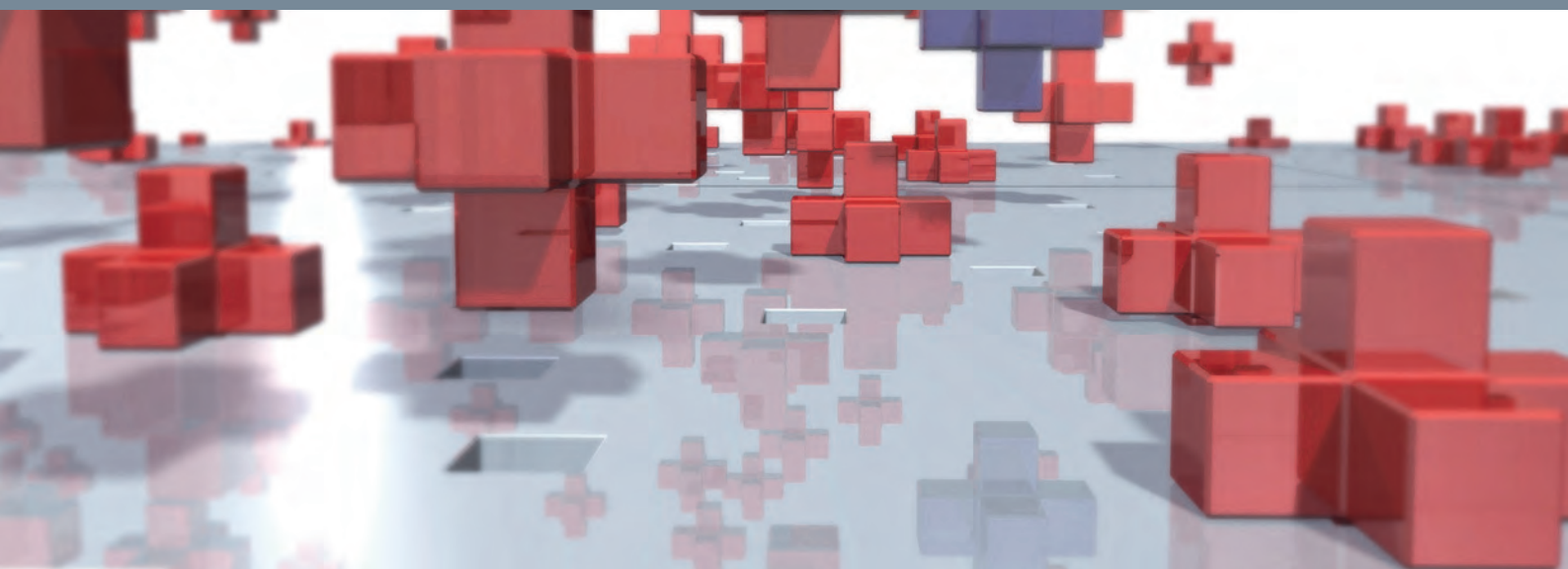


Visie integratie stad-land Talingstraat

Gemeente Geldrop-Mierlo



Visie integratie stad-land Talingstraat

Gemeente Geldrop-Mierlo

Rapportnummer: 213x00449.086663_1

Datum: 7 december 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer R. Smolders

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Ruud Tak, Marc Oosting

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. PLANOLOGISCH KADER	5
2.1 Verordening Ruimte 2014	5
2.2 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	8
2.3 Actualisatie structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	9
2.4 Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop	9
3. DE VISIE	11
3.1 Positionering van het gebied	11
3.2 De visie	13
3.3 Opgaven en uitgangspunten	15
3.4 Uitwerking van de visie	15
4. UITVOERINGSPARAGRAAF	21
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Visiekaart ontwikkeling Talingstraat	
Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering en tegenprestatie	
Bijlage 3: Mailcorrespondentie Waterschap De Dommel	

1. INLEIDING

Tussen de loop van de Kleine Dommel en de kasteeltuin van Kasteel Geldrop liggen tussen Talingstraat en Mierloseweg onbebouwde gronden die op basis van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant de aanduidingen 'integratie stad-land' en 'behoud en herstel watersystemen' hebben. De gemeente Geldrop-Mierlo wil op deze gronden komen tot een herontwikkeling met onder andere woningbouw.

De Verordening Ruimte 2014 vereist dat een gemeente het gebied waar de aanduiding 'integratie stad-land' van toepassing is uitwerken, voordat er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dit bestemmingsplan moet ter plaatste van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' mede leiden het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Onderhavige visie 'integratie stad-land Talingstraat' geeft aan hoe in dit gebied verstedelijking en natuur, groen en water in evenwicht met elkaar ontwikkeld worden en het watersysteem onderdeel is van het landschappelijke raamwerk.

Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd tussen de loop van de Kleine Dommel en de kasteeltuin, de Mierloseweg, de Kievitstraat en de Talingstraat. Op loopafstand ligt aan het zuidwesten van het plangebied het centrum van Geldrop.

De opgave

De locatie Talingstraat is op te knippen in twee deelgebieden. Eén plandeel grenst aan de zuidzijde van de Talingstraat en loopt globaal vanaf de Kievitstraat tot aan de parkeerplaats aan de Talingstraat. De woning Talingstraat nummer 6 valt buiten het plangebied. Het tweede plandeel grenst aan de Mierloseweg en ligt tussen de nummers 7 en 23. Beide plandelen zijn op dit moment onbebouwd.

In het plandeel aan de Talingstraat is ruimte voor maximaal 30 woningen. In het plandeel aan de Mierloseweg is in het eindbeeld ruimte voor maximaal 15 woningen. Omdat de ontsluiting van dit woongebied vanuit verkeerskundig oogpunt via de noordelijke zijde en niet op de Mierloseweg mag plaatsvinden, is er voor gekozen om in eerste instantie dit plandeel voor maximaal 3 woningen uit te werken. De gronden ten noorden van dit plandeel (tussen de plandelen aan de Talingstraat en die aan de Mierloseweg) zijn immers nog niet in eigendom. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die regelt dat er maximaal 15 woningen mogelijk zijn indien een adequate ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien/aangelegd welke aan de noordzijde het plangebied ontsluit.

Tot die tijd kunnen in het gebied maximaal 3 woningen worden gebouwd welke via een gezamenlijke inrit op de Mierloseweg uitwegen.

Aanleiding en vraagstelling

De visie 'integratie stad-land Talingstraat' moet bijdragen aan een duurzame inrichting van het gebied. De aanleiding voor het opstellen van deze visie is:

1. Initiatieven in het gebied kunnen pas vertaald worden in een bestemmingsplan als voor het gebied een visie wordt opgesteld. De visie moet een goede balans vinden tussen stad en land;
2. Landschaps- en natuurontwikkeling met inbedding van het watersysteem is een opgave voor de visie.

2. PLANOLOGISCH KADER

2.1 Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Het ontwikkelingsgebied Talingstraat heeft op basis van de Verordening een specifieke aanduiding:

Ontwikkelingslocatie	Besluitvlak Verordening Ruimte
Talingstraat	- Aanduiding Integratie stad-land - Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit - Structuur Groenblauwe mantel - Aanduiding Behoud en herstel watersystemen



Verordening Ruimte: Aanduiding Integratie stad-land



Verordening Ruimte: Structuur Groenblauwe mantel

Integratie stad-land

De Verordening Ruimte laat een stedelijke ontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'integratie stad-land' toe mits:

- deze in samenhang en evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'integratie stad-land' of de naaste omgeving;
- de ontwikkeling geen uitbreiding van een middelzwaar- en/of zwaar bedrijventerrein betekent.

Daarbij moet de stedelijke ontwikkeling aansluiten bij het bestaande stedelijke gebied en wordt bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving. De stedelijke ontwikkeling moet in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Behoud en herstel watersystemen

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

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

In al deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het blijft immers van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden.

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

Groenblauwe mantel

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

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

Doorwerking plangebied

De locatie Talingstraat grenst direct aan het bestaande stedelijke gebied (Talingstraat en Mierloseweg en aan de ecologische hoofdstructuur langs De Dommel. In verschillende provinciale en regionale plannen en visies zijn de locaties Talingstraat en Mierloseweg

aangemerkt als groengebied. Meermalen heeft de gemeente hierover opmerkingen gemaakt, onder meer bij de opstelling van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven in 2004. In dit plan was in eerste instantie de zone van de Kleine Dommel in Geldrop aangeduid als onderdeel van het landschappelijk raamwerk voor beekdalsysteemontwikkeling. Daarbij was echter op de plankaart aansluitend aan het beekdal ook een terrein binnen de grenzen van het 'Landschappelijk raamwerk' aangeduid als 'Landschapsbeheer'. Dit betrof de locatie Talingstraat die toen al door de gemeente in de woningbouwplanning was opgenomen als potentiële (woning)bouwlocatie. Omdat deze aanduiding is gericht op beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm en dus bouwactiviteiten onmogelijk maakt, heeft de gemeente verzocht op deze locatie de aanduiding 'Beheer en intensivering' op te leggen. Dit verzoek is gehonoreerd, zodat de locatie al tien jaar als potentiële bouwlocatie is vastgelegd. Er is uitgebreid overleg gevoerd met Waterschap de Dommel over de begrenzing van het plangebied in relatie met het beekdal.

De afstand van het plangebied tot de waterloop (in dit geval de Kleine Dommel) bedraagt circa 60 meter. De bufferzone van 25 meter wordt daarmee ruim gerespecteerd. Met het Waterschap is overleg gevoerd over het watersysteem in het ontwikkelingsgebied mede in relatie tot de Kleine Dommel.

2.2 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeente Geldrop-Mierlo een structuurvisie opgesteld. Voor het gebied Talingstraat zijn in de structuurvisie geen specifieke beleidsuitgangspunten benoemd. In paragraaf 7.2.1. van de structuurvisie uit 2010 is de locatie benoemd als ontwikkelingslocatie en opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

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

In de jaren '90 van de vorige eeuw is het beekdal Kleine Dommel heringericht, waarbij de beek grotendeels in de oude bedding is teruggebracht en een aantal landschapselementen is gerealiseerd in de vorm van poelen en groensingels.

2.3 Actualisatie structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

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

2.4 Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop

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

De visie is gestoeld op drie pijlers:

- ontwikkelen ecologische kwaliteiten;
- vergroten beleefbaarheid en recreatief medegebruik;
- herstel watersysteem.

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

De Stichting Landgoed Kasteel Geldrop heeft in 2012 de 'Visie, uitvoerings- en beheerplan Landgoed Kasteel Geldrop' gepresenteerd. In dat plan zijn ideeën en maatregelen opgenomen die ook een betekenis hebben gekregen voor dit gedeelte van het beekdal. Eén van de aanknopingspunten is de gedachte van de Stichting om de zichtbaarheid van het kasteel te verbeteren door op specifieke punten bomen en heesters te verwijderen, ook ten behoeve van zichtlijnen van en naar de Kleine Dommel. Op het oostelijk deel van

het landgoed zullen dus ook openingen in de begroeiing worden gemaakt en binnen dat kader doet de Stichting ook de suggestie de Kleine Dommel vanaf de Mierloseweg meer zichtbaar te maken.

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

Waterhuishouding

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

Het beekdal van de Kleine Dommel is inundatiegebied en reserveringsgebied voor waterberging. Ongeacht of het gebied ingericht gaat worden voor gestuurde waterberging is het mogelijk om de capaciteit voor waterberging te vergroten. Kansen hiervoor liggen in het verlagen van het maaiveld van opgehoogde terreinen en passeerbaar maken van langs de beek geleiden gronden.

Recreatieve ontwikkeling

Op een aantal plekken liggen gecombineerde voet- en fietspaden langs de Kleine Dommel, wat zorgt voor aantrekkelijk routes. Op belangrijke plaatsen zijn er echter minder aantrekkelijke routes of helemaal niet aanwezig. Tussen de Mierloseweg en de Wielewaal, ter plaatse van het plangebied, ontbreekt deze. Voor het gebruik van het beekdal als uitloopgebied is het noodzakelijk dat deze ontbrekende schakels worden aangelegd, waardoor een aangename non-stop route langs de hele beek ontstaan.

Er ontbreekt een verbinding van de kasteeltuin naar de oostoever van de Kleine Dommel. Aanleg van een brug voor voetgangers en fietsers in het verlengde van de Talingstraat zorgt voor een aantrekkelijke route via de kasteeltuin naar het centrum voor de bewoners van de wijken Braakhuizen en de Kievit.

3. DE VISIE

3.1 Positionering van het gebied

Kenschets landschap

Het plangebied aan de Talingstraat is gelegen in het beekdalsysteem van de Kleine Dommel, die als een groene corridor door het stedelijk gebied van Geldrop loopt. Het vormt de ecologische verbinding tussen de natuurgebieden ten noorden en zuiden van Geldrop, de Strabrechtse Heide en de Urkhovense Zeggen. Naast de ecologische waarden is het Dommeldal een aantrekkelijk wandelgebied en herbergt het verschillende cultuurhistorische objecten en elementen.

Karakteristiek voor het beekdallandschap zijn de steile oevers van de Dommel met beekbegeleidende beplanting, natte gras- en hooilanden begrensd door houtwallen haaks op de beek en de ontginningstructuur die nog op veel plaatsen zichtbaar is.

Het beekdallandschap is tot in de 20^{ste} eeuw vrijwel in stand gebleven. Tot aan de jaren '60 bestond het beekdal nog uit een open gebied met hooilanden langs de beek. De smalle percelen waren omzoomd door houtwallen (vaak elzensingels). De periode daarna werd het beekdal verder ontgonnen en werden woonwijken aangelegd rondom het plangebied. Ook het park rondom het Kasteel Geldrop, ten westen van de planlocatie, breidt zich in deze periode uit waardoor de westzijde van de dommel vrijwel geheel wordt ingeplant.



Uitsnede historische kaart 1962 (bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede historische kaart 1970 (bron: topotijdreis.nl)

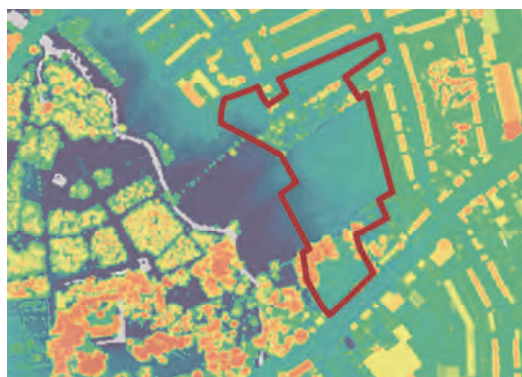
Op de uitsnede van de geomorfologische kaart is te zien dat het plangebied op de glooiing van het beekdal ligt (3H11, licht groen), de overgang van nat naar droog. De hoogtekaart laat zien dat de gronden ten westen van het plangebied sterk aflopen richting de beek en dat het gebied zelf ook laag gelegen is. De greppelstructuur is hierin ook te onderscheiden. Het plangebied vormt hierdoor een landschappelijke kamer, welke omarmd

wordt door het omliggende stedelijk weefsel. De afstand tot de Dommel is hier relatief groot, wat de locatie bijzonder maakt en kansen geeft voor de verdere ontwikkeling.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal, maar ook de relatie met het kasteelpark geven richtlijnen voor de visie op het plangebied en bieden kansen voor het bereiken van een hoge ruimtelijke en ecologische kwaliteit.



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Algemene Hoogtekaart Nederland (bron: ahn.nl)



Meanderende beek met steile oevers en begeleidende beplanting



Relicten elzensingel met opstreckende verkaveling haaks op de watergang. De beplantingstructuren sturen de zichtlijnen in het gebied en dienen ook als ecologische begeleiding.

Stedelijke context

Het plangebied ligt ingebed in een divers stedenbouwkundige context. De planmatige woningbouw aan de Talingstraat en de Kievitstraat, afgewisseld met vrijstaande (historische) woningen aan deze straten zorgen voor diversiteit in het straatbeeld. Het appartementencomplex aan de Dommel, de monumentale bebouwing aan de Mierloseweg en het landgoed kasteel Geldrop vormen de andere wanden van het plangebied.

Het landschappelijke kader vormt de context van de stedenbouwkundige invulling, waarbij aansluiting gezocht wordt met de stedenbouwkundige wanden die de begrenzing vormt met het plangebied. Kenmerkend voor de locatie is dat er vanaf alle aangrenzende

straten zichten of doorzichten zijn naar de Dommel en het landgoed kasteel Geldrop. Deze doorzichten zorgen voor een verankering met het aangrenzende gebied en vormt ook een belangrijke drager van het plan. Beleving en verankering komen hierbij op een natuurlijke manier samen. De ontsluitingsstructuur vindt haar aansluiting op de Talingstraat/Alkstraat en verbindt het plan noord-zuid. Het plangebied biedt een mooie kans om de ontbrekende schakel in de noord-zuid fietsverbinding te kunnen maken. Oost-west ligt er een recreatieve kans om het plan ook een aansluiting te geven op het aangrenzende landgoed.

3.2 De visie

De ambitie is dat het gebied tussen Talingstraat en Mierloseweg aansluit op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de omgeving, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en kwalitatief hoogwaardig groen. Stad en land moeten met elkaar verweven waarbij in het gebied de aanleg van een robuuste groenstructuur gegarandeerd is.

Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken is een visie opgesteld voor het plangebied. De visie gaat uit van de ruimtelijke positie van het plangebied, tussen het beekdalsysteem van de Dommel en de stedelijke randen. Hierin wordt voorgesteld om de ontwikkeling in te bedden in lijn met de landschappelijke karakteristiek. De cultuurhistorische ontginningsstructuur van het beekdal is hierin leidend. Niet alleen de lijnstructuren(houtwallen en greppels) maar ook de open weides maken onderdeel uit van deze structuur. Daarnaast wordt de relatie met het kasteelpark gezocht middels een fysieke verbinding in de vorm van een padenstructuur en brug, maar ook de visuele relatie kan worden verbeterd.

De ambitie is dat het gebied tussen Talingstraat en Mierloseweg aansluit op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de omgeving, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en kwalitatief hoogwaardig groen. Stad en land moeten met elkaar verweven waarbij in het gebied de aanleg van een robuuste groenstructuur gegarandeerd is.

Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken is een visie opgesteld voor het plangebied. De visie gaat uit van de ruimtelijke positie van het plangebied, tussen het beekdalsysteem van de Dommel en de stedelijke randen. Hierin wordt voorgesteld om de ontwikkeling in te bedden met de landschappelijke karakteristiek. De cultuurhistorische ontginningsstructuur van het beekdal is hierin leidend. Niet alleen de lijnstructuren(houtwallen en greppels) maar ook de open weides maken onderdeel uit van deze structuur. Daarnaast wordt de relatie met het kasteelpark gezocht middels een fysieke verbinding in de vorm van een padenstructuur en brug, maar ook de visuele relatie kan worden verbeterd. De Stichting Landgoed Kasteel Geldrop in 2012 de "Visie, Uitvoerings- en Beheerplan Landgoed Kasteel Geldrop" heeft gepresenteerd. In dat plan zijn ideeën en maatregelen opgenomen die ook een betekenis hebben gekregen voor dit gedeelte van het beekdal. Een van de aanknopingspunten is de gedachte van de Stichting

ting om de zichtbaarheid van het kasteel te verbeteren door op specifieke punten bomen en heesters te verwijderen, ook ten behoeve van zichtlijnen van en naar de Kleine Dommel. Op het oostelijk deel van het landgoed zullen dus ook openingen in de begroeiing worden gemaakt en binnen dat kader doet de Stichting ook de suggestie de Kleine Dommel vanaf de Mierloseweg meer zichtbaar te maken.

Op de gronden die grenzen aan de EHS- bestemde gebieden kan een versterking plaatsvinden van de reeds aanwezige natuurwaarden door de ontwikkeling van het plangebied. In de visie wordt aangesloten bij de natuurbeheertypen zoals beschreven in de (concept)'Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop', 2015.

Vanuit de stedelijke omgeving is het wenselijk om aan te sluiten bij de huidige ontsluiting structuren bij de ontwikkeling van het plangebied. De wens is om een fietsstructuur te realiseren van noord naar zuid ter hoogte van het plangebied. Uitgangspunt is ook om de doorzichten vanuit het stedelijk gebied niet te beperken en door te laten lopen richting het Dommeldal.

De stedenbouwkundige invulling sluit aan de zijde van de Talingstraat aan op de stedenbouwkundige korrel van deze straat en vormt aan de landschapszijde een natuurlijke overgang met dit deel. Een rafelige zachte overgang verankert het woongebied met het aangrenzende groengebied. De houtwallenstructuur haaks op de Dommel geeft het woongebied karakter en verbindt het nieuwe woongebied in de stedenbouwkundige context. Aan de zuidwestzijde vormt een kleinschalig "poortgebouw" een schakel tussen bebouwing en het Dommellandschap. Aan de zuidzijde vormt een stedenbouwkundig ensemble of hofwoningen in een bosrijke setting een accent aan de Mierlose weg. De ontsluitingsstructuur verbindt het poortgebouw met het stedenbouwkundig ensemble of hofwoningen.



Positionering van het plangebied

3.3 Opgaven en uitgangspunten

Op basis van de visie worden bij de nieuwe ontwikkelingen de volgende opgaven gesteld:

- Versterken van de (cultuurhistorische)landschapsstructuur met houtwallen en open weides;
- Versterken relatie met Kasteel Geldrop en de stedelijke omgeving(zichtbaarheid en beleefbaarheid);
- Versterken aanwezige natuurwaarden(vochtig hooiland¹);
- Toegankelijk maken van het gebied middels wandelpaden(aansluiten op wandelpaden Kasteel Geldrop);
- Aanleggen fietsstructuur en brug over de Dommel;
- Behoud van de huidige watersysteem, versterken door verlaging maaiveld in het verlengde van de huidige watergangen. Infiltratie van hemelwater in de woongebieden op eigen terrein, of tijdelijke berging in wadi's;

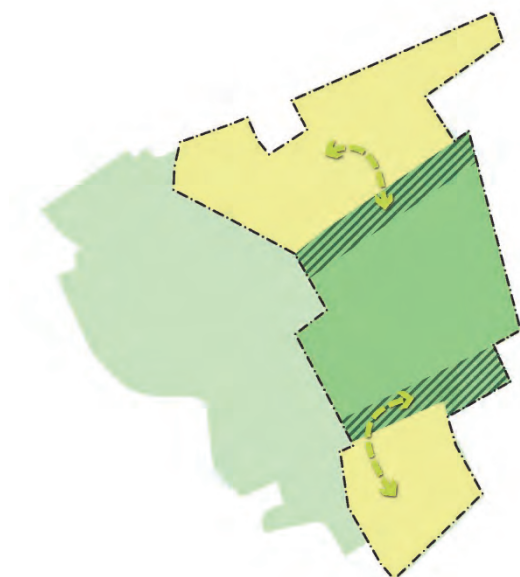
3.4 Uitwerking van de visie

De visie is gericht op het ontwikkeling van de twee woongebieden en een groengebied daartussen. De kwaliteit en omvang van de stedelijke ontwikkeling dient in evenredige verhouding te zijn met de groene en blauwe landschapsontwikkeling². De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan deze vereisten doordat in evenredigheid met de rode functie

¹ 'Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop', 2015

² Artikel 9.1 Verordening ruimte 2014

ook landschapsontwikkeling zal plaatsvinden. Deze landschapsontwikkeling vindt plaats binnen de groenbestemming, maar deels ook daarbuiten. De oppervlakken van de gewijzigde functies zijn weergegeven in onderstaande tabel.



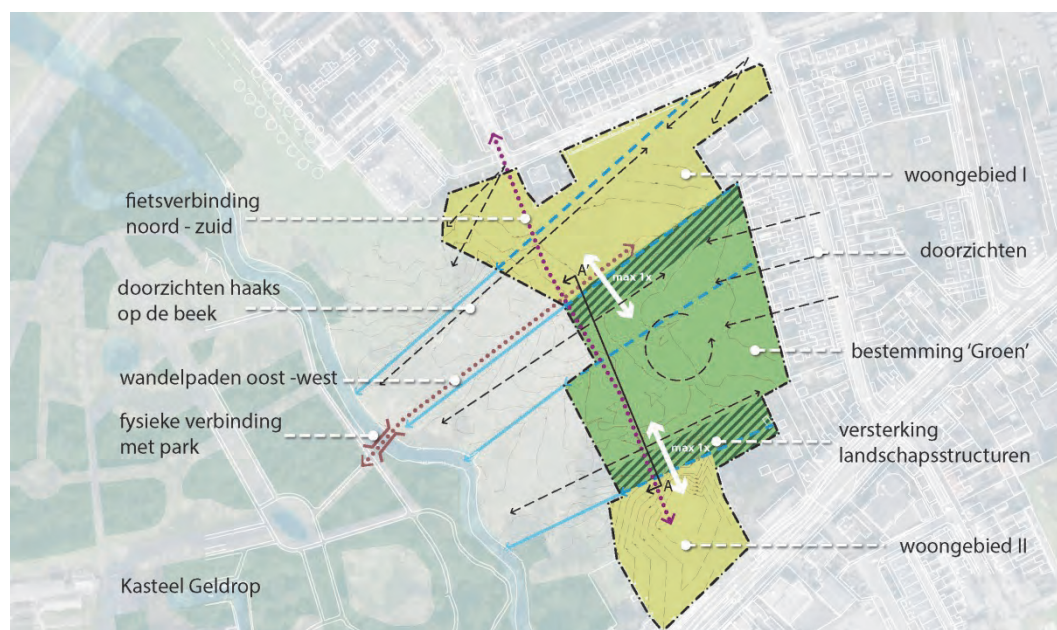
Oppervlakteverhouding van de gewijzigde functies	Oppervlakte	Percentage
Bestemming wonen uit te werken		
- Rode functies uitgeefbaar (80%)	13.232	41%
- Overig: infrastructuur en groenvoorziening	3.308	10%
Groen		
Toegevoegde landschapselementen groene en blauwe functies)	15.619	49%
Totaal	32.159	100%

Samenhang rood en groen- blauw

De visie omvat een evenredige ontwikkeling van rood (geclusterde woongebieden) en groen (landschapsontwikkeling). Voor het plangebied als geheel is de verhouding tussen rood en groen- blauw bepaald op minimaal 50% groen (en tevens blauw) en ca. 40% rode functies (zie tabel voor de oppervlakteverhouding van de gewijzigde functies).

Een groot deel van het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische gronden, bestemd als 'groen'. Door de beoogde ontwikkeling wordt het gebied ingericht met rode en groen-blauwe functies, in lijn met de bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten. Er bestaat een wisselwerking tussen deze componenten, waarin wonen de ontwikkeling van groen mogelijk maakt en andersom. Rood en groen-blauw zijn daardoor

onlosmakelijk verbonden. De beoogde kwaliteit en uitstraling van het plangebied is geborgd door regels te stellen aan de ruimtelijke kwaliteit.



Conceptvisie (zie bijlage voor kaart op schaal)

Aard van de ontwikkeling

Rode functies

Het noordelijke woongebied aan de Talingsstraat biedt ruimte voor maximaal 30 woningen. De maximale uitgeefbaarheid van de totale oppervlakte van het uit te werken woongebied zal ca. 80% bedragen. De overige ruimte is beschikbaar voor infrastructuur en groenvoorzieningen.

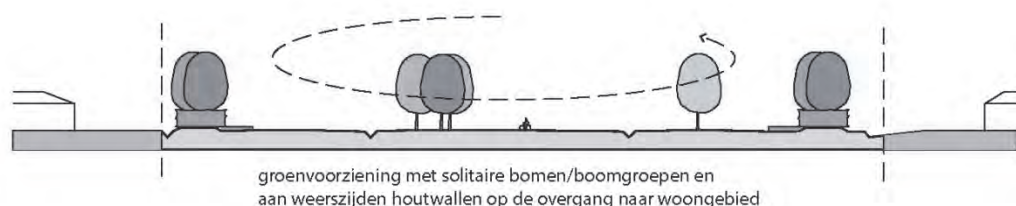
In het zuidelijke woongebied is in het eindbeeld ruimte voor maximaal 15 woningen. Omdat de ontsluiting van dit woongebied vanuit verkeerskundig oogpunt via de noordelijke zijde en niet op de Mierloseweg mag plaatsvinden, is er voor gekozen om in eerste instantie dit plandeel voor maximaal 3 woningen uit te werken. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die regelt dat er maximaal 15 woningen mogelijk zijn indien een adequate ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien/aangelegd welke aan de noordzijde het plangebied ontsluit. Tot die tijd kunnen in het gebied maximaal 3 woningen worden gebouwd welke via een gezamenlijke inrit op de Mierloseweg uitwegaan.

Groen- blauwe functies

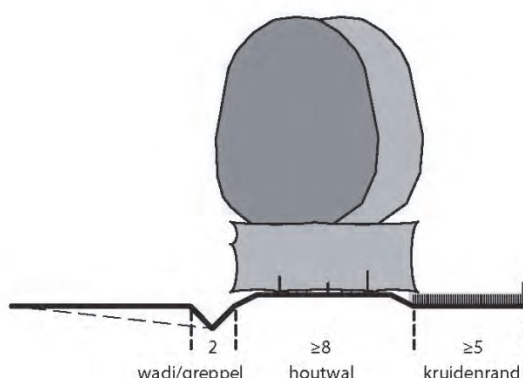
Het middengebied tussen de woongebieden heeft de bestemming 'groen' en behoudt de openheid tussen het bebouwd gebied. De ruimte vormt een landschappelijke kamer in het stedelijk weefsel. De inrichting van dit gebied zal in overeenstemming zijn met de

bestaande landschappelijke kwaliteiten en de nog in te richten 'nieuwe natuur' van de aangrenzende EHS- gronden.

De nieuwe natuur zal worden ingericht met hoofdzakelijk rivier- en beekbegeleidend bos, nat kruiden- en faunairijk grasland en natte ruigtevelden. Voor het plangebied is gekozen om aan te sluiten bij het natuurdoeltype van Vochtige schraalgraslanden(N10) met het beheertype N10.02 (Vochtig hooiland)³. Gestreefd wordt naar een versterking van het beekdallandschap door de aanleg van natte graslanden, afgewisseld met houtsingels op de beekdalflanken. De openheid en oriëntatie naar het beekdal zijn hierin leidend. Voorstel is het middengebied een open uitstraling te geven met solitaire bomen/boomgroepen tussen de houtwallen die het gebied begrenzen.



Principedoorsnede groenvoorziening



Principedoorsnede groenstrook

Om deze houtwallen een robuust karakter te geven gelden er een aantal richtlijnen voor de uitvoering:

- De groenstroken bevatten een houtwal met greppel (minimaal 10m breed) en een kruidenrand(strook gras/hooiland van minimaal 5m breed, haaks op het beekdal).
- De groenstrook mag maximaal 1x worden doorsneden;
- Aansluiting water op het woongebied kan middels een wadi;
- De inrichting dient middels beplantingsplan te worden onderbouwd.

³ 'Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop', 2015

Ruimtelijke kwaliteit

Een goede ruimtelijke kwaliteit en een behorende verhouding tussen rode en groen-blauwe functies zijn essentiële voorwaarden voor de ontwikkeling van de Talingstraat.

De provinciale Verordening Ruimte stelt regels over landschappelijke maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen⁴. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In dit kader zijn werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant opgesteld en vastgesteld⁵.

De ontwikkeling aan de Talingstraat heeft een (substantiële) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist is. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Op basis van de rekenmethodiek zoals beschreven is in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' zal deze compensatie worden ingeschat. Hiervoor is het belangrijk dat er onderscheidt gemaakt wordt tussen planmatige stedelijke ontwikkelingen en min of meer op zichzelf staande, beperkte(re) ontwikkelingen in het buitengebied. De mate van investering in kwaliteitsverbetering van het landschap hangt hiermee samen.

De voorgestelde ontwikkeling aan de Talingstraat is een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m². De minimum bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is 1% van de uitgifteprijs. Hiermee wordt rekening gehouden met het verschil in kosten en opbrengsten van verschillende bestemmingen.

De vereiste kwaliteitsverbetering zal naar schatting ca. €49.456,- bedragen, gezien de waardevermeerdering van de bestemmingen ten opzichte van de huidige situatie (zie bijlage voor berekening).

Tegenprestatie

Om in deze kwaliteitsverbetering te voorzien is compensatie noodzakelijk. Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik(bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;

⁴ Artikel 3.2 Verordening ruimte 2014

⁵ Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, Definitieve versie 19 sep 2013

- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

In de visie wordt voorgesteld de tegenprestatie te realiseren in de vorm van de aanleg van natuur en landschapselementen, de aanleg van recreatieve voorzieningen en het bijkomstige beheer. De inrichtingsmaatregelen die getroffen worden bestaan uit:

- Aanleg houtwallen met greppels en kruidenvegetatiestrook in het verlengde van de opstrekende verkaveling. Deze lijnstructuren begeleiden de zichtlijnen vanuit het dal en de stedelijke rand;
- Aanleg van een fysieke verbinding met het Kasteel over de dommel(deels buitenplans);
- Aanleg voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen(deels buitenplans).

Met de realisatie van de maatregelen en het bijkomende beheer wordt het vereiste compensatiebedrag ruimschoots behaald⁶. De surplus kan deels gebruikt worden om een extra impuls te geven aan de landschapsontwikkeling binnen integratie stad- land.

Conclusie

Zoals beschreven is de verdeling tussen rood en groen-blauw bepaald op minimaal 50% groene- blauwe functies en ca. 40% rode functies. De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan deze vereisten doordat in evenredigheid met de rode functie ook landschapsontwikkeling zal plaatsvinden. Deze landschapsontwikkeling vindt plaats binnen de groenbestemming, maar deels ook daarbuiten.

Met deze inrichting zal het plangebied een onderdeel vormen van het bestaande gradiënt van het bebouwd gebied naar het open beekdallandschap. Middels de inrichting wordt hier extra uiting aan gegeven. Vanuit het omliggende stedelijk weefsel is er een geleidelijk verloop naar de open hooilanden met houtwallen en vervolgens naar de natuurlijke oevers van de Dommel.

De ontwikkeling Talingstraat voldoet hiermee aan de vereisten op basis waarvan een verstedelijkingsopgave hand in hand gaat met een groen- blauwe landschapsversterking in een gebied met de aanduiding integratie stad-land.

⁶ Zie bijlage voor de bijdrage tegenprestatie

4. UITVOERINGSPARAGRAAF

De uitvoering in het gebied wordt opgepakt door de gemeente Geldrop-Mierlo, in samenwerking met grondeigenaren in het gebied. De meerwaarde bestaat eruit dat de eigenaren door op het opstellen van een gezamenlijke visie:

- de betekenis en waarde van het gebied kunnen versterken;
- gebruik van het openbare gebied door de overige bewoners van Geldrop;
- ongewenste ontwikkelingen kunnen controleren;
- door samenwerking win-win situaties kunnen benutten bij investeringen en bij beheer en onderhoud;
- beheer en onderhoud ook op langere termijn kunnen waarborgen.

De ontwikkelingen in het gebied worden door de gemeente Geldrop-Mierlo getoetst op basis van de visie en de in visie beschreven kwaliteitsverbeteringen. Tegenover een rode ontwikkeling staat een uitvoering en instandhouding van het groenblauwe landschapsprogramma (conform de regeling Kwaliteitsverbetering Landschap).

De kwaliteitsverbetering/tegenprestatie wordt verder uitgewerkt na de invulling van het stedenbouwkundig - landschappelijk plan. Hierin is beschreven hoe de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen middels een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan met een gespecificeerde kwaliteitsbalans (zie bijlage voor eerste berekening kwaliteitsverbetering en tegenprestatie).

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Visiekaart ontwikkeling Talingstraat



Bijlage 2:

Berekening kwaliteitsverbetering en tegenprestatie

Berekening kwaliteitsverbetering⁷ en tegenprestatie

	Omvang (m ²)		Waarde eenheid	Totaal
Huidige situatie				
Groen	32.159	100%	€1,- m2	€32.159,-
Totaal	32.159			€32.159,-
Nieuwe situatie				
Wonen uit te werken	16.540		€300,- m2	€4.962.000,-
<i>Waarvan uitgeefbaar(80%)</i>		41%		
<i>Infrastructuur en groen</i>		10%		
<i>voorziening</i>				
Groen				
Toegevoegde landschapsele- menten groene en blauwe functies)	15.619	49%	€1,- m2	€15.619,-
Totaal	32.159			€4.977.619,-
Verschil				€4.945.460,-
Minimale kwaliteitsbijdra- ge(>1%)				€49.456,-
Tegenprestatie			Realisatie & be- heer(6jaar)	
Aanleg houtwallen/greppels	3.100		3,02	9.362,-
Aanleg graslanden	12.520		1,48	18.530,-
Aanleg wandelpaden	n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.
Aanleg fietspaden(incl. brug)	n.t.b.		(globale raming)	182.400.-
- grondwerk				
- verharding				
- verlichting				
- houten brug				
	totaal			€ 210.292,- (Ca. 4%)

⁷ Voor uitleg rekenmethodiek: zie 'werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant', 2013.

Bijlage 3:

Mailcorrespondentie Waterschap De Dommel

Van: Venderbos, Janco [mailto:JVenderbos@dommel.nl]

Verzonden: vrijdag 2 oktober 2015 16:36

Aan: Rosalie de Bont

CC: Frenken, Ilja; Mol, Raymond van; Gabriel van Houtert

Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Inbeidingslocaties Geldrop-Mierlo

Hoi Rosalie,

Hierbij stuur ik je onze opmerkingen op het bestemmingsplan Inbeidingslocaties Geldrop-Mierlo. Het plan biedt mijns inziens voldoende ruimte voor toekomstige uitwerking. Ik heb één opmerking op het waterbeleid in de toelichting van het plan en één inhoudelijke opmerking wat betreft de ontwikkeling aan de Talingstraat te Geldrop.

1 Toelichting

Graag zie ik in het hoofdstuk waterbeleid de Brabantbrede Keur en het waterbeheerplan van De Dommel terugkomen. Hiervoor kan onderstaand tekstvoorstel worden gebruikt.

Waterbeheerplan 2010 - 2015 Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel heeft in december 2009 het Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig Water" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft in dit plan binnen haar kerntaken prioriteit aan het voorkomen van wateroverlast én het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Andere thema's van het waterbeheersplan zijn:

- aanleg van gestuurde waterbergingsgebieden;
- afstemming inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- samenwerking met gemeenten in de waterketen;
- aanpak vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- ruimte bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Waterschap De Dommel werkt momenteel aan een nieuw waterbeheerplan 'Waardevol Water' voor de periode 2016-2021. Met dit waterbeheerplan wil het waterschap meer dan voorheen inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. In dit waterbeheerplan is de samenwerking tussen gemeente en waterschap bij het zoeken naar de beste oplossing voor de watervraagstukken in de bebouwde omgeving als één van de belangrijkste uitdagingen opgenomen. De vraag is hoe

stedelijke inrichting en water met elkaar verbonden kunnen worden. Dat biedt volop kansen; water als inspiratiebron voor stedelijke vernieuwing en een hoogwaardige leefomgeving.

Keur oppervlaktewateren

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

2 Talingstraat

In de onderstaande figuur is de beekdalbegrenzing (paarskleurig vlak) ter plaatse van de ontwikkeling aan de Talingstraat opgenomen. Ontwikkelingen die een structureel hydrologisch negatief effect hebben op de natuur gerichte waterhuishouding zijn volgens de Keur in deze gebieden niet toegestaan. Peilafwijkingen die de waterhuishouding structureel aantasten kunnen alleen worden toegestaan als het hydrologisch negatief effect volledig wordt gecompenseerd. Het is van belang dat hiermee rekening wordt gehouden bij het opstellen van het uitwerkingsplan Talingstraat. Ik stel voor om deze tekst op te nemen in de tabel van deze locatie in paragraaf 4.14.



Wat mij betreft is het niet noodzakelijk dit bestemmingsplan in een overleg te bespreken. Wel hoor ik graag van je hoe je bovenstaande opmerkingen zou willen verwerken (kan dit ambtshalve?). Wat mij betreft is een officiële zienswijze vanuit het waterschap niet gewenst gezien de kleinschaligheid van de opmerkingen en de mogelijkheden die er nog zijn bij het opstellen van de toekomstige wijzigingsplannen.

Ik wacht je reactie af.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Janco Venderbos
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
+31411618611
www.dommel.nl



