

BESTEMMINGSPLAN DE WEVERIJ GELDROP TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan "De Weverij"
Kern:	Geldrop
Gemeente:	Geldrop-Mierlo
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1771.DeWeverij-BON1
Project:	15-091
Datum:	12 april 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Dura Vermeer Bouw
Informatie mede afkomstig van:	LVSH Architecten

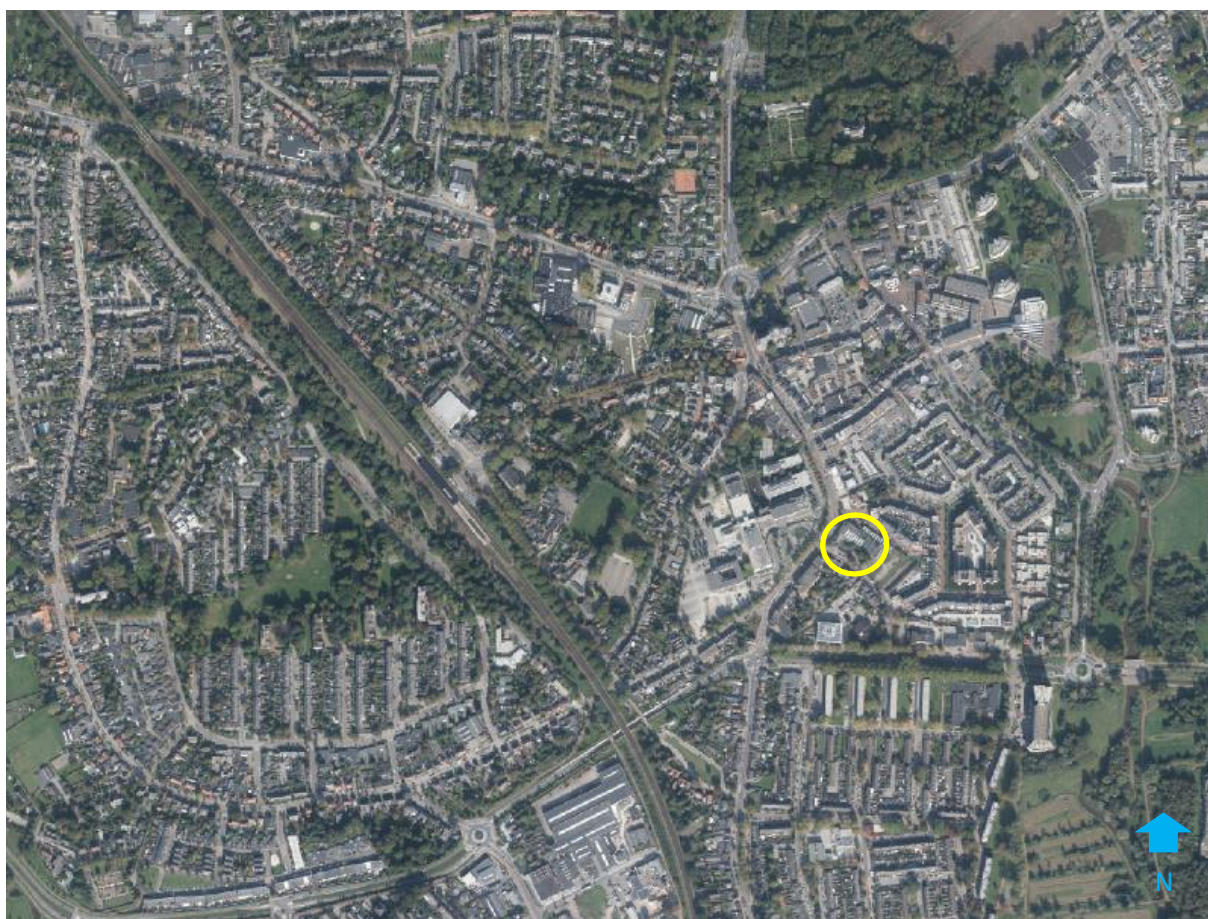
Separate bijlagen:

1. ArcheoPro , Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek Slachthuisstraat, Geldrop (Archeologisch rapport Nr 14036).
2. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Advies Archeologische Monumentenzorg 2014 nr. 110, Selectiebesluit archeologie.
- 3a. Archimil, Verkennend Bodemonderzoek Slachthuisstraat 1A/1B/1C Geldrop (rapport 3013R001).
- 3b. NIPA Milieutechniek, Partijkeuring puin Slachthuisstraat 1A/1B/1C Geldrop (rapport 14158)
- 3c. Archimil, Aanvullend Bodemonderzoek Slachthuisstraat 1A Geldrop (rapport 3013R002).
- 3d. Archimil, Verkennend Bodemonderzoek Slachthuisstraat 1B Geldrop (rapport 3013R003).
4. Asbestinventarisatie & Milieuadvies, Asbestinventarisatierapport conform SC540, Slachthuisstraat 1A en 1C resp. Bogardeind 33-33A.
5. Ecologisch Adviesbureau Cools, Quick scan beschermde natuurwaarden plangebied Bogardeind 51-Slachthuisstraat 1 te Geldrop.
6. M-tech, project Bogardeind 51-Slachthuisstraat 1 te Geldrop: beoordeling akoestische aspecten Café-Zaal Van Leeuwen.
7. M-tech, Akoestisch onderzoek in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor de locatie "hoek Bolwerk / Bogardeind - locatie Van Agt" te Geldrop.

Aan figuur 8 kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Gekozen planopzet	5
1.5 Leeswijzer	6
2 Beschrijving bestaande situatie	7
2.1 Historie	7
2.2 Huidige situatie	8
3 Planbeschrijving	11
3.1 Het initiatief	11
3.2 Stedenbouwkundig plan	11
3.3 Architectuur	13
3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan	13
4 Beleidskader	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
5 Verantwoording	18
5.1 Archeologie	18
5.2 Cultuurhistorie	20
5.3 Bodem	21
5.4 Water	22
5.5 Natuur	24
5.6 Flora en fauna	25
5.7 Verkeer en parkeren	26
5.8 Bedrijven en milieuzonering	28
5.9 Geluid	29
5.10 Luchtkwaliteit	29
5.11 Externe veiligheid	30
5.12 Kabels en leidingen	32
5.13 Asbest	32
5.14 Duurzaam bouwen	32
6 Juridische planopzet	34
6.1 Plansystematiek	34
6.2 Bestemmingen	35
6.3 Handhaving	36
7 Uitvoerbaarheid	37
7.1 Financieel	36
7.2 Maatschappelijk	37



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten zuiden van het centrum van Geldrop ligt aan het Bogardeind, een van de toeleidende wegen naar het centrum, het verouderde fabriekspand met achterliggend perceel van Van Agt & Zn. De eigenaar van de percelen heeft een overeenkomst gesloten met Dura Vermeer als ontwikkelende partij. Met de gemeente Geldrop-Mierlo is overeenstemming om tot herontwikkeling over te gaan, waarbij de bestaande opstallen worden gesloopt en 36 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Deze herontwikkeling kan gezien worden als het sluitstuk van een reeks herontwikkelingen aan de zuidkant van het centrum van Geldrop, waar in de jaren tachtig het fabrieksterrein van Jansen de Wit en na de eeuwwisseling het terrein van Houthandel Delen is getransformeerd naar woningbouw. Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure gestart, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Geldrop D5299 en Geldrop D6670 met een oppervlakte van ruim 6.000 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de woningbouw van het plan Overburght. Aan de westzijde grenst het plangebied aan Bogardeind. Aan de zuidzijde vormt de Slachthuisstraat grotendeels de begrenzing, met uitzondering van de hoek aan het Bogardeind, waar café-zaal van Leeuwen, een winkel en twee woonhuizen buiten het plangebied vallen.

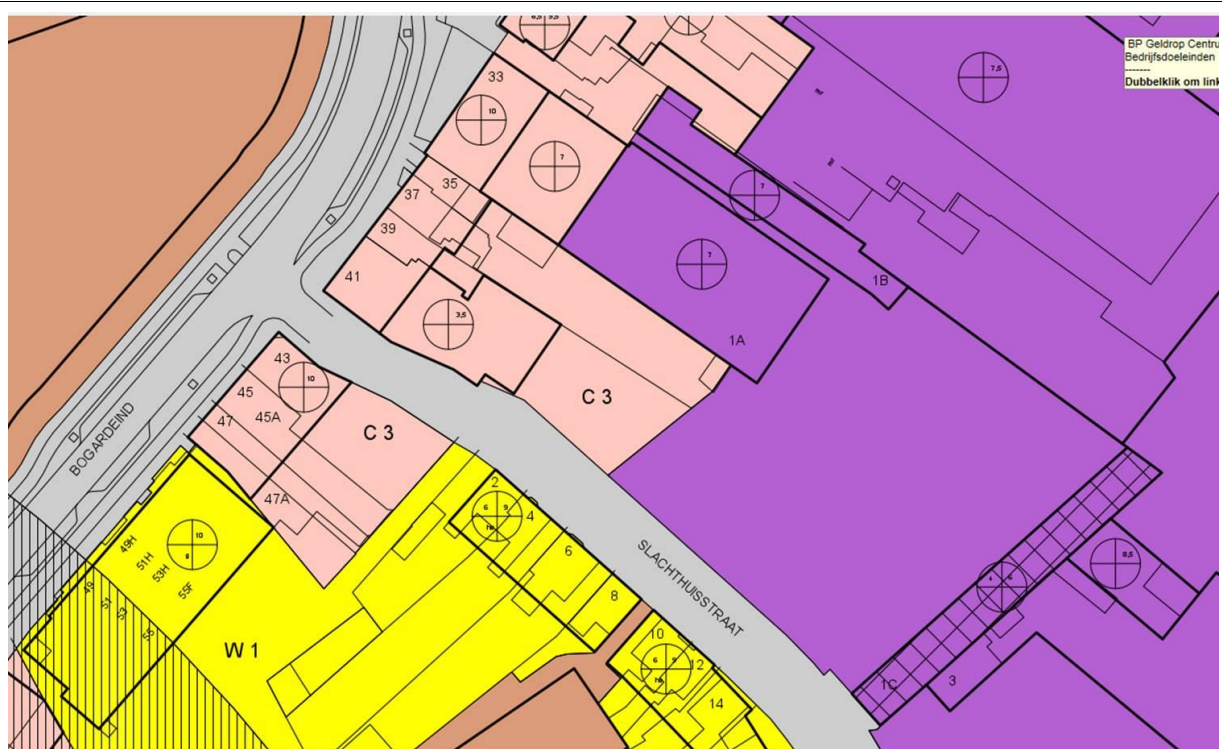
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan Centrum-Geldrop, vastgesteld op 22 september 2005. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemming “Centrumdoeleinden 3” en grotendeels de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Figuur 3 toont de uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.

Daarin heeft ook het aangrenzende woongebied Overburght nog de oude bedrijfsbestemming. De woningbouw is ter plaatse met een artikel 19 procedure WRO gevoerd. De transformatie tot woningbouw past noch qua bestemming noch qua bouwvoorschriften in het oude bestemmingsplan. Een nieuwe, moderne juridisch-planologische regeling is noodzakelijk.

1.4 Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan. Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan Geldrop Centrum

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 5 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historie

Geldrop is van oudsher een kasteeldorp. Het dorp groeide in de 19e eeuw door de sterk toenemende industrialisatie van met name de textielnijverheid. Door fabriekscomplexen met kantoren en magazijnen en de huizen van fabrikanten kreeg Geldrop stedelijke kenmerken. Door de aanleg van het Eindhovens kanaal (1846), de spoorlijn Eindhoven-Weert (1913) en de autosnelweg A67 (jaren zestig) kreeg Geldrop goede verbindingen met Eindhoven en een goede ligging binnen de (inter)nationale infrastructuur.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond de bebouwing van Geldrop uit de dorpskern, verschillende gehuchten en linten. Na de Tweede Wereldoorlog zijn in snel tempo grote wijken rond de dorpskern gebouwd, waardoor de gehuchten grotendeels in de bebouwde kom zijn komen te liggen (figuur 5).

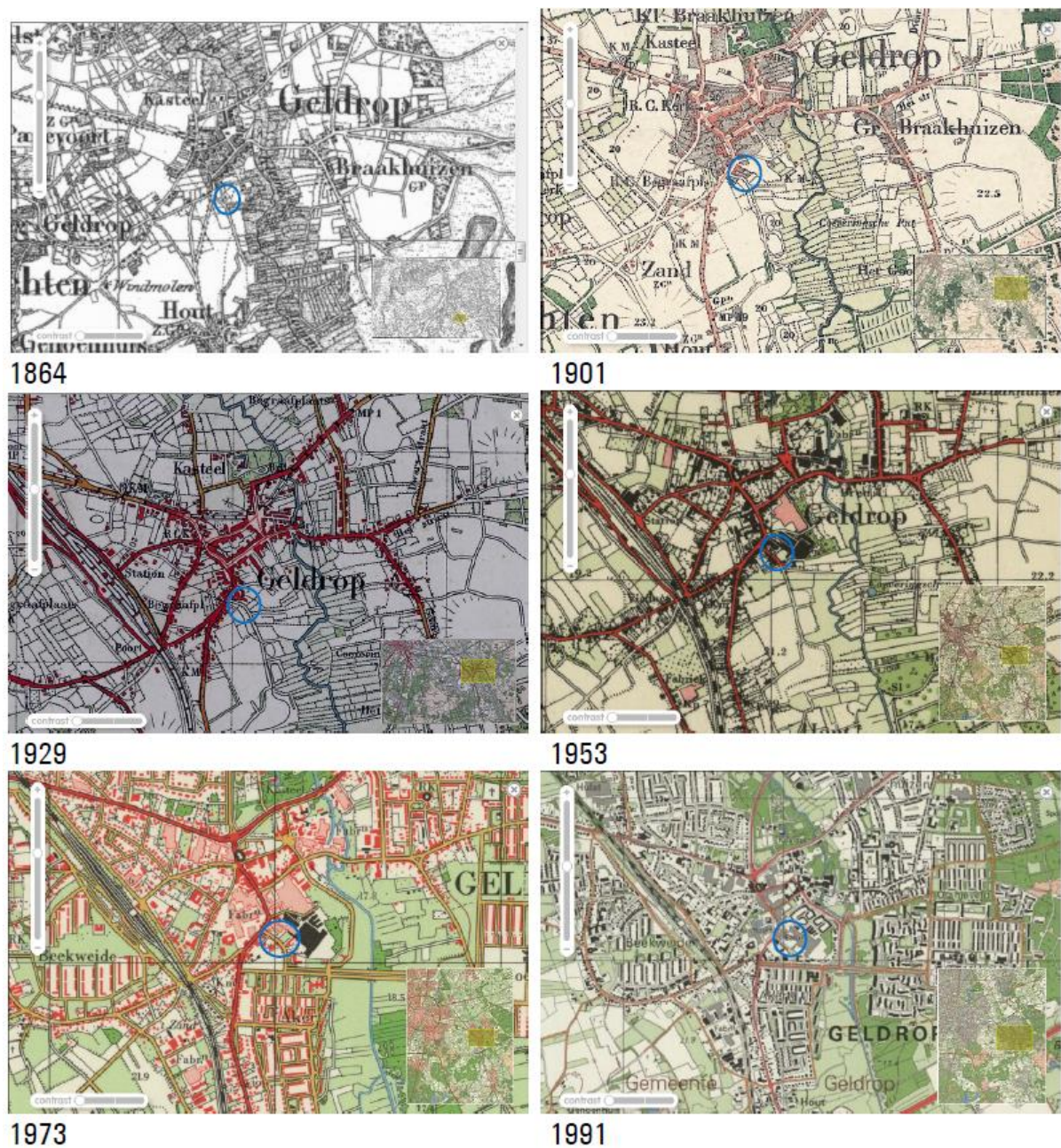
Langs de linten stonden grote fabriekscomplexen. Een daarvan was de textielfabriek van Van Moorsel aan het Bogardeind, waar rond 1925 de firma Van Agt naar toe verhuisde. Deze linnen- en katoenweverij was daarvoor gevestigd in Eindhoven. De verhuizing naar Geldrop werd ingezet omdat er geen dames meer wilden werken in de spoelerij van de fabriek, omdat men liever naar de lampjesfabriek Philips overging. Gebrek aan personeel daardoor dwong tot de verhuizing naar Geldrop, omdat forensen in die tijd nog niet bestond.



Figuur 4. Factuur van de firma Van Agt uit de Eindhovense tijd (bron: Eindhoven in beeld)

Het terrein dat de firma Van Agt kocht betrof de witte kantoorvilla Bogardeind 25 en de fabrieksgebouwen Bogardeind 33 doorlopend naar Slachthuisstraat 1 a, b en c. De familie heeft de kantoorvilla begin 2000 verkocht, omdat het bouwkundig in slechte staat was en renoveren economisch niet verantwoord was. Het rijksmonument is inmiddels prachtig gerenoveerd.

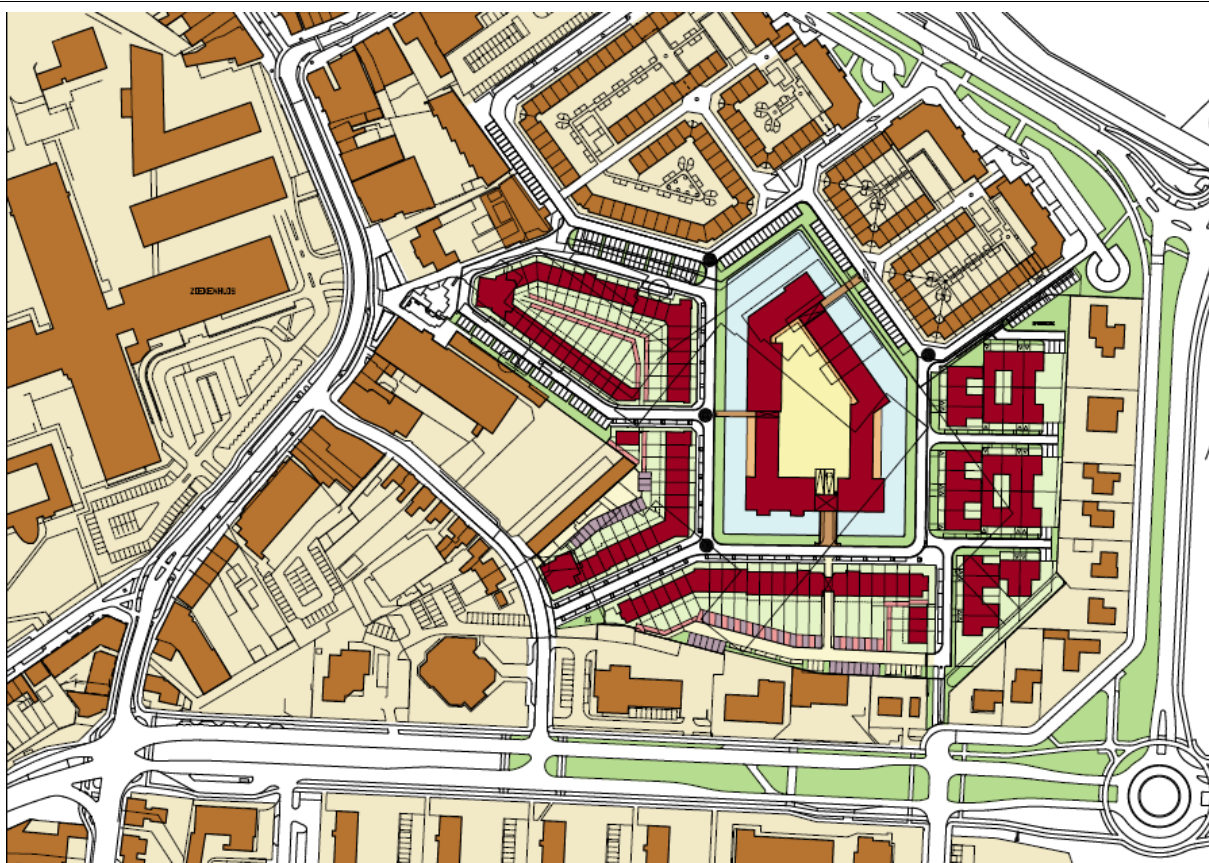
De fabriekspanden in het centrum van Geldrop en ten zuiden daarvan zijn in de loop der jaren grotendeels getransformeerd. In het centrum zijn enkele panden bewaard gebleven, die nu onderdak bieden aan onder meer het sociaal-cultureel centrum en het weverijmuseum. Ten zuiden van het centrum zijn de fabrieksgebouwen afgebroken en hebben plaats gemaakt voor de wijken De Burght en Overburgh.



Figuur 5. Ontwikkeling van Geldrop rondom het plangebied

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is de omgeving van het plangebied danig veranderd. Aan de noord- en oostzijde liggen nu woningen. In figuur 6 is het verkavelingsplan voor de wijk Overburght die in 2012 is afgerond, afgebeeld. Het bestaat uit een donjon met gracht en direct om het plangebied staan grondgebonden woningen. Ook aan de Slachthuisstraat staan tegenover het perceel oudere grondgebonden woningen.



Figuur 6. Verkavelingsplan Overburght (bron: Compositie 5)

Het plangebied zelf bestaat uit enkele leegstaande bedrijfsgebouwen en een braakliggend buitenterrein. Het grootste bedrijfsgebouw heeft zijn adres aan het Bogardeind (nummer 33). Het buitenterrein alsmede de aangrenzende kleinere bedrijfsgebouwen ontsluiten op de Slachthuisstraat. De Slachthuisstraat sluit aan op de Laan van de Vier Heemskinderen, een belangrijke verkeersader door Geldrop.



Figuur 7. Foto huidige situatie



Figuur 8. Stedenbouwkundig plan



Figuur 9. Aansluiting op het Gildeplein van belang

H3. Planbeschrijving

3.1 Het initiatief

Sinds 2014 staan de panden leeg. Voorafgaand zijn al diverse herontwikkelingsplannen de revue gepasseerd, maar waren de marktomstandigheden minder gunstig. In 2015 heeft de eigenaar een overeenkomst gesloten met Dura Vermeer. Dura Vermeer heeft ook de laatste kavel uit het plan Overburght overgenomen en geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Verder heeft Dura Vermeer een overeenkomst met de gemeente gesloten. Daarbij is overeengekomen dat alle panden gesloopt worden en 36 grondgebonden woningen in de vrije sector worden teruggebouwd.

3.2 Stedenbouwkundig plan

De herontwikkeling vormt een afronding van het plan OverBurght. Zowel stedenbouwkundig als architectonisch sluit de nieuwbouw aan op het reeds gerealiseerde OverBurght. Daarbij wordt teruggegrepen naar de stijl van woonwijken in de jaren '20 van de vorige eeuw. Uitgegaan wordt van woningen van twee lagen met een kap. Ter plaatse van het Bogardeind wordt de betekenis van deze weg als invalsroute kracht bijgezet door de nieuwbouw te oriënteren op het Bogardeind en, terug-grijpend naar de geschiedenis van deze plek, meer een oud-industrieel karakter mee te geven. Daar wordt uitgegaan van drie lagen zonder kap, zodat de totale hoogte in het plan overal vergelijkbaar is.

Het stedenbouwkundig plan (figuur 8) gaat ervan uit dat de woningen zoveel mogelijk georiënteerd worden naar de bestaande openbare ruimten om het plan heen, te weten Bogardeind, de Slachthuisstraat en het Bolwerk. Alleen aansluitend aan de bocht in het Bolwerk wordt een gerende openbare ruimte toegevoegd, voorzien van een groene middenruimte. In het stedenbouwkundig plan is net als in OverBurght ruimte voor rijen van vijf tot maximaal negen woningen. De koppen (de eindwoningen) worden duidelijk herkenbaar vormgegeven, zodat de verschillende rijen niet in elkaar gaan overlopen en tot een monotoon geheel leiden. Door toepassing van een enkele kapverdraaiing en verspringing in de rooilijn en door het benadrukken van hoekpunten wordt de variëteit in het beeld verder vergroot.

Het parkeren voor de nieuwe bewoners wordt opgelost op het achterterrein. Dit achterterrein blijft in gezamenlijk privaat eigendom en is via een af te sluiten poort bereikbaar via het Bolwerk. Voor elke woning is minimaal één parkeerplaats op het achterterrein beschikbaar; voor bezoekers is ruimte op de reeds bestaande parkeervoorziening aan het Bolwerk en in de Slachthuisstraat. De achtertuinen van de nieuwe woningen zijn allemaal bereikbaar vanuit het gezamenlijke achterterrein. Met behulp van bergingen die op de overgang van private kavel naar het gezamenlijk privaat achterterrein gesitueerd zijn en met behulp van tuinmuren wordt ook op het achterterrein een esthetische eenheid bereikt.

Een bijzondere positie in het plan is ingeruimd voor het recent heringericht Gildeplein (figuur 9). Op dit plein dat de langzaam-verkeersverbinding vormt tussen het Bolwerk en het Bogardeind en daarmee de besloten wereld van Overburght koppelt aan de grootschalige wereld van het Bogardeind met onder meer het ziekenhuis, is het niveauverschil tussen het lager gelegen Bolwerk en het hoger gelegen Bogardeind geaccentueerd. In het stedenbouwkundig plan loopt de rij woningen aan het Bolwerk tot aan het plein. Om de bijzondere positie van het Gildeplein met schutter en schutsboom te benadrukken, wordt de hoekwoning van de nieuwe rij aan het Bogardeind qua oriëntatie gedraaid naar het Gildeplein.



Bolwerk (22-29)



Openbare ruimte aan Bolwerk (11-17)



Slachthuisstraat (1-10)



Bogardeind (32-36)

Figuur 10. Gevelbeelden

3.3 Architectuur

De architectuur van de woningen aan het Bolwerk en de Slachthuisstraat is in navolging van het plan Overburght gebaseerd op de stijl van de jaren twintig van de vorige eeuw. De gevelbeelden zijn weergegeven in figuur 10. De stijl wordt gekenmerkt door:

- nadruk op verticale geleding (o.a. raampartijen), waarbij een plint of andere doorgaande lijn de horizontale verbinding/samenhang legt;
- gebruik van schoorstenen;
- gebruik van overstekken;
- dieptewerking/plasticiteit in de gevel;
- verbijzonderingen in het metselwerk;
- aandacht voor de entree van de woning;
- zadeldak of samengestelde kap;
- aandacht voor de vormgeving van de hoeken (mogen een accent zijn);
- geen dichte zijwanden bij hoekwoningen;
- eenduidig kleur- en materiaalgebruik;
- zelfde baksteen als overBurght, of een kleur die past bij de omgeving.

De openbare ruimte rondom de nieuwbouw ademt al grotendeels het beeld van de jaren twintig. De overgang van de private naar de openbare ruimte is van belang voor de instandhouding en versterking van dat beeld. In de verdere detaillering van het ontwerp wordt aandacht geschonken aan de erfafscheidingen en de bergingen, conform figuur 11.



Figuur 11. Aandacht voor overgang openbare – private ruimte

3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is de nationale RO-standaard SVBP2012 gehanteerd. Voor de woongebouwen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woongebouwen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De wegen en de achterterreinen voor het parkeren hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De groenzone in de gerende openbare ruimte heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

H4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

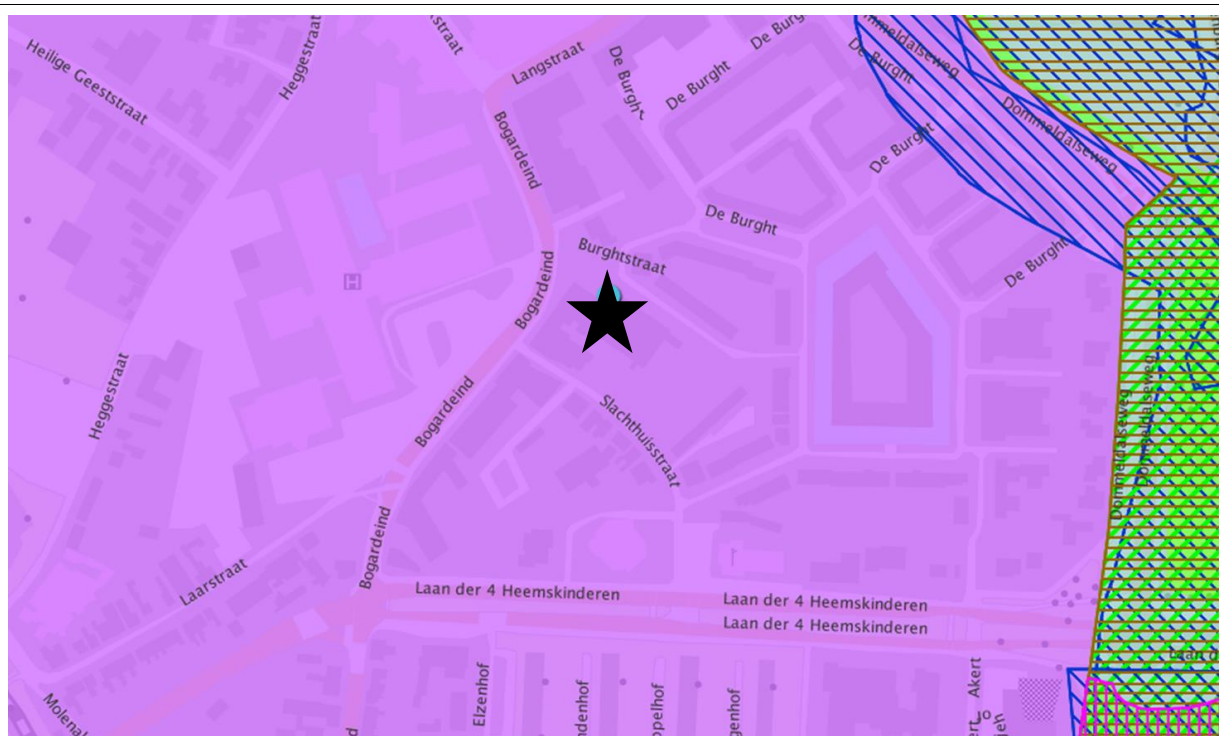
De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de provinciale verordening.

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte 2014, in werking vanaf 15 juli 2015, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied (figuur 12).

De Verordening Ruimte stelt in het bestaande stedelijk gebied de voorwaarde dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 4.3.

Verder stelt de provincie als voorwaarde dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven moet worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De daarin opgenomen ladder van duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.4.



Figuur 12. Uitsnede structuurenkaart Verordening Ruimte, in werking 15 juli 2015 met indicatie ligging plangebied

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo de structuurvisie voor het hele grondgebied van de gemeente vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden. In samenhang met de structuurvisie is de Nota Kostenverhaal opgesteld. Deze Nota Kostenverhaal bevat de kaders voor het verhaal van kosten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie beschreven zijn. De in 2010 vastgestelde structuurvisie is geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds vaststelling hebben plaatsgevonden. Ook ontwikkelingen die in 2010 nog niet waren te voorzien zijn meegenomen. De locatie De Weverij is expliciet in de actualisering opgenomen als een plan dat in de komende jaren in uitvoering wordt gebracht.

Regionale woningbouwafspraken

Met de andere gemeenten in de regio en met de provincie zijn woningbouwafspraken gemaakt. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt hierbij de basis voor de regionale woningbouwafspraken. In 2013 is een nieuw Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven gesloten met afspraken over de woningmarkt. In de daaruit voortvloeiende geactualiseerde Regionale Agenda Wonen, vastgesteld op 26 november 2014, is aangegeven dat Geldrop-Mierlo in de periode t/m 2023 minimaal 1.645 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen. Daarin zijn de volgende afspraken uit het BSGE verwerkt :

- de taakstelling voor de Peel en de Kempen is maximaal en de taakstelling voor het Stedelijk Gebied is minimaal;
- conform de bestaande BOR-afspraken bouwen de omliggende BOR-gemeenten 10.000 woningen voor Eindhoven in de periode 2010-2030;

- het programma moet bijdragen aan de vermindering van de onevenwichtigheid in de verhouding sociaal/marktsector tussen stad en omliggende gemeenten. De bestaande BOR-afspraken zijn hierbij het uitgangspunt.

In 2015 wordt opnieuw bekeken wat een reële verdeling zou zijn, gebaseerd op huidige tijd/woningmarkt.

Het initiatief heeft betrekking op een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Geldrop-Mierlo en is opgenomen in de actualisering van de gemeentelijke structuurvisie en in de harde plancapaciteit. Het plan past daarmee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.

Woonvisie 2014-2030

In de Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer. De ambitie is al volgt geformuleerd: *“De gemeente investeert in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende 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.”*

Voor wat betreft de nieuwbouw merkt de gemeente op dat in tegenstelling tot het Regionaal Woningprogramma er nu al een hoger percentage woningen in de sociale sector in de gemeente is dan afgesproken. De gemeente richt zich daarom met name op nieuwbouw in de vrije sector voor de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende ondernemers. Zowel om ze van buitenaf aan te trekken, maar ook door ze vast te houden binnen de gemeente. Flexibele woonvormen en woonconcepten worden gestimuleerd, omdat zij verschillende doelgroepen kunnen huisvesten of in de toekomst eenvoudig te transformeren zijn wanneer woonwensen zouden veranderen. De benadering op de locatie De Weverij waarbij grondgebonden vrije sectorwoningen worden gebouwd in een heldere stedenbouwkundige structuur dicht bij de voorzieningen, past bij deze doelgroepenbenadering.

Groenbeleidsplan 2014-2024

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 en 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 structuurbomen 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.

Aan de westkant grenst het plangebied aan de bomenstructuur van Bogardeind. De bestaande bomen in deze structuur worden in het stedenbouwkundig plan gerespecteerd. De rooilijn van de bebouwing ter plaatse verandert niet en de nieuwe gevelwand grijpt terug op het oud-industriële karakter. De bomen blijven daardoor ook hun betekenis behouden.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat bij ruimtelijke vraagstukken uit van drie tredes die onderstaand worden behandeld:

Trede 1. Actuele behoefte

In het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond moeten de komende jaren nog vele duizenden woningen gebouwd worden om de groei van de bevolking en het aantal huishoudens op te vangen. De BOR-gemeenten, waaronder Geldrop-Mierlo, dragen daar hun steentje aan bij. Afgesproken is dat Geldrop-Mierlo in de periode t/m 2023 minimaal 1.645 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het onderhavige plan De Weverij met 36 woningen in de geactualiseerde structuurvisie opgenomen en het plan maakt deel uit van de harde plancapaciteit die moet leiden tot de bouw van voldoende woningen tot 2023.

Verder is er een private partij bereid te investeren in de sloop van de bestaande opstallen en de bouw van 36 nieuwe grondgebonden woningen op de locatie De Weverij. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten. Zowel beleidsmatig als markttechnisch is er daarmee sprake van een actuele behoefte.

Trede 2. Bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is opgenomen in de actualisering van de gemeentelijke structuurvisie en in de harde plancapaciteit. Er is sprake van een achterhaalde stedenbouwkundige structuur, gebaseerd op grootschalige bedrijfsbebouwing uit de eerste helft van de twintigste eeuw nabij het centrum. De grootschalige bedrijfsactiviteiten passen niet meer op deze locatie; er zijn betere locaties beschikbaar op daartoe ontwikkelde bedrijventerreinen. Op het terrein is sprake van leegstand.

De herontwikkeling borduurt voort op een reeds ingezette herontwikkeling van naastgelegen percelen waar tot enkele jaren terug ook grootschalige bedrijfsbebouwing te vinden was. De herontwikkeling naar een woonmilieu passend aan de rand van het centrum, bedoeld voor jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeiende ondernemers, is reeds ingezet. De herontwikkeling van de locatie De Weverij is het sluitstuk van deze herontwikkelingsoperatie aan deze zijde van het centrum. Er wordt een thans zeer extensief benut deel van het bestaand stedelijk gebied geschikt gemaakt voor woningbouw die inspeelt op een actuele behoefte.

Trede 3. Bereikbaarheid

De locatie ligt op 300 meter van het centrum, op 800 meter van het station Geldrop en tegenover het ziekenhuis aan de toeleidende route naar het centrum. Over de Laan der Vier Heemskinderen rijdt de stadsbus van Eindhoven die in een halfuurfrequentie reizigers via het centrum van Eindhoven naar Eindhoven CS brengt. De dichtstbijgelegen haltes van die lijn liggen op circa 250 meter van het plangebied.

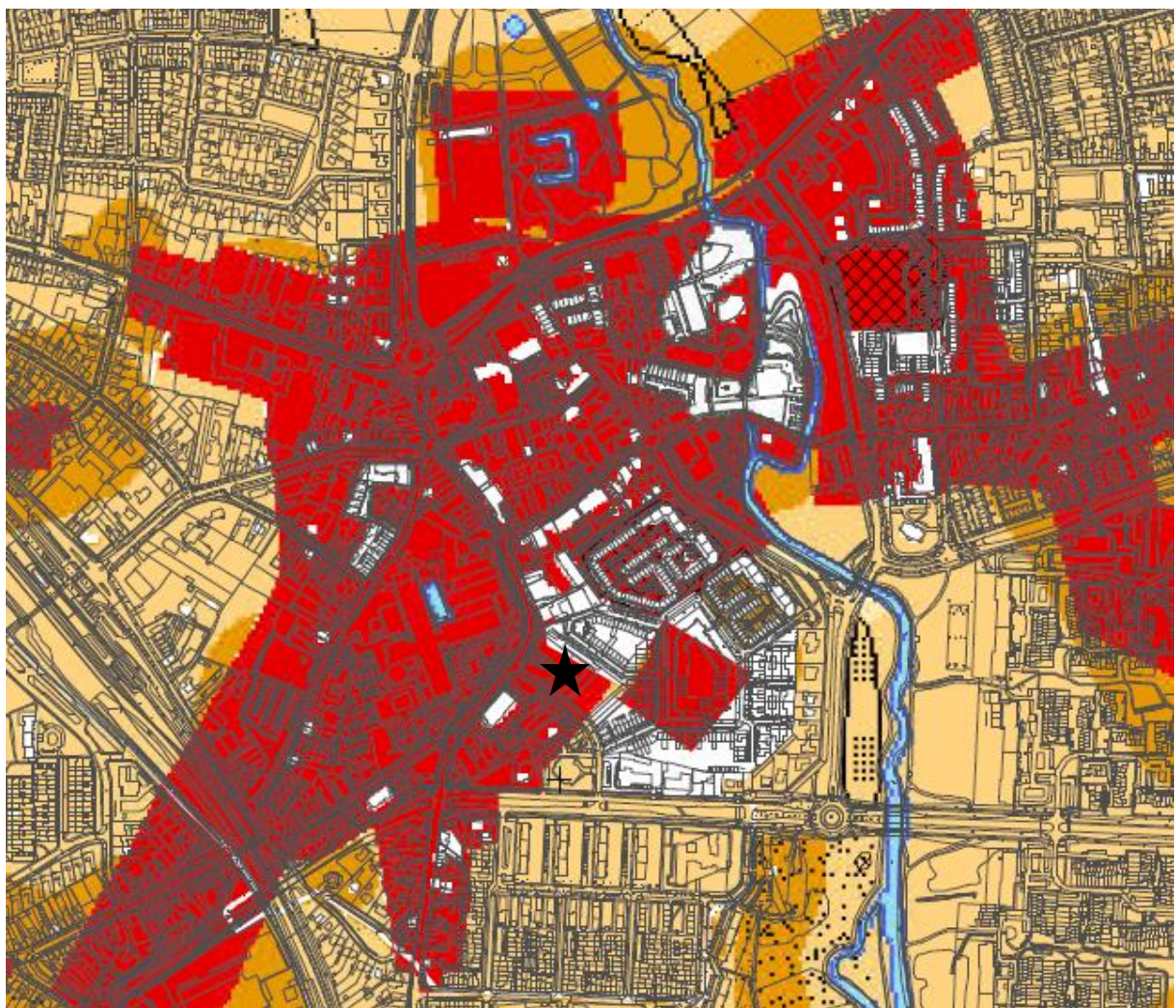
Zowel voor fietsers, reizigers met het openbaar vervoer als automobilisten ligt het plangebied centraal in het verkeersnetwerk. Voorzieningen zijn te voet en met de fiets bereikbaar via kortere routes dan met de auto. De auto-ontsluiting voert via Bolwerk en Poort naar de Slachthuisstraat die een aansluiting heeft op het Bogardeind en de Laan der Vier Heemskinderen. Te voet en met de fiets zijn er kortsluitingen via Bolwerk-Bogardeind en via de Burght-Vincentiusstraat, zodat de route naar het centrum veel logischer is te voet of met de fiets. Het autogebruik wordt daarmee beperkt. De bereikbaarheid is meer dan gegarandeerd op deze centraal gelegen locatie, midden in het vervoersnetwerk.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

H5. Verantwoording

5.1 Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt de locatie grotendeels in de zone aangeduid als gebied van archeologische waarde (figuur 13). Op 30 mei 2014 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen.



Figuur 13. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Geldrop-Mierlo

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging in een van oudsher laaggelegen gebied en mogelijk in een gradiëntzone, tenminste een middelhoge archeologische verwachting voor resten daterend uit het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In verband met de ligging aan de rand van oude kern van Geldrop, geldt met name voor de westrand van het plangebied een hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied negen boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de diepere ondergrond van het plangebied uit ongeoxideerd dekzand bestaat. Dit wijst op de ligging van het plangebied in een van oorsprong drassige laagte. Dit wordt bevestigd door de aanwezigheid in een aantal boringen van moerig (venig) zand en van beek-afzettingsgelaagdheid. Deze afzettingen zijn afgedekt met een dik pakket humushoudend zand met een homogene spreiding van negentiende eeuwse insluitsels zoals oranje baksteenpuin, antraciet en kachelslak. Dit pakket is mogelijk ontstaan na het slopen van de negentiende eeuwse boerderij die in de westhoek van het plangebied heeft gestaan. In de op deze locatie gezette boringen komen immers de meeste deeltjes oranje baksteenpuin voor. Uiteindelijk is een pakket opgebracht van ongeveer een meter dikte. Hiermee werd dit laaggelegen terreindeel waarschijnlijk geschikt gemaakt voor de aanleg van de bedrijfsbebouwing in de twintigste eeuw.

Dit archeologisch onderzoek is voorgelegd aan de OmgevingsDienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) en door hen beoordeeld. De beoordeling is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit de boringen blijkt dat de ondergrond bestaat uit ongestoord dekzand met naar het oosten toe beekafzettingen en veen. In het hele gebied is een opgebrachte akkerlaag van ongeveer een meter dik met baksteenpuin aanwezig, met een concentratie op de locatie waar de negentiende eeuwse boerderij heeft gestaan. Dit pakket is mogelijk ontstaan na het slopen van deze boerderij maar zeker is dat niet. Uit het booronderzoek blijkt dat de sporenlaag vanaf 120 cm onder maaiveld voorkomt. Omdat niet duidelijk is of de hier boven gelegen humeuze akkerlaag met baksteenpuin een recente ophogingslaag betreft of te relateren is aan de hier tot in de 19e eeuw gelegen bewoning, wordt een extra bufferlaag van 50 cm van deze laag opgenomen. Het kan namelijk niet uitgesloten worden dat onder in deze ophogingslaag sporen en vondsten aanwezig zijn uit de Nieuwe tijd (te relateren aan hoeve ten Bogaarde).

Bij bodemingrepen in het plangebied dieper dan 70 cm onder het huidige maaiveld (19,5 – 19,75 m +NAP) is nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. Pas op basis van dit vervolgonderzoek neemt de gemeente een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning en of daaraan nadere voorwaarden worden verbonden (zoals het verrichten van verder onderzoek, aanpassing van het plan, of een eventuele opgraving). Dit archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven dient plaats te vinden aan de hand van een door de gemeente Geldrop-Mierlo goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Indien er in delen van het plangebied niet dieper dan 70 cm-mv wordt gefundeerd en gegraven, dan zullen er richtlijnen voor het behoud van de aanwezige ondergrond opgesteld moeten worden. Deze richtlijnen geven vervolgens input voor de voorwaarden, die aan de te verstrekken omgevingsvergunning worden gehangen (bijv. maximum verstoringsdiepte in NAP). De richtlijnen dienen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente Geldrop-Mierlo.

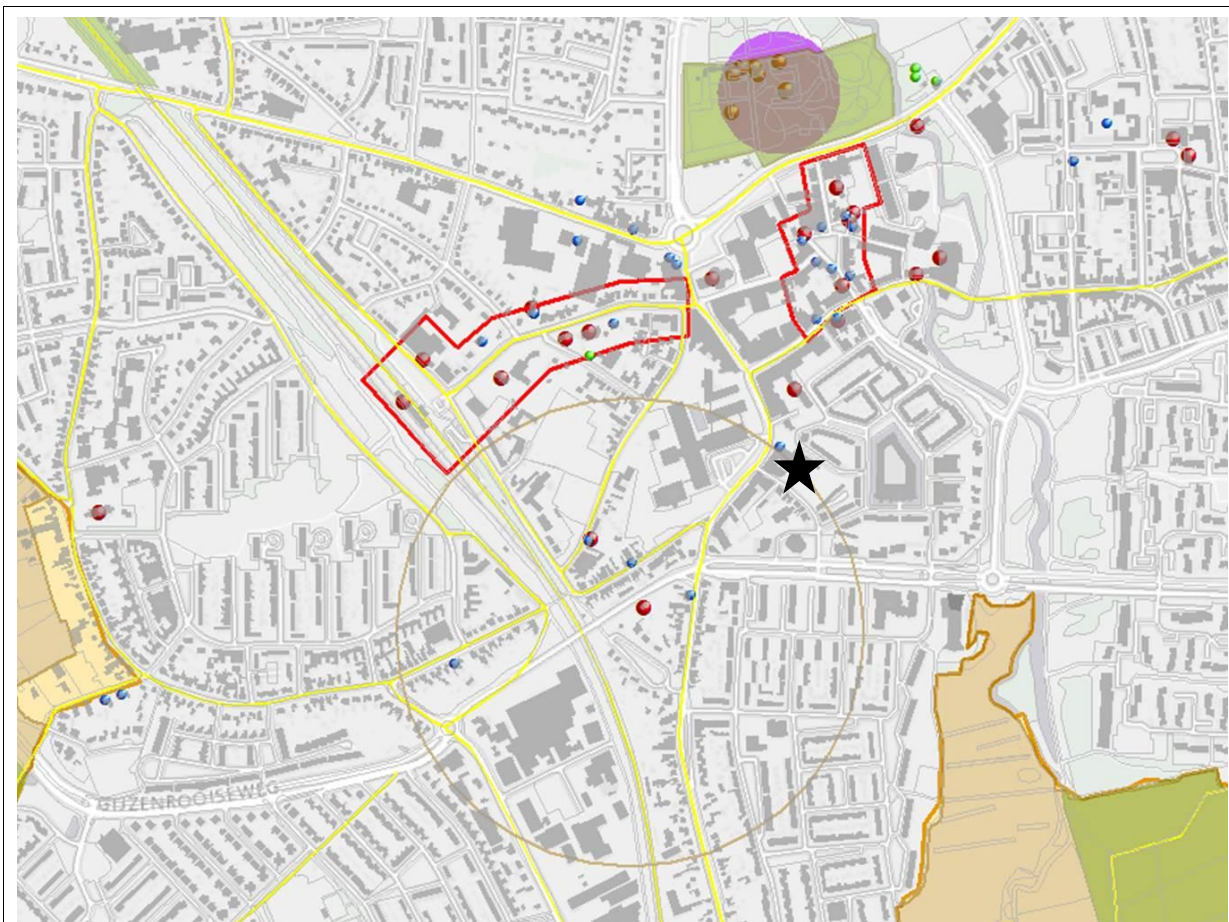
Besloten is om te komen tot een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, welke in de regels is opgenomen. In de regels is voor het bevoegd gezag aldus de mogelijkheid (middels een dubbelbestemming) opgenomen om voorwaarden te stellen aan de omgevingsvergunning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

Wanneer tijdens het uitvoeren van bodemingrepen in het plangebied onverhoopt toch archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, is men wettelijk verplicht hiervan direct melding te doen bij het bevoegd gezag, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg.

5.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (figuur 14) valt het plangebied buiten de complexen van historisch belang en buiten de complexen met waardevolle historische stedenbouw.

De rijksmonumenten (de rode stippen) liggen buiten het plangebied, met de witte villa van Van Agt het dichtste bij. Het pand, met name de gevel aan het Bogardeind van de oude fabriek is op de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen als een element van overige bouwkunst. Geen directe bescherming, maar wel een element dat zo mogelijk in het stadsbeeld bewaard zou moeten worden. De gevel is van een te slechte kwaliteit om te behouden, maar de nieuwe gevel wordt wel zo vormgegeven dat de verwijzing naar het verleden herkenbaar blijft. Bebouwing met drie hogere bouwlagen zonder kap en een gelede gevel geeft het klassieke beeld van een fabriekscomplex uit het begin van de vorige eeuw goed weer. Daarmee contrasteert het gevelbeeld aan het Bogardeind ook met de architectuur aan het Bolwerk die meer aansluit bij de architectuur van OverBurght.



Figuur 14. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

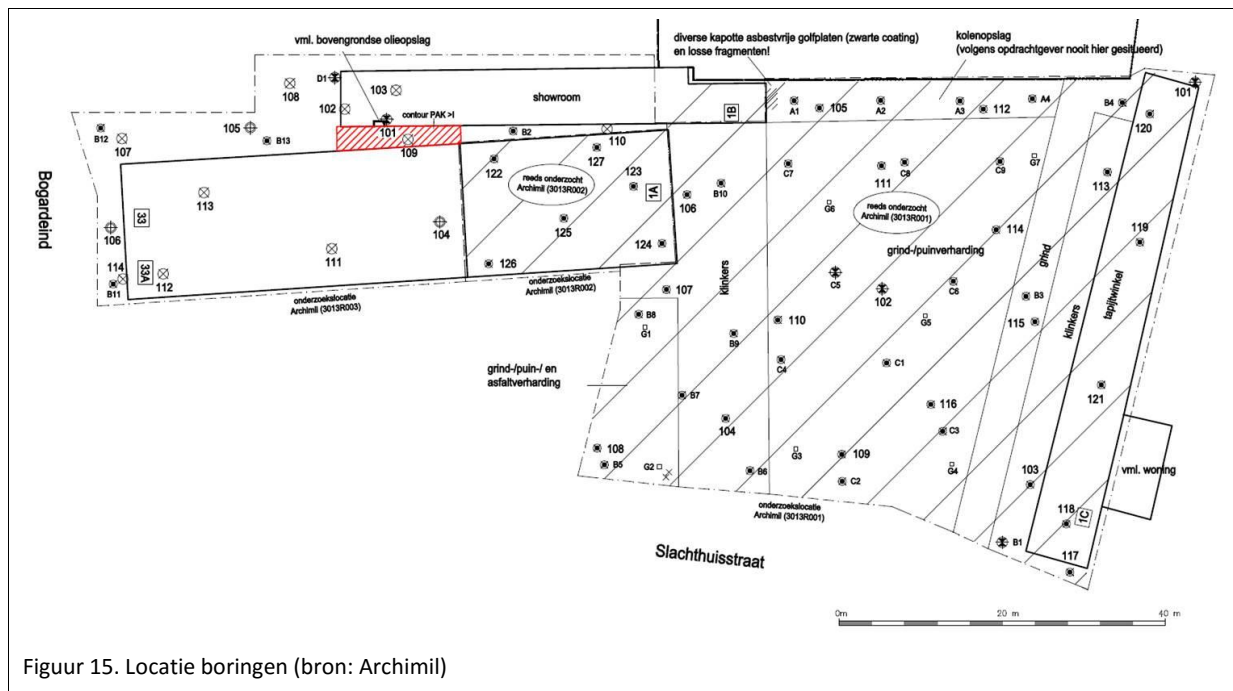
Over een deel van het plangebied ligt de molenbiotoop van Korenmolen 't Nupke uit 1843. De molen is van het type ronde stenen beltmolen, dit wil zeggen dat de buitenkant van de molenromp van steen is en tegen de romp een verhoogde voet van zand ligt, een zogeheten 'belt'. De vlucht van de molen bedraagt ruim 25 meter. De molen is nog steeds geheel maalvaardig en heeft 1 koppel kunststenen en 1 koppel natuurstenen ("blauwe stenen") waarmee ook daadwerkelijk nog regelmatig graan tot consumptiemeel wordt gemalen.

Tussen de molen en het plangebied staat al bebouwing. Om de windvang niet onevenredig verder te beperken, is berekend hoe hoog de bebouwing aan de zijde van de Slachthuisstraat mag zijn, uitgaande van de formule $H(x)=x/n+c*z$. Hierin is x de afstand van de molen tot het plangebied, in dit geval minimaal 350 meter, is n een constante die in bebouwd gebied 50 bedraagt, is c een constante die normaliter op 0,2 gesteld wordt en is z de vlucht van de molen. De maximale hoogte van bebouwing aan de Slachthuisstraat bedraagt dan $350/50+0,2*25$ ofwel $7+5=12$ meter. Dit is ruim voldoende om de gewenste grondgebonden woningen van twee lagen met een kap te kunnen realiseren. De molenbiotoop vormt derhalve geen belemmering.

5.3 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In 2014 zijn daartoe door Archimil diverse onderzoeken uitgevoerd. Samen hebben deze onderzoeken betrekking op het gehele plangebied. Alle uitgevoerde bodemonderzoeken zijn als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is uitgegaan van een heterogeen verdachte locatie. Onderzoek is derhalve uitgevoerd volgens de strategie VED-HE uit NEN 5740. Specifiek voor de werkplaats is uitgegaan van een plaatselijk verdachte locatie waarbij onderzoek plaatsvindt conform de strategie VEP uit NEN5740. In figuur 15 zijn alle boorpunten aangegeven.



Figuur 15. Locatie boringen (bron: Archimil)

Uit de onderzoeken blijkt dat de grond uit de bovenlaag (0,11-0,65 m-mv) ter plaatse van de voormalige olieopslag/ werkplaats niet verontreinigd is met minerale olie of vluchtige aromaten. De bovenlaag (0,17-0,95 m-mv) ter plaatse van de voormalige tapijtwinkel is licht verontreinigd met PCB's. De zintuiglijk verontreinigde bovenlaag van boringen 105, 108, 110 en 107 is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en/of PAK's. De zintuiglijk verontreinigde bovenlaag (0,10-0,60 m-mv) van boring 109 is sterk verontreinigd met PAK's en licht verontreinigd met diverse zware metalen en minerale olie.

De sterke verontreiniging met PAK's nabij boring 109 is verder in kaart gebracht. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 20 m³, er is daarom geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging. De verontreiniging wordt gesaneerd op basis van een plan van aanpak, dat vooraf ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd.

De overige lichte verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en PAK in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

De grond uit de onderlaag (1,10-1,60 m-mv van boring 105 is licht verontreinigd met tolueen en PAK. De aanwezigheid van zware metalen en PAK is te wijten aan verontreinigingen/bijmengingen met puin, kolengruis, (zink)slakken, afval, etc. welke in het verleden in de bodem terecht zijn gekomen. Voor de aanwezigheid van tolueen in de ondergrond van boring 105 is geen duidelijke verklaring te geven.

Het grondwater van peilbuis 101 is verontreinigd met licht verontreinigd is met barium, kwik en xylenen(som). Daarbij is er sprake van verhoogde concentraties ten gevolge van een diffuse verontreiniging die niet tot een puntbron te herleiden is of van natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

In het verkennend bodemonderzoek is tevens onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de puinhoudende grond van het buitenterrein conform NEN 5707 (asbest in bodem). In het onderzoek is er noch op maaiveld noch in de grove fractie noch in de fijne fractie asbest aangetroffen. Er is op basis hiervan dan ook geen sprake van een geval van (bodem)verontreiniging met asbest.

Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven geen restricties gesteld te worden aan de toekomstige herontwikkeling op de onderzochte locatie. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

5.4 Water

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de watertoetskaart (figuur 16) blijkt dat het plangebied in het attentiegebied van de beschermde gebieden op grond van de Keur ligt. Het gaat daarbij om beschermingsgebieden van gemiddeld 500 meter rond de zogenaamde "natte natuurplek", in dit geval het beekdal van de Kleine Dommel dat vanuit het beschermde gebied Stabrechtse Heide Geldrop insteekt. De bouw van 36 woningen op een te herontwikkelen bedrijfsterrein leidt tot een verbetering van de kwaliteit van het (grond) water. Vanuit die optiek vormt het plan geen belemmering voor de natte natuurplek.



Figuur 16. Watertoetskaart (bron: Waterschap De Dommel)

Waterberging

Vanaf 1 maart gelden de bepalingen uit de Keur 2015, waarin is opgenomen dat het afvoeren van hemelwater via een toename verhard oppervlak of door het afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

1. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
2. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
3. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
4. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie(in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

In het plangebied ziet de verdeling van het verhard oppervlak er in de huidige en toekomstige situatie als volgt uit:

Oppervlaktes	M ² huidig	M ² toekomstig
Daken	2.684 m ²	2.024 m ²
Verharding	993 m ²	2.360 m ²
Bedrijfsterrein met grind-/puinverharding	3.058 m ²	0 m ²
Private tuinen	0 m ²	2.023 m ²
Openbaar groen	0 m ²	328 m ²
Totaal	6.735 m ²	6.735 m ²

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard, hetzij in de vorm van daken, hetzij in de vorm van elementenverharding bij de bestaande parkeervakken aan het Bolwerk. De rest van het plangebied bevat puinverharding met grind en stenen (op het achterterrein tussen de loodsen). Dit deel wordt niet gerioleerd. In de nieuwe situatie neemt het oppervlakte aan daken af, neemt de hoeveelheid verharding in de vorm van elementenverharding toe en wordt een deel van het terrein ingezet als tuin en een klein deel als openbaar groen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het

verharde oppervlak dat gerioleerd wordt slechts beperkt toe. De capaciteit van de riolering is daarop ingesteld. Er is geen noodzaak tot het aanleggen van extra waterberging in het plan.

Drooglegging

Het plangebied heeft een hoogteligging gelijk aan ca. 19,8 m + N.A.P. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de freatische grondwaterspiegel op 1,50 tot 1,70 meter beneden maaiveld ligt. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, maar het plangebied bevindt zich in het beekdal van de kleine Dommel. De stromingsrichting van het grondwater is hierdoor globaal noordoostelijk gericht. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich minimaal 70 centimeter onder maaiveld. De ontwateringsdiepte is dan ook ruim voldoende voor de bouw van de woningen.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Riolering en zuiveringswerken

In de gemeentelijke bouwverordening is geregeld dat bij alle nieuw te bouwen woningen het regen- en afvalwater gescheiden moet worden aangeboden. Indien mogelijk neemt de gemeente de waterstromen gescheiden af. Uitgegaan wordt van het hydrologisch neutraal ontwikkelen. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de nieuwbouw van Overburght is daartoe een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Onder de Slachthuisstraat en Bogardeind ligt een gemengd stelsel. De ontwikkeling in het plangebied wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht besteed aan de wijze waarop de huisaansluitingen van de nieuwbouwwoningen op het bestaande rioleringsstelsel wordt aangesloten. Een aandachtspunt daarbij vormt de hoogteligging van het riool.

Procedure

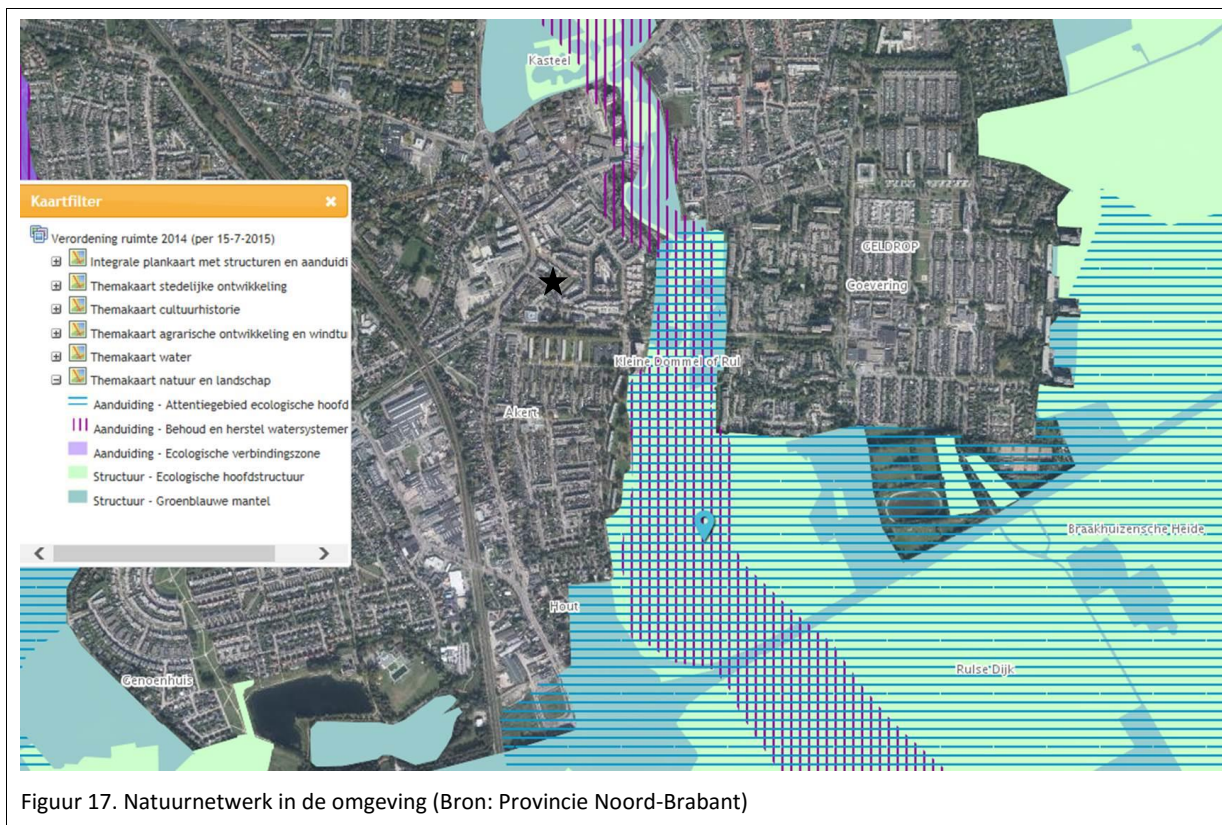
De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies wordt opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

5.5 Natuur

Op het voormalige fabrieksterrein bevindt zich momenteel weinig tot geen groen. In de nieuwe situatie wordt een stukje openbaar groen toegevoegd. Aan de zijde van Bogardeind zijn de bestaande bomen onderdeel van de bomenstructuur; de bomen worden in de nieuwe situatie behouden. Tijdens de uitvoering van de plannen dienen de bomen afdoende beschermd te worden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Strabrechtse Heide op een afstand van 1,3 kilometer. Dit bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met daarnaast een deel stuifzandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge stukken met heide (deels op voormalig stuifzand), kleine stuifzanden en laagtes met natte heide en vennen. Het dichtste bij het plangebied ligt het beekdal van de Kleine Dommel, met alluviale bossen, wilgenstruweel, moerasruigten en vochtige schraallanden. De herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein naar 36 woningen op een dergelijke afstand heeft geen significant effect op het Natura 2000 gebied.

Het NatuurNetwerk begrenst de stedelijke uitbreidingen van Geldrop (figuur 17). Het dal van de Kleine Dommel maakt eveneens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De planvorming heeft geen invloed op dit deel dat op een afstand van ruim 200 meter ligt.



Figuur 17. Natuurnetwerk in de omgeving (Bron: Provincie Noord-Brabant)

5.6 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan welke natuurwaarden binnen het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, in welke mate deze natuurwaarden beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet, in hoeverre deze beschermde natuurwaarden worden aangetast door de geplande activiteiten en of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

In de Flora- en faunawet zijn de beschermde planten- en diersoorten verdeeld in vier groepen:

1. De algemene soorten (tabel 1);
2. De overige soorten (tabel 2);
3. De beschermde dier- en plantensoorten (tabel 3);
4. Inheemse vogels.

Op 9 oktober 2015 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. De resultaten zijn neergelegd in de rapportage van Ecologisch Adviesbureau Cools, die als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Algemene soorten (tabel 1)

Binnen het plangebied komt van de soorten die behoren tot de tabel 1 (zeer waarschijnlijk) de huisspitsmuis, rosse woelmuis, mol, het konijn en de brede wespenorchis voor. Door de geplande activiteiten zullen de huidige functies als vaste verblijf- en/of foerageergebied en groeiplaats voor de genoemde soorten zeer waarschijnlijk grotendeels tot geheel verdwijnen. In de omgeving van het plangebied is voor de genoemde soorten voldoende en geschikt leefgebied aanwezig. Op lokaal niveau zullen er door de geplande activiteiten dan ook geen negatieve invloed ontstaan op de gunstige staat van instandhouding van de genoemde soorten. Omdat het aantal groeiplekken voor de brede wespenorchis de laatste jaren sterk is verminderd, worden de bestaande exemplaren voor de herontwikkeling overgebracht naar een geschikte alternatieve groeiplaats in de omgeving.

Overige soorten (tabel 2)

Van de soorten die behoren tot de tabel 2 zijn binnen het plangebied geen soorten waargenomen.

Beschermde dier- en plantensoorten (tabel 3):

Tijdens het onderzoek zijn geen vleermuizen dan wel sporen van vleermuizen aangetroffen in of aan de gebouwen. Met name de kringloopwinkel is gedeeltelijk voorzien van een spouwmuur en er bevinden zich in de gevel hier en daar voldoende grote scheuren en kieren die eventueel kunnen fungeren als een verblijfplaats voor vleermuizen. De kans dat er daadwerkelijk verblijfplaatsen voorkomen wordt echter op basis van deskundigenervaring bijzonder klein ingeschat. Het is aan te bevelen om, uit voorzorg, “vleermuisvriendelijk” te slopen in de meest geschikte periode van het jaar. Als er, tegen de verwachting in, toch vleermuizen aanwezig zijn, worden deze niet gedood of verwond en kunnen ze een andere verblijfplaats zoeken.

Inheemse vogels

Nesten of sporen van gebouwbewonende vogelsoorten, zoals de huismus en gierzwaluw zijn niet waargenomen. De kringloopwinkel en het opslaggebouwtje voor kunstvoorwerpen zijn in geringe mate geschikt als broedplaats voor de gierzwaluw. Door de scheuren en kieren in de desbetreffende gevels dicht te smeren, is het kleine risico dat een gierzwaluw ten tijde van de sloop aanwezig is, tenietgedaan.

De bomen of struiken binnen het plangebied kunnen eventueel een broedplaats zijn voor enkele zeer algemene vogelsoorten zoals de roodborst, merel, heggenmus, ekster, pimpelmees, koolmees en houtduif. Een eventuele verwijdering van bomen en struiken dient plaats te vinden buiten de broedperiode van de genoemde vogelsoorten, zijnde de periode oktober tot met eind februari/begin maart.

Zorgplicht

Bij realisering van de plannen dient rekening gehouden te worden met twee algemene voorwaarden uit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing.

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juni) mogen eventueel in het plangebied aanwezige vegetatie, bosjes, en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun omgeving.

Conclusie

De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en fauna-wet is voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk.

5.7 Verkeer en parkeren

De verkeersgegevens van de wegen Bogardeind, Laan Der 4 Heemskinderen Slachthuisstraat zijn verkregen via de gemeente Geldrop-Mierlo. Uitgangspunt voor de berekening is het maatgevende jaar binnen 10 jaar na planrealisering, in dit geval 2025. De verkeersintensiteiten zijn samengevat in onderstaande tabel. Voor de weg Bolwerk waren geen verkeersgegevens beschikbaar. Omdat het een woonstraat is zonder koppelfunctie voor de wijk Overburght is een verkeersintensiteit van 500 voertuigen per etmaal aangenomen.

Weg	Maximale rijksnelheid	Etmaalintensiteit 2025
Bogardeind - ten noordoosten van de Slachthuisstraat	50	4.051
Bogardeind - ten zuidwesten van de Slachthuisstraat	50	6.321
Laan Der 4 Heemskinderen	50	19.100
Slachthuisstraat	30	2.464
Bolwerk	30	500

De etmaalintensiteiten passen bij de wegcategorisering. De nieuwe ontwikkeling van 36 woningen wordt ontsloten op het Bolwerk, waarna een route via de weg Poort voert naar de Slachthuisstraat van waaruit Bogardeind of de Laan der 4 Heemskinderen kan worden bereikt. Deze beide laatste wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van Geldrop.

Het aantal autobewegingen en parkeerplaatsen dat gemoeid gaat met de ontwikkeling van 36 woningen is af te leiden van de parkeerkencijfers en de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012)). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is matig stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is schil centrum. De gemeente Geldrop-Mierlo hanteert het gemiddelde van de parkeerkencijfers.

Type	Parkeerkencijfer		Verkeersgeneratie	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Koop, tussen/hoek	1,3	2,1	6,5	7,3
Gehanteerd	1,7		6,9	

Het aantal verkeersbewegingen met de auto bedraagt per etmaal gemiddeld bijna 250. Deze 250 voertuigbewegingen komen allemaal op Bolwerk uit, een straat die nu aan een zijde bebouwd is en voldoende uitgerust om de extra verkeersbewegingen te absorberen.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt 61 (36*1,7). Op het achterterrein tussen de nieuwe woningen zijn 40 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee hebben alle woningen minimaal één eigen parkeerplaats op het af te sluiten private achterterrein. Op de kavel aan het Bolwerk die eerder bij de ontwikkeling van Overburght hoorde is een parkeerplaats op eigen terrein. Het restant van 20 parkeerplaatsen wordt opgevangen in het openbaar gebied, waarbij de volgende parkeergelegenheden worden toegerekend aan het plan.

- 5 langsparkeerplaatsen aan de Slachthuisstraat;
- 2 langsparkeerplaatsen aan het Bogardeind;
- 13 parkeerplaatsen op de strook met haaksparkeren aan het Bolwerk.

De parkeerplaatsen aan de Slachthuisstraat en aan het Bogardeind zijn ook in de huidige situatie al bedoeld voor de bezoekers en gebruikers van de te herontwikkelen bedrijfspanden. Per saldo verandert daar niets aan de parkeersituatie. De parkeerplaatsen aan het Bolwerk zijn voor een deel aangelegd voor de ontwikkeling Overburght. De parkeerbehoefte van de woningen aan het Bolwerk (huisnummers 2 t/m 24 even) en van de appartementen aan de Burghtstraat (huisnummers 5 t/m 19 oneven) zijn in de destijds opgestelde parkeerbalans toegerekend aan de parkeerplaatsen aan het Bolwerk. Als voor deze woningen gebruik gemaakt wordt van dezelfde parkeernorm als voor de nog te bouwen woningen, en de toegewezen parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de Parel van het totaal zijn afgetrokken, resteert een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. Dit komt overigens ongeveer overeen met de diverse parkeertellingen die daar in het afgelopen jaar zijn gehouden. Dat betekent dat er aan het Bolwerk een parkeercapaciteit van 35 parkeerplaatsen (22+13) aanwezig dient te zijn. De tekening van de openbare ruimte laat zien dat er 35 parkeerplaatsen langs het

Bolwerk ingepast kunnen worden. De parkeerbalans is daarmee sluitend en vormt geen belemmering voor de planvorming.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden beschouwd als milieugevoelige functies. Er worden geen functies geprojecteerd die nadelige milieu-invloed kunnen hebben op de omgeving.

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

Adres	Functie	Minimale afstand (VNG)	Toetsing
Bogardeind 39	Kapsalon (The Barber Shop)	10	Afstand tot woningen >10 meter, geen belemmering
Bogardeind 41	Café-zaal (Van Leeuwen)	10/30	Kavel grenst aan woningen, aandachtspunt
Bogardeind 43	Bakkerij (Delsing)	30	Afstand tot woningen >30 meter, geen belemmering
Bogardeind 2	Ziekenhuis (Sint Anna)	30	Afstand tot woningen >30 meter, geen belemmering

Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de (indicatieve) VNG-lijst Bedrijven en Milieu-zonering (actualisering 2009). Deze lijst geeft richtafstanden voor de aan te houden afstand tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden.

Café-zaal Van Leeuwen

Aan het Bogardeind 41 is café-zaal Van Leeuwen gelegen. Aan de voorzijde bevindt zich een café, aan de achterzijde een feestzaal. Aangezien de nieuwe woningen dichtbij dit café zijn geprojecteerd, moet worden beoordeeld of het café-zaal ter plaatse van de nieuwe woningen aan de geluidsnormen voldoet of dat belemmeringen in de bedrijfsvoering zijn te verwachten. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden en is beschreven in de notitie 'project Bogardeind 51-Slachthuisstraat 1 te Geldrop: beoordeling akoestische aspecten Café-Zaal Van Leeuwen' die als separate bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de gemeten geluidsniveaus bij bestaande woningen reeds beperkingen in de bedrijfsvoering van café-zaal Van Leeuwen van toepassing zijn. Indien rekening wordt gehouden met deze beperkingen, wordt zowel bij de bestaande als de nieuw geprojecteerde woningen voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het realiseren van de nieuwe woningen op ten minste 24 meter afstand van de gevels van de feestzaal zal niet leiden tot een extra beperking van de bedrijfsvoering van Café-Zaal Van Leeuwen.

Op dit moment kan de parkeerplaats in de nachtperiode niet structureel worden gebruikt vanwege de pieken die dit bij de bestaande woningen teweeg brengt (dichtslaan van portieren, weggrijden van auto's). Om voldoende afscherming naar de bestaande woningen te realiseren, moet een scherm op de perceelsgrens van tenminste 3,5 meter hoog gezet worden en mag de parkeerplaats tegenover de

in-/uitgang dan ook niet gebruikt worden. In het onwaarschijnlijke geval dat dit gebeurt, wordt de nieuwe woning grenzend aan de parkeerplaats maatgevend. Door dan een verlengde gevel toe te passen, kan de geluidbelasting op de achtergevel voldoende worden teruggedrongen.

5.9 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de herontwikkeling van de locatie De Weverij. Dit akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsprocedure.

Er zijn vier wegen in de omgeving beschouwd, waarbij de verkeersintensiteiten zijn gebruikt zoals die in paragraaf 5.7 zijn weergegeven. De Laan der 4 Heemskinderen en het Bogardeind vallen formeel onder de Wet geluidhinder, de Slachthuisstraat en Bolwerk (30 km/u zones) niet. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor het Bolwerk de geluidbelastingen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Voor de Slachthuisstraat wordt ter plaatse van de voorgevels van de geprojecteerde woningen aan de Slachthuisstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. Het niveau ligt op circa 56 dB. Daarbij is duidelijk dat er nauwelijks sprake is van cumulatie, en dat de geluidbelasting voortkomt uit de bewegingen op de Slachthuisstraat zelf. De Slachthuisstraat kent wel een snelheidsregime van 30 km/u, maar is niet als een 30 kilometerzone ingericht. De straat vormt een kortsluiting tussen Bogardeind en Laan der 4 Heemskinderen en wordt ook gebruikt door weggebruikers die niet in de straat zelf hoeven te zijn. Niet alleen de nieuwe woningen, maar ook de bestaande woningen aan de Slachthuisstraat hebben te kampen met een geluidbelasting die hoger is dan toegestaan. Er is hier geen hogere grenswaarde-procedure nodig, omdat de weg niet onder de Wgh valt. Wel kan overwogen worden de straat als 30 kilometerzone in te richten; hierdoor zal de intensiteit en daarmee de geluidbelasting verminderen.

De geluidbelastingen vanwege de Laan der 4 Heemskinderen liggen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde.

Ter plaatse van de voorgevels van de geprojecteerde woningen aan het Bogardeind wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. Aangezien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot 48 dB stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard, zullen hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd voor deze 5 woningen. Deze hogere waarden passen binnen het ontheffingenbeleid van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Op meerdere woningen is sprake van een gevelbelasting van meer dan 53 dB. Dit houdt in dat er aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen om te voldoen aan de eis voor karakteristieke geluidwerende voorzieningen, zoals vermeld is in het bouwbesluit. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” dient door middel van gevelberekeningen te worden aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen aan deze eis kan worden voldaan.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt slechts 0 tot 1 dB meer dan de afzonderlijke geluidbelasting van de weg Bogardeind, zodat hiervoor geen extra maatregelen nodig zijn. Snelheidsbeperkende maatregelen (zoals het verlagen van de snelheid naar 30 km/u) dienen te worden afgewogen door het bevoegd gezag. Dit zal verlaging van de geluidbelasting kunnen bewerkstelligen, maar dan nog kan niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Indien het bevoegd gezag besluit de snelheidsbeperkende maatregel toe te passen heeft dit invloed op zowel de hogere grenswaarde als de mate van gevelisolatie.

5.10 Luchtkwaliteit

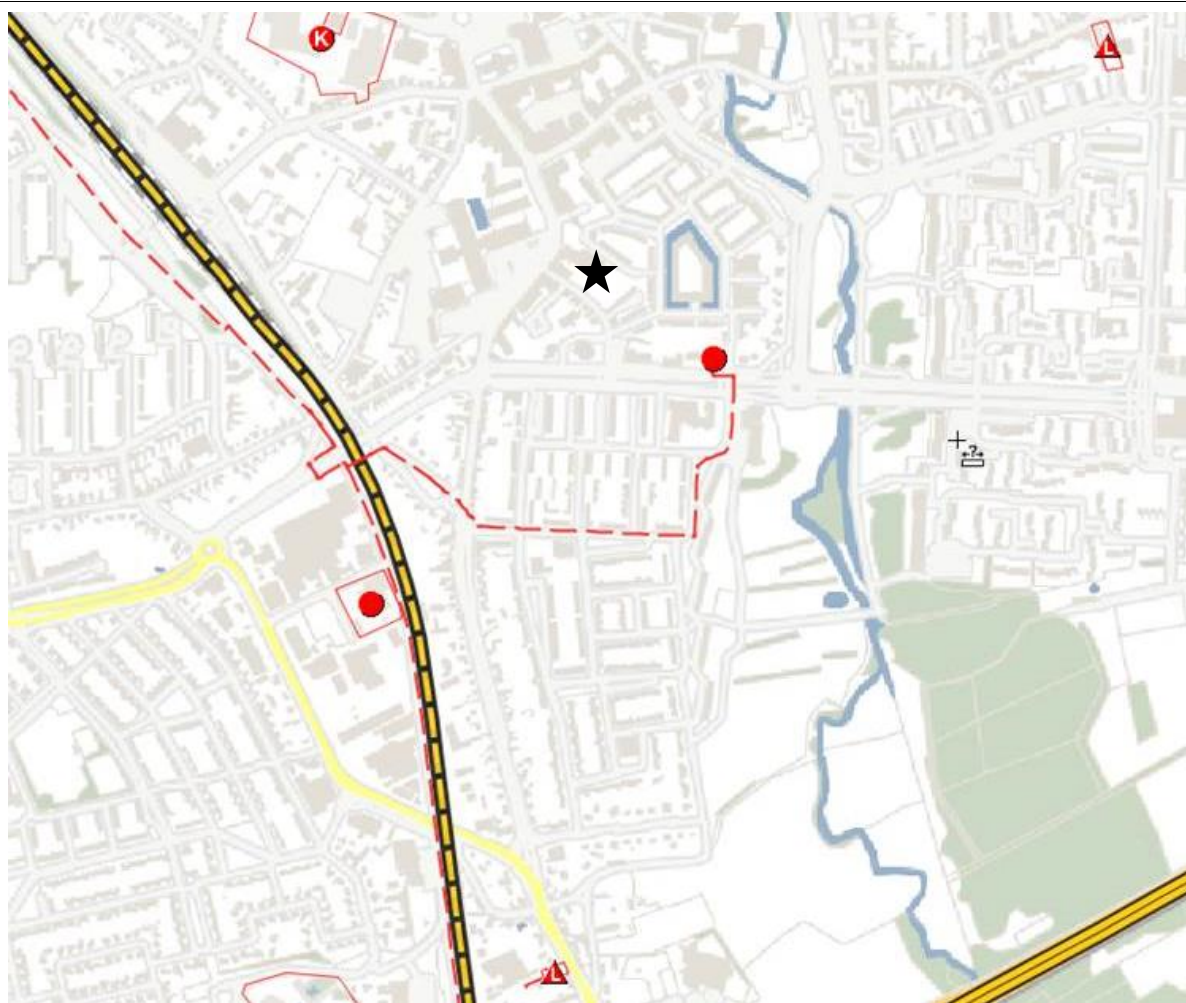
In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

5.11 Externe veiligheid

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



Figuur 17. Risicokaart (Bron: Risicokaart Noord-Brabant)

Inrichtingen

De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant laat zien dat de locatie niet ligt binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het dichtstbijzijnde risicovolle object ligt op een afstand van 170 meter en betreft een gasdruk regel- en meetstation (figuur 17).

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die invloed hebben op het plangebied.

Transport

De locatie is op ca. 1300 meter gelegen van de A67. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4000 meter. De locatie is op ca. 450 meter gelegen vanaf het spoor Eindhoven – Weert. Het invloedsgebied van dit spoor bedraagt 995 meter. De locatie is niet gelegen binnen de veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden van het spoor en de rijksweg.

De ontwikkeling is op grotere afstand dan 200 meter gelegen vanaf zowel het spoor en de rijksweg. Conform artikel 7 van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

De wijziging van het bestemmingsplan betekent de realisatie van 36 woningen, op geruime afstand van Rijksweg A67 en het spoor Eindhoven-Weert. Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Zelfredzaamheid

Er is geen sprake van de permanente aanwezigheid van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid. Dienaangaande zijn dus geen bijzondere maatregelen nodig. In het algemeen kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. Voor het plangebied geldt, evenals de rest van Geldrop-Mierlo, dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Naast een alarmering door middel van het WAS kan hiervoor ook NL-Alert (cell broadcast) ingezet worden om de aanwezige mensen te alarmeren. Risicocommunicatie zal er op gericht zijn dat aanwezige personen beschikken over een handelingsperspectief om zich in geval van een calamiteit in veiligheid te kunnen stellen. De gebouwen en de infrastructuur in directe omgeving ervan beperken de ontvluchtingsmogelijkheden niet.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking

De mogelijkheden tot voorbereiding hangen samen met de bereikbaarheid van de locatie en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen (bestrijden en beperken). Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij en vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld.

De Veiligheidsregio is gevraagd advies uit te brengen op de nieuwe ontwikkeling voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt: het aspect (externe) veiligheid is naar behoren verwerkt in het bestemmingsplan. Uit de

plantoelichting blijkt dat de relevante risicobronnen zijn beoordeeld en het aspect (externe) veiligheid - voor zover van toepassing - is verwerkt in de verschillende planonderdelen.

Over de bereikbaarheid in het plangebied kan nog niet volledig worden geoordeeld. Uit de verbeelding en de toelichting blijkt dat sprake is van een doodlopende straat en het parkeerpleintje aan de achterzijde wordt afgesloten door middel van een toegangspoort. Dit kan de hulpdiensten belemmeren bij een eventuele inzet. De bluswatervoorziening in het plangebied moet nog worden uitgewerkt. Daarover is nu nog niets bekend. Het is wel belangrijk dat in het gebied de (primaire) bluswatervoorziening op peil wordt gebracht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.12 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare nutsvoorzieningen (riolering, gas, water en elektra). De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In het plan zal rekening gehouden worden met ruimtebeslag door boven- en ondergrondse voorzieningen, trafokasten, verdeelkasten etc.

5.13 Asbest

Tevens is in januari 2014 respectievelijk augustus 2014 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de gebouwen aan Slachthuisstraat 1A-1C respectievelijk Bogardeind 33-33A. De rapportages van Asbestinventarisatie & Milieuadvies voor beide locaties zijn als separate bijlagen bijgevoegd. Het betreft twee volledig type-A onderzoeken van de bovengenoemde locaties, op basis waarvan een sloopmelding kan worden ingediend. Alle relevante informatie betreffende de onderzoeken staat in onderstaande tabel samengevat.

Bron	Locatie	Asbest?	Hoeveelheid	Risico-klasse	Methode van verwijdering	Conclusie
Bogardeind 33/33A (voormalige tapijtwinkel)						
AC buizen	10 standleidingen	Ja	Ca. 20 m ¹	2	Containment	Saneren
CV ketel	Keuken BG	Ja	1 stuk	1	In zijn geheel	Saneren
CV ketel	Keuken 1 ^e verd.	Ja	1 stuk	1	In zijn geheel	Saneren
Plaatmateriaal	Onder CV-ketel	Nee				
Koord	Rond doorvoer	Ja	Ca 1m ¹	2	Containment	Saneren
Plaatmateriaal	Dak	Ja	Ca. 0,6 m ²	2	Containment	Saneren
Riolering	Onder vloer	Wellicht				Inventarisatie type B
Slachthuisstraat 1A 1C (twee loodsen)						
Plaatmateriaal	Boven systeemplafond	Ja	Ca. 4 m ²	3	Containment	Beschadigde platen op korte termijn saneren
Plaatmateriaal	Wand toilet en meterkast	Ja	Ca. 13 m ²	2	Containment	Saneren
Plaatmateriaal	Golfplaten dak	Ja	Ca. 500 m ²	2	Openluchtsanering	Saneren
Koord (2x)	Rond doorvoer	Ja	Ca 1,5 m ¹	2	Containment	Saneren
CV ketel	CV ruimte	Ja	1 stuk	1	In zijn geheel	Saneren
Zeil	Vloerzeil	Ja	Ca. 3 m ²	2	Containment	Saneren

Asbestsanering is derhalve voorafgaande aan de sloop noodzakelijk, maar vormt geen belemmering.

5.14 Duurzaam bouwen

De gemeente Geldrop-Mierlo wil een bijdrage leveren aan de nationale en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat gestreefd wordt naar de realisatie van energiezuinige kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. Vanaf 2010 heeft de gemeente samen met andere gemeenten uit de regio Eindhoven en bijna 40 regionale marktpartijen het Regionale Convenant GPR Gebouw afgesloten. Met GPR gebouw kan inzichtelijk worden gemaakt hoe duurzaam keuzes in het ontwerp zijn en hoe duurzaam een woning is.

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

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

H6. Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

6.2 Bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend als Geldrop D5299 en Geldrop D6670.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Groen (hoofdstuk 2, artikel 3)

De groenvoorziening in de gerende openbare ruimte is voorzien van de bestemming 'Groen'. Ter plaatse zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan de standaard die elders in Geldrop-Mierlo wordt gehanteerd.

Hoofdbestemming Verkeer (hoofdstuk 2, artikel 4)

De wegen en de achterterreinen in het plan opgenomen in de bestemming Verkeer. Ter plaatse zijn behalve wegen en paden, ook groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan de standaard die elders in Geldrop-Mierlo wordt gehanteerd.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 5)

De bestemming Wonen is gebruikt voor de rest van het plangebied. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwblokken gebruikt om de plaats van de rijen woningen aan te duiden. Per blok is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens is een regeling opgenomen voor het maximale volume aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op elk perceel. Ten slotte is de in Geldrop-Mierlo gebruikelijke regeling voor beroep aan huis opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 6)

Op grond van het selectiebesluit is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen die regelt dat voor alle ingrepen met een diepte van meer dan 70 centimeter onder maaiveld en een omvang van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek nodig is. Dit archeologisch onderzoek zal dan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek om te beoordelen of er resten uit met name de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gevonden worden. De dubbelbestemming gaat voor op de enkelbestemmingen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 7 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 8 wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. In artikel 9 wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 10 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan De Weverij Geldrop”.

6.3 Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn met name de clusters ‘Vergunningverlening’ (van de afdeling Publiekszaken) en ‘Handhaving’ (van de afdeling Ondersteuning) betrokken bij de afhandeling van (bouw-)aanvragen, toezicht op bouwactiviteiten en handhaving. Hierbij is een strikte scheiding in werkzaamheden aangebracht. Het cluster ‘Handhaving’ is verantwoordelijk voor de controle en toezicht op verleende vergunningen, (illegale) bouw- en sloopwerken en bestaande bouw. Het cluster “Vergunningverlening” toetst bij een overtreding of legalisatie mogelijk is. Indien legalisatie niet mogelijk is, of de overtreder weigert een aanvraag in te dienen of de overtreding op te heffen, wordt handhavend opgetreden.

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

H7. Uitvoerbaarheid

7.1 Financieel

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

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 31 maart 2015 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de eigenaar en initiatiefnemer. In die overeenkomst is het beginsel vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten van bouw- en woonrijpmaken, plankosten van de gemeente en planschade voor haar rekening neemt alsmede conform de Nota Kostenverhaal bijdragen betaalt aan de fondsen inzake Bovenwijkse Voorzieningen, Herstructurering Woongebieden en Investerings Ruimtelijke Ontwikkelingen.

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt de samenwerkingsovereenkomst omgezet in een anterieure overeenkomst, waardoor het kostenverhaal anders is verzekerd. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

7.2 Maatschappelijk

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio.

Het advies van de veiligheidsregio is opgenomen in paragraaf 5.11. De provincie en het waterschap hebben aangegeven akkoord te gaan met het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt van 21 april tot en met 2 juni 2016 ter visie gelegd.