

Toelichting

Bestemmingsplan “Talingstraat-Dommelbeemden Midden”

Planstatus: ontwerp

Datum: 2018-04-10

Plan identificatie: NL.IMRO.1771.BPTalingstraat

Auteur: robont

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2 Ligging	8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Opzet van de toelichting	11
1.5 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet	11
1.6 De bij het plan behorende stukken	12
2 Voorbereidingsprocedure	13
2.1 Raad	13
2.2 Participatie	13
3 Achtergrond en beschrijving van het plan	15
3.1 Aanleiding en doel: visie voor het gebied "Talingstraat- Dommelbeemden"	15
3.2 Borging in bestemmingsplan "INbreidingslocaties Geldrop-Mierlo"	16
3.3 Visie Inrichtingsplan Compensatie en herbegrenzing	16
3.4 Samenhang deelgebieden	23
3.5 Beschrijving van het plan.....	24
4 Beleid	25
4.1 Rijksbeleid.....	25
4.2 Provinciaal beleid	28
4.2.1 Verordening ruimte Noord Brabant 2017	28
4.2.2 Structuurvisie RO 2010-partiele herziening 2014	34
4.3 Regionaal beleid	35
4.3.1 Woonvisie regio Eindhoven/ regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	35
4.3.2 Waterbeleid	37
4.3.3 Gebiedsvisie Kleine Dommel	38
4.4 Gemeentelijk beleid	41
4.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo.....	41

4.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma	42
4.4.3 Geldrop-Mierlo, een plek met hart voor groen Groenbeleidsplan	43
5 Onderzoeken en voorwaarden.....	44
5.1 Algemeen.....	44
5.2 Functionele programma, bouwhoogtes, aantallen	44
5.3 Bodem	47
5.4 Akoestiek	48
5.5 Archeologie.....	49
5.6 Cultuurhistorische waarden	50
5.7 Geurhinder	53
5.8 Water	53
5.9 Externe veiligheid	58
5.10 Luchtkwaliteit	60
5.11 Bedrijven en milieuzondering.....	62
5.12 Flora en fauna.....	62
5.13 Kabels en leidingen.....	64
5.14 Verkeer	65
5.15 Beeldkwaliteitsplan	66
5.16 Inventarisatie groen	67
5.17 Wetgevingszones, inrichtingsplan.....	68
5.18 Duurzaamheid en energiezuinigheid.....	68
6 Planbeschrijving en toelichting op de regels.....	70
6.1 Inleiding en planbeschrijving.....	70
6.2 Verantwoording bestemmingskeuze	71
7 Financiële uitvoerbaarheid.....	73
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	73

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
8.1 Inspraak en overleg	74
8.1.1 Resultaat inspraakreactie	74
8.2 Ter inzage legging van het ontwerp	74

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In december 2015 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo de “Visie Integratie Stad-Land Talingstraat” vastgesteld voor het gebied tussen de Talingstraat en Mierloseweg te Geldrop. De visie gaat uit van een ontwikkeling van woningen in de gebieden direct grenzend aan de Talingstraat en de Mierloseweg. Om evenredigheid tussen de rode en de groenblauwe functies te krijgen, is in deze visie aangegeven het middengebied (tussen de twee ontwikkellocaties in) te bestemmen voor landschapsontwikkeling. Deze visie is verankerd in het deels nog uit te werken bestemmingsplan “Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo”.

Voor het opstellen van de gebiedsvisie van december 2015 is overleg geweest met grondeigenaren, waterschap en provincie. In de eerste verkennende gesprekken is gesproken over van de begrenzing van het landschapsontwikkelingsgebied in de richting van het beekdal, zodat er meer ruimte ontstaat om woningbouw te plegen in het middengebied (dat in het verleden al was beoogd en in meerdere verkennende plannen/ visies is vastgelegd). Het groen-blauwe programma wordt dan gedeeltelijk in het tussengebied en gedeeltelijk elders uitgevoerd. Het plangebied van de visie 2015 beperkte zich echter tot de gronden met de aanduiding "integratie Stad-land" en liet de gronden langs de Kleine Dommel buiten beschouwing. Deze gronden vallen gedeeltelijk binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en zijn momenteel in gebruik als akkerlanden.

De gebiedsvisie voor het gebied is verder aangescherpt en heeft als ambitie om juist deze gronden langs de Kleine Dommel te betrekken bij de ontwikkeling en een kwaliteitsimpuls te geven. Het plangebied bestaat daarmee uit de gronden van “ brug tot brug”, tussen de Kleine Dommel ter hoogte van de Helze en de Mierloseweg, de Kievitstraat en de Talingstraat. Op loopafstand liggen ten zuidwesten van het plangebied de kasteeltuinen van Kasteel Geldrop en het centrum van de kern Geldrop. Door het betrekken van de gronden langs de Kleine Dommel ontstaat er een logische begrenzing van het gebied en kunnen de al aanwezige en potentiële landschappelijke waarden van het gebied beter in verbinding met elkaar komen te staan, verder versterkt en benut worden.

De kans om ambities en doelen vanuit natuurontwikkeling, het waterschap en het naastgelegen Kasteel Geldrop te koppelen aan een stedelijke ontwikkeling is de ambitie voor de gebiedsvisie. Op deze manier is er een gecombineerde ontwikkeling mogelijk van landschap, natuur, cultuurhistorie, water en het stedelijk gebied. Om deze integrale ontwikkeling mogelijk te maken, zal in een gedeelte van het middengebied een rode functie worden toegevoegd als economische drager van de integrale ontwikkeling.

Uitgangspunten gebiedsvisie

Vanuit het geldende beleid en de ambities van de betrokken partijen is er een aantal uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag liggen aan de visie:

- Versterken van de (cultuurhistorische) beekdalstructuur van de Kleine Dommel;
- Versterken van aanwezige en (potentiële) natuurwaarden;
- Toegankelijk maken van het beekdal en fysieke aansluiting maken met Kasteel Geldrop;
- Afronding van de stedelijke rand langs het beekdal.

De visie stelt een ontwikkelperspectief voor, dat op hoofdlijnen het gewenste eindbeeld van het plangebied beschrijft. Hierbij is aangegeven op welke wijze binnen het bestaande beleid de kwaliteitsimpuls wordt bereikt. In dit perspectief worden de aanwezige cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kernwaarden versterkt waarbinnen de ontwikkeling van verschillende woonvelden voorstelbaar is. Er bestaat een wisselwerking tussen deze componenten, waarin wonen, de rode invulling, de ontwikkeling van groen mogelijk maakt en andersom. De gebiedsvisie bevindt zich als bijlage 1 bij de stukken.

Wijzigingen ten opzichte van visie 2015

In het middengebied is ten opzichte van de visie van 2015 een stedelijke ontwikkeling toegevoegd. Deze rode component dient als economische drager van de integrale ontwikkeling van het plangebied van “brug tot brug”, tussen de Kleine Dommel ter hoogte van de Helze en de Mierloseweg, de Kievitstraat en de Talingstraat. In plaats van een horizontale afronding van de stedelijke rand langs het beekdal wordt een verticale afronding voorgesteld. Langs de waterloop van de Kleine Dommel wordt de huidige beekdalstructuur versterkt door de aanleg van natuurgronden, die als een groenblauwe dooradering op twee plaatsen tussen de woonvelden doorloopt.

Juridisch-planologische borging

Omwille van een juridisch- planologisch doelmatige gebiedsontwikkeling en het planologisch kader, dat is neergelegd in het bestemmingsplan “Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo” is het mogelijk gemaakt om het gebied in delen te bestemmen.

Voor de stedelijke ontwikkeling zijn twee gebieden bepaald die onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling kunnen komen, maar wel volgens de uitgangspunten van de (gezamenlijke) gebiedsvisie. De gemeente Geldrop-Mierlo kan er voor kiezen om het uitwerkingsplan voor het noordelijke en het zuidelijke woongebied in procedure te brengen en separaat een bestemmingsplan voor het middendeel. De juridische basis voor het uitwerkingsplan is immers gelegd in het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" (vastgesteld op 14 december 2015). De insteek is dat het merendeel (ca 70%) van de fysieke inrichting van de natuurgronden is gekoppeld aan het uitwerkingsplan (met een voorwaardelijke verplichting). Voor de fysieke inrichting van de natuurgronden én de gronden tussen de woonvelden is een Inrichtingsplan opgesteld, waarin een koppeling is gelegd met de kwaliteitsverplichting die vanuit de totale gebiedsontwikkeling volgt. De aangescherpte gebiedsvisie Talingstraat- Dommelbeemden, en daarmee de basis voor onderhavig bestemmingsplan, is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd.

De planologische bescherming van de natuurgronden in de beheerfase worden geborgd in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling in het middendeel. De huidige agrarische gronden en gronden met een groenbestemming worden daarbij ‘afgewaardeerd’ naar de bestemming “Natuur” en “Bos”. De overige gronden worden ingericht volgens het Inrichtingsplan.

Een deel van het uitwerkingsgebied, namelijk nabij de Meeuwenhof, is vooralsnog buiten het plangebied van het uitwerkingsplan gelaten. De inbreng van bewoners heeft ertoe geleid dat daar vooralsnog geen bebouwing komt. Omdat het op voorhand niet de bedoeling is bebouwing hier in het geheel uit te sluiten, is ervoor gekozen hier de uit te werken woonbestemming te laten vigeren. Eventueel zal dit gebied in de toekomst als fase 4 worden

ontwikkeld. De landschapsinrichting van de Dommelbeemden heeft in kwantitatieve en kwalitatieve zin deze ontwikkeling al meegenomen.

1.2 Ligging

De ligging van het totale project is weergegeven op onderstaand kaartje.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden drie bestemmingsplannen. Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" dat op 14 december 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo.

Dit bestemmingsplan bevat voor alle opgenomen locaties uit te werken bestemmingen ten behoeve van de ontwikkeling van woongebieden.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo" en het bestemmingsplan "Woongebieden Noord-Geldrop".

Bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo"

Het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" is op 14 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo.

Dit bestemmingsplan bevat voor de gronden - waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt voorbereid - de onderstaande bestemmingen en aanduidingen.

Bestemmingen

(G) Groen (artikel 4)

Lid 1 bepaalt dat de gronden bestemd zijn voor: groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, behoud en herstel van natuur- en culturele waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, langzaam verkeer, extensief recreatief medegebruik en in het bijzonder ter plaatse van:

De aanduiding "wetgevingszone- integratie stad -land' tevens voor landschapsontwikkeling conform de uitgangspunten zoals opgenomen in Visie Talingstraat van de gemeente Geldrop-Mierlo;

De aanduiding "wetgevingszone- behoud en herstel watersystemen" tevens voor behoud en herstel van het natuurlijk watersysteem van de Dommel met inachtneming van de regels in artikel 15.2.

WR-A1 Dubbelbestemmingen waarde archeologie 1 en 3 (artikelen 10 en 12)

Op het gebied rust ook de dubbelbestemming "Archeologie- waarde 1."

Procedures en bestemmingsplan "Inbreidingslocaties".

Ofschoon er sprake is van één totaal project, zijn er verschillende juridische procedures van toepassing.

De gebieden 1 en 3 kunnen worden gerealiseerd met een uitwerkingsplan (op grond van bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" en de bestemming Wg-u). Voor de realisatie van het tweede gebied is dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Daarnaast is bepaald dat de raad de uitgangspunten voor het opstellen van het uitwerkingsplan vast stelt; daarbij rekening houdend met de uitwerkingsregels die zijn opgenomen. Bij het vaststellen van deze uitgangspunten wordt in ieder geval aangegeven op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding.

Bij de presentatie aan de ruimtekamer is het gehele project gepresenteerd als vlekkenplan. Daarbij is aangegeven dat het vlekkenplan de basis zal zijn voor de burgerparticipatie en dat de resultaten daarvan worden teruggekoppeld met de raad.

Burgerparticipatie

Omdat er sprake is van één totaalproject heeft ook dit onderdeel deel uitgemaakt van het traject om burgers en andere partijen te betrekken bij de planvoorbereiding. Voor de verdere uitwerking daarvan wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Verrichtte onderzoeken en nog te verrichten onderzoeken

Sommige onderzoeken zijn verricht ten behoeve van het totale projectgebied en hebben dus deels betrekking op de gronden van het uitwerkingsplan en die van het bestemmingsplan.

Deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen, behorend bij het bestemmingsplan. _

Bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo". (vastgesteld 8 november 2010)

Bestemmingen:

Agrarisch met waarde-3 (artikel 7)

De voor agrarische gronden zijn bestemd voor:

agrarische doeleinden, etc.

verharde en onverharde paden

extensief recreatief medegebruik

etc.

behoud en herstel van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

natuurontwikkelingsgebieden ter plaatse van de aanduiding: " specifieke vorm van agrarisch met waarden- natuurontwikkelingsgebied, behoud".

Bos (artikel 11)

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en ontwikkeling van het bos
- aanleg van verharde en onverharde paden, wegen en verkeersvoorzieningen
- extensief recreatief medegebruik;

Waarde archeologie-4 (artikel 30)

Gronden met de bestemming "waarde- archeologie-4" zijn behalve voor de daar voorkomende andere bestemming- tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Bouwregels bepalen dat het niet is toegestaan te bouwen; uitgezonderd bouw die aan bepaalde voorwaarden voldoet. Van de bouwregels mag worden afgeweken, mits met archeologische waarden rekening wordt gehouden, dan wel worden afgewogen. Voor bepaalde werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het aanleggen daarvan noodzakelijk.

Waterstaat- waterberging (artikel 34)

De voor deze bestemming aangegeven gronden zijn mede bestemd tot tijdelijke opvang van water.

Bestemmingsplan "Woongebieden Noord-Geldrop".(vastgesteld 12 maart 2007)

(G) Groendoeleinden (artikel 21)

Gronden met de bestemming groendoeleinden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voorzieningen ten behoeve van spelen, water en waterhuishoudkunde, langzaam verkeer en nuts.

Leiding dubbelbestemming (artikel

Gronden met deze bestemming zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg, instandhouding, en/of bescherming van de ondergrondse gastransportleiding t.p.v. de aanduiding "gastransportleiding" met een vrijwaringszone van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan bevat de volgende onderdelen:

Hoofdstuk 2: Voorbereidingsprocedure: Raadsbesluit en Participatie

Hoofdstuk 3: Achtergrond en beschrijving van het plan

Hoofdstuk 4: Beleid (verwijzing naar nationaal en provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid)

Hoofdstuk 5: Onderzoeken

Hoofdstuk 6: Toelichting op de regels

Hoofdstuk 7: Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 8: Maatschappelijk uitvoerbaarheid

1.5 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

De Chw is **automatisch van toepassing** op bepaalde categorieën van gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang. In bijlage I van de Chw zijn de categorieën benoemd. Talingstraat (zowel het bestemmingsplan als het uitwerkingsplan) valt onder categorie 3:

Categorie 3. gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang

1. ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 Wro of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt

afgeweken ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

In de toelichting op de wet is aangegeven dat het moet gaan om:

- de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied
- of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Voordeel is dat er gebruik gemaakt kan worden van (o.a.) de procedurele versnellingen.

1.6 De bij het plan behorende stukken

1. Gebiedsvisie Talingstraat- Dommelbeemden

2. Participatie:
- a. inbreng derden
 - b. uitwerking inbreng per onderwerp
 - c. beantwoording inbreng door de gemeente

3. Inrichtingsplan

4. Maatregelen gekoppeld aan bestemmingsplan

5. Maatregelen gekoppeld aan uitwerkingsplan

6. Compensatieplan

7. Ladder duurzame verstedelijking

8. M.e.r.beoordeling (vormvrij)

9. Bodemonderzoek Lankelma d.d. 20 december 2017

10. Kaartje akoestiek: projectie woningen op geluidcontouren

11. Archeologisch rapport van Raap

12. Selectie advies ODZOB

13. Paragraaf cultuurhistorie

14. Advies Veiligheidsregio

15. Natuurtoets flora en fauna onderzoek december 2017

16. Berekening stikstofdepositie Aeries

2 Voorbereidingsprocedure

2.1 Raad

De voorgenomen totale ontwikkeling "Talingstraat, Mierloseweg- Dommelbeemden" is aan de ruimtekamer van de gemeenteraad gepresenteerd op 14 november 2016.

Van deze presentatie maakte een stedenbouwkundige schets, het zogenaamd vlekkenplan, deel uit.

Daarbij is aangegeven dat het vlekkenplan de basis zal zijn voor de burgerparticipatie en dat de resultaten daarvan worden teruggekoppeld met de raad.

2.2 Participatie

In het kader van burgerparticipatie hebben wij het volgende gedaan:

1. Inloop- informatieavonden

Inloopavond 29 november 2016.

Op 29 november 2016 heeft een inloopavond plaats gevonden in het Kasteel. Daarbij is de stedenbouwkundige schets (het vlekkenplan) gepresenteerd. Hiervoor waren alle omwonenden persoonlijk schriftelijk uitgenodigd. Naar schatting hebben 125 personen de avond bezocht. Per onderwerp werd de informatie op wandborden, kaarten en mondeling toegelicht. Bijlage 2a bevat de foto's van de inbreng op de flapovers; bijlage 2b is de uitwerking daarvan per onderwerp.

Behandeling inbreng.

Onder meer met de inbreng van deze avond heeft de gemeente met de ontwikkelaars een concretere invulling van het project opgesteld. In hoofdlijnen heeft de inbreng geleid tot aanpassing van de stedenbouwkundige schets namelijk:

- Talingstraat: vergroting van de openbare ruimte ten behoeve van een luchtiger straatbeeld, groen en ruimte voor parkeren;
- verval van voorgenomen bebouwing nabij de Meeuwenhof.

Terugkoppeling met belanghebbenden: schriftelijk en met informatieavond.

Aan degenen, die hun contactgegevens hadden vermeld, is de beantwoording van de inbreng schriftelijk toegezonden. In bijlage 2c bevindt zich de beantwoording van de gemeente van de inbreng. De eerste avond kreeg een vervolg op 30 mei 2017, waarbij informatie werd gegeven waartoe onder meer de inbreng had geleid. Ook is de concretere invulling van het plan getoond, toegelicht en zijn vragen over de verdere invulling hiervan beantwoord. De raad hebben wij met de raadsinformatie brief van 15 mei 2017 over bovenstaande geïnformeerd.

2. Benadering stakeholders

Met het IVN, stichting Kasteel en deelnemers van het “sociaal groen” zijn drie bijeenkomsten geweest. Hierbij zijn de belangen en zorgen geïnventariseerd. Mede met deze inbreng is vervolgens het Inrichtingsplan voor de Dommelbeemden vormgegeven.

3. Gesprekken

Met een aantal omwonenden zijn nog gesprekken gevoerd.

Los daarvan staat informatie op de website en in de lokale krant.

3 Achtergrond en beschrijving van het plan

3.1 Aanleiding en doel: visie voor het gebied "Talingstraat-Dommelbeemden"

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling van het gebied "Talingstraat- Mierloseweg-Kleine Dommel; "van brug tot brug". In december 2015 heeft de raad - samen met het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo"- de gebiedsvisie vastgesteld. Voor het opstellen van de gebiedsvisie van december 2015 is overleg geweest met grondeigenaren, waterschap en provincie. In eerste verkennende gesprekken is gesproken over een eventueel verlegging van de begrenzing in de richting van het beekdal, zodat er meer ruimte zou ontstaan om woningbouw te plegen in het middengebied (dat in het verleden al was beoogd en in meerdere verkennende plannen was vastgelegd). Het groen-blauwe programma zou dan gedeeltelijk in het tussengebied en gedeeltelijk aangrenzend worden uitgevoerd.

Het plangebied van de visie 2015 beperkte zich echter tot de gronden met de aanduiding "integratie Stad-land" en liet de gronden langs de Kleine Dommel buiten beschouwing.

De ambitie voor de nu opgestelde gebiedsvisie is echter om juist deze gronden langs de Kleine Dommel een kwaliteitsimpuls te geven. Hier bevinden zich namelijk aanwezige en potentiële landschappelijke waarden. De kwaliteitsimpuls biedt een kans om ambities en doelen vanuit natuurontwikkeling, het waterschap en het naastgelegen Kasteel Geldrop te koppelen aan een stedelijke ontwikkeling en integraal te bezien. Het totale gebied beslaat de gronden van 'brug tot brug'; tussen de Kleine Dommel (ter hoogte van De Helze en ter hoogte van de Mierloseweg), de Kievitstraat en de Talingstraat. Op deze manier is er een gecombineerde en integrale ontwikkeling mogelijk van landschap, natuur, cultuurhistorie, water en het stedelijk gebied.

In het middengebied is een stedelijke ontwikkeling toegevoegd ten opzichte van 2015. Deze rode component dient als economische drager van de integrale ontwikkeling van het plangebied van "brug tot brug", tussen de Kleine Dommel ter hoogte van de Helze en de Mierloseweg, de Kievitstraat en de Talingstraat. In plaats van een horizontale afronding van de stedelijke rand langs het beekdal wordt een verticale afronding voorgesteld. Langs de waterloop van de Kleine Dommel wordt de huidige beekdalstructuur versterkt door de aanleg van natuurgronden, die als een groenblauwe dooradering op twee plaatsen tussen de woonvelden doorloopt. Deze visie bevindt zich bij het bestemmingsplan als bijlage 1. Onder 3.3 wordt de visie toegelicht.

3.2. Borging in bestemmingsplan “Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo”

Bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan “Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo” is door de provincie voorgesteld op welke wijze de provinciale belangen dienden te gewaarborgd. Als gevolg daarvan hebben aanpassingen plaats gevonden in de regels. Na vaststelling luiden de regels onder de bestemming Groen (artikel 4):

4.1.f: ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - integratie stad-land', tevens voor landschapsontwikkeling conform de uitgangspunten zoals opgenomen in Visie Talingstraat van de gemeente Geldrop-Mierlo, zoals opgenomen in [Bijlage 1](#);

4.1.g: ter plaatse van de gebiedsaanduiding '[Wetgevingzone - behoud en herstel watersystemen](#)' tevens voor behoud en herstel van het natuurlijk watersysteem van de Dommel met in achtneming van de regels in artikel [15.2](#).

Onder Hoofdstuk 4.2 wordt uitgebreid ingegaan op het provinciale beleid.

Doorwerking in het plangebied

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet gewaarborgd worden dat aan bovengenoemde eisen wordt voldaan. In de navolgende paragrafen zal worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

3.3 Visie, Inrichtingsplan, Compensatieplan en herbegrenzing

Deze paragraaf gaat in op de gebiedsvisie, het inrichtingsplan, de herbegrenzing en de compensatie.

De gebiedsvisie "Talingstraat-Dommelbeemden" beoogt een gecombineerde ontwikkeling van landschap, natuur, water, cultuurhistorie en het stedelijk gebied.

Om deze ambitie van deze visie te realiseren zijn de bestemmingen zodanig ingericht dat er woningbouw kan plaatsvinden naast de daarmee samenhangende verbetering van de natuurlijke omgeving van de Kleine Dommel.

Voor de concretisering van de visie "Talingstraat- Dommelbeemden" en dan met name de gebieden die als groen en natuur worden ingericht, is een inrichtingsplan opgesteld. Wegens de verschillende RO-regimes zijn de diverse maatregelen gekoppeld aan de ontwikkeling van woningbouw in het uitwerkingsplan respectievelijk het bestemmingsplan.

Met de planontwikkeling zal een klein gedeelte van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) worden gebruikt voor de aanleg van infrastructuur, waardoor deze plaatselijk herbegrensd zal moeten worden. De plek waar de infrastructuur wordt gerealiseerd wordt sinds jaar en dag gebruikt voor ondergrondse infrastructuur; namelijk een stamriool met een aantal putten. Er bestaat de mogelijkheid om binnen het visiegebied een plandeel toe te voegen aan het

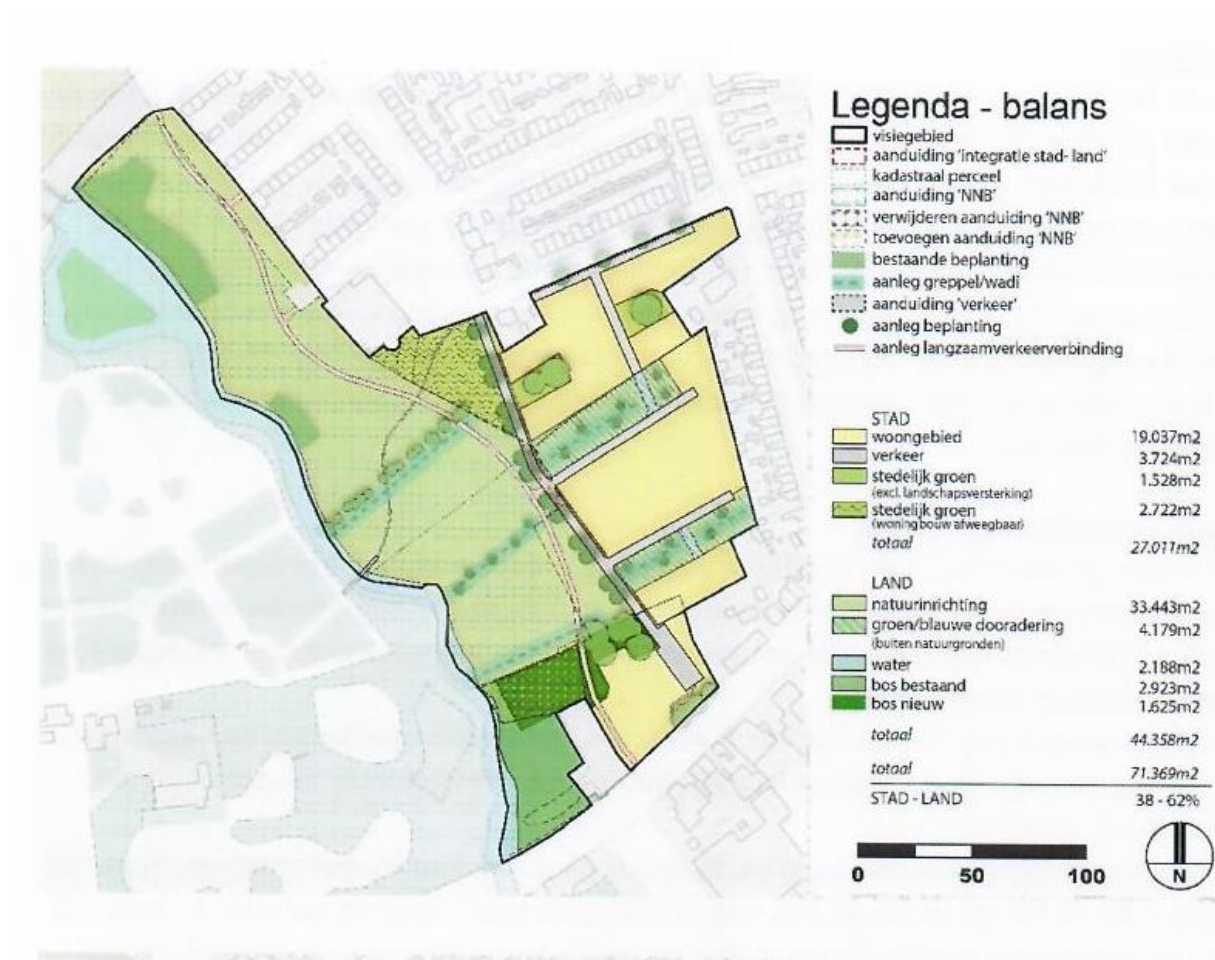
NNB. Dit betreft een strook direct langs de waterloop. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld. In onderstaande alinea wordt dit verder toegelicht.

Visie

In de gebiedsvisie "Talingstraat-Dommelbeemden" (zie bijlage1 bij de planregels) is het ontwikkelingsperspectief toegelicht vanuit de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten en de ambities voor het gebied vanuit de betrokken partijen. Vanuit de kansen en het wensbeeld is in de visie vervolgens een uitwerking van het perspectief gegeven waarin de samenhang tussen rood en groenblauw en de kwalitatieve aard van de ontwikkeling is omschreven. Er is in de visie tevens vastgelegd dat de stedelijke ontwikkeling evenredig plaatsvindt met de landschapsontwikkeling in het kader van de regeling "integratie stad en land". Deze voorwaarde voor evenredige ontwikkeling is in onderhavig uitwerkingsplan in de regels vastgelegd.

De gebiedsontwikkeling is gericht op de natuurontwikkeling langs de Kleine Dommel en aanleg van woonvelden met een groenblauwe dooradering. De kwaliteit en omvang van de stedelijke ontwikkeling dient in evenredige verhouding te zijn met de groene en blauwe landschapsontwikkeling. De voorgestelde gebiedsvisie voldoet aan deze vereisten doordat in evenredigheid met de rode functie ook landschapsontwikkeling zal plaatsvinden.

Figuur 9: Gebiedsvisie – eindbeeld;



Voor het plangebied als geheel (het uitwerkingsplan plus het bestemmingsplan voor de aangrenzende gronden) is de verhouding tussen rood en groenblauw bepaald op maximaal 40% rode functies (Stad) en minimaal 60% groenblauw (Land). Met deze verhouding is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang ten minste evenredig (50% – 50%) is met de groene en blauwe landschapsontwikkeling (conform artikel 9.1 lid 2 onder c Verordening Ruimte).

De functies welke tot 'stad' worden gerekend bestaan niet alleen uit woongebieden, ontsluiting en parkeren, maar ook uit stedelijk groen (dit betreft het groen dat functioneel niet als 'landschapsversterking' wordt ingezet). De groenblauwe dooradering bestaat uit elementen die naast de natuurgronden een wezenlijke bijdrage leveren aan de landschapsstructuur.

De groene gebiedsontwikkeling heeft voor de regimes van de NNB-gebieden als voor de opgave Integratie Stad-Land (ISL) een meerwaarde. Eveneens wordt aangesloten bij de natuurdoeltypes van het Natuurbeheerplan 2017. Een positieve bijdrage aan de Groenblauwe mantel wordt geleverd door het toevoegen van landschapselementen, die de aanwezige landschapswaarden van het beekdal versterken. De invulling van de waterbergingsopgave (opvang van regenwater in wadi's, vertraagde afvoer via verflauwde greppels en afvoer naar de beek) leidt tot een duurzaam watersysteem. Daarmee wordt ook voldaan aan de voorwaarden volgende uit de aanduiding 'wetgevingzone - behoud en herstel watersystemen'.

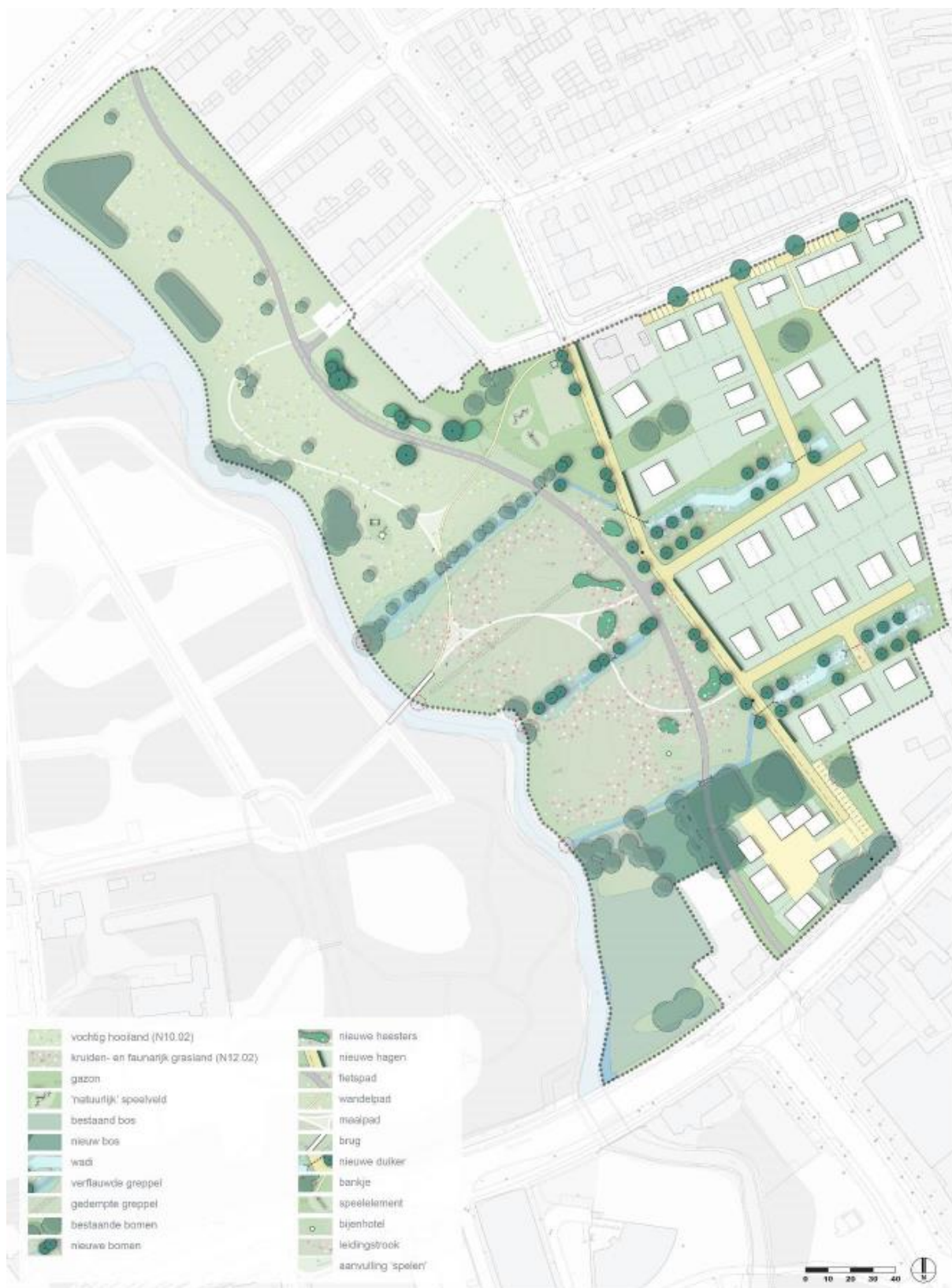
Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan voor de gronden tussen de beekloop van de Kleine Dommel en de stedenbouwkundige uitbreiding aan de zijde van de Talingstraat is enerzijds gericht op de verbinding tussen het woongebied en het beekdal met kasteelpark, anderzijds op de kwalitatieve verbetering van de gronden in de vorm van natuurontwikkeling. Dit Inrichtingsplan bevindt zich als bijlage 3 bij het bestemmingsplan.

Aan de basis van het inrichtingsplan liggen de ambities en ingrediënten uit de gebiedsvisie en betrokken partijen, die vertaald zijn naar concrete maatregelen en vervolgens een plaats hebben gekregen in het plan. Aan de hand van landschappelijke kenmerken zoals hoogteligging, oriëntatie, parcellering en de ecologische potentie van de plek is het ontwerp opgezet. Het plan bevat inrichtingsmaatregelen met betrekking tot beplanting, wegen en paden, water en kunstwerken.

De beoogde inrichting van het gehele plangebied is gebaseerd op de natuur- en landschapsdoelstellingen van het Beekdal van de Kleine Dommel. In het streefbeeld voor het dal van de Kleine Dommel tussen het Eindhovens Kanaal en de Dommel nabij Eindhoven is uitgegaan van optimalisering en herstel van een kleinschalig beekdallandschap. Naast een meanderende beek, moerassen, broekstruwelen en natuurbosjes, zullen vochtige en natte, bloemrijke en meestal schrale hooilanden aspectbepalend zijn, met op perceelsgrenzen knotbomenrijen, hout- en elzensingels. Vooral dit laatste deel komt overeen met het inrichtingsplan.

Hierin is ook het stukje nieuwe NNB, de compensatieopgave, meegenomen. Dat zal worden beheerd als Droogbos met productie, zoals de al aanwezige houtopstanden/boschages ter plaatse. Het noordelijke deel van het nog in te richten bestaande NNB-deel binnen het grotere plangebied wordt ingericht als N10.02 Vochtig Hooiland. Omdat het gebied zich vooral leent voor de streefbeelden van vochtige en natte, bloemrijke en meestal schrale hooilanden, wordt binnen het zuidelijke deel hoofdzakelijk ingezet op kruiden- en faunarijk grasland en Ruigtevelden. Een meer open karakter met enkele boschages vormt tevens geschikter landhabitat voor de mogelijk aanwezige streng beschermde heikikker en poelkikker.



Borging

In de regels is de uitdrukkelijke voorwaarde gesteld dat gebruik voor “Wonen” alleen plaats kan vinden als het groenblauwe landschapsprogramma, zoals in het inrichtingsplan 'Dommeldal - Talingstraat (VO)' van de gemeente Geldrop-Mierlo -opgenomen als Bijlage bij de regels- is geconcretiseerd, is gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden kan worden. Met dien verstande dat, voordat het groenblauwe landschapsprogramma ter plaatse van de bestemming 'Natuur' wordt aangelegd, inzicht verkregen moet zijn in de manier waarop aanleg en beheer van de natuurbouw gaat plaatsvinden. Wegens het verschil in juridische procedures is de uitvoering per fase gekoppeld op de wijze zoals neergelegd in figuur 11 van de Gebiedsvisie "Maatregelen BP" (bijlage 4) en "Maatregelen UP" (bijlage 5). Zowel in het uitwerkingsplan als in onderhavig bestemmingsplan is daarmee geborgd dat de noodzakelijke maatregelen worden gerealiseerd. De gemeente zal voor de aanleg daarvan zorg dragen.

Compensatie en herbegrenzing

Inbreuk op het NNB en oppervlakte

Het Compensatieplan bevindt zich als Bijlage 6 bij de toelichting.

Bij de realisatie van de plannen gaat een klein deel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voormalige EHS) verloren door de aanleg van ontsluitingsweg, zie visiekaart. Ten behoeve van de aanleg van deze weg zal het NNB herbegrensd moeten worden. Inbreuk op het NNB is slechts mogelijk in een gevallen; in dit geval wordt het verzoek gebaseerd op het “neetenzij principe.”. Er is namelijk sprake van een groot belang. In Geldrop is grote behoefte aan woningen. Deze locatie kwam uit een studie naar mogelijke locaties voor woningbouw als veruit meest geschikte locatie naar voren. Momenteel zijn er geen andere geschikte locaties voorhanden. De weg, die nodig is om deze woningbouw te realiseren, kan echter uitsluitend worden aangelegd via een klein stukje NNB van 320 m².

Compensatie

Herbegrenzing van het NNB is slechts onder strikte voorwaarden mogelijk. Eén van de voorwaarden is dat de natuurwaarden die verloren gaan worden gecompenseerd. In de Natuurtoets flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Talingstraat te Geldrop, 211x09215 d.d. 12 september 2017 is inzichtelijk gemaakt welke natuurwaarden ter plaatse aanwezig zijn en welke hiervan door de geplande ontwikkeling verloren gaan. Het compensatieplan komt tot een compensatie-opgave met een oppervlak van 320 m².

Dit is het oppervlak wegens het fysieke verlies van het NNB ter plaatse van de ontsluitingsweg. Er zijn door de aanleg geen significante verstorende effecten te verwachten en er is geen sprake van versnippering. Ook is de compensatiefactor niet van toepassing. Overigens ligt binnen dit gebied een stamriool met 2 a 3 inspectieputtenen wordt het gebruik voor akkerbouw.

Locatiekeuze compensatie

De locatiekeuze voor de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied, maar buiten het NNB. Deze oppervlakte is 1730 m² en vult een gat langs de Kleine Dommel

tussen twee delen die beiden wel vallen in het NNB. Door hier de compensatie toe te staan ontstaat er een brede aaneengesloten oeverzone langs de Kleine Dommel. Door wijziging van de begrenzing gaat deze strook over de volle breedte planologische bescherming genieten- hetgeen nu niet zo is. Door dit vergelijkbaar in te richten met de aanliggende NNB-delen leidt dit tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het NNB als geheel. Wijziging van de begrenzing kan plaatsvinden met de saldobenadering (artikel 5.7 lid 1 juncto artikel 5.4). Om te kunnen compenseren buiten het huidige NNB worden in het uitwerkingsplan de ruimtelijke visie: "Gebiedsvisie Talingstraat-Dommelbeemden" en het daarop gebaseerde Inrichtingsplan als bijlagen opgenomen.

De ruimtelijke visie voldoet aan de eisen van artikel 5.4, lid 4. Hieronder wordt in hoofdlijnen op welke wijze aan de eisen wordt voldaan. Voor verdere specificatie wordt verwezen naar de ruimtelijke visie.

a. de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;

Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling "Talingstraat - Dommelbeemden" betreft het gebied tussen de Kleine Dommel, Talingstraat, Kievitstraat en Mierlosestraat. De reeds in te vullen delen van het NNB zullen gerealiseerd worden, alsmede het nieuwe deel aangrenzend aan het NNB. Verder zullen binnen het gehele gebied kleinschalige landschapselementen geplaatst worden en een fietspad met enkele wandelpaden die in het landschap worden opgenomen.

b. de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van het NNB waardoor een beter functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat;

Met de ruimtelijke visie wordt een geleidelijke (ecologische) overgang gevormd tussen de Kleine Dommel en het beoogde woongebied. Daarnaast is de locatie van het compensatiegebiedje gunstiger dan het deel wat uit het NNB wordt gehaald. Het verlies in NNB betreft een klein deel wat een uiterste 'staartje' van het natuurnetwerk is. Dit gebied sluit verder niet aan op gebieden die geschikt zijn voor de doelsoorten. Het nieuwe, te realiseren deel is veel centraler gelegen binnen de huidige begrenzing van het NNB. Hierdoor wordt een gat binnen een groene zone opgevuld, wat een hogere natuurwaarde en een betere kwaliteit leefgebied voor verschillende diersoorten met zich meebrengt dan een uiteinde van een grasland.

c. op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);

Voor het kleine verlies van ecologische waarden en kenmerken van het NNB is gekozen om, naast dat het NNB binnen het plangebied los van deze compensatie wordt ingericht, tevens een extra gebied van grotere omvang en ecologisch strategischer gelegen en grenzend aan het huidige NNB te betrekken en in te richten als deel van het NNB.

d. op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.

Voor de inrichting van de ruimtelijke visie heeft de gemeente met deskundigen en belangenorganisaties een plan uitgewerkt. Samen met deze partijen is de haalbaarheid van het plan geanalyseerd en verzekerd.

De compensatie zal aansluiten aan al bestaande en nieuw in te richten natuurzones, zodat er langs de Kleine Dommel een robuuster geheel ontstaat. Om die reden is de compensatie verwerkt in het Inrichtingsplan voor het gehele nog in te richten gebied. Het stukje nieuwe NNB, de compensatieopgave, zal worden beheerd als Droogbos met productie, zoals de al aanwezige houtopstanden/boschages ter plaatse.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan voor het gebied dient vast te staan dat voldoende kwaliteitsverbetering in de vorm van natuur- en landschapsontwikkeling in het Dommeldal (het westelijke deel van het plangebied) plaatsvindt. In de planregels wordt de koppeling gemaakt. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Samenhang planologie deelgebieden

Het totaalproject dat gebaseerd is op de gebiedsvisie "Talingstraat-Dommelbeemden", is voor de ontwikkeling in deelgebieden opgedeeld. Voor de stedelijke ontwikkeling zijn twee woonvelden bepaald die los van elkaar tot ontwikkeling kunnen komen. De gemeente Geldrop-Mierlo kan ervoor kiezen om het uitwerkingsplan in procedure te brengen voor het noordelijke en het zuidelijke woongebied en separaat een bestemmingsplan voor het middendeel.

De juridische basis voor het uitwerkingsplan is immers gelegd in het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" (vastgesteld op 14 december 2015). De insteek is dat het merendeel (ca 70%) van de fysieke inrichting van de natuurgronden is gekoppeld aan het uitwerkingsplan (met een voorwaardelijke verplichting). Hiervoor is een Inrichtingsplan opgesteld voor het gehele gebied, waarin een koppeling is gelegd met de kwaliteitsverplichting die vanuit de totale gebiedsontwikkeling volgt.

De planologische bescherming van de natuurgronden in de beheerfase worden geborgd in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling in het middendeel, waarin de huidige agrarische gronden en gronden met een groenbestemming worden 'afgewaardeerd' naar de bestemming "Natuur" en de overige gronden worden ingericht volgens het Inrichtingsplan.

Aan de uitwerkingsvoorwaarden van het moederplan (bestemmingsplan "Inbreidingslocaties") wordt voldaan. In de regels van onderhavig uitwerkingsplan en het separaat voorbereide bestemmingsplan waar deze toelichting op ziet zijn namelijk voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, op basis waarvan uitvoering en instandhouding van het groenblauwe landschapsprogramma financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd. De gronden worden in het separaat voorbereide bestemmingsplan planologisch "afgewaardeerd" tot de bestemming 'Natuur'. Daarmee wordt de uitvoering van het programma, in combinatie met de voorwaardelijke verplichting tot realisatie van het inrichtingsplan, juridisch-planologisch verankerd.

Voor gebied 3 zal - indien de ontwikkelingen concreet genoeg zijn- op basis van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties" een Uitwerkingsplan worden opgesteld. De landschapsinrichting van de Dommelbeemden heeft in kwantitatieve en kwalitatieve zin met deze ontwikkeling al rekening gehouden.

In de gebiedsvisiekaart voor de totale gebiedsontwikkeling is een fasering opgenomen waarin is aangetoond dat elke fase op zich en het plan in zijn totaliteit voldoet aan de regeling Integratie Stad-Land.

3.5 Beschrijving van het plan

Als onderdeel van de totale voorgenomen ontwikkeling van het gehele project beoogt dit bestemmingsplan het toevoegen van een 'rode' ontwikkeling in een deel van het middengebied (fase 2) in samenhang met landschapsontwikkeling in het aangrenzende Dommeldal.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 woningen mogelijk. Deze woningen komen in het middengebied, dat grenst aan de achterzijde van de Kievitstraat. In het noorden wordt het begrensd door de groene inrikker (zie: uitwerkingsplan Talingstraat-Dommelbeemden). In het zuiden is de begrenzing de achterzijde van de bestaande woningen aan de Mierloseweg. Door dit gebied loopt een tweede groene inrikker (op grond van het uitwerkingsplan).

Om de woningen in het noordelijk deel te kunnen ontsluiten, zijn er twee inrikkers van uit de Talingstraat gesitueerd, die doorlopen naar het zuiden tot aan de groenstrook. De ontsluiting van het zuidelijke woongebied voor gemotoriseerd verkeer zal uitsluitend plaats vinden vanaf het noorden (Talingstraat) omdat een extra aansluiting op de Mierloseweg verkeerskundig ongewenst is. De juridisch-planologische regeling voor de aanleg van deze ontsluitingsweg vindt zowel in het bestemmingsplan als in het uitwerkingsplan plaats. Voor langzaam verkeer is er wel een doorgaande route van noord naar zuid gepland, tussen Talingstraat en Mierloseweg.

Gekoppeld aan de ingebruikname van de woningen is de aanleg en duurzaam beheer van een gedeelte van het groen/blauwe programma voorwaardelijk verplichtend gesteld. Uitgangspunt is dat dit programma door de gemeente en zo veel mogelijk in één keer wordt aangelegd voor de gehele Dommelbeemden (dus ook de fysieke inrichting van de gronden die pas bij dit bestemmingsplan in aanmerking worden genomen). De start van de aanleg van het groen/blauwe programma zal uiterlijk plaatsvinden gelijktijdig met de start van het bouwrijp maken van de gronden voor de woningbouw. Op deze manier kan er 'werk met werk' gemaakt worden en kan grondverzet binnen het plan- en exploitatiegebied plaatsvinden. Ook zal het stedelijk groen van de 'inrikkers' aangelegd worden op grond van het uitwerkingsplan.

Om de gronden te kunnen gebruiken voor de bestemming Wonen, zijn nog andere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze hebben betrekking op: de aanleg van parkeerplaatsen, de aanleg van een waterberging.

Tenslotte bestemt het plan de gronden die nu deels een agrarische bestemming en deels een groenbestemming hebben en feitelijk voor landbouwdoeleinden worden gebruikt, tot natuurdoeleinden.

4 Beleid

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (Rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich vooral op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.

6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
7. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Ontwikkelingen

Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat het nationale belang ten aanzien van het radarverstoringsgebied rechtstreeks doorwerkt in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt woningbouw op de locatie mogelijk die vanwege de beperkte bouwhoogte, aansluitend bij de bestaande bebouwing in het gebied, geen aantasting van het nationaal belang betekent.

4.1.2 Structuurvisie buisleidingen

Op de visiekaart van de op 12 oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen is te zien dat aan de zuidzijde van Mierlo een indicatief tracé ligt voor nieuwe buisleidingen van nationaal belang. Het betreft de buisleidingenstrook Laarbeek-Echt-Susteren. De verbindingen op de visiekaart zijn zodanig gekozen dat het aantal ruimtelijke of externe-veiligheidsknelpunten beperkt blijft.

Het tracé van de strook heeft nog een voorlopig karakter aangezien de nog te volgen zienswijzenprocedure kan leiden tot aanpassingen van het tracé van de strook. Het is bijvoorbeeld mogelijk om extra beschermende maatregelen aan te nemen bij nieuw aan te leggen leidingen, waardoor de risico's worden verkleind. Ook kan worden gekozen om leidingen te leggen in infrastructurele voorziening, zoals een leidingengoot of leidingen-tunnel.

Het onderhavige indicatieve tracé is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)/ Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) niet nader uitgewerkt. Hier geldt op grond van het Barro/Rarro dan ook geen voorkeurstracé van 70 meter breed en geen zoekgebied van 250 meter. De Structuurvisie Buisleidingen werkt dan ook niet belemmerend voor de planvorming.

4.1.3 AMvB Ruimte

De algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundamenten;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Ontwikkelingen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

4.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro

bepaald: “*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Ontwikkelingen

In bijlage 7 is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, die betrekking heeft op de hier omschreven ontwikkeling.

Conclusie is dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van grondgebonden woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken.

Het plan omvat 20 dure koopwoningen. Dit zullen zowel vrijstaande als geschakelde woningen betreffen. Levensloopbestendigheid wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd. Hiermee kunnen de woningen zowel door gezinnen worden bewoond, waar in de nabije toekomst nog een toenemende vraag naar is, terwijl de woningen ook geschikt zijn voor 55+ers, waarvoor op lange termijn een duidelijke lokale opgave ligt.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

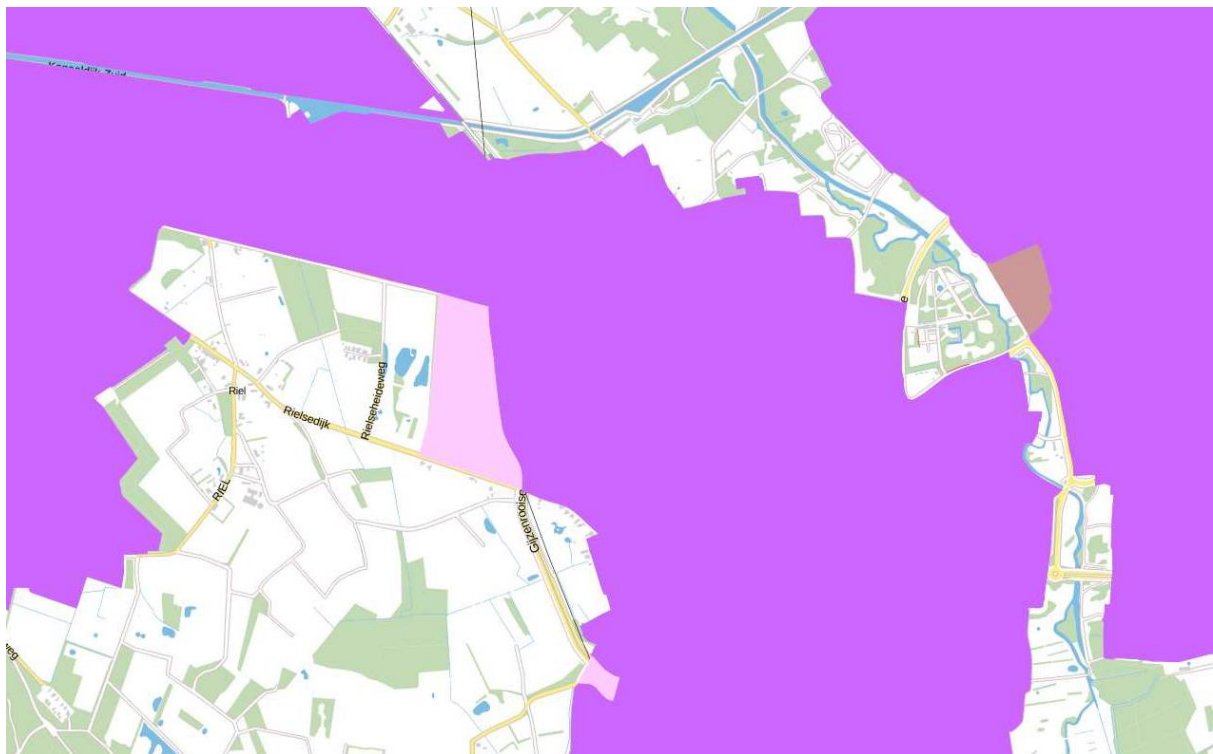
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening ruimte Noord Brabant 2017

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- Integratie stad-land;
- Behoud en herstel watersystemen;
- Reservering waterberging;
- Natuur Netwerk Brabant (voormalige EHS);
- Groenblauwe mantel.

Figuur 1: Aanduiding "integratie stad- land" (rood-bruin)



a) deze in samenhang en evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'integratie stad-land' of de naaste omgeving;

b) de ontwikkeling geen uitbreiding van een middelzwaar- en/of zwaar bedrijventerrein betekent.

29

en de naaste omgeving. De stedelijke ontwikkeling moet in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. De Verordening vereist dat een gemeente het gebied waar de aanduiding 'integratie stad-land' van toepassing is uitwerkt tot een visie, voordat er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Behoud en herstel watersystemen (rode lijn) en "reservering waterberging"

Figuur 2: Aanduiding "behoud en herstel watersystemen (rode lijn)

en "reservering waterberging"(donkerblauw)



Behoud en herstel watersystemen

De aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 opgenomen gebieden voor ruimte voor behoud en herstel van watersystemen zijn samengesteld uit verschillende typen gebieden:

- de waterlopen met de functie waternatuur;
- de (natte) ecologische verbindingzones en
- de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.

In al deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt voor gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het blijft immers van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden. Omdat er sprake is van verschillende typen gebieden kan de weergave op de kaart verschillen. In zijn algemeenheid is er sprake van een bufferzone van 25 meter rondom een waterloop.

Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het bestemmingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. In de gevallen waarbij er op de kaart bij deze verordening sprake is van een bredere buffer dan 25 meter of een vlakvorm (dus bij die gebieden die hun herkomst vinden in de reconstructieplannen) is het gewenst om het volledige gebied te begrenzen als ruimte voor behoud en herstel van watersystemen.

Reservering waterberging

Voor de gronden met de aanduiding 'Reservering waterberging' is het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied de belangrijkste waarde. In samenspraak met het waterschap zal worden verzekerd dat de toekomstige ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op het waterbergend vermogen van het gebied.

Natuurnetwerk Brabant (NNB) en groen-blauwe mantel

Figuur 3: NNB en groenblauwe mantel



Natuur Netwerk Brabant

Binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' geldt een negatieve grondhouding tegenover nieuwvestiging. Onder voorwaarden kan de begrenzing van het NNB worden gewijzigd ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, indien dit is onderbouwd.

In het Natuurbeheerplan 2017 van de provincie Noord-Brabant zijn de volgende natuurdoeltypen beoogd voor het plangebied: voor het noordelijk gedeelte langs de beek is (N10.02) vochtig hooiland beoogd en voor het gedeelte ten zuiden daarvan een mix tussen (N14.10) rivier- en beekbegeleitend bos (N12.02) Nat Kruiden- en faunarijk grasland en (N12.06) Nat ruigeteveld.

Groenblauwe mantel

Binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' is ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, mits deze gepaard gaat met een aantoonbare versterking van natuurwaarde. De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de

aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

In een aantal gebieden binnen de groenblauwe mantel ligt ook de aanduiding 'Integratie stad-land'. Binnen deze gebieden is onder specifieke voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Gebiedsvisie (bijlage 1 bij de regels), Hoofdstuk 2.2.1.

Plangebied

Voor het plangebied zijn zowel de aanduidingen structuur 'groenblauwe mantel' als de aanduiding 'integratie stad-land' en 'gebied behoud en herstel watersysteem' van toepassing. Zoals in de Verordening opgemerkt is in deze gebieden - waar beide aanduidingen van toepassing zijn - onder specifieke voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Het plangebied grenst direct aan het bestaande stedelijke gebied Talingstraat en Mierloseweg en aan het Natuur Netwerk Brabant langs De Kleine Dommel. In verschillende provinciale en regionale plannen en visies zijn de locaties Talingstraat en Mierloseweg aangemerkt als groengebied. Meermalen heeft de gemeente hierover opmerkingen gemaakt, onder meer bij de opstelling van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven in 2004. In dit plan was in eerste instantie de zone van de Kleine Dommel in Geldrop aangeduid als onderdeel van het landschappelijk raamwerk voor beekdalsysteemontwikkeling. Daarbij was echter op de plankaart aansluitend aan het beekdal ook een terrein binnen de grenzen van het 'Landschappelijk raamwerk' aangeduid als 'Landschapsbeheer'. Dit betrof het plangebied dat toen al door de gemeente in de woningbouwplanning was opgenomen als potentiële (woning)bouwlocatie. Omdat deze aanduiding is gericht op beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm en dus bouwactiviteiten onmogelijk maakt, heeft de gemeente verzocht op deze locatie de aanduiding 'Beheer en intensivering' op te leggen. Dit verzoek is gehonoreerd, zodat de locatie al tien jaar als potentiële bouwlocatie is vastgelegd.

Met de planontwikkeling zal een klein gedeelte van het Natuur Netwerk Brabant worden gebruikt voor de aanleg van infrastructuur, waardoor deze plaatselijk herbegrensd zal moeten worden. Er bestaat de mogelijkheid om een gedeelte toe te voegen aan het NNB, wat een strook betreft direct langs de waterloop. Ook vindt er compensatie plaats.

Er is uitgebreid overleg gevoerd met Waterschap de Dommel over de begrenzing van het plangebied in relatie tot het beekdal. Daarbij is vastgehouden aan de minimale bufferzone van 25 meter uit de waterloop. Met de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is een afstand aangehouden van ruim 60 meter tot aan de waterloop. De bufferzone van 25 meter wordt daarmee ruim gerespecteerd.

4.2.2 Ontwikkeling: Gebiedsvisie, Inrichtingsplan, compensatie en herbegrenzing

Hier wordt verwezen naar Hoofdstuk 3.3, waarin uitgebreid wordt ingegaan op deze onderdelen.

4.2.3 Structuurvisie RO 2010-partiele herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt in gegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;

10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Goed bereikbare voorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor het plangebied dat binnen het bestaand stedelijk gebied ligt zijn de gebieden 'economisch kenniscluster' en 'stedelijk concentratiegebied' aan de orde.

Gebiedspaspoort De Kempen

Naast het algemene beleid is in de structuurvisie is per gebied in Noord-Brabant een gebiedspaspoort opgenomen. Op de gemeente Geldrop-Mierlo is het gebiedspaspoort van de Kempen van toepassing. Eén van de uitgangspunten in de Kempen is het versterken van het groene mozaïeklandschap. Dit kan onder andere door:

- de stedelijke ontwikkeling van de dorpen Mierlo en Geldrop te laten bijdragen aan het dorpse wonen. Landelijke uitstraling van de bebouwing is één van de uitgangspunten. Keuzes in de vorm van de bebouwing (grondgebonden woningen van twee lagen met kap met de mogelijkheid om hierin te variëren) en van de materialen zullen hiervoor zorgen;
- daar waar de gebieden grenzen aan het landelijke gebied van Geldrop-Mierlo of aan belangrijke groen- en waterstructuren wordt de bebouwing vormgegeven met zorg voor een groene overgang (lage dichtheid en een natuurlijke begrenzing van de kavels) van de (dorps)rand naar het omliggende landschap.

Plangebied

De Talingstraat ligt in het gebied 'integratie stad-land' waar woningbouw mogelijk is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonvisie regio Eindhoven/ regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Woonvisie Regio Eindhoven / Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020.

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) [1] het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is er sprake van een flexibel

woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument.

De regionale woningbouwopgave wordt voorts periodiek afgestemd in de Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant. In de meest recente editie, daterend van 30 november 2016, is regionaal afgestemd dat tot 2026 voor de gemeente Geldrop-Mierlo een bouwopgave geldt van 1500 woningen.

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Regio Eindhoven ‘Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt’ vastgesteld. De visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten: De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Maar om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonen-arbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende.
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied: Door demografische ontwikkelingen (groeierende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven “naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied” is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen wel noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil de regio waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad: De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het MRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren.

Het beoogde aantal woningen die met onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt past binnen de bovengenoemde regionale afspraken die zijn gemaakt, waaronder die mbt het regionaal woningbouwprogramma.

[1] De naam van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is gewijzigd in Metropool Regio Eindhoven (MRE)

4.3.2 Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn (naast het eerder genoemde Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant), het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschappen De Dommel/Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

Met dit waterbeheerplan wil het waterschap meer dan voorheen inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. In dit waterbeheerplan is de samenwerking tussen gemeente en waterschap bij het zoeken naar de beste oplossing voor de watervraagstukken in de bebouwde omgeving als één van de belangrijkste uitdagingen opgenomen. De vraag is hoe stedelijke inrichting en water met elkaar verbonden kunnen worden. Dat biedt volop kansen; water als inspiratiebron voor stedelijke vernieuwing en een hoogwaardige leefomgeving.

Keur oppervlaktewateren

De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Per 1 maart 2015 is een nieuwe Brabant brede Keur vastgesteld. De verordening heeft tot doel de doorstroming van de wateren te waarborgen, overstromingen te voorkomen, droogte tegen te gaan en de leefbaarheid met en rondom het water te kunnen blijven garanderen. In een aantal gevallen is een activiteit vergunningplichtig waarbij het waterschap op basis van bovenstaande doelstellingen een zorgvuldige beoordeling maakt.

Waterschappen De Dommel/Aa en Maas: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van de waterschappen De Dommel/Aa en Maas van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties volgens de NBW-norm. (Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.) De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Ontwikkelingen

In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) wordt nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied.

4.3.3 Gebiedsvisie Kleine Dommel

De gemeente Geldrop-Mierlo en het Waterschap de Dommel zijn in 1996 samen gestart met een herinrichtingsplan voor het beekdal van de Kleine Dommel door Geldrop. De hermeandering van de beek over het hele beekdaltraject op het grondgebied van de gemeente is afgerond. De gemeente heeft in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) de gronden in het zuidelijke gebied (Het Goor, Dommeldal omgeving Akert) heringericht. Ook dit deel is afgerond en het beheer is inmiddels routine geworden. In de 'Gebiedsvisie Kleine Dommel', in concept opgesteld in oktober 2015, geeft de gemeente Geldrop-Mierlo inzicht in hoe de komende jaren het hele Dommeldal ten behoeve van natuurontwikkeling en recreatieve ontwikkeling wordt ingericht, zodat er een samenhangend geheel ontstaat.

De visie is gestoeld op drie pijlers:

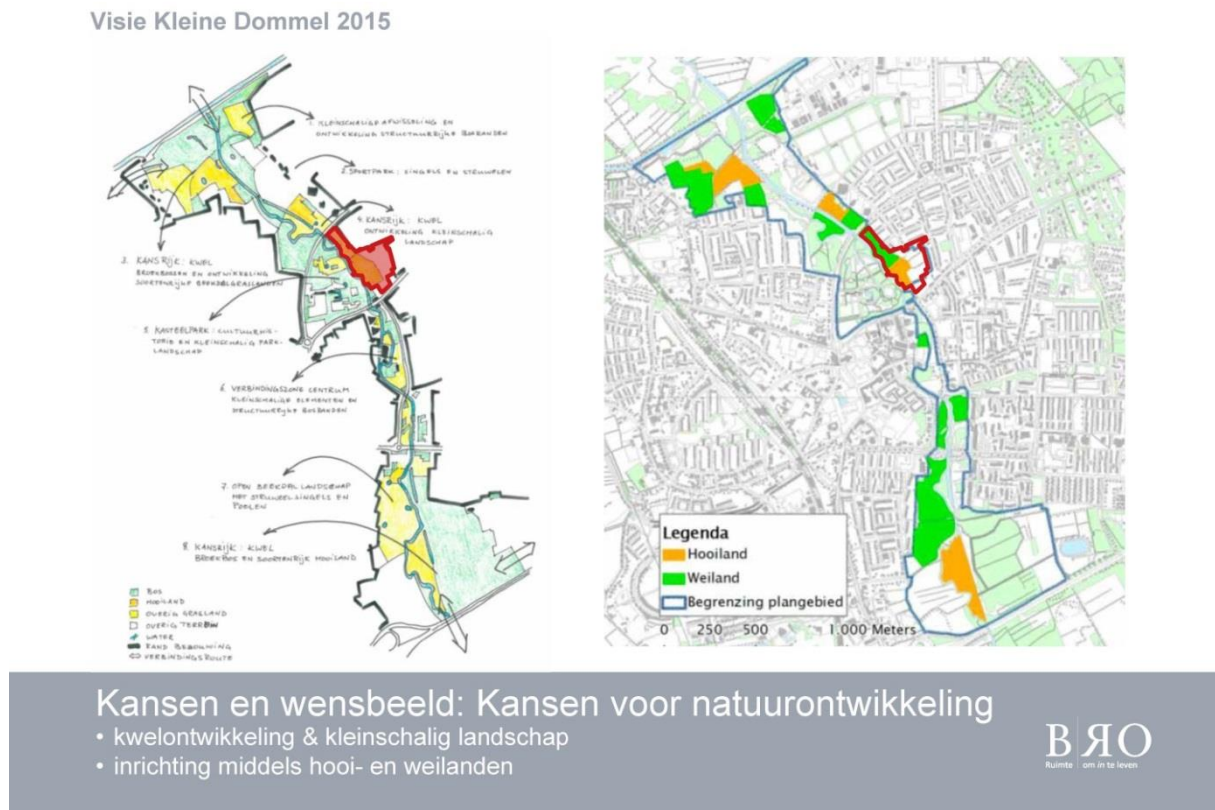
- Ontwikkelen ecologische kwaliteiten;
- Vergroten beleefbaarheid en recreatief medegebruik;
- Herstel watersysteem.

Naast algemene uitgangspunten voor de herinrichting is in de gebiedsvisie specifiek ingezoomd op natuurontwikkeling tussen gebied Wielewaal en Goorstraat. Het tussengebied Wielewaal-Goorstraat bestaat uit drie deelgebieden. Eén van de gebieden is het kasteelpark² in samenhang met de nog landschappelijk in te richten oostelijke oever van de Kleine Dommel. Het plangebied Talingstraat grenst aan dit deelgebied.

De Stichting Landgoed Kasteel Geldrop heeft in 2012 de ‘Visie, uitvoerings- en beheerplan Landgoed Kasteel Geldrop’ gepresenteerd. In dat plan zijn ideeën en maatregelen opgenomen die ook een betekenis hebben gekregen voor dit gedeelte van het beekdal. Eén van de aanknopingspunten is de gedachte van de Stichting om de zichtbaarheid van het kasteel te verbeteren door op specifieke punten bomen en heesters te verwijderen, ook ten behoeve van zichtlijnen van en naar de Kleine Dommel. Op het oostelijk deel van het landgoed zullen dus ook openingen in de begroeiing worden gemaakt en binnen dat kader doet de Stichting ook de suggestie de Kleine Dommel vanaf de Mierloseweg meer zichtbaar te maken.

In het inrichtingsplan voor het beekdal (in samenwerking met het Waterschap) wordt ook een brug voor langzaam verkeer opgenomen, zodat via de kasteeltuin een verkeersluwe verbinding ontstaat tussen de wijk Braakhuizen en het centrum van Geldrop.

Figuur 5: Plangebied in relatie tot de gebiedsvisie Kleine Dommel (bron: gemeente Geldrop en Waterschap de Dommel 2015)



Waterhuishouding

Voor het herstel van het watersysteem is het nodig dat de basenrijke kwel weer aan het maaiveld komt en over maaiveld richting het beekdal stroomt. Zo wordt water langer vastgehouden in het gebied en ontstaan de juiste hydrologische omstandigheden voor kwelafhankelijke plantengemeenschappen. In het hele beekdal liggen verschillende watergangen. Deels zijn dit perceelsloten die de lokale afwatering verzorgen, maar er komen ook grotere watergangen voor. De grotere watergangen hebben vooral een functie voor ontwatering van bebouwd gebied maar draineren door hun diepe ligging ook het beekdal en de kwelgebieden. Kansen voor herstel van de kwel zijn er vooral in en rond de natte natuurparels. Het is essentieel dat dan zoveel mogelijk lokale perceelsloten gedempt worden en de grotere watergangen ondieper worden. De hiermee gepaard gaande verhoging van de grondwaterinvloed in de beekdalen mag echter geen vernatting veroorzaken in bebouwd gebied.

Het beekdal van de Kleine Dommel is inundatiegebied en reserveringsgebied voor waterberging. Ongeacht of het gebied ingericht gaat worden voor gestuurde waterberging is

het mogelijk om de capaciteit voor waterberging te vergroten. Kansen hiervoor liggen in het verlagen van het maaiveld van opgehoogde terreinen en passeerbaar maken van langs de beek gelegen gronden.

Recreatieve ontwikkeling

Op een aantal plekken liggen gecombineerde voet- en fietspaden langs de Kleine Dommel, die zorgt voor aantrekkelijk routes. Op belangrijke plaatsen zijn er echter minder aantrekkelijke routes of zijn deze helemaal niet aanwezig.

Tussen de Mierloseweg en de Wielewaal, ter plaatse van het plangebied, ontbreken deze routes. Voor het gebruik van het beekdal als uitloopgebied is het noodzakelijk dat deze ontbrekende schakels worden aangelegd, waardoor een aangename non-stop route langs de hele beek ontstaat. Er ontbreekt een verbinding van de kasteeltuin naar de oostoever van de Kleine Dommel. De aan te leggen brug voor voetgangers en fietsers in het verlengde van de Talingstraat zorgt voor een aantrekkelijke route via de kasteeltuin naar het centrum voor de bewoners van de wijken Braakhuizen en de Kievit.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeente Geldrop-Mierlo een structuurvisie opgesteld. In de visie zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In 2014 is de structuurvisie geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds de vaststelling hebben plaatsgevonden.

In de Structuurvisie beschrijft het beekdal van de Kleine Dommel uitgebreid. Dit beekdal is een bestaand inundatiegebied en voor een deel voorlopig reserveringsgebied 2050. De ontwikkeling van kapitaalsintensieve functies zoals woonwijken, bedrijventerreinen, infrastructuur, projectlocaties voor intensieve veehouderij en grote recreatiecomplexen, moet hier worden vermeden. Dit betekent dat deze functies alleen mogen ontwikkelen als daardoor de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is. De in te richten waterbergingsgebieden worden in het kader van reconstructie gericht.

In de jaren '90 van de vorige eeuw is het beekdal Kleine Dommel heringericht, waarbij de beek grotendeels in de oude bedding is teruggebracht en een aantal landschapselementen is gerealiseerd in de vorm van poelen en groensingels de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding.

Ontwikkeling

Voor het plangebied zijn in de structuurvisie geen specifieke beleidsuitgangspunten benoemd. In paragraaf 7.2.1. van de structuurvisie uit 2010 is de locatie benoemd als 'ontwikkelingslocatie' en opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het beekdal zal als bestaand inundatiegebied in stand blijven en voor waterberging gereserveerd blijven.

Actualisatie structuurvisie

In 2014 zijn de hoofdstukken 7 en 8 van de structuurvisie uit 2010 geactualiseerd. De structuurvisie uit 2010 vormt samen met de geactualiseerde hoofdstukken en de eveneens in 2014 opgestelde uitvoeringsparagraaf de structuurvisie zoals bedoeld in de op 1 juli 2008 ingevoerde nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de geactualiseerde hoofdstukken 7 en 8 is het bouwplan Talingstraat als concreet plan benoemd, waarvan de uitvoering start binnen twee jaar. In de uitvoeringsparagraaf is het gebied Talingstraat concreet begrensd en omschreven. Het project Talingstraat omvatte volgens de geactualiseerde visie de ontwikkeling van een nieuw landgoed ten oosten van het kasteelpark en ten noorden van de Mierloseweg. De locaties zijn benoemd voor woningbouw.

4.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is in het regionaal overleg vormgegeven. Zie hiervoor onder de paragraaf 'Regionaal beleid'.

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030

In december 2014 is de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030 vastgesteld. In de Woonvisie geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Woonvisie geeft daarbij invulling aan de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen. Deze zijn:

- De gemeente investeert in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeijende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen.
- Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat.
- De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan speelt in op de bovenstaande ambities door middel van het realiseren van woningen die de doorgroei bevorderen. Op deze wijze wordt ook de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad versterkt. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in de toekomst woningen te realiseren die noodzakelijk zijn in het kader van de

woonwensen en levensloopbestendigheid van de woningen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 20 woningen mogelijk.

4.4.3 Geldrop-Mierlo, een plek met hart voor groen Groenbeleidsplan

In februari 2014 is de module Kaders van het Groenbeleidsplan 2014-2024 door de raad vastgesteld. Hiermee is een begin gemaakt met het een nieuw beleidsplan voor de gehele gemeente. In de module Kaders zijn de doelen en uitgangspunten gesteld waarbinnen de inrichting en het beheer van het (openbaar) groen in de gemeente Geldrop-Mierlo verder ontwikkeld worden. In de module Structuren zijn de bomen- en groenstructuur van de gemeente opgenomen.

Het groene raamwerk van Geldrop-Mierlo is onderverdeeld in:

- Bomenstructuur;
- Groenstructuur.

De bomenstructuur vormt het groene raamwerk zelf en is opgebouwd uit bomenlanen. Het zijn op zichzelf staande elementen die met elkaar in verbinding staan en die een verbinding vormen tussen de grotere groenvlakken. Ook het groen waar de structurbomen in staan, zoals bermen of beplantingsstroken, behoren tot de structuur.

De grotere groenvlakken vormen de groenstructuur en zorgen voor de invulling en versteviging van het raamwerk. De groenstructuur is per dorp en vervolgens per wijk beschreven. Het overige groen valt buiten het raamwerk en wordt bestempeld als overig groen.

Ontwikkeling

Het Groenbeleidsplan is nog niet vertaald in specifiek beleid. Wel is in de uitwerkingsregels een voorwaarde opgenomen om voorafgaande aan de planvorming een inventarisatie uit te voeren naar het aanwezige groen en de aanwezige bomen. Aangegeven dient te worden hoe er in het bestemmingsplan rekening mee is gehouden. Voor het gehele gebied is een Inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan heeft tot doel om de groen- en bomenstructuur van de wijk te versterken. Zo worden tussen de woonvlekken zogenaamde 'groene vingers' gerealiseerd en zal het fietspad tussen Talingstraat en Mierloseweg worden begeleid door een nieuwe bomenstructuur. Het inrichtingsplan speelt daarmee in op het groene raamwerk van Geldrop-Mierlo.

5 Onderzoeken en voorwaarden

Algemeen

Voor het gebied zijn onderzoeken verricht. Een aantal onderzoeken hebben plaatsgevonden voor het totale projectgebied. Daar waar dit nodig is, wordt specifiek op het plangebied van het bestemmingsplan ingegaan.

5.1 Vormvrije MER

De omgevingsdienst UidOost Brabant heeft een vormvrije MERbeoordeling verricht. Het onderzoek bevindt zich als bijlage 8 bij de toelichting van dit bestemmingplan.

De conclusie daarvan luidt:

Met deze vormvrije m.e.r.beoordeling is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van gewenst extra woningbouw op de inbreidingslocatie Talingstraat Geldrop. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieu effecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.beoordelingsprocedure of m.e.r. procedure.

5.2 Functionele programma, bouwhoogtes, aantallen

Als onderdeel van de totale voorgenomen ontwikkeling van het gehele project beoogt dit bestemmingsplan het toevoegen van een 'rode' ontwikkeling in een deel van het middengebied (fase 2) in samenhang met landschapsontwikkeling in het aangrenzende Dommeldal.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 woningen mogelijk. Deze woningen komen in het middengebied, dat grenst aan de achterzijde van de Kievitstraat. In het noorden wordt het begrensd door de groene inrikker (zie: uitwerkingsplan Talingstraat-Dommelbeemden). In het zuiden is de begrenzing de achterzijde van de bestaande woningen aan de Mierloseweg. Door dit gebied loopt een tweede groene inrikker (op grond van het uitwerkingsplan).

Er worden binnen het totale woongebied verschillende woningtypen gerealiseerd: aaneengebouwd, geschakeld, twee-aaneen en vrijstaand. In dit bestemmingsplan geschakeld, twee-aaneen en vrijstaand. De woningtypen worden afwisselend in het gebied gerealiseerd. Op de verbeelding is per deelgebied aangegeven welk woningtype waar gewenst is. De overige maatvoering en de toegelaten woningtypologie zijn in de planregels opgenomen. De goot- en bouwhoogte van de woningen is respectievelijk maximaal 4,5/6 en 11 meter. De woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied; in dit geval het Dommeldal en de groene inrikkers. De woningen zijn met eenvoudige ingrepen levensloopbestendig te maken.

De ontsluiting van het woongebied voor gemotoriseerd verkeer zal uitsluitend plaats vinden vanaf het noorden (Talingstraat) omdat een extra aansluiting op de Mierloseweg verkeerskundig ongewenst is. De juridisch-planologische regeling voor de aanleg van deze ontsluitingsweg vindt zowel in het bestemmingsplan als in het uitwerkingsplan plaats. Met de aanleg van de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer via de ten noorden van het derde gebied gelegen percelen, kan het aantal woningen in gebied 3 worden verhoogd tot 10. Door in de ontsluitingsweg te voorzien wordt immers voldaan aan de voorwaarde voor binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan “inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo”, die de verhoging van het aantal woningen toestaat. Daar waar de ontsluitingsstructuur vastligt, is gekozen voor de bestemming ‘Verkeer’. Daar waar de ontsluiting door de groenstructuur gaat, is deze – met kleine marge – aangegeven middels de aanduiding ‘ontsluiting’ binnen de bestemming ‘Groen’.

Voor langzaam verkeer is er wel een doorgaande route van noord naar zuid gepland, tussen Talingstraat en Mierloseweg. In de planregels is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid bij de woningen aanwezig is. In beginsel vindt parkeren op eigen terrein plaats, maar voor de woningen in het zuidelijk deelgebied en de woningen direct aan de Talingstraat is een parkeeroplossing op openbaar gebied voorzien. In de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn voor de verschillende woningtypen specifieke parkeerregels opgenomen. Bij een nadere uitwerking van de bouwplannen wordt hieraan getoetst.

Gekoppeld aan de ingebruikname van de woningen is de aanleg en duurzaam beheer van een gedeelte van het groen/blauwe programma voorwaardelijk verplichtend gesteld. Uitgangspunt is dat dit programma door de gemeente en zo veel mogelijk in één keer wordt aangelegd voor de gehele Dommelbeemden (dus ook de fysieke inrichting van de gronden die bij dit bestemmingsplan in aanmerking worden genomen). De start van de aanleg van het groen/blauwe programma zal uiterlijk plaatsvinden gelijktijdig met de start van het bouwrijp maken van de gronden voor de woningbouw. Op deze manier kan er ‘werk met werk’ gemaakt worden en kan grondverzet binnen het plan- en exploitatiegebied plaatsvinden. Ook zal het stedelijk groen van de ‘inprikkers’ aangelegd worden op grond van het uitwerkingsplan. Het regenwater zal oppervlakkig afstromen naar de wadi’s in de groenstroken (groene vingers). De wadi’s hebben een breed profiel (minimaal 10m.) en zijn met duikers verbonden met de bestaande greppels in het beekdal. De aanleg van wadi’s is daarmee eveneens gewaarborgd in de regels.

De bestaande greppels worden na advies van het waterschap in aantal teruggebracht (gedeeltelijk dempen) en de overige verflauwd tot natuurvriendelijke oevers.

Kwaliteitsverbetering vindt voor deze fase plaats op de aangrenzende gronden in de Dommelbeemden. In de gebiedsvisiekaart – die een visie geeft op de totale gebiedsontwikkeling tussen de Mierloseweg, Talingstraat en Dommel – is een fasering opgenomen waarin is aangetoond dat elke fase op zich en het plan in zijn totaliteit voldoet aan de ISL-regeling.

Er is gekozen voor een groenbestemming voor de groene inprikkers binnen het woongebied en die aan de randen ervan. De overige landschapselementen en de robuuste groenstructuur zijn binnen de bestemming ‘Natuur’ opgenomen en realisatie hiervan is via

het inrichtingsplan geborgd. Deze stroken zijn zodanig ingetekend dat in een latere fase de wegen/infra rondom deze groenstroken goed kunnen worden ingepast zonder dat de groenstrook hiervoor smaller gemaakt hoeft te worden. Binnen de groenbestemming zijn verharde langzaamverkeersverbindingen algemeen toegestaan.

De aanleg en instandhouding van de landschapselementen in de Dommelbeemden worden als voorwaardelijk verplichtend opgelegd aan de rode ontwikkeling. Daartoe wordt de gebiedsvisie(kaart) al aan het Uitwerkingsplan gekoppeld. Ter afronding daarvan worden deze gronden, die nu deels een agrarische bestemming en deels een groenbestemming hebben en feitelijk voor landbouwdoeleinden worden gebruikt, in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'.

Formeel kon dit immers niet in planologische zin worden meegenomen in het Uitwerkingsplan, omdat deze gronden buiten de grens van het Uitwerkingsplan vallen.

Daarnaast vindt er een herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant plaats. Daar waar dit aan de orde is, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen (toe te voegen NNB en te verwijderen NNB). Ook een gedeelte van het gebied 'behoud en herstel van watersystemen' kan worden verwijderd. Met de onderhavige planuitwerking, wordt het belang van behoud en herstel van het natuurlijk watersysteem van en rondom de Dommel immers concreet uitgewerkt en gewaarborgd door middel van de inrichting en maatregelen op basis van het compensatieplan. Het bestemmingsplan geeft daarmee tevens de benodigde aanpassing van de Verordening Ruimte aan. De provincie neemt een separaat besluit tot herbegrenzing conform de in de Verordening Ruimte beschreven procedure.



5.3 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.

Voor een deel van de planlocatie, bomenstrook aan zijde Talingstraat en de strook grenzend aan deze gronden (zuidzijde), zijn in 1994 en 2010 bodemonderzoeken uitgevoerd

Uit het onderzoek van 2010 (2) blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor cadmium en lood aanwezig zijn. In de ondergrond zijn er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de onderzochte stoffen. In het grondwater is er een overschrijding van de streefwaarden voor barium, lood, naftaleen en (cis, trans) 1,2-

dichloorethenen. Voor de locatie (zowel noord- als zuidzijde) dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Dit nader bodemonderzoek is verricht (*Verkennd en nader bodemonderzoek Talingstraat (ong.) te Geldrop (Lankelma Geotechniek Zuid BV, opdrachtnummer 1701866, d.d. 20 december 2017)*). Het rapport bevindt zich als bijlage 9 bij de stukken

Uit het onderzoek blijkt dat in de grond licht verhoogde gehalten met diverse zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) zijn aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van het noordoostelijke deel van het plangebied zijn sterk verhoogde gehalten met VOCL (som 1,2-dichloorethenen) aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van het overige deel van de locatie zijn geen of alleen licht verhoogde gehalten met barium dan wel diverse gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOCL) aangetoond.

De sterke verontreiniging is binnen de perceelsgrenzen zowel horizontaal als verticaal afdoende afgeperkt. Uitgaande van een oppervlak van 4.000 m² en een maximaal dieptetraject van 3 meter, wordt het maximaal bodemvolume grondwater dat binnen de perceelsgrenzen sterk verontreinigd is met VOCL, geschat op 12.000 m³. Daar de omvang van de sterke verontreiniging groter is dan 100 m³ bodemvolume, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van een spoedeisend geval.

De verontreinigde locatie bevindt zich zowel op gronden van het bestemmingsplan als van het uitwerkingsplan. Voor de aangetroffen verontreiniging in het grondwater zal een saneringsplan met daarbij behorende maatregelen worden opgesteld voor de omgevingsvergunning de woningen en/of ondergrondse werken (riolering en eventueel kelders) wordt verleend. Voor het saneringsplan en het vaststellen 'ernst en spoed' zal bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant) een beschikking worden aangevraagd.

Conclusie: Door het treffen van saneringsmaatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

~~1.~~ Verkennd bodemonderzoek "Kievitstraat 43", Milieudienst, rapportnr. 34073135, januari 1994;
2. Verkennd bodemonderzoek "locatie aan de Kievitstraat", Lankelma ingenieursbureau Zuid BV, rapportnr. 63477, d.d. 28 april 2010

5.4 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Voor het plangebied is alleen de geluidszone van de Mierloseweg mogelijk van invloed.

Ontwikkeling

De ligging van de woningen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is geprojecteerd op het kaartje met de geluidscontouren van de Mierloseweg. Dit kaartje bevindt zich als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

Uit de projectie blijkt dat de geluidscontouren van de Mierloseweg niet van invloed is op de woningen die met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt. Het aspect akoestiek is geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

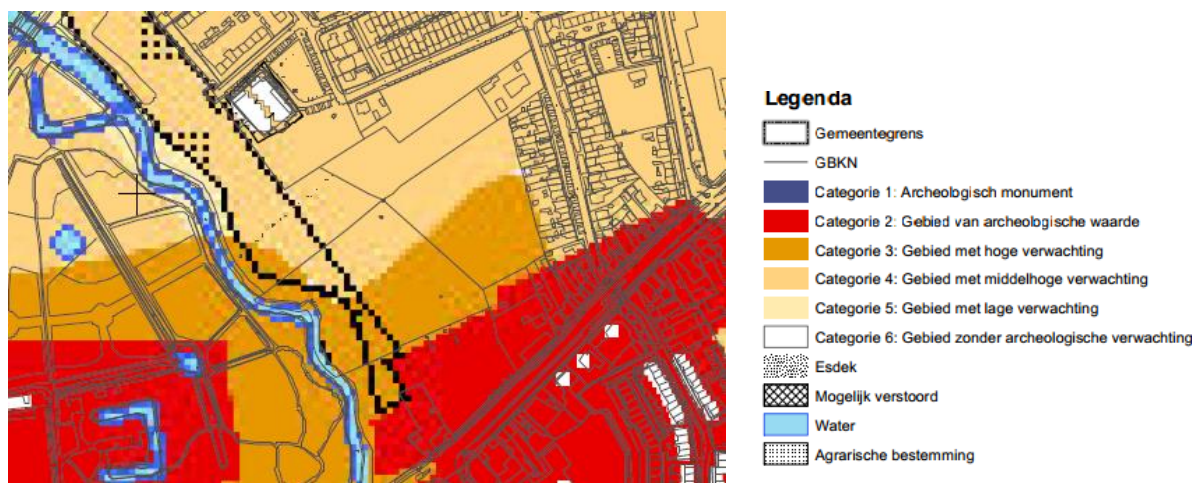
Industrielawaai

In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven die door de bouw van woningen belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

Conclusie: de Wet Geluidhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Archeologie

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 is archeologische waarden waar nodig beschermen zonder dat meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan strikt noodzakelijk zijn.



Afbeelding : planlocatie archeologische beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo

De planlocatie is blijkens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met hoge en middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden.

In het kader van dit bestemmingsplan is in de periode van 28 augustus tot en met 4 september 2017 door RAAP een inventariserend veldonderzoek gedaan, zoals neergelegd in de rapportage "Plangebied Talingstraat in Geldrop, archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, RAAP- Rapport 3314". Dit rapport bevindt zich als bijlage 11

bij het bestemmingsplan.

Het totale projectgebied is door middel van 33 proefsleuven verkend. Hierbij is een dekkingsgraad van ruim 9,1% behaald. Het primaire doel van het onderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzochte gebied, waarbij het in eerste instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Voorts diende het onderzoek zich te richten op de aard, omvang, datering, kwaliteit en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische grondsporen en resten.

De conclusie van voormeld onderzoek luidt als volgt:

Het plangebied ligt op de overgang van een lage zandrug naar het dal van de Kleine Dommel. In de zuidwesthoek van het plangebied is een oude geul van de Kleine Dommel aanwezig, waar veenontwikkeling (veenmos) heeft plaatsgevonden. Het verlandingsproces van de oude geul bleek rond 2.000 voor Chr. al in gang te zijn gezet. In noordelijke richting gaat het veen over in moerig zand, dat zich verder in noordelijke richting heeft ontwikkeld tot een matig humeuze bovengrond van een gooreerdgrond. Boven op jongere afzettingen van de Kleine Dommel is een oude bouwvoor aanwezig, die rond 1500 na Chr. is gevormd. Op de zandrug en de overgang naar het beekdal is dit zandpakket dikker, en kan worden gesproken van een esdek.

In het plangebied werd tussen het midden van de 11e en het midden van de 14e eeuw al enige activiteit uitgeoefend. Mogelijk was er economische activiteit op de Kleine Dommel en/of werden er enkele kleinschalige ontginningen uitgevoerd. Echter, de activiteiten in het plangebied namen pas in de (late) 15e eeuw sterk toe. Het werd steeds intensiever gebruikt als landbouwgebied, waarbij akkerbouw ook een (grotere) rol ging spelen. Zeer waarschijnlijk werden in deze periode ook de eerste ontwateringsgreppels aangelegd. De archeologische sporen bestaan uit paalkuilen, kuilen en greppels, die samenhangen met off site-activiteiten die vanaf de 15e eeuw op de flank van de lage zandrug plaats hebben gevonden. De greppels dienden voor de verkaveling en ontwatering, en mogelijk duiden de kuilen op kleinschalige zand- en/of leemwinning. Archeologische structuren, zoals van bebouwing en/of begraving, zijn niet aangetroffen. Vermoedelijk was het gebied van nature te slecht ontwaterd en bevonden zich hiertoe geschiktere gebieden in de omgeving. Gezien het extensieve grondgebruik en de aanwezigheid van slechts off sitefenomenen is de archeologische waarde van het plangebied laag.

Met de uitvoering van dit archeologische onderzoek is de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate vastgesteld. Er zijn bij het sleuvenonderzoek enkel sporen van landgebruik, een oud zandpad en een oud akkerdek aangetroffen, waaruit blijkt dat het gebied eeuwenlang in gebruik was als weide- en akkergebied. Ook is in het zuiden een oude meander van de Kleine Dommel aanwezig waar nog veraard veen diep in de ondergrond aanwezig is. Het onderzoek heeft aangetoond dat de kans op waardevolle archeologische vindplaatsen klein is, waardoor archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Er zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aan te wijzen en een deel van het totale projectgebied kan dan ook archeologisch worden vrijgegeven; overeenkomstig het selectie advies van de ODZOB (bijlage 12).

Conclusie: archeologie is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6 Cultuurhistorische waarden

Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Ontwikkeling

Het plangebied grenst aan een cultuurhistorisch waardevol complex, het Kasteelpark Geldrop. Daarnaast bevinden zich aan de zijde Mierloseweg twee gemeentelijke monumenten en overige waardevolle gebouwen. De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast.

De cultuurhistorische waarden van het Kasteelpark, het Dommeldal en de monumentale bebouwing aan de Mierloseweg zijn in beeld gebracht in een notitie, die ter beoordeling aan de Stichting Kasteel Geldrop en aan de Heemkundekring toegezonden. Met de opmerkingen van beiden organisaties is de paragraaf definitief gemaakt. De paragraaf bevindt zich als bijlage 13 bij het uitwerkingsplan. De conclusies worden hieronder nader aangegeven.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal, maar ook de relatie met het kasteelpark zijn de belangrijkste cultuurhistorische structuren waar rekening mee is gehouden in de ontwikkeling van het plangebied. Het landschappelijke kader vormt de context van de stedenbouwkundige invulling, waarbij wordt aangesloten op de stedenbouwkundige "wanden" die de begrenzing vormt met het plangebied. Kenmerkend voor de locatie is dat er vanaf de nieuwe aangrenzende straten zichten of doorzichten zijn naar de Kleine Dommel en het landgoed Kasteel van Geldrop. Deze doorzichten zorgen voor een verankering met het aangrenzende gebied en vormt ook een belangrijke drager van het plan. Beleving en verankering komen hierbij op een natuurlijke manier samen. De ontsluitingsstructuur vindt haar aansluiting op de Talingstraat/Alkstraat en verbindt het plan noord-zuid.

De cultuurhistorische ontginningsstructuur van het beekdal is hierin leidend. Niet alleen de lijnstructuren(houtwallen en greppels) maar ook de open weides maken onderdeel uit van deze structuur. Daarnaast is de relatie met het kasteelpark gezocht middels een fysieke verbinding in de vorm van een padenstructuur en brug. Op de gronden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB)/Ecologische hoofdstructuur worden de aanwezige natuurwaarden verder versterkt. In de visie wordt aangesloten bij de natuurbeheertypen zoals beschreven in de (concept)"Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop", 2015. Van noord naar zuid wordt een fietsstructuur gerealiseerd ter hoogte van het plangebied.

Rijksmonument

Binnen de begrenzing van het projectgebied komen geen Rijksmonumenten voor. Aan de westzijde van de Kleine Dommel ligt het Rijksmonument Kasteel van Geldrop. Het Rijksmonument omvat het kasteel met een middenschip gebouwd in 1616 en een oost-, achter- en westkant in 1866. De bovenbouw van de oostvleugel van het kasteel en de baldakijn dateren uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Tevens behorende tot het Rijksmonument zijn het koetshuis/paardenstal annex tuinmanswoning, het washuis, generatorhuisje, orangerie, tuilmuren, tabletkas, Engelse landschapstuin en de voormalige nutstuin. Het gebied ligt binnen de invloedssfeer van het projectgebied.

De relatie met het kasteelpark wordt gelegd door een fysieke verbinding in de vorm van een padenstructuur en brug. Ook de visuele relatie wordt daarmee verbeterd. De nieuwe brugverbinding naar het kasteelpark wordt in overleg met de Stichting Landgoed Kasteel Geldrop gerealiseerd. De Stichting Landgoed Kasteel Geldrop in 2012 de "Visie, Uitvoerings- en Beheerplan Landgoed Kasteel Geldrop" heeft gepresenteerd. In dat plan zijn ideeën en maatregelen opgenomen die ook een betekenis hebben gekregen voor dit gedeelte van het beekdal. Door het historische landschap van houtwallen en open weides, weer terug te brengen aan beide oevers van de Kleine Dommel wordt de relatie tussen het beekdal als doorgaande blauwgroene verbinding en het Landgoed Kasteel Geldrop weer hersteld. Het Kasteel is van een afstand weer zichtbaar. Vanuit het Kasteel is weer zicht op open weides en de aanwezigheid van natuurlijk water is weer merkbaar. Het nieuwe landschap is toegankelijk voor de recreant die over informele paden door de velden het gebied kan verkennen.

Gemeentelijke monumenten

De panden Mierloseweg 7 (woonhuis) en Mierloseweg 23 (langgevelboerderij) zijn gemeentelijke monumenten. Beide panden grenzen aan het projectgebied, maar maken daar geen fysiek onderdeel van uit. De panden dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente Geldrop-Mierlo. Bij de inrichting van het zuidelijke gebied wordt rekening gehouden met de beide panden. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn zij niet relevant.

Waardevolle elementen

Er zijn enkele beschermde bomen welke staan aan de zuidzijde van het te ontwikkelen gebied. Bij de verkaveling van het zuidelijk deel is hiermee rekening gehouden. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn zij niet relevant.



In de verkaveling van het gebied is rekening gehouden met de waardevolle bomen en groenstructuren. In het nieuwe plan worden de groene vingers tussen de bebouwing worden twee Boswilgen en een Treurwilg behouden (zie bijgevoegde kaart).

Op veel plekken in en rondom het plangebied blijven de bestaande bomen behouden. Met de nieuwe inrichting worden de bestaande groene elementen versterkt en uitgebreid.

Op de gronden die behoren tot het NNB en EHS worden de aanwezige natuurwaarden verder versterkt. In de visie wordt aangesloten bij de natuurbeheertypen zoals beschreven in de (concept)'Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop', 2015.

Conclusie: cultuurhistorie is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.7 Geurhinder

In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven.

Conclusie: geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.

5.8 Water

Water

Bij concretisering van het project moet een watertoets opgesteld te worden. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid. In de onderstaande figuur is de beekdalbegrenzing (paarskleurig vlak) ter plaatse van de ontwikkeling aan de Talingstraat opgenomen. Ontwikkelingen die een structureel hydrologisch negatief effect hebben op de natuur gerichte waterhuishouding zijn volgens de Keur in deze gebieden niet toegestaan.

Peilafwijkingen die de waterhuishouding structureel aantasten kunnen alleen worden toegestaan als het hydrologisch negatief effect volledig wordt gecompenseerd.



Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap De Dommel, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer en waterschapsbeleid

Hier wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2, waar nader op het beleid op de diverse bestuursniveau's wordt ingegaan.

Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2018-2022 maakt de gemeente Geldrop-Mierlo keuzes over hoe zij omgaat met de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater, het overtollig hemelwater en het overtollig grondwater. In het GRP wordt een integrale visie gegeven op het gebied van stedelijk water en riolering, rekening houdend met:

- bescherming volksgezondheid;
- droge voeten (stedelijk gebied);
- schoon water en een schone bodem.

Hemelwatervisie Geldrop-Mierlo 2015

De Hemelwatervisie is bedoeld te anticiperen op klimaatverandering en een visie te ontwikkelen voor de omgang met regenwateroverlast. Dit ondersteunt de besluitvorming bij de aanpak van bestaande overlast situaties en voorkomt het ontstaan van nieuwe problemen. In het afgelopen jaar is de gemeente geregeld geconfronteerd met overlast als gevolg van hevige regenval. Een onderzoek is uitgevoerd naar de kwetsbaarheid van de gemeente voor dergelijke overlast. Voor de meest risicovolle gebieden zijn oplossingen uitgewerkt.

Ontwikkeling

Huidige situatie

Het plangebied omvat een braak liggend terrein, gelegen op de tussende Kleine Dommel en Kievitstraat / Talingstraat / Alkstraat en tussen Wielewaal en Mierloseweg. Het plangebied is circa 71.000 m² groot waarvan 0 m² verhard.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling van het totale project betreft de realisatie van in totaal 48 grondwoningen; waarvan 28 in het uitwerkingsplan en 20 in het bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontsluiting wordt een nieuwe interne weg aangelegd die aantakt op de Talingstraat. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van max 20 woningen mogelijk gemaakt.

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe (tabel 4.1).

<i>Gebied</i>	<i>Oppervlaktes</i>	<i>Huidige situatie m²</i>	<i>Toekomstige situatie m²</i>	<i>Totaal m²</i>
Gebied Talingstraat e.o.	Daken	0,00	920,00	
	Terrein verhard	0,00	970,00	
	Terrein onverhard	6800,00	4910,00	
	Totaal			6800,00
Gebied met groene vingers	Daken	0,00	2210,00	
	Terrein verhard	0,00	1270,00	
	Terrein onverhard	15700,00	12220,00	
	Totaal			15700,00
Gebied met hofje	Daken	0,00	670,00	
	Terrein verhard	0,00	170,00	
	Terrein onverhard	2800,00	1960,00	
	Totaal			2800,00
Hoofdontsluitings- weg	Daken	0,00	0,00	
	Terrein verhard	0,00	1350,00	
	Terrein onverhard	4100,00	2750,00	
	Totaal			4100,00
Dommeldalgebied	Daken	0,00	0,00	
	Terrein verhard	0,00	1650,00	
	Terrein onverhard	41400,00	39750,00	
	Totaal			41400,00
Totaal				70800,00

Tabel 4.1 Verhard/onverhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

Er zijn relevante hoogteverschillen waardoor regenwater via maaiveld kan afstromen naar aanliggend open water.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Ter plaatse van het plangebied direct grenzend aan de Talingstraat ligt een bestaand gemengd riool. Hierop zullen de vuilwater-huisaansluitingen van aangrenzende woningen aangesloten worden. Ten behoeve van de berging / afvoer van het regenwater wordt naast het bestaande riool een infiltratieriool worden aangelegd met een totale bergingscapaciteit van 120 m³. Dit infiltratieriool zal door middel van een overstort overlopen op een bestaande greppel in het beekdal.

Ter plaatse van het plangebied “het Hofje” grenzend aan de Mierloseweg wordt een vuilwaterriool aangelegd. Dit riool zal aangesloten worden op het bestaande transportriool dat in dit plangebied ligt. Het regenwater van de daken wordt opgevangen in een aan te leggen infiltratieriool met een capaciteit van 40 m³. Dit infiltratieriool zal door middel van een overstort overlopen op een bestaande greppel in het beekdal. Het regenwater op de verhardingen zal afstromen in het plantsoen van “het hofje”.

In het overige plangebied, ter plaatse van de te realiseren bebouwing, wordt tevens alleen een vuilwaterriool aangelegd. Dit riool zal ook aangesloten worden op het bestaande transportriool dat in het plangebied ligt. Ten behoeve van het regenwater wordt er geen riool aangelegd. Het regenwater zal oppervlakkig afstromen naar de wadi's in de groenstroken (groene vingers). De wadi's hebben een breed profiel (minimaal 10m.) en worden verbonden met de bestaande greppels in het beekdal. Deze wadi's hebben een bergingscapaciteit van 315 m³ en de leegloop van de wadi's zal door een vertraagde afvoer (knijpconstructie) plaats vinden.

Het regenwater dat op de verhardingen van de rijbaan (hoofdaansluiting) en het fietspad in het Dommeldalgebied valt zal afstromen naar de naast liggende bermen. Hier worden geen extra maatregelen getroffen voor de opvang van regenwater.

De bestaande greppels worden na advies van het waterschap in aantal teruggebracht (gedeeltelijk dempen) en de overige verflauwd tot natuurvriendelijke oevers. Exacte uitwerking hiervan volgt in de DO/bestekfase omdat er rekening gehouden dient te worden met het verflauwen vanaf de hoogste waterlijn. Om directe afwatering op de Dommel tegen te gaan worden de bestaande duikers tussen de greppels en de waterloop weggehaald. Een kans vanuit ecologie en water is het plaatsen van een poel/ plasdras-zone. De afweging waar en in welke vorm volgt in een latere fase. De poel is daarom niet opgenomen in het VO inrichtingsplan.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Voor de beoogde ontwikkeling is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Overleg

Op 9 februari 2017, 31 augustus 2017 en 4 april 2018 is overleg geweest met waterschap De Dommel over de ontwikkeling en over de omgang met het regenwater. Hieruit zijn de oplossingen besproken zoals hierboven (Afvalwaterketen en riolering) beschreven.

Doorwerking in regels

In de regels zal als voorwaardelijke verplichting worden meegenomen dat de bouw van de woningen afhankelijk is van de aanleg van wadi's.

Peil

De gemeente bepaalt het peil. Het peil wordt onder meer bepaald door de hoogteligging van de woningen aan de Kievitstraat, de Talingstraat en de Mierloseweg alsmede de bestaande maaiveldhoogtes. Het zal zodanig worden bepaald, dat de omliggende woningen geen overlast krijgen van water ten gevolge van dit plan.

Conclusie: de ontwikkeling is overeenkomstig de uitgangspunten van het waterbeleid.

5.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Structuurvisie buisleidingen

Op de visiekaart van de op 12 oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen is te zien dat aan de zuidzijde van Mierlo een indicatief tracé ligt voor nieuwe buisleidingen van nationaal belang. Het betreft de buisleidingenstrook Laarbeek-Echt-Susteren.

Het onderhavige indicatieve tracé is in het Barro/Rarro niet nader uitgewerkt. Hier geldt op grond van het Barro/Rarro dan ook geen voorkeurstracé van 70 meter breed en geen zoekgebied van 250 meter. De Structuurvisie Buisleidingen werkt dan ook niet belemmerend voor de planvorming.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de orientatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (geen norm). In zowel het Bevi, het Bevt als het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen, scholen en bedrijven zijn kwetsbare, c.q. beperkt kwetsbare objecten.

Ontwikkeling

In het plangebied worden 20 woningen mogelijk gemaakt, waarmee sprake is van nieuwe kwetsbare objecten. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het bedrijf Renewi (voorheen: Van Gansewinkel) en van de Rijksweg A67.

Het plangebied Bedrijven

Het bedrijf Renewi bevindt zich op de locatie Spaarpot 6 in Geldrop. Het betreft een bedrijf in afvalinzameling. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt over de nabijgelegen percelen en het invloedsgebied is 1555 meter groot. De locatie Talingstraat ligt op een afstand tussen de 640 en 1555 meter. Voor deze locatie kan uitgegaan worden van een beperkte groepsrisicoverantwoording. Deze beperkte groepsrisicoverantwoording is opgenomen als separate bijlage.

Nu in het nieuwe plan geen groepen verminderd zelfredzame personen worden gehuisvest is de beperkte verantwoording van het groepsrisico - zoals als bijlage 14 bijgevoegd in dit bestemmingsplan en opgesteld in het kader van het Bestemmingsplan Inbreidingslocaties- nog actueel en hoeft voor het plan geen nader advies van de Veiligheidsregio te worden gevraagd.

Wegen

De planlocaties bevinden zich op meer dan 200 meter van de A67 en de A270. De locaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en buiten het plasbrandaandachtsgebied. Volgens het Basisnet Weg vormt een ruimtelijke ontwikkeling verder dan 200 meter van een transportas voor het groepsrisico geen belemmering. Wel liggen alle locaties in het invloedsgebied van 4 kilometer. De afstand is dermate groot dat bij een ramp op de Rijksweg (toxisch scenario) op die afstand de gevolgen beperkt zullen zijn als gevolg van een toename van de populatie. Als separate bijlage is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen route gevaarlijke stoffen. Incidenteel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op gemeentelijke wegen van en naar de inrichtingen. Gezien de omvang van dit transport zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkellocaties.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt -niet in betekenende mate- (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel "Niet in betekende mate" is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriele Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 2: NIBM criteria

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in Geldrop-Mierlo goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. .

Volgens de kaarten van het PBL PM₁₀ in Geldrop-Mierlo circa 23 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse circa 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Ontwikkeling

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden. In het bestemmingsplan vinden echter geen nieuwe ontwikkelingen plaats waarvoor een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Ook is duidelijk dat het totale aantal woningen dat op de ontwikkelingslocatie mogelijk worden gemaakt ruimschoots onder de grenswaarde van 1.500 nieuwe woningen blijft. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, zijn de ontwikkelingen op de beoogde locaties niet van invloed op de luchtkwaliteit.

Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Talingstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate". Hierdoor kan een toetsing van de luchtkwaliteit voor dit plan achterwege blijven. De nabijgelegen Mierloseweg valt niet onder het type wegen dat de AMvB "Gevoelige bestemmingen" beoogt te reguleren. De luchtkwaliteit ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied. De invloed van het bedrijf 'Renewi' is onder het aspect 'externe veiligheid' beoordeeld.

5.12 Flora en fauna

Bij de planontwikkeling is een toets aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die de plannen per locatie hebben op de beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Daarnaast wordt advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden kunnen worden.

Het verkennend onderzoek flora en fauna d.d. 15 december 2017 is bijgevoegd als bijlage 15. Hier wordt naar de inhoud daarvan verwezen. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Conclusies gebiedsbescherming

1. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uitgesloten. In de planvorming zal mogelijk rekening gehouden moeten worden met de effecten van stikstofdepositie. Dit zal nader onderzocht moeten worden door middel van een stikstofberekening (PAS) in Aeries Calculator.
2. Het plangebied ligt deels binnen het Natuur Netwerk Brabant (voormalige EHS). Door de ontwikkelingen gaat een klein deel van de NNB verloren. Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Deze compensatie is in de plannen al meegenomen.

Conclusies soortbescherming

1. Negatieve effecten (binnen het plangebied van het bestemmingsplan) op alpenwatersalamander, poelkikker en heikikker kunnen niet worden uitgesloten binnen het plangebied. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre het plangebied functioneel is voor deze beschermde amfibieën. (toelichting: Het plangebied ligt in de omgeving van het mogelijke waterhabitat van de alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker. De Kleine Dommel ligt bij benadering 75 meter van de grens waar de toekomstige bebouwing begint. Het plangebied, met zijn grasvegetatie en struweel, en met de watergang er pal naast, kan mogelijk als landhabitat van belang zijn voor alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker. Nader onderzoek in dit ruigere deel van het plangebied zal moeten uitwijzen in hoeverre het plangebied gebruikt wordt door alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker. Het meest oostelijk deel, waar de woningbouw is beoogd, zal niet van essentieel belang zijn voor de eventueel aanwezige beschermde soorten. De graspercelen van dit deel van het plangebied worden periodiek gemaaid ten behoeve van veevoer. Het voedselaanbod op deze intensief gemaakte agrarische delen zal dusdanig laag zijn, dat dit geen deel uit maakt van het foerageergebied/ zomerhabitat.)
2. Binnen het plangebied zijn geen negatieve effecten op zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
3. Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals konijn, verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb-andere soorten, provinciale vrijstelling Noord-Brabant). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

4. Binnen het plangebied van het Uitwerkingsplan) zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

5. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

Ter voldoening aan de eerste aanbeveling onder de “Conclusie soortenbescherming” zal een nader onderzoek worden verricht. Dit onderzoek voldoet per soort aan de Kennisdocumenten van BIJ12 en de protocollen van het Netwerk Groene Bureaus. Dit betekent dat er per soort veldbezoeken plaats vinden in de meest geëigende periode en tijden; ook de wijze van het bepalen van de eventuele aanwezigheid van deze soorten voldoen daaraan.

Dit onderzoek zal naar verwachting zijn afgerond in de tweede helft van 2018. Ofschoon dit gebied met name als natuur zal worden ingericht, kunnen er tijdens de werkzaamheden mogelijk (tijdelijk) negatieve effecten optreden die voor de Wet Natuurbescherming ontheffingsplichtig zijn. Ook zullen eventuele mitigerende maatregelen worden genomen.

Ter voldoening aan de eerste aanbeveling onder de “Conclusie gebiedsbescherming” heeft Aerius een berekening van de stikstofdepositie gemaakt, die zich als bijlage 16 bij dit bestemmingsplan bevindt.

De berekening daarvan is meegenomen in de m.e.r.beoordeling. De conclusie in de m.e.r. beoordeling luidt dat wat luchtkwaliteit betreft het project niet in betekenende mate bijdraagt. En dat uit de berekening van Aerius zelfs blijkt dat op VHR-gebieden een afname in stikstofdepositie wordt gerealiseerd.

5.13 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt aan de westzijde in noord-zuidelijke richting een stamriool. De ligging van de leiding en de bijbehorende vrijwaringszone zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. In de bijhorende regels is bepaald dat in deze zone uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leidingen worden gebouwd. Daarnaast is een gasleiding van Enexis aanwezig. Deze bevindt zich in de Dommelbeemden op een diepte van 90 cm onder maaiveld. Links en rechts geldt in een strook van 2 meter een beperking t.a.v. bouwen en het planten van bomen. Voor het overige zijn in en nabij het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig.

Conclusie: kabels en leidingen zijn geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.14 Verkeer

Verkeer

De bouw van nieuwe woningen genereert extra verkeer. Dit verkeer dient op een veilige wijze te worden afgewikkeld. Het plangebied wordt op een tweetal locaties op de Talingstraat aangesloten zodat het verkeer zich beter verdeelt over de bestaande woonstraten. De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen.

Parkeren

Normering

De toe te passen parkeernormering wordt afgeleid van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). Deze ontwikkelingslocatie valt onder een verstedelijkingsgraad "matig stedelijk". Daarbij wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte in de aangegeven parkeerkencijfers.

Op deze parkeernormering kan een reductie worden toegepast van 0,2 pp/woning indien de locatie in de nabijheid van goed openbaar vervoer is gelegen. Hiervan is sprake indien een OV-halte aanwezig is op een loopafstand van maximaal 400 m, waarbij minimaal een half-uurs-bediening in de spitsperioden wordt geboden. Bij toepassing van deze reductie dient echter te allen tijde te worden voldaan aan de ondergrens van de aangegeven bandbreedte in de parkeerkencijfers van het CROW.

De woningen in het plangebied (waarvan de bouw in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt) liggen gemiddeld genomen op een afstand groter dan 400m van een bushalte, waardoor geen reductie kan worden toe gepast op de parkeerkencijfers van het CROW. Dit resulteert in de volgende te hanteren parkeernormering:

- Vrijstaande woning 2,2 pp/woning;
- Half vrijstaande woning 2,1 pp/woning.

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen

In beginsel dienen parkeervoorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein te worden aangelegd.

Bij de berekening van de benodigde plancapaciteit wordt voor wat betreft de parkeergelegenheid op eigen terrein bij woningen onderstaande rekeneenheden gehanteerd:

- enkele oprit, geheel voor voorgevelrooilijn, zonder garage/carport 1,0 pp (oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed);
- enkele oprit, (gedeeltelijk) achter voorgevelrooilijn, zonder garage/carport 0,8 pp (oprit min. 5,0 m diep en 3,0 m breed);
- lange oprit, zonder garage/carport 1,4 pp (oprit min. 11,0 m diep en 3,0 m breed);
- dubbele oprit, zonder garage/carport 1,6 pp (oprit min. 5,0 m diep en 5,5 m breed);
- garage met enkele oprit 1,0 pp (oprit min. 5,0 m diep en 3,0 m breed);
- garage met lange oprit 1,6 pp (oprit min. 11,0 m diep en 3,0 m breed);
- garage met dubbele oprit 1,8 pp (oprit min. 5,0 m diep en 5,5 m breed);
- carport met enkele oprit 1,2 pp (oprit min. 5,0 m diep (ex. carport) en 3,0 m breed);
- carport met lange oprit 1,8 pp (oprit min 11,0 m diep (ex. carport) en 3,0 m breed);
- carport met dubbele oprit 2,0 pp (oprit min. 5,0 m diep (ex. carport) en 5,5 m breed).

Vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen hebben altijd een theoretisch aantal van minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein, naast

elkaar. Op deze manier wordt de straat zoveel mogelijk ontlast van geparkeerde auto's. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt echter uitgegaan van de hiervoor genoemde rekeneenheden waarbij de aangegeven minimale maatvoering van een oprit/parkeergelegenheid vrij dient te zijn van obstakels en draaiende delen.

Parkeren in het plan

Ten behoeve van de kwaliteit van het openbaar gebied is het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien. Dit wordt gewaarborgd door bij de Regels tot de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te verplichten; bij voorkeur naast elkaar gelegen.

Het plan omvat in totaal 20 woningen, waarvan 12 halfvrijstaande en 8 vrijstaande woningen. Dit geeft een parkeerbehoefte van $12 \text{ won} \times 2,1 + 8 \text{ won} \times 2,2 = 43$ parkeerplaatsen.

Elk perceel krijgt een dubbele oprit van minimaal 5,5m breed en 5,0 m diep. Dit resulteert in een plancapaciteit op eigen terrein van $20 \text{ won} \times 1,6 = 32$ parkeerplaatsen.

De benodigde restcapaciteit op openbaar gebied wordt daarmee $43 - 32 = 11$ parkeerplaatsen. De aanwezige weglengte in het plangebied, met de beoogde wegbreedte van 5,50m, is ruim voldoende om deze parkeerbehoefte op te vangen. In de praktijk betekent deze parkeeroplossing dat de eigen parkeerbehoefte van de te bouwen woningen grotendeels op eigen terrein wordt opgevangen en dat vooral het bezoekersaandeel op openbaar gebied wordt opgevangen.

Afwikkeling van het verkeer

Op de ontwikkelingslocatie worden 20 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit roept een aantal nieuwe verkeersbewegingen op die over de bestaande wegen in de directe omgeving zal worden afgewikkeld. Naar verwachting zal de Alkstraat ca 75% van het extra verkeer gaan verwerken en de Talingstraat ca 25%. In de berekeningen wordt echter uitgegaan van een 'worst-case-scenario' waarbij 100% van de nieuwe verkeersbewegingen via de Alkstraat gaan rijden, omdat deze route de kortste route geeft naar de dichtstbij zijnde hoofdweg Wielewaal.

Op basis van publicatie 317 van het CROW is de ritgeneratie bepaald. Bij 12 halfvrijstaande + 8 vrijstaande woningen komt dit neer op 177 ritten/werkdag. Indien 100% van dit verkeer afgewikkeld zou worden via de Alkstraat dan heeft dit tijdens het ochtendspitsuur maximaal 12 ritten/uur extra tot gevolg. In dat scenario zal er tijdens het avondspitsuur 15 ritten/uur bijkomen.

De Alkstraat en Talingstraat hebben de functie van een erftoegangsweg. De intensiteiten vormen geen knelpunten ten aanzien van deze wegen. De ontwikkeling van de geprojecteerde woningen leidt niet tot problemen met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer.

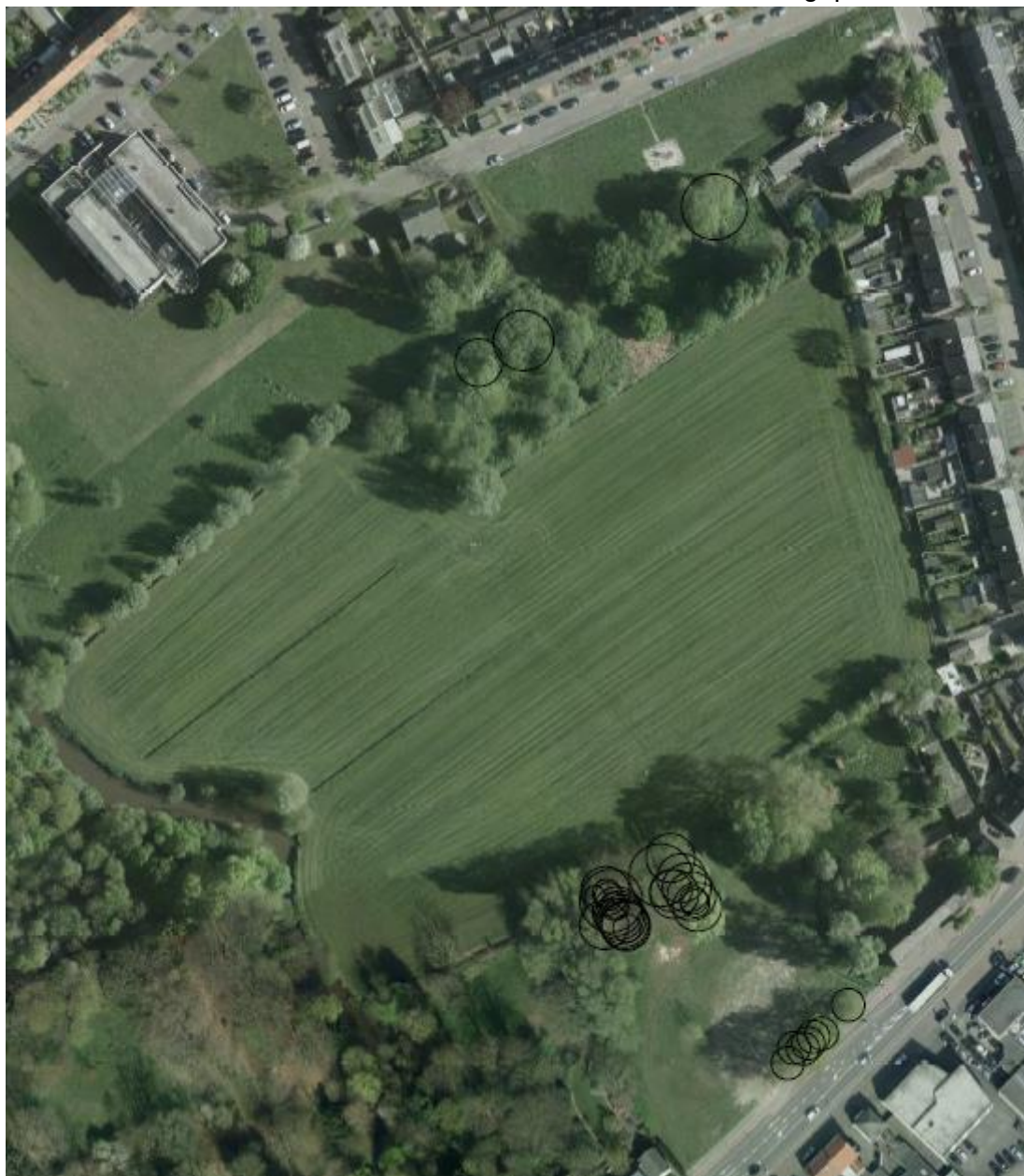
Conclusie: de ontwikkeling voldoet aan het verkeersbeleid met betrekking tot de parkeernormering als de afwikkeling van het verkeer.

5.15 Beeldkwaliteitsplan

Voor het totale plan "Talingstraat- Dommelbeemden" is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hier wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan dat eveneens ter inzage ligt en ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd.

5.16 Inventarisatie groen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn uitsluitend bomen op het gebied langs de Kleine dommel, dat de bestemming “Natuur” krijgt. Deze bomen worden alle gehandhaafd. Op het grasland, waar de woningbouw is voorgenomen, staan nu geen bomen. In de nieuwe situatie worden daar wel nieuwe bomen aangeplant.



5.17 Wetgevingszones, inrichtingsplan (art. 4 BP Inbreidingslocaties)

Artikel 4 lid 1 onder f en g verplicht ter plaatse van de wetgevingszones het naleven van de Visie alsmede beperking van aantasting NNB en het treffen van compenserende maatregelen. Onder Hoofdstuk 3 is nader op deze voorwaarden ingegaan.

In de Regels is de aanleg en instandhouding van de beide gebieden als voorwaardelijke verplichting opgenomen door de Visiekaart te koppelen aan de Regels. Op deze wijze is de aanleg en instandhouding van de noodzakelijke maatregelen planologisch geborgd.

Conclusie: het naleven van de visie en de aanleg en instandhouding van de noodzakelijke maatregelen is planologisch geborgd

In de Regels is de aanleg en instandhouding van de beide gebieden als voorwaardelijke verplichting opgenomen door de Visiekaart te koppelen aan de Regels. Op deze wijze is de aanleg en instandhouding van de noodzakelijke maatregelen planologisch geborgd.

Conclusie: aan de verplichtingen wegens de aanduiding wetgevingszones wordt voldaan.

5.18 Duurzaamheid en energiezuinigheid

De Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de "Nota Duurzaamheid 2016-2019" actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu en voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om het gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners; en ook om de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwt ontwerp wordt "gemeten" door het softwareprogramma "GPR Gebouw". De gemeente hanteert een ambitie van een score van minimaal een 8 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit geldt zowel voor projectmatige als voor particuliere bouw. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR-score van 8, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die verbruikt wordt, wordt duurzaam opgewekt. We gaan van een fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter is, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden.

De gemeente zet zich in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.

Ontwikkeling

In het plangebied wordt de bouw van de woningen gekoppeld aan de aanleg van Wadi's. In deze Wadi's zal zich het regenwater verzamelen alvorens uit te vloeien naar de Kleine Dommel. De waterbergingscapaciteit daarvan wordt met de uitvoering van het Inrichtingsplan vergroot. Op deze wijze wordt wateroverlast voorkomen. Voor de realisatie van de woningen is afgesproken dat deze een GPR-score van minimaal een 8 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In de regels is opgenomen dat bodem-maatregelen niet dieper dan 80 meter mogen gaan (ivm deklagen en grondwater.)

6 Planbeschrijving en toelichting op de regels

6.1 Inleiding en planbeschrijving

Het bestemmingsplan "Talingstraat- Dommelbeemden Midden" is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De systematiek van de regels voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Verder is deels aansluiting gezocht bij de uitgewerkte regels van het Uitwerkingsplan, dat voor fase 1 is voorbereid. Het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' vormt hiervoor de grondslag. De bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' sluiten, gezien de ligging tegen het buitengebied aan, aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. Op onderdelen is een specifieke regeling opgenomen.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

6.2 Verantwoording bestemmingskeuze

Het bestemmingsplan ziet toe op een juridisch-planologische regeling voor de gronden in het middendeel.

Binnen de basisbestemming voor wonen kunnen binnen de typologie 'twee-aaneen' niet uitsluitend tweekappers, maar ook vrijstaand geschakelde en vrijstaande woningen worden gebouwd. Binnen de bouwvelden is op de verbeelding telkens aangegeven welke woningtypologie gebouwd mag worden en welke maximale goot- en bouwhoogtes gelden. De overige maatvoering en de toegelaten woningtypologie zijn in de planregels opgenomen. Er wordt een maximaal aantal woningen aangegeven.

Daar waar de ontsluitingsstructuur vastligt, is gekozen voor de bestemming 'Verkeer'. Daar waar de ontsluiting door de groenstructuur gaat, is deze – met kleine marge – aangegeven middels de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming 'Groen'. De hoofdontsluitingsweg is eveneens opgenomen in het uitwerkingsplan omdat deze weg immers eveneens dient ter ontsluiting van de in het uitwerkingsplan toegestane woningen. Om een aantal van 10 woningen te realiseren in gebied 3 is immers een ontsluitingsweg via de ten noorden van dit plangebied gelegen percelen noodzakelijk. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor een binnenplanse wijziging zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" uit 2015.

Kwaliteitsverbetering vindt voor deze fases plaats op de gronden aan de randen van het woongebied en vooral op de aangrenzende gronden in de Dommelbeemden. In de gebiedsvisiekaart – die een visie geeft op de totale gebiedsontwikkeling tussen de Mierloseweg, Talingstraat en Kleine Dommel – is een fasering opgenomen waarin is aangetoond dat elke fase op zich en het plan in zijn totaliteit voldoet aan de ISL-regeling.

Er is gekozen voor een groenbestemming voor de groene inprikkers binnen het woongebied en die aan de randen ervan. De overige landschapselementen en de robuuste groenstructuur zijn binnen de bestemming 'Natuur' opgenomen en realisatie hiervan is via het inrichtingsplan geborgd. Deze stroken zijn zodanig ingetekend dat in een latere fase de wegen/infra rondom deze groenstroken goed kunnen worden ingepast zonder dat de groenstrook hiervoor smaller gemaakt hoeft te worden.

De Dommelbeemden worden herbestemd als "Natuur". Binnen de groenbestemming zijn verharde langzaamverkeersverbindingen algemeen toegestaan. Binnen de bestemming "Natuur" uitsluitend ter plaatse van een specifieke aanduiding. Dit om ongebreidelde verstoring van de natuurgronden door deze verbindingen tegen te gaan. De aanduiding voor de langzaamverkeersverbinding ligt ter plaatse van de noord-zuid fietsverbinding en de oost-west verbinding tussen het woongebied en het kasteelpark dat via een nieuwe brug over de Dommel wordt aangehaakt.

De bestemming "Natuur" bevat ook gronden die betrokken zijn bij de aanleg van de landschapselementen in de Dommelbeemden en die gerelateerd zijn aan de rode

ontwikkeling van gebied 1 en 3. De aanleg en instandhouding van deze elementen waren al voorwaardelijk verplichtend opgelegd in de regels van het Uitwerkingsplan. Daartoe was de gebiedsvisie(kaart) al aan het Uitwerkingsplan gekoppeld. Met de wijze van inrichting van de Dommelbeemden wordt voldaan aan het herstel en behoud watersystemen, zodat de aanduiding in de Verordening kan vervallen.

Ter afronding daarvan worden de gronden in dit bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Formeel kon dit immers niet in planologische zin worden meegenomen in het Uitwerkingsplan, omdat deze gronden buiten de grens van het Uitwerkingsplan vielen. Door de gronden nu als 'Natuur' te bestemmen wordt de uitvoering van de maatregelen planologisch mogelijk gemaakt.

Daarnaast vindt er een herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant plaats. Daar waar dit aan de orde is, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen (toe te voegen NNB en te verwijderen NNB). Het bestemmingsplan geeft daarmee tevens de benodigde aanpassing van de Verordening Ruimte aan. De provincie neemt een separaat besluit tot herbegrenzing conform de in de Verordening Ruimte beschreven procedure.

Algemene, overgangs- en slotregels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot bestaande maten. In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het strijdig gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'wetgevingzone – behoud en herstel watersystemen'. Ook is hierin de herbegrenzing van het NNB opgenomen. In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan kleine wijzigingen en afwijkingen in maatvoering, aantallen en begrenzingen onder voorwaarden toe te staan.

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft zijn eigendom van ontwikkelaars en van de gemeente.

Voor wat betreft de gronden van de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij het kostenverhaal is meegenomen, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Verhaal van de kosten van grondexploitatie is immers gewaarborgd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en overleg

8.1.1 Resultaat inspraakreactie

Zie voor het resultaat onder paragraaf 2.2..

8.1.2 Resultaat overleg

Provincie

Er is drie keer overlegd met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is de ontwikkeling ten opzichte van 2015 besproken. Deze ontwikkeling heeft geleid tot verschillende documenten: de visie, het inrichtingsplan, het compensatieplan en het verzoek tot herbegrenzing alsmede tot het Uitwerkingsplan en het Bestemmingsplan. In afstemming met de provincie is met de provinciale belangen rekening gehouden; ook de borging daarvan is met de provincie afgestemd.

Waterschap

Met het waterschap De Dommel is eveneens overlegd, namelijk op 9 februari 2017, 31 augustus 2017 en 4 april 2018. Afstemming over het belang van het waterschap heeft geleid tot onder meer de wijze van inrichting van het gebied langs de Kleine Dommel. Ook de wijze van afvloeiing van het regenwater door de verharding is meegenomen bij de uitwerking van de plannen.

8.2 Ter inzage legging van het ontwerp

Het Uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen vanafgedurende zes weken. Hierop konden zienswijzen worden ingediend. Erzienswijze ontvangen. deze zienswijze heefttot aanpassing van het Uitwerkingsplan geleid.

De Nota van Zienswijzen bevat de ingediende zienswijzen en onze beantwoording daarvan.