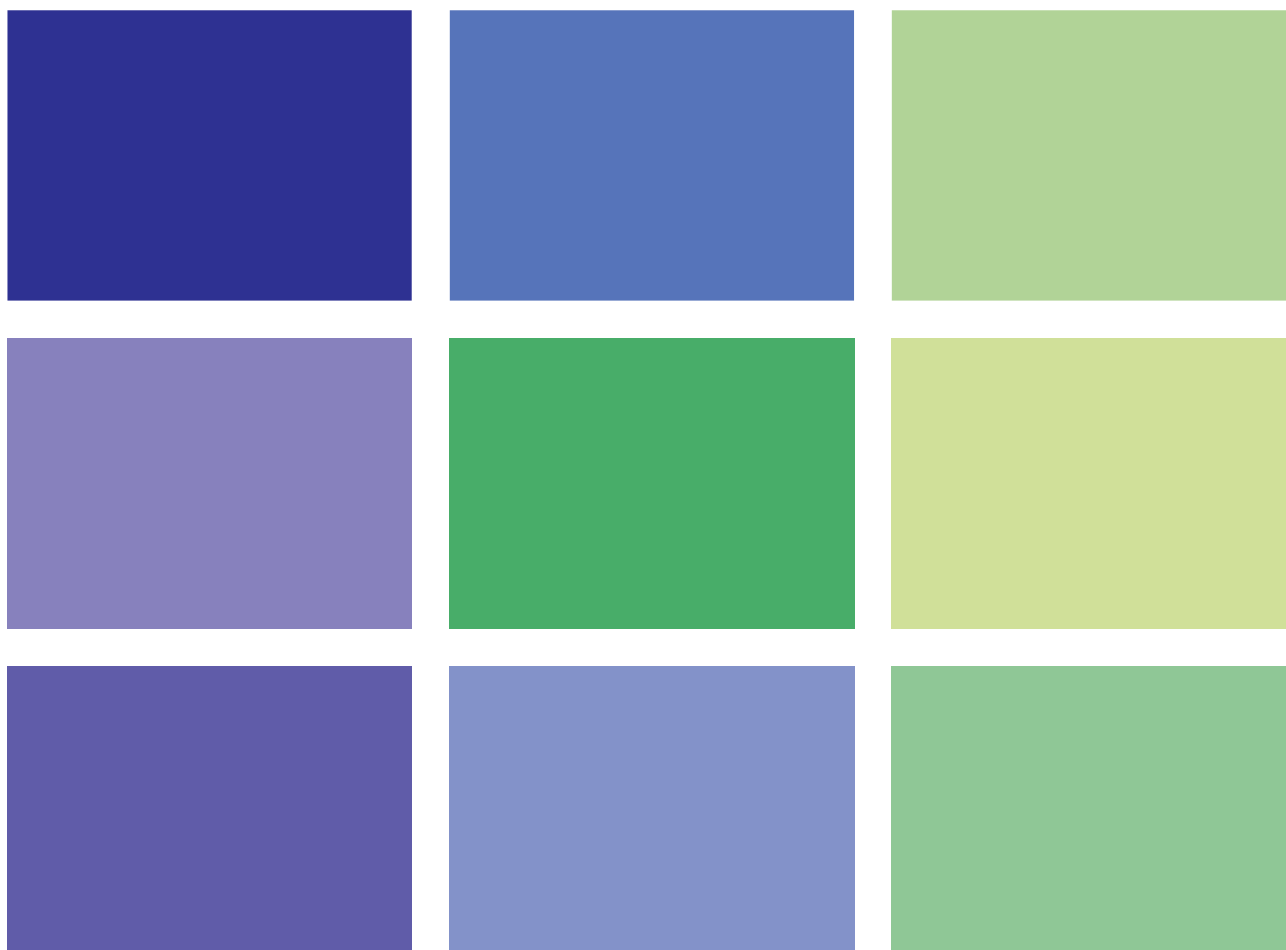


Ruimtelijke onderbouwing

Rederijkerstraat, Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo



Ruimtelijke onderbouwing

Rederijkerstraat, Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum:

Juni 2012

Projectgegevens:

ROB01-WNC00006-01A

TEK01-WNC00006-01B

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
3	Beleidskader	6
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	7
4.1	Bodem	7
4.2	Geluid	7
4.3	Luchtkwaliteit	8
4.4	Externe veiligheid	9
4.5	Bedrijven en milieuzonering	11
4.6	Kabels en leidingen	11
4.7	Verkeer en parkeren	12
4.8	Ruimtelijk kader	12
4.9	Water	12
4.10	Flora en fauna	14
4.11	Archeologie	15
4.12	Cultuurhistorie en molenbiotoop	16
4.13	Trillingen	16
4.14	Groen	16
5	Haalbaarheid	18
5.1	Financieel	18
5.2	Afweging	18
5.3	Maatschappelijk	19
6	Bronnen	20
6.1	Boeken en rapporten	20
6.2	Bronnen en websites	20

Bijlagen:

- Tritium Advies, Verkennend bodemonderzoek, 15 november 2007
- Tritium Advies, Nader bodemonderzoek, 17 januari 2008
- Tritium Advies, Aanvullend grondonderzoek, 18 mei 2010
- Tritium Advies, BUS-melding, 4 juni 2010
- Peutz bv, Akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer, 7 oktober 2010

- Peutz bv, Risicoberekening ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen ten aanzien van de geprojecteerde nieuwbouw aan de Rederijkerstraat te Geldrop, 29 april 2010
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Verantwoording groepsrisico plan Rederijkerstraat, 13 oktober 2010
- Bastiaanssen projectbegeleiding & advies, Watertoets Hoog Geldrop, 28 april 2010
- IJzerman & van Spréw, Quickscan flora en fauna, 21 november 2007
- IJzerman & van Spréw, Archeologietoets, 21 november 2007
- SRE , Programma van Eisen voor een Inventariserend veldonderzoek (IVO karterende en waarderende fase) d.m.v. proefsleuven, 18 april 2008
- MUG Ingenieursbureau bv, Archeologisch proefsleuvenonderzoek, 23 september 2010
- Peutz bv, Te verwachten trillingniveaus als gevolg van railverkeer, 29 april 2010



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Wooninc. heeft het voornemen om zes woningen te ontwikkelen aan de Rederijkerstraat in Geldrop. De ontwikkeling vindt plaats aan de achterzijde van Hoog Geldrop 2 en 4, waarvan de percelen ten behoeve van de voorgenumen ontwikkeling aan de achterzijde worden verkleind.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van 6 nieuwe woningen op deze locatie. De gemeente is bereid mee te werken aan het verzoek en wil daarvoor een omgevingsvergunning verlenen. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

De nieuwe parkeerplaatsen zijn wel in te passen in het vigerend bestemmingsplan en vallen daarom buiten het plangebied.

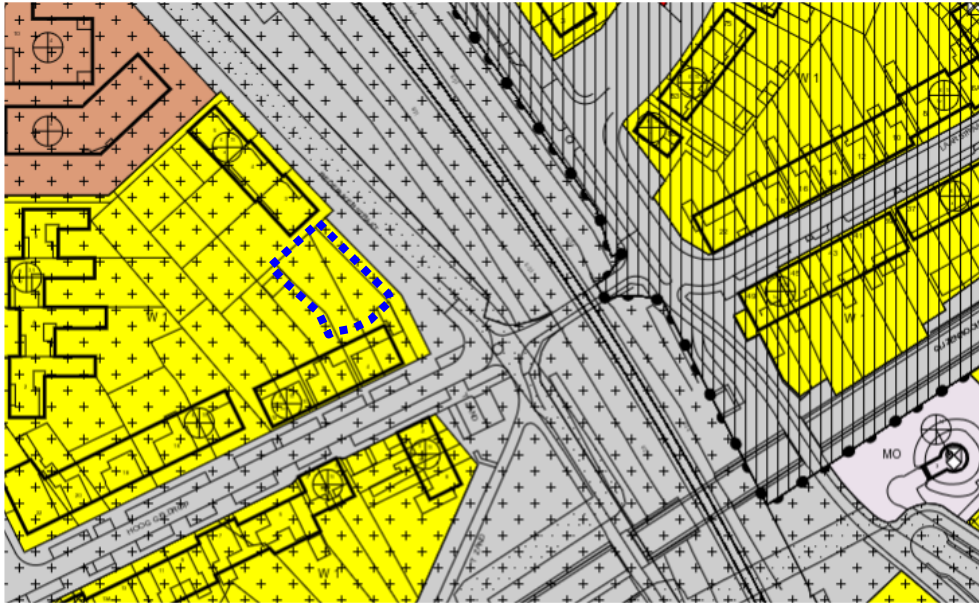
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van Hoog Geldrop en de Rederijkerstraat in Geldrop, ten westen van de spoorlijn Eindhoven-Heerlen/Maastricht. Momenteel behoren de gronden van het plangebied bij de woningen aan de Hoog Geldrop 2 en 4 en zijn in gebruik als achtertuin. Een begroeid hek vormt de scheiding met de Rederijkerstraat. De straat wordt begeleid door een rij bomen.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrens van Rederijkerstraat 3. Aan de oostzijde vormt de perceelsgrens van Hoog Geldrop 2 langs de Rederijkerstraat de grens. De zuidgrens wordt gevormd door de (teruggelegde) perceelsgrens van Hoog Geldrop 2 en 4. De westgrens tenslotte ligt op de perceelsgrens tussen Hoog Geldrop 4 en 6.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop'. Dit plan is op 12 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo en op 16 januari 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Ook ligt het plangebied binnen de molenbeschermingszone van molen 't Nupke aan de Molenakker, ten oosten van de spoorlijn.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' met aanduiding plangebied
(Bron: gemeente Geldrop-Mierlo, 2010)

1.4 Bij het plan behorende stukken

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit voorliggend document (inclusief bijlagen) en de bijgevoegde kaart met de begrenzing van het plangebied.

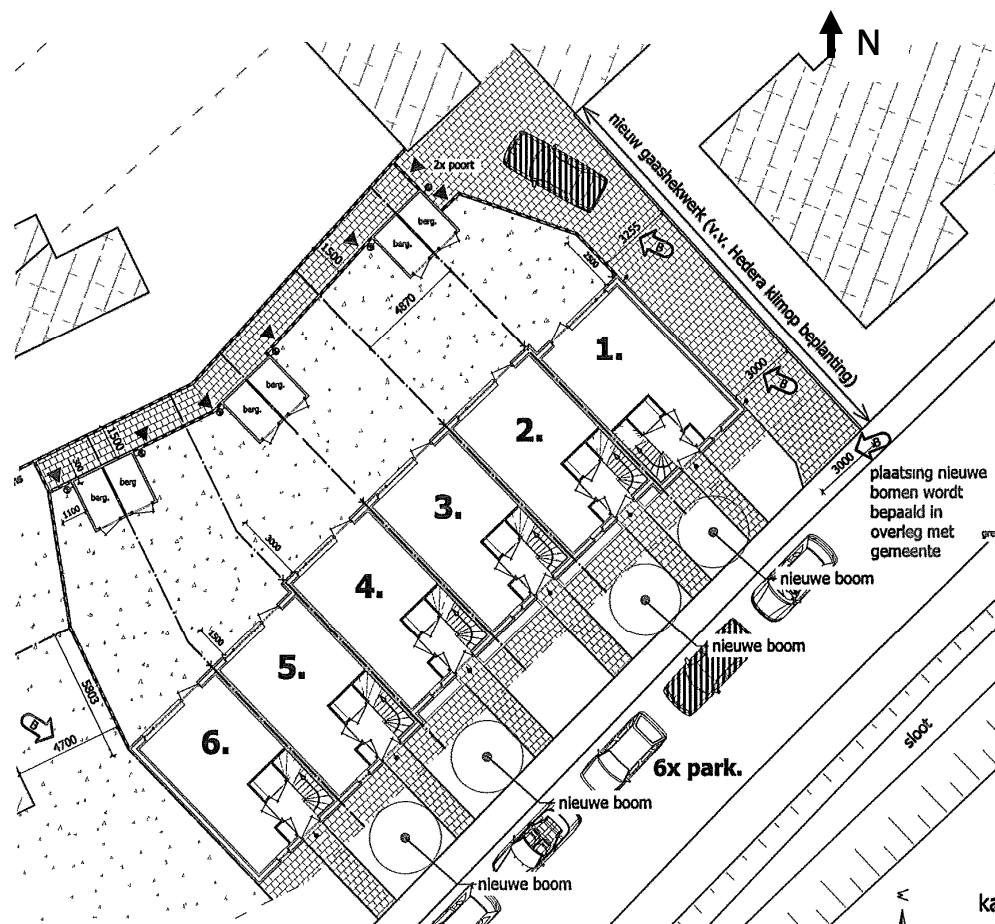
1.5 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

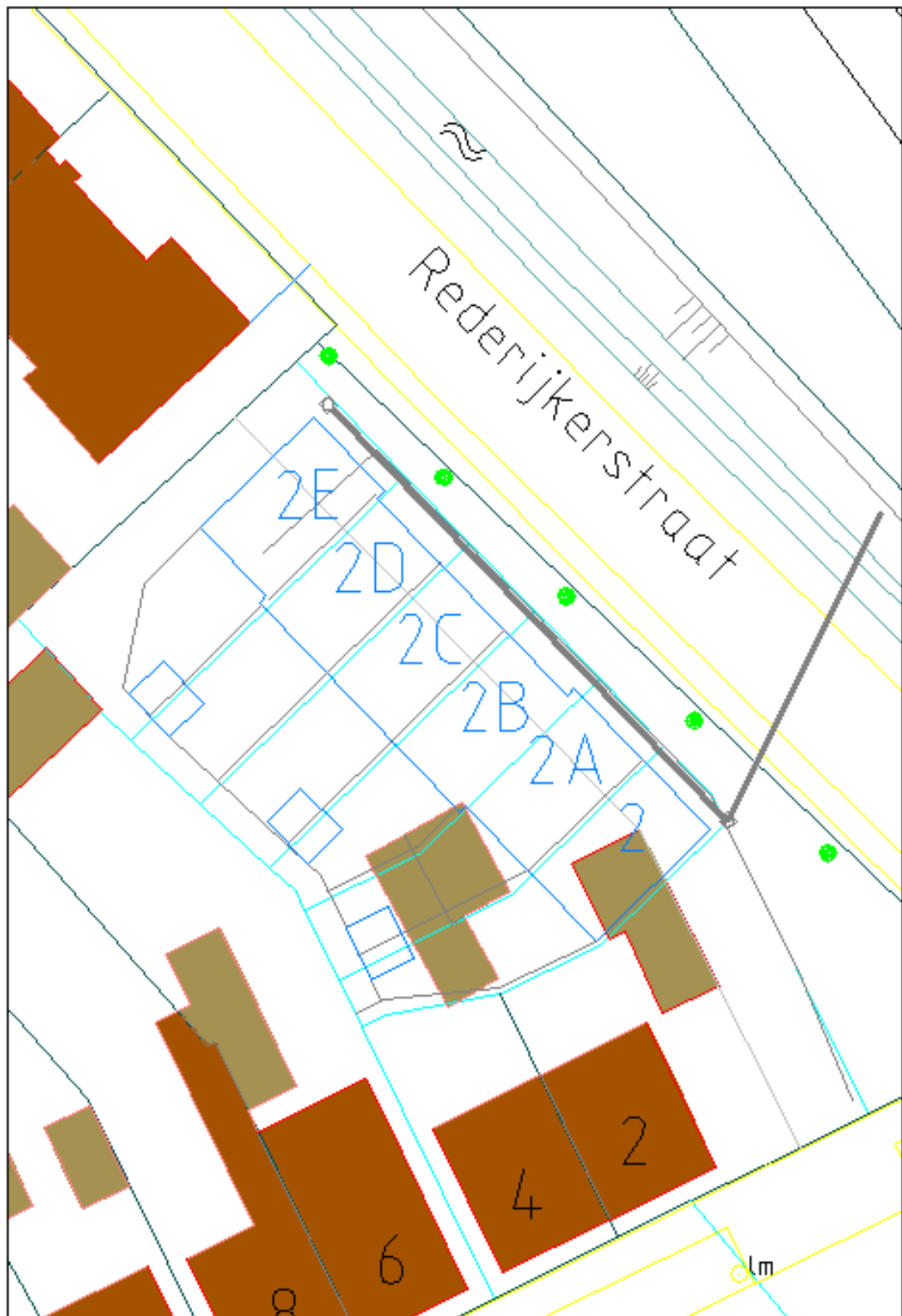
In het plangebied is een kleinschalige ontwikkeling voorzien in de vorm van 6 starterswoningen. De woningen komen op een terrein dat momenteel in gebruik is als achtertuin van de woningen aan de Hoog Geldrop 2 en 4. De achtertuin van deze woningen wordt als gevolg van deze ontwikkeling verkleind.



Situering nieuwe woningen (Bron: Ter Haar Van Ling Architecten, 2010)

Zoals in de ontwerpomgevingsvergunning; uitgaand van het rooien van de bomen

Door Ter Haar Van Ling Architecten is in april 2010 een ontwerp van de woningen gemaakt. De 6 woningen worden in een rij gerealiseerd, waarbij de voorgevel in het verlengde ligt van de voorgevel van de naastgelegen woning aan de Rederijkerstraat 3. Doordat 3 woningen in de rij iets naar achter zijn gesitueerd, wordt een afwisselend gevelbeeld gevormd. Dit gevelbeeld vormt een verwijzing naar de noordelijk gelegen woningen aan de Rederijkerstraat, die een zelfde licht verspringende voorgevel kennen



Tengevolge van ontwikkelingen, die zich hebben voorgedaan na de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning, is de herinrichting van het openbaar gebied gewijzigd. De bestaande bomenrij blijft gehandhaafd op 1 boom na, die op de inrit staat. Met de werkzaamheden in het openbare gebied wordt met de bomen rekening gehouden.. In verband met het voorgenomen rooien van 1 boom, heeft de ontwikkelaar een herplantplicht, die door de gemeente zal worden uitgevoerd.

De woningen worden uitgevoerd met een plat dak. Ook dit komt overeen met de bestaande woningen langs de Rederijkerstraat. Ten opzichte van de bestaande woningen, die een verdiepte ligging en daarmee een hoogte van circa 1,5 woonlaag boven maaiveld hebben, worden de nieuwe woningen met 2 woonlagen boven maaiveld iets hoger. De hoogte blijft echter relatief beperkt tot een hoogte van circa 6,3 meter.

Aan de achterzijde van de nieuwe woningen komen achtertuinen, met bij elke woning een berging. De tuinen worden ontsloten door een achterpad. Tussen de nieuwe woningen en Rederijkerstraat 3 wordt de inrit naar de bestaande garage bestraat. De inrit functioneert in de nieuwe situatie namelijk ook als toegang tot het achterpad achter de nieuwe woningen.

Ten behoeve van de nieuwe woningen kan langs de Rederijkerstraat geparkeerd worden. Er is ruimte voor 6 auto's. Verder worden 3 parkeerplaatsen gecreëerd naast de woning aan de Hoog Geldrop 2. In de straat Hoog Geldrop is tot slot ook nog één parkeerplaats voor de nieuwe woningen voorzien.



Voorgevelaanzicht (Bron: Ter Haar Van Ling Architecten, 2010)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010) ligt het plangebied in het stedelijk concentratiegebied van de stedelijke regio Eindhoven.

In de provinciale Verordening Ruimte, 1^e fase (2010) is vastgelegd dat een stedelijke regio een gebied is bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking.

In de gemeentelijke Woonvisie 2005-2015 (2005) is aangegeven dat de woningvoorraad binnen de gemeente moet groeien, onder meer om de woningvraag vanuit Eindhoven op te vangen. Speciale aandacht gaat uit naar de realisatie van woningen voor ouderen en starters.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Geldrop en past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten. Bovendien wordt met de realisatie van 6 starterswoningen voorzien in de woningbehoefte van een belangrijke doelgroep, zoals opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Tritium Advies zijn in het plangebied de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek, 15 november 2007;
- Nader bodemonderzoek, 17 januari 2008;
- Aanvullend grondonderzoek, 18 mei 2010.

De volledige rapportages van de onderzoeken zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er in de bovengrond plaatselijk sterke verontreinigingen met zink en PAK zijn aangetroffen. Vanwege de aangetroffen gehalten van deze stoffen is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Daarin wordt geconcludeerd dat de totale omvang van de sterke verontreiniging in de grond circa 55 m³ bedraagt.

In het aanvullend grondonderzoek is deze verontreiniging opnieuw vastgesteld, waarbij is aangetoond dat over een oppervlak van circa 170 m² de bodem verontreinigd is. In totaal gaat het om een volume van circa 85 m³, waarvan 55 m³ sterk verontreinigd is. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voordat de nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, dient de bodem gesaneerd te worden.

In het kader van de toekomstige sanering is op 4 juni 2010 een BUS (Besluit Uniforme Saneringen)-melding gedaan bij de provincie Noord-Brabant, zie bijlage. Hierin is aangegeven hoe de sanering wordt aangepakt. De sanering wordt uitgevoerd voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart.

4.2 Geluid

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Deze bebouwing ligt binnen de geluidzone van de Gijzenrooiseweg en de spoorlijn Geldrop-Heeze.

Er is daarom door Peutz bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe bebouwing in het plangebied. De rapportage, d.d. 7 oktober 2010, is als bijlage opgenomen.

In de omgevingsvergunning zal als voorwaarde worden opgenomen, dat de voorgevels doof moet worden uitgevoerd, in de zin van de Wgh, met dien verstande dat daarin slechts een alleen bij uitzondering te openen deel, en wel de voordeur, aanwezig is, die niet direct grenst aan een geluidgevoelige ruimte.

Bij het gebruik zal als voorwaarde worden bepaald, dat wonen slechts is toegestaan, als de voorgevel als dove gevel, volgens de Wgh wordt uitgevoerd.

4.2.1 Wegverkeer

Op grond van de berekeningen kan worden gesteld dat er vanwege het wegverkeer op omliggende wegen akoestisch gezien geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woningen. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting maximaal 43 dB draagt en daarmee nergens hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.2.2 Railverkeer

Voor de geluidbelasting vanwege het railverkeer zijn er volgens het onderzoek maatregelen noodzakelijk om geluidhinder zoveel mogelijk te beperken. De geluidbelasting op de gevels welke zichtbaar zijn vanaf het spoor (voorgevel en zijgevels) is bijna overal hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn in onderhavige situatie niet mogelijk en/of voor de opdrachtgever niet reëel. Als maatregel bij de ontvanger kan gedacht worden aan een 'dove gevel' of een dubbele gevel. Bij een 'dove gevel' mogen alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Een dubbele gevel is in onderhavige situatie voor de opdrachtgever geen optie.

Met het doof uitvoeren van de voorgevel kan in principe binnen de randvoorwaarden uit de Wet geluidhinder woningbouw worden gerealiseerd op deze locatie. Het doof uitvoeren van de voorgevel is in principe mogelijk, daar elke verdieping over een geluidluwe achtergevel beschikt (of relatief eenvoudig kan beschikken).

Voor de gevels met een berekende geluidbelasting tussen 55 en 68 dB is een ontheffing voor een hogere waarde mogelijk. Een verzoek hiervoor wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat door het college van burgemeester en wethouders de ontheffing is verleend.

De overige gevels hebben een gemeten geluidbelasting lager dan 55 dB en voldoen daarmee aan de voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 woningen. Deze ontwikkeling valt aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 6 woningen en is daarom niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

4.4.1 Inventarisatie

Het plangebied ligt vlakbij de spoorlijn Eindhoven-Weert waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook ligt er tussen het spoor en het plangebied een hogedruk aardgasleiding. Door Peutz bv is daarom voor de voorgenomen realisatie van 6 wonin-

gen in het plangebied een risicoberekening ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen verricht. De rapportage, d.d. 29 april 2010, is als bijlage opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het navolgende worden geconcludeerd:

- De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Eindhoven – Weert is gesitueerd op het spoor. Ten aanzien van de geprojecteerde woningen wordt hiermee voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico uit de circulaire RNVGS;
- Door de realisatie van de 6 eengezinswoningen zal het groepsrisico marginaal toenemen. In de onderhavige situatie is het aan het bevoegd gezag om te beoordelen of verantwoording van het groepsrisico aan de orde is;
- Ten aanzien van de aanwezige hogedruk aardgastransportleiding in de directe omgeving van het onderhavige nieuwbouwplan kan worden gesteld dat de plaatsgebonden risicocontour op de hogedruk aardgasleiding is gelegen en het groepsrisico niet wordt beïnvloed. De aardgasleiding vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen nieuwbouwplan.

4.4.2 Verantwoording groepsrisico

Op basis van de resultaten van het onderzoek externe veiligheid heeft de gemeente advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van het advies heeft de gemeente een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, dat is opgenomen als bijlage. Hierna is de conclusie vermeld.

De gemeente Geldrop-Mierlo acht zich verantwoordelijk voor de veiligheid van haar bewoners en heeft hierin een eigen bevoegdheid. Als gevolg van de realisatie van zes nieuwe woningen neemt het groepsrisico (marginaal) toe. Het is de gemeente Geldrop-Mierlo bekend, dat incidenten in de omgeving van het plangebied kunnen leiden tot slachtoffers. Daarom zullen maatregelen worden getroffen ter verbetering van de veiligheid. Het risico op een incident met gevaarlijke stoffen is ondanks deze maatregelen niet to nul te reduceren en is er sprake van een restrisico. Na afweging van de argumenten en constaterend dat binnen de gemeente geen alternatieven voor het plan beschikbaar zijn, beschouwt de gemeente Geldrop-Mierlo het restrisico als aanvaardbaar.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

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

4.6 Kabels en leidingen

Tussen het plangebied en de spoorlijn ligt een hogedruk aardgasleiding. De mogelijke risico's van deze leiding zijn al aan de orde gekomen bij het aspect 'externe veiligheid'.

Er blijken geen belemmeringen voor de realisatie van 6 woningen in het plangebied te bestaan. Verder liggen er in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.7 Verkeer en parkeren

De realisatie van 6 woningen brengt geen noemenswaardige extra verkeersbewegingen met zich mee. In het ontwerp is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. In totaal zijn daarom ($6 \times 1,7 =$) 10 parkeerplaatsen benodigd.

Langs de Rederijkerstraat wordt momenteel al voor de bestaande woningen geparkeerd. Ook ter hoogte van de nieuwe woningen is de straat breed genoeg om langs te parkeren. Hier is plaats voor circa 6 auto's.

Daarnaast worden 3 parkeerplaatsen naast de woning aan de Hoog Geldrop 2 gerealiseerd. Verder kan één auto parkeren langs de Hoog Geldrop, waar ook de bewoners van Hoog Geldrop 2 en 4 parkeren.

In totaal zijn dus 10 parkeerplaatsen voorzien, die tegemoetkomen aan de parkeerbehoefte. Er wordt een verantwoorde en haalbare parkeerbalans gecreëerd. Er zijn daarom als gevolg van de realisatie van de 6 woningen geen problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling en parkeersituatie te verwachten.

4.8 Ruimtelijk kader

Uit de verschillende woningbehoefteonderzoeken blijkt een grote behoefte aan starterwoningen en met name voor de woningdifferentiatie is het positief om juist in Zesgehuchten starterwoningen te bouwen. Deze kleinere woningen passen prima bij de kleinschalige en fijngevoelige sfeer van Hoog Geldrop.

Bebouwing ook aan de Rederijkerstraat op deze hoek, in de rooilijn van de woningen Rederijkerstraat 3 t/m 5, zorgt ervoor dat er een betere relatie ontstaat tussen de woningen aan beide straten, en met name de drie woningen aan de Rederijkerstraat minder verloren komen te liggen dan nu.

Het college heeft ingestemd met de plannen voor de spoorzone en hiermee krijgt de hoek Hoog Geldrop-Rederijkerstraat een belangrijker functie dan tot nog toe. De Rederijkerstraat wordt immers een van de hoofdtoegangswegen naar de spoorzone.

Uitgangspunt en voorwaarde is om starterswoningen te realiseren.

4.9 Water

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

uitgebreide watertoets verricht, de rapportage d.d. 28 april 2010 is als bijlage opgenomen. De watertoets is in concept voorgelegd aan het waterschap De Dommel. Het waterschap heeft op 4 mei 2010 instemming op de watertoets gegeven.

Aan de hand van de resultaten van de watertoets is nader overleg gepleegd tussen initiatiefnemer en gemeente. Hieruit zijn de navolgende conclusies voortgekomen.

Afvoer uit het gebied

De afvoer uit het gebied zal slechts zeer gering toenemen. De aanleg van een infiltratievoorziening in de vorm van infiltratiekratten met een gezamenlijke capaciteit van 16 m³ voorziet in een situatie die T=10 buien volledig kan bufferen en verwerken. Voor buien groter dan een T=10 bui zal een noodoverlaat worden aangebracht die overstort op het gemeentelijke gescheiden stelsel.

Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)

Het project zal vanwege de zeer geringe schaalgrootte geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving.

Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Voor T=10 situaties voorziet de voorgestelde voorziening in voldoende buffercapaciteit. Overlast voor de eigen locatie alsmede voor de omgeving wordt daarmee voorkomen. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal zich de situatie voordoen dat de infiltratievoorziening niet voldoet. De noodoverlaat voorziet er echter in die situaties in dat overlast voor de omgeving wordt voorkomen.

Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)

Het project zal vanwege de zeer geringe schaalgrootte naar verwachting geen invloed hebben op de grondwateraanvulling.

Grondwaterstanden

Het project zal vanwege de zeer geringe schaalgrootte naar verwachting geen invloed hebben op de grondwaterstanden.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden.

Bodemverontreiniging

Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat op de locatie een verontreiniging met PAK's en zink voorkomt in een mate die sanering noodzakelijk maakt. De aangetoonde verontreiniging op de locatie zal geheel worden gesaneerd middels afgraving. Gevaar voor uitspoeling naar het grondwater van verontreinigende stoffen is na sanering dus niet langer aan de orde.

4.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door IJzerman & van Spréw is in het plangebied een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 21 november 2007, is als bijlage opgenomen.

In het uit de quickscan voortgekomen advies wordt aangegeven dat er voor het plangebied geen planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving bestaat. Daarnaast was het plangebied ten tijde van de inspectie niet bewoond of in gebruik door beschermde soorten. Deze worden hier eveneens door het ontbreken van een meer natuurlijke biotoop niet verwacht.

Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen.

Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Met betrekking tot de werkzaamheden bestaat er een zeer klein risico dat braakliggende bouwterreinen door rugstreeppadden kunnen worden gekoloniseerd. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken of te laten bestaan in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen ondervindt in het kader van flora en fauna.

4.11 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met archeologie. Door IJzerman & van Spréw is daarom in het plangebied een archeologietoets verricht. De rapportage, d.d. 21 november 2007, is als bijlage opgenomen.

4.11.1 Archeologietoets

Door de ligging van de locatie, namelijk nabij een grote zone met een hoge archeologische verwachting en verschillende archeologische vondstmeldingen én de historische ligging langs de weg tussen het gehucht Hoog Geldrop en het dorp Geldrop, geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze hoge verwachting geldt alleen voor plekken waarvan het duidelijk is dat de bodem er niet tot in de bovenste laag van het dekzand is verstoord. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen, in en nabij het plangebied en in de regio, in de tweede helft van de 20e eeuw, is het niet uit te sluiten dat de bodem van het plangebied is verstoord en dat daarmee eventuele archeologische resten verdwenen zijn.

Geadviseerd wordt om een archeologisch vooronderzoek uit te laten voeren. Hierbij dient middels boringen de bodemgesteldheid van het plangebied in kaart te worden gebracht en dient de hoge archeologische verwachting getoetst te worden. Indien uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van een intact bodemprofiel of wanneer er archeologische indicatoren worden aangetroffen dan kan het plangebied middels een proefsleuvenonderzoek nader onderzocht worden. Voorafgaand aan eventueel proefsleuvenonderzoek dient overleg plaats te vinden met het bevoegde gezag en dient er een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld.

4.11.2 Proefsleuvenonderzoek

Aansluitend op het geadviseerde in de archeologietoets is besloten in het plangebied direct een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Voor de uitvoering van dit onderzoek is door IJzerman & van Spréw een PvE opgesteld, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen (d.d. 18 april 2008). Op basis van het PvE is vervolgens door MUG Ingenieursbureau bv het onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek, d.d. 23 september 2010, is eveneens als bijlage opgenomen.

Uit het veldonderzoek blijkt dat in de loop van de tijd de gehele bodemopbouw verstoord is geraakt. Er zijn geen archeologische sporen aangetroffen. Er wordt daarom aanbevolen geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. De trefkans op archeologische resten op de onderzoekslocatie is nihil.

Mocht men tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog op archeologische resten stuiten dan dient de bevoegde overheid, de gemeente Geldrop-Mierlo, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

4.11.3 Selectiebesluit

De gemeente stemt in met de conclusies en aanbevelingen van het archeologisch proefsleuvenonderzoek en neemt dit op in haar selectiebesluit archeologie. Dit maakt het plangebied vrij voor verdere ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie en molenbiotoop

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

Het plangebied ligt op de CHW-kaart in de molenbiotoop van molen 't Nupke aan de Molenakker, ten oosten van de spoorlijn. Binnen de molenbiotoop dient geen hoge bebouwing te worden opgericht om zowel het zicht op de molen als de windvang te behouden.

Aangezien de 6 nieuwe woningen in het plangebied twee lagen hoog worden, met plat dak, en de omliggende bebouwing een zelfde hoogte heeft, zorgt de ontwikkeling niet voor verstoring van de molenbiotoop. In de voorschriften is opgenomen, dat de hoogte maximaal 6.32 m zal bedragen en dat geen afwijking is toegestaan.

4.13 Trillingen

De 6 nieuwe woningen worden op circa 38 meter vanaf de spoorlijn Eindhoven – Weert gerealiseerd. Er is daarom mogelijk sprake van trillingshinder. Om deze hinder in beeld te brengen is door Peutz bv een onderzoek naar de te verwachten trillingsniveaus als gevolg van railverkeer uitgevoerd. De rapportage, d.d. 29 april 2010, is als bijlage opgenomen.

Doel van het onderzoek was te bezien in hoeverre te hanteren streefwaarden mogelijk worden overschreden.

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat aan de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden (zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2002) zal worden voldaan.

Voor de realisatie van de 6 woningen bestaan daarom geen belemmeringen als gevolg van trillingen van railverkeer.

4.13.1 Toetsing

Door de Milieudienst SRE is het rapport van Peutz getoetst. Per brief, d.d. 22 juni 2010, geeft zij aan dat de trillingsmetingen en berekeningen correct zijn verricht en een goede indicatie geven voor de trillingssterkten die na realisering van die woningen daar op kunnen treden. De geprognosticeerde waarde voldoet aan de richtwaarden conform de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen van de SBR'.

4.14 Groen

Bij de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen maakte het rooien van 4 bomen vanwege de aanleg van de (openbare) riolering -deel uit van de herinrichting van het openbaar gebied.

Tegen de omgevingsvergunning voor het rooien van vier bomen aan de Rederijkerstraat heeft de gemeente vier bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften zijn gegrond verklaard, waarna de omgevingsvergunning voor het rooien van de 4 bomen is vernietigd bij besluit van 10 oktober 2011.

Met de bezwaren beoogden de aanvragers het behoud van de bomen.

Ambtshalve is daarop nader onderzocht of de herinrichting van het openbaar gebied zo kan worden aangepast dat drie van de vier bomen gehandhaafd blijven. Het is noodzakelijk dat voor de vierde boom opnieuw een omgevingsvergunning voor het rooien worden aangevraagd, omdat deze boom op de plaats staat waar de inrit is voorzien.

Nader onderzoek heeft er toe geleid, dat drie van de vier bomen gehandhaafd kunnen blijven, omdat het mogelijk is om ter plekke de openbare riolering dicht tegen de woningen aan te leggen onder de voortuinen. Door de aanleg te begeleiden ondervindt het wortelstelsel geen nadelige gevolgen.

Ten behoeve van de eigendom en het onderhoud van de rioleringen zijn nadere privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Op deze wijze blijft zo veel mogelijk groen in de Rederijkerstraat behouden.

Overigens geeft het uit de quickscan voortgekomen advies (zie onder 4.10) aan dat er voor het plangebied geen planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving bestaat.

5 Haalbaarheid

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

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Met een addendum is het kostenverhaal aangepast aan de nieuwe situatie dat drie van de vier bomen toch gehandhaafd blijven.

5.2 Afweging

Voor ontwikkeling van de planlocatie is de gemeente Geldrop-Mierlo voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen.

Uit de verschillende woningbehoeftenonderzoeken blijkt een grote behoefte aan starterwoningen en met name voor de woningdifferentiatie is het positief om juist in Zesgehuchten starterwoningen te bouwen. Deze kleinere woningen passen prima bij de kleinschalige en fijngevoelige sfeer van Hoog Geldrop.

Bebouwing ook aan de Rederijkerstraat op deze hoek, in de rooilijn van de woningen Rederijkerstraat 3 t/m 5, zorgt ervoor dat er een betere relatie ontstaat tussen de woningen aan beide straten, en met name de drie woningen aan de Rederijkerstraat minder verloren komen te liggen dan nu.

Het college heeft ingestemd met de plannen voor de spoorzone en hiermee krijgt de hoek Hoog Geldrop-Rederijkerstraat een belangrijker functie dan tot nog toe. De Rederijkerstraat wordt immers een van de hoofdtoegangswegen naar de spoorzone.

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

leidsuitgangspunten. De planlocatie heeft in het huidige bestemmingsplan ook al de bestemming "Woondoeleinden1". Bovendien wordt met de realisatie van 6 starterswoningen voorzien in de woningbehoefte van een belangrijke doelgroep, zoals opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Daarnaast zijn maatregelen genomen om aan de voorwaarden inzake milieuhygiëne te voldoen cq. op aanvaardbare wijze tegemoet te komen. Er zijn geen aspecten op het gebied van water, flora en fauna en archeologie die beperkingen met zich mee brengen. Door handhaving van drie van de vier bomen in de Rederijkerstraat blijft zoveel mogelijk groen in deze straat behouden. Hiermee wordt aan de in de buurt levende wens tot behoud van het groen tegemoet gekomen.

5.3 Maatschappelijk

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaats gevonden met het waterschap en de provincie Noord Brabant. Zij hebben geen bezwaren tegen het plan.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

De ontwerpomgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen vanaf 6 oktober 2011. Hier tegen is één zienswijze ontvangen op 17 november 2011. Deze zienswijze is niet ontvangen binnen de termijn van 6 weken te rekenen vanaf de datum van terinzagelegging van het ontwerp.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Geldrop-Mierlo (2005). *Woonvisie 2005-2015*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte - fase 1*
- Ter Haar Van Ling Architecten (2010). *6 Nieuwbouwwoningen aan de Rederijkerstraat te Geldrop*

6.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (2010), <http://brabant.esrinl.com/chw/>