vrij algemeen voorkomende soorten.

5.9.2 Ten aanzien van het plangebied

Binnen de locatie is sprake van voormalig bedrijfsmatig gebruik. Gezien de huidige inrichting van het plangebied en de ligging hiervan is de aanwezigheid van enige beschermde flora of fauna niet aannemelijk. Om dienaangaande nader inzicht te krijgen is in opdracht van Lankelma Geotechniek Zuid BV door Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd op het terrein van de voormalige wollendekenfabriek. De resultaten hiervan zijn neergelegd in een rapportage d.d. 13 februari 2014 (Rapport Flora- en faunaquickscan woningen Parallelweg te Geldrop - AM13285-).

De vraagstelling hierbij luidde :

- welke beschermde dieren en planten komen mogelijk voor in het plangebied;
- welke effecten heeft de voorgenomen ingreep;
- kunnen negatieve effecten zoveel mogelijk worden gemitigeerd (verzacht);

- welke eventuele gevolgen zijn er met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de EHS en op welke wijze kunnen die worden gecompenseerd.

Hiertoe heeft een beleidsinventarisatie plaatsgevonden en is op 29 oktober 2013 middels een veldinventarisatie het plangebied geïnspecteerd. De conclusie van voormeld onderzoek luidt dat geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd voor Beschermden dieren uit de categorie 'algemene soorten', noch voor algemene vogels. Voor de vleermuizen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Het lokale voortbestaan van de brede wespenorchis dient te worden gewaarborgd, door de aanwezige individuen te verplanten naar een nabij gelegen geschikte habitat. Beschermden diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er ook geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of andere beschermde natuurgebieden zijn te verwachten, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

Naar aanleiding van het voornoemd onderzoek heeft aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden volgens het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et. al. 2013) plaatsgevonden. Hierbij werden geen vleermuisverblijven in het onderzoeksgebied aangetroffen. Omdat er tijdens het vleermuisonderzoek enkel gewone dwergvleermuizen werden aangetroffen lijkt het erop dat de in 2013 aangetroffen vleermuiskeutels van deze soort afkomstig waren.

Tijdens het vleermuisonderzoek zijn twee gierzwaluwnesten aangetroffen in de bovenste etage van de toren in het onderzoeksgebied. Deze bovenste etage zal in het kader van de nieuwbouw worden gesloopt. Door de sloop van dit deel ruim buiten het broedseizoen (buiten 15 april – 15 september) te laten plaatsvinden, ontstaat er geen directe schade aan bewoonde nesten, jongen of eieren van de gierzwaluw. Nesten van gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd (Dienst regelingen 2009B). Het is daarom verplicht de functionaliteit van het plangebied en haar omgeving als broedhabitat voor deze soort te behouden. Na sloop van de bovenste etage en het aanhevelen van de gevels en dak dient voor het begin van het nieuwe broedseizoen 10 betonnen of houtbetonnen gierzwaluwnestkasten te worden ingebouwd. Dit aantal is het vijfvoud van het aantal te vernietigen nestlocaties (conform Dienst Regelingen 2011). Indien er volgens de beschreven methode wordt gewerkt dan is er geen aantasting van de functionaliteit van de aanwezige broedhabitats van de gierzwaluw en hoeft er geen ontheffing op de Flora en faunawet te worden aangevraagd.

Op 14 juni 2014 zijn de brede wespenorchissen verplaatst naar een bosgebied aan de Rederijklaan. Hierbij is gewerkt volgens de goedgekeurde gedragscode van Bouwend Nederland. Faunaconsult heeft een landelijke ontheffing voor het mogen verplanten van beschermde planten uit de laagste twee beschermingscategorieën (FF/75A/2010/003). Omdat de brede wespenorchis in de laagste beschermingscategorie voorkomt was het aanvragen van een ontheffing voor het verplanten niet nodig.

5.9.3 Conclusie

Met de te treffen genoemde maatregelen (nieuwe gierwaluwnesten) en de reeds genomen maatregelen (verplaatsen van de brede wespenorchissen) bestaat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmering voor het bestemmingsplan.

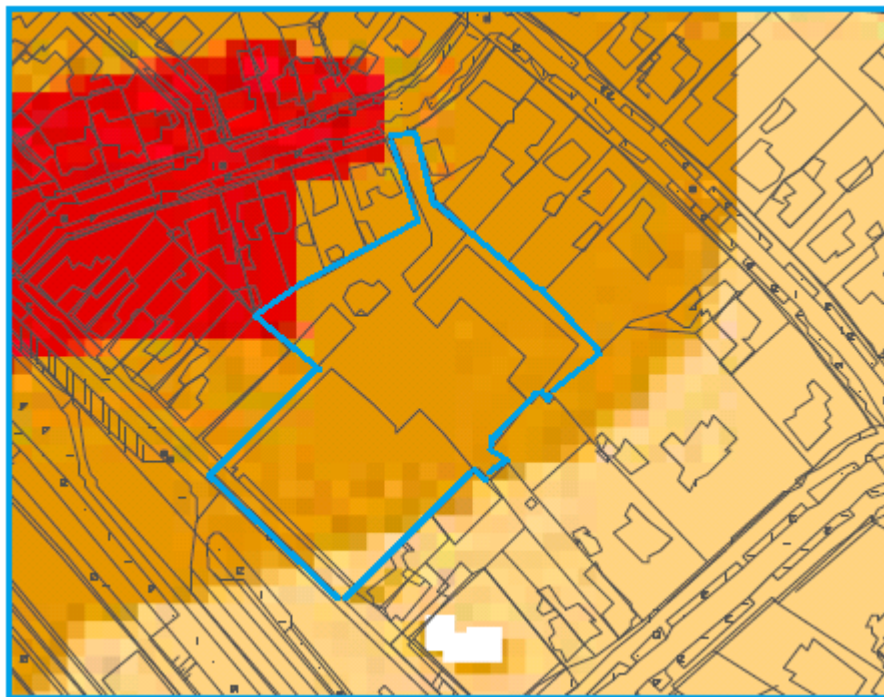
5.10 Archeologie

5.10.1 Algemeen

Het verdrag van Malta en de implementatie van dit verdrag door middel van de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz) eisen dat archeologische waarden worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke aangelegenheden. Uitgangspunt van de Wamz (welke voorziet in een wijziging van de Monumentenwet 1988 de Woningwet de Wet milieubeheer en de Ontgrondingenwet) is archeologische waarden waar nodig beschermen zonder dat meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan strikt noodzakelijk zijn.

Het provinciaal beleid ten aanzien van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) is vastgelegd in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierin staat de visie over cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening centraal. Cultuurhistorische en landschappelijk waarden dienen volgens de provincie als inspiratiebron voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en bebouwde gebied. Op deze manier wordt het erfgoed ook op langere termijn behouden.

Een onderdeel van de cultuurhistorische waardenkaart wordt gevormd door de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en is overgenomen van het bestand zoals bij de RACM bekend is. Op de Cultuur Historische Waardenkaart is het grondgebied van de Provincie Noord-Brabant verdeeld in gebieden met een (middel)hoge indicatieve een lage indicatieve archeologische waarde en in gebieden waarover geen gegevens bekend zijn.



Figuur uitsnede archeologische beleidskaart Geldrop-Mierlo, d.d. 17 augustus 2012

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente ligt het plangebied deel in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3) en deels (zuiden) in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). Op basis daarvan heeft de gemeente Geldrop – Mierlo aangegeven dat bij de wijziging van het bestemmingplan een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. De gemeente Geldrop – Mierlo is in deze bevoegd gezag. Het uitgevoerde onderzoek wordt hieronder beschreven.

5.10.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is door Aeres Milieu B.V. in opdracht van Lankelma Geotechniek Zuid BV bureau- en verkennend veldonderzoek gedaan, zoals neergelegd in de rapportage d.d. 04 augustus 2014 (ISSN 2214-5656). Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Het doel van het opvolgende booronderzoek was het toetsen van deze verwachting in het plangebied

De conclusie van voormeld onderzoek luidt als volgt :

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de zuidwestelijke helft van het plangebied (boringen 3 tot en met 6) een intacte cultuurlaag herbergt. Het archeologisch potentiële niveau is aangetroffen onder een langzaam opgehoogd landbouwdek. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten wordt geadviseerd om voorafgaand aan graafwerkzaamheden een vervolgonderzoek uit te voeren indien de toekomstige verstoringen reiken tot 150 centimeter beneden maaiveld en een verstoringsoppervlak hebben van meer dan 500 m². Dit onderzoek dient bij voorkeur uitgevoerd te worden door middel van proefsleuven.

Met het proefsleuvenonderzoek kan worden vastgesteld of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. Met de archeologische begeleiding kunnen eventueel aanwezige resten op een archeologisch verantwoorde manier worden benaderd, gedocumenteerd en geborgen. Ook voor een archeologische begeleiding dient op voorhand een Programma van Eisen te worden opgesteld.

Indien de verstoringen niet tot 150 centimeter –mv reiken kan de zuidwestelijke helft van het terrein middels het bestemmingsplan worden beschermd. Er dient dan een dubbelbestemming archeologie te worden opgenomen.

Gezien de verstoring tot grote diepte binnen de noordoostelijke helft van het plangebied (ter plaatse van boringen 1 en 2) wordt hier geen nader archeologisch onderzoek nodig geacht.

5.10.3 Conclusie

Dit archeologisch onderzoek is voorgelegd aan het College van B&W van de gemeente Geldrop-Mierlo alsmede de omgevingsdienst Zuid-oost Brabant (ODZOB) en door hen beoordeeld en akkoord bevonden. Besloten is om te komen tot een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, welke in de regels is opgenomen.

In de regels is voor het bevoegd gezag aldus de mogelijkheid (middels een dubbelbestemming) opgenomen om voorwaarden te stellen aan de omgevingsvergunning ter behoud en bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hiermee bestaat er vanuit het aspect archeologie geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 Rijksmonument

Binnen het plangebied is sprake van een beeldbepalend rijksmonument, zijnde het zuidoostelijke fabrieksgebouw. In paragraaf 3.1 zijn de waardering in de registeromschrijving en het advies betreffende de herontwikkeling van de locatie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap integraal opgenomen.

Met inachtneming van dit preadvies zal de verdere planontwikkeling en –realisatie plaatsvinden, e.e.a. in het kader van opvolgende vergunningverlening nader met de Rijksdienst af te stemmen.

5.11.2 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan met inachtneming van het in deze paragraaf beschrevene geen belemmeringen ten aanzien van het bestemmingsplan.

5.12 Trillingen

5.12.1 Algemeen

De woningen in het plangebied zijn wat betreft het aspect trillingen onder te verdelen in de woningen in het monumentale gebouw aan de Parallelweg en de overige grondgebonden woningen elders in het plangebied.

5.12.2 Beoordeling trillingshinder

De woningen in het monumentale gebouw worden gerealiseerd op 55 tot 60 meter van de spoorlijn Eindhoven – Weert. Ten aanzien van de achterliggende grondgebonden woningen is er gezien de afstand tot de spoorlijn en de aanwezigheid van het tussenliggende monumentale gebouw niet de verwachting dat sprake is van trillingshinder.

Wat betreft de woningen in het monumentale gebouw kan op basis van ervaringsgegevens voorkomend uit de recente totstandkoming van woningbouw op circa 38 meter van de spoorlijn aan de Rederijkerstraat te Geldrop worden gesteld dat aannemelijk is dat zal worden voldaan aan de na te streven waarden (zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2002). Ook voor de realisatie van de woningen in het monumentale gebouw bestaan daarom geen belemmeringen als gevolg van trillingen van railverkeer.

Door ontwikkelaar is aangegeven dat afhankelijk van de concrete bouwplannen in het monumentale gebouw als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning aanvullend zal worden gezien welke concrete maatregelen benodigd zijn om de invloed van de nabije ligging van het spoortracé te beperken. Denkbaar en werkbaar hierbij is het aanbrengen van een trillingisolerende voorziening in de vorm van een flexibel materiaal tussen bestaande vloer en nieuwe woonvloer in de vorm van matten van polyurethaanschuim, rubber of kurk of in geval van eventuele verdiepingen het trillingsvrij bevestigen van deze vloeren in de bestaande constructie. Voor wat betreft de overige nieuw te realiseren woningen zijn deze maatregelen niet aan de orde vanwege de grotere afstand tot het spoortracé.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen bestaan met inachtneming van het in deze paragraaf beschrevene geen belemmeringen ten aanzien van het bestemmingsplan.

5.13 Duurzaam bouwen

De Gemeente Geldrop-Mierlo wil een bijdrage leveren aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. De prestatie van het gebouwwontwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR Gebouw'.

In het convenant is een ambitie afgesproken van een score van minimaal een 7 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 7, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

Wat betreft het thema energie is in Europees en Rijksbeleid vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Via een tussentijdse aanscherping van de EPC in 2015 moet na 2020 nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. Dat betekent voor de gebruiker dat energiekosten maar een zeer beperkt deel van de huisvestingskosten zullen vormen.

In de verdere bouwtechnische uitwerking van het plan zal hieraan aandacht geschonken moeten worden.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

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 'De Wollendekenfabriek' is het bieden van een concrete juridische regeling, waarmee ook de rechtszekerheid van de burger is gebaat. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de opbouw van de regels en de afzonderlijke bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. In de SVBP 2012 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 bestemming voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en afwijkingsregels. Het vierde en laatste hoofdstuk betreft het overgangsrecht en de slotregel.

Voor onderhavig plangebied zijn twee bestemmingen opgenomen :

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, waaronder garages, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden diverse hoogtebepalingen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Daaraan ondergeschikt zijn tuinen en erven, parkeervoorzieningen, waaronder garages, paden e.d, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd en zijn de maximale bouwhoogten weergegeven. Overkappingen, waaronder carports, zijn toegelaten binnen de aanduiding 'tuinen'. Verder is ook een regeling ten behoeve van erkers opgenomen.

Het gebruik als woning is afhankelijk gesteld van de aanleg een instandhouding van voldoende parkeerplaatsen. De basis daarvoor is gelegen in de mogelijkheid om voorwaardelijke verplichtingen op te nemen (artikel 3.2.1 lid 2 Bro) en vanwege de verplichting om parkeereisen op te nemen in bestemmingsplannen. Dit vanwege een reparatiewet die op 29 november 2014 in werking is getreden (Reparatiewet BZK, Staatsblad 2014 Jaargang 2014, Nr. 458).

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. Voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep zijn gebruiksregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan bewoning van bijgebouwen toegestaan in het kader van mantelzorg.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in het zuidelijk deel van het plangebied is via een dubbelbestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de regels (artikel 5) en op de verbeelding. Voor verstoringen die dieper reiken dan 150 centimeter en een verstoringsoppervlak hebben van meer dan 500 m² is voorafgaand aan graafwerkzaamheden een vervolgonderzoek naar archeologische waarden ter plaatse vereist. Hierbij dient aan beide voorwaarden te worden voldaan. Er wordt aan de verplichting voldaan als de grondroeringen zowel dieper als groter zijn dan in artikel 5 Archeologie lid 5.2.2. Uitzonderingen de genoemde maten. Het nader onderzoek dient bij voorkeur uitgevoerd te worden door middel van proefsleuven.

Ten behoeve van de ligging en instandhouding van een bergingsriool is een dubbelbestemming 'Leiding-Riool' [L-R] opgenomen. Deze regeling ziet op de ligging en instandhouding van de leiding. Slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van carports, zijn ter plaatse toegestaan. Het vergunningvrij bouwen is via de dubbelbestemming op deze plek uitgesloten.

Ter signalering van het rijksmonument is tenslotte een 'specifieke bouwaanduiding Rijksmonument' opgenomen.

7 Uitvoering bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De Gemeente Geldrop – Mierlo heeft ten behoeve van de bouwplan met de exploitant een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder meer geregeld dat de kosten van het aanpassen van het perceel aan het toekomstig gebruik, de ontwikkeling en de realisatie van de woningen, de aanleg van de benodigde groen en infrastructuur voor rekening zijn van de exploitant.

De exploitant heeft voor een plan een exploitatie opzet gemaakt waaruit een positief resultaat blijkt. Mochten er onverwachte risico's zijn dan is de exploitant een partij die de tekorten kan opvangen. Indien het plan uiteindelijk geen positief resultaat laat zien dan zal dat voor de gemeente geen consequenties hebben. Het risico daarvoor ligt geheel bij de exploitant. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel haalbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

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. Deze overeenkomst bevat de randvoorwaarden, de wijze van inrichting van de openbare ruimte, de kostenverdeling en de mogelijke risico's, waaronder het verhaal van planschade.

7.2 Maatschappelijk

Over het concept-ontwerpbestemmingsplan 'De Wollendekenfabriek' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in overleg gevoerd met instanties.

Zo heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft in 2012 (onder nummer AWT-417) en in 2013 (onder nummer AWT-2013-208) advies uitgebracht over de herontwikkeling van de voormalige fabriek. Haar laatste advies dateert van 22 september 2014. In paragraaf 3.1 is de reactie van een standpunt voorzien. In hoofdlijnen is het advies van het RCE overgenomen.

Met de omgevingsdienst Zuid-oost Brabant (ODZOB) is overleg gevoerd over het archeologisch onderzoek en deze zijn door hen beoordeeld en akkoord bevonden.

Verder zijn alle direct omwonenden meermaals geïnformeerd over de planvorming. Op 21 en 22 juni 2014 en op 15 en 16 november zijn de plannen gepresenteerd aan geïnteresseerde omwonenden.

Het ontwerpwijzigingsplan zal op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

8. Bronnen

8.1 Literatuur

- Gemeente Geldrop-Mierlo (2005). *Woonvisie 2005-2015*
- Geldrop-Mierlo. Structuurvisie (2010, actualisatie 2014)
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2014). *Verordening Ruimte*

8.2 Websites

- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (2010).
<http://brabant.esrinl.com/chw/>
- Provinciale Verordening Ruimte en Structuurvisie. Ruimtelijkeplannen.nl

8.3 Bijbehorende adviezen en onderzoeken

- Lankelma Geotechniek Zuid BV, Verkennend bodemonderzoek, 11-12-2013
- Lankelma Geotechniek Zuid BV, Aanvullend bodemonderzoek, 13-02-2013
- Geofox-Lexmond, Aanvullend bodemonderzoek Papenvoort 55-60, 30-09-2014
- Peutz BV, akoestisch onderzoek, 25-08-2014
- Peutz BV, onderzoek externe veiligheid, 16-07-2014
- Lankelma Geotechniek Zuid BV, geohydrologisch grondonderzoek, 14-02-2014
- Aeres Milieu / Faunaconsult, quickscan Flora- en faunawet, 13-02-2014
- Aeres Milieu B.V., archeologisch onderzoek, 04-08-2014
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, preadvies, 13-11-2012, 6-6-2013 en 18-09-2014
- Faunaconsult, Vleermuisonderzoek, 2-9-2014
- Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, 8-9-2014

Colofon

Projectgegevens

Project	De Wollendekenfabriek
Projectnummer	Arom 14.134_T_01
Imro codering	NL.IMRO.1771.BPWollendekenfabr -BON01
Revisie	05
Datum	december 2014

Opdrachtgever

Houta projectontwikkeling B.V.

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter