

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Doel van het plan	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende (bestemmings)plannen	2
1.4	Indeling van de toelichting	2
2	BELEIDSKADER	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Regionaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3	STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONDERZOEK	11
3.1	Visueel-ruimtelijke analyse	11
3.2	Groenstructuur en ecologische aspecten	12
3.3	Geomorfologie	13
3.4	Water	13
3.5	Kabels, leidingen	15
3.6	Archeologie	16
4	MILIEUASPECTEN	17
4.1	Wet geluidhinder	17
4.2	Bodemonderzoek	17
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Hinderlijke agrarische bedrijvigheid	19
4.6	Overige hinderbronnen	20
5	ONTWERPUITGANGSPUNTEN VOOR HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	21
5.1	Uitgangspunten vanuit vastgesteld beleid en milieuwetgeving	21
5.2	Uitgangspunten vanuit stedenbouwkundige optiek	21
5.3	Visie groenstructuur	23
6	ONTWERP	25
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	26
8	DE BESTEMMINGEN	28
9	PROCEDURES	30

BIJLAGEN

1	Rapport Akoestisch Onderzoek
2	Rekenbladen Luchtkwaliteit
3	Nota vooroverleg en inspraak
4	Nota zienswijzen

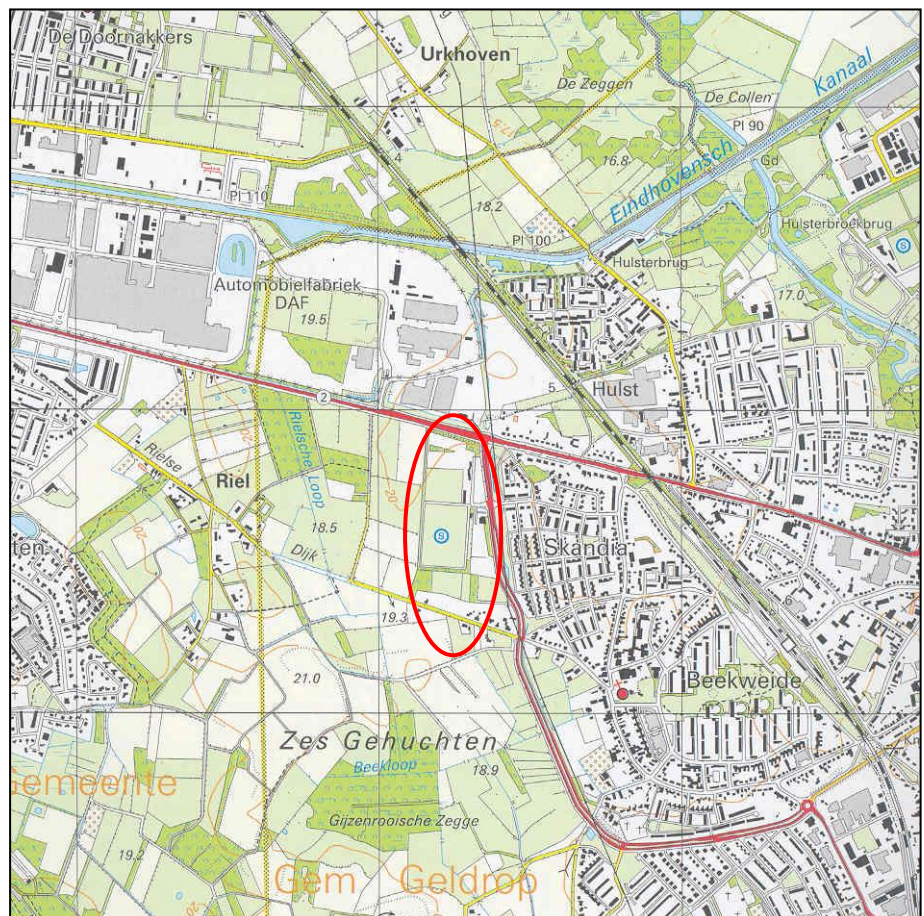
1 INLEIDING

1.1 Doel van het plan

Doel van onderhavig plan is om een flexibel juridisch-planologisch kader te bieden voor de ontwikkeling van het gebied 'Rielse Park'. Tevens biedt dit plan de mogelijkheid voor de bouw van 6 woningen en een aantal kantoren. Aanleiding hiervoor is onder meer dat aan een deel van het vigerende bestemmingsplan 'Gijzenrooi 1990' goedkeuring is onthouden (mogelijkheid voor nieuwe woningen aan de Rielsedijk). Het gemeentebestuur heeft, na overleg met de provincie en gelet op de diverse belangen, besloten voor dit gedeelte een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen om zo de problematiek, die in dit gebied op de overgang van landelijk naar stedelijk gebied speelt, integraal en in samenhang te benaderen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het gebied is gesitueerd aan de noordwestzijde van Geldrop en wordt begrensd door de Eindhovenseweg in het noorden, de Gijzenrooiseweg in het oosten, de Rielsedijk in het zuiden en het golfterrein Bronzenwei in het westen. Op bijgaand kaartbeeld is de ligging van het plangebied aangeduid.



Ligging plangebied

1.3 Vigerende (bestemmings)plannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Gijzenrooi 1990', dat is vastgesteld door de Raad op 12 september 1991 en dat gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 april 1992.
- 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken 1951', dat is vastgesteld door de Raad op 25 januari 1951 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 augustus 1951. Het plan is onherroepelijk geworden op 23 april 1952. Het betreft hier een aantal percelen aan de Rielsedijk, waaraan bij de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Gijzenrooi 1990' goedkeuring is onthouden.

Voorafgaand aan voorliggend bestemmingsplan is een ontwikkelingsvisie voor het gebied opgesteld op basis van bestaande beleidsuitgangspunten en op basis van een stedenbouwkundige analyse.

Afweging van twee modellen heeft geresulteerd in een ruimtelijke en functionele hoofdopzet voor het gebied. Deze hoofdopzet vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

1.4 Indeling van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op beleidsplannen en –voornemens die betrekking hebben op het plangebied, eventueel ook in relatie tot aangrenzende gebieden.

In hoofdstuk 3 wordt een landschappelijke en stedenbouwkundige beschrijving gegeven van het plangebied, waarbij tevens aspecten als bereikbaarheid en ontsluiting, bodemgesteldheid, waterhuishouding en riolering, kabels en leidingen, archeologie en andere ruimtelijk relevante zaken aan de orde komen. Hoofdstuk 4 gaat in op milieuaspecten, zoals hinderlijke bedrijvigheid, geluid, bodemonderzoek, luchtkwaliteit, externe veiligheid.

In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste beleidsaspecten, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten en milieuaspecten uit de eerste hoofdstukken vertaald in uitgangspunten en randvoorwaarden voor de planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied.

In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid behandeld.

In hoofdstuk 8 worden de bestemmingen op de plankaart toegelicht en het laatste hoofdstuk 9 behandelt de procedures.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het ruimtelijk beleid van de gemeente. Vanuit het beleidskader is de ontwikkelingsvisie Rielsepark ontwikkeld en daaruit voortvloeiend onderhavig bestemmingsplan. Er wordt inzicht gegeven in het ruimtelijk beleid van rijk, provincie, regio en gemeente.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten van het rijk voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken: Randstad Holland, Brabantstad, Zuid-Limburg, Twente, Arnhem-Nijmegen en Groningen-Assen. Dit zijn netwerken met een eigen economische signatuur.

Brabantstad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijk netwerk van Nederland. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor Brabantstad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte.

Zuidoost-Brabant vormt een belangrijk onderdeel van Brabantstad. Dit economische kerngebied is een belangrijk onderdeel van de toptechnologie regio Zuidoost-Nederland en wordt gekenmerkt door stuwende industriële en hoogtechnologische bedrijvigheid met belangrijke economische clusters als metaalelectro, R&D, ICT, automotive, logistiek en agribusiness. Voor Nederland is deze regio van groot belang voor de innovatie en kennisontwikkeling van de industrieel gerichte economie en werkgelegenheid en de uitwaaiing daarvan naar andere kennisregio's. De economie heeft een sterke internationale oriëntatie ten gevolge van de wereldwijde netwerken waarin de bedrijven en kennisinstellingen opereren. Na de Randstad is de regio Zuidoost-Brabant daarmee de meest internationaal georiënteerde regio van Nederland. Dit wordt versterkt door de aanwezigheid van de Philips Hightech Campus in Eindhoven en van de regionale luchthaven Eindhoven Airport. Gezien de spilfunctie van Eindhoven als toptechnologieregio wordt de regio aangeduid als brainport en geldt het als één van de toonaangevende kennis- en innovatieregio's van Europa.

Om de positie van Brabantstad te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

De gemeente Geldrop-Mierlo is onderdeel van Zuidoost-Brabant.

Voorts gelden twee algemene verstedelijkingsprincipes die van belang zijn. Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen. Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

Ten aanzien van bebouwingsconcentraties (bebouwingslinten, kernrandzones) is in de Nota Ruimte en in de Agenda voor een Vitaal Platteland verwoord dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied valt hier ook onder. Dit beleidsaspect is nader uitgewerkt in het provinciaal beleid.

Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied worden gezien als een intensivering in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling sluit aan bij hetgeen in de Nota Ruimte wordt nagestreefd.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Noord-Brabant 'Brabant in Balans' (2002)

Op 22 februari 2002 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het streekplan vastgesteld.

Het streekplan Noord-Brabant 'Brabant in Balans' streeft naar bundeling van verstedelijking. Om deze bundeling te faciliteren, onderscheidt de provincie in het streekplan vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. Binnen de stedelijke regio's liggen de mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Deze regio's moeten zich tot complete stedelijke gebieden ontwikkelen, waarbinnen ook belangrijke groene en open gebieden de ruimte moeten krijgen. Eén van de stedelijke regio's is Eindhoven-Helmond. Het plangebied ligt op de rand van deze stedelijke regio.

Het streekplan geeft aan dat kantoorontwikkelingen binnen stedelijke regio's moeten plaatsvinden. Een uitwerkingsplan voor de regio Zuidoost-Brabant moet antwoord geven op de vraag, welke locaties binnen de stedelijke regio hiervoor in aanmerking komen. Inmiddels is het 'Regionaal structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' al enige tijd van kracht. Onder 'regionaal beleid' (zie §2.3) wordt ingegaan op dit plan.

Daarnaast vormt een belangrijk toetsingskader de groene hoofdstructuur. Bij de nadere detaillering van het streekplan in de regionale plannen zijn de begrenzingen van AHS, GHS en de RNLE bepaald. Onder 'regionaal beleid' (zie §2.3) wordt ingegaan op deze aspecten.

2.2.2 Beleidsbrief Bedrijventerreinen, Zelfstandige Kantoorvestigingen, Detailhandel en Voorzieningen

Op 20 juli 2004 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant de 'Beleidsbrief bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' vastgesteld. Deze beleidsbrief vormt een handleiding voor de vertaling van het Streekplan 2002, de partiële herziening 2004 en de streekplanuitwerkingen, in ruimtelijke plannen.

In het algemeen geldt dat de zelfstandige kantoorvestiging of de voorziening moet passen bij de aard, schaal en functie van de kern.

De vestiging van voorzieningen en zelfstandige kantoorvestigingen moet daarnaast leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur van de kern. Ze moet versterkend werken op omliggende functies en niet verstorend zijn. Voor stedelijke regio's geldt, voor initiatieven als het onderhavige, het volgende ruimtelijke criterium:

- Kleinschalige kantoorvestigingen en voorzieningen moeten kunnen worden gemengd met andere functies in het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het plangebied waarin de vestiging van kleinschalige kantoren wordt mogelijk gemaakt, maakt (zoals in de volgende paragraaf wordt aangetoond) deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de functie 'maatschappelijke en kantoordoeleinden', gelegen tussen het sportpark en de Gijzenrooiseweg, wordt een open plek in het bestaand stedelijk gebied opgevuld. De locatie sluit aan op de bebouwing van de thans aanwezige dansschool en kinderdagverblijf, die aan de westzijde van weg gelegen zijn. Het ruimtelijk effect van de beoogde bebouwing zal zijn dat er langs de weg een bepaalde continuïteit ontstaat van maatschappelijke (kantoor)functies. Met het plan wordt tevens de ingang van het sportpark gemarkeerd. Op deze wijze wordt duidelijk gemaakt dat er op die plek ook ten westen van de Gijzenrooiseweg stedelijke functies, waaronder het sportpark, gelegen zijn. Het verbindende karakter dat de weg met de beoogde bebouwing hier heeft, staat in contrast met het aangrenzende zuidelijke vervolg van deze weg, die daar immers meer het karakter van randweg heeft. Er is daarom sprake van een versterking en verduidelijking van de ruimtelijke structuur van de kern Geldrop.

In de beleidsbrief wordt aangegeven dat deze gemengd moeten kunnen worden met andere functies in het bestaande stedelijk gebied. Binnen dit plan is hier sprake van. Het voorliggend initiatief past om deze redenen binnen het kader van deze beleidsbrief.

2.2.3 Nota Buitengebied in Ontwikkeling

De provincie Noord-Brabant heeft middels de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (20 juli 2004) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op zowel vrijkomende agrarische bedrijfslocaties als door het toevoegen van bouwvolume in bebouwingslinten en kernrandzones. De beleidsverruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit'. De ligging van een bebouwingsconcentratie en de draagkracht van het betreffende gebied bepalen de mogelijkheden.

In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van bouwvolume in een bebouwingslint danwel kernrandzone. Door de ligging grenzend aan het stedelijk gebied en in de stedelijke regio is deze toevoeging van bouwvolume afweegbaar. Als overgangszone tussen stad (rood) en land (groen) is ontwikkeling mogelijk, zonder de Rielsedijk direct te zien als vrijplaats voor een ver(der)gaande verstedelijking. De bebouwing aan de Rielsedijk kan een afrondding vormen voor het stedelijk gebied ten noorden en oosten daarvan.

Conclusie

Het gebied is aangewezen als gebied waar nieuw stedelijk ruimtebeslag afweegbaar is. Dit heeft zijn neerslag gekregen in de uitwerkingsplannen van het streekplan (zie §2.3.1 onder 'regionaal structuurplan').

De toevoeging van bouwvolume (woningen op ruime kavels) zorgt voor versterking van de Rielsedijk als bebouwingsconcentratie. Er komt nu onregelmatig bebouwing voor.

Doordat de woningen aan de noordzijde worden gesitueerd, de zijde van het stedelijk gebied, is er sprake van een geleidelijke overgang van de kern en het aangrenzende buitengebied. Natuur- en landschapswaarden, zoals waardevolle groenstructuren, bevinden zich aan de zuidzijde van de Rielse-dijk.

2.3 Regionaal beleid

Bij het regionale beleid gaat het om het 'Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven / Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' en het 'Reconstructieplan/MER Boven-Dommel'.

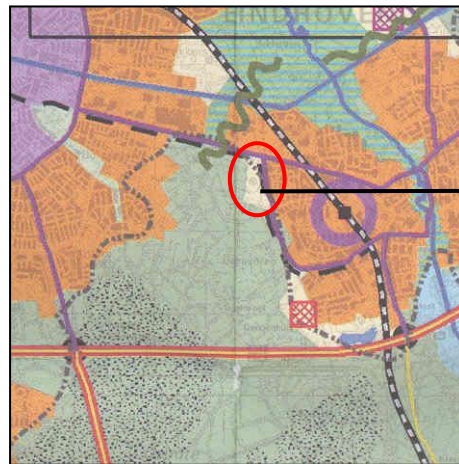
2.3.1 Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005)

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (vastgesteld op 7 december 2004, goedgekeurd op 8 maart 2005) is de toetssteen voor het ruimtelijk beleid van de samenwerkende gemeenten in het SRE-gebied tot het jaar 2015.

De centrale doelstelling van het plan is om een heldere en duidelijke ruimtelijke visie te ontwikkelen voor de gehele regio Zuidoost-Brabant. Het is een ruimtelijk plan op regionale schaal, dat zowel een kader vormt voor de toetsing van gemeentelijke plannen als een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit plan is mede gebaseerd op een groot aantal bestaande beleidsdocumenten.

Op de plankaart (zie afbeelding met uitsnede) is het plangebied aangeduid als 'transformatie afweegbaar'. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Ruimtelijke plannen binnen deze zone dienen te voldoen aan de volgende, aanvullende voorwaarden:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt om zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het Streekplan 2002 de basis.



Transformatie afweegbaar

Uitsnede Regionaal Structuurplan/Uitwerkingsplan

2.3.2 Reconstructieplan/Milieueffectrapport Boven-Dommel

Het plangebied ligt binnen het reconstructiegebied 'Boven-Dommel'. Het reconstructieplan/milieueffectrapportage is op 22 april 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

Op plankaart 1 'omgevingskwaliteit' van het reconstructieplan is het plangebied grotendeels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het bosje aan de westzijde van het plangebied is aangeduid als 'EHS'. Op deze plankaart ligt de grens van de 'RNLE' ten westen en ten zuiden van het plangebied. Het plangebied grenst aan de zuid- en westzijde aan de 'beschermingszone natte natuurparel'. Hier wordt op ingegaan in de waterparagraaf (§3.4).

Op plankaart 2 'sociale en economische vitaliteit' is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Ook het bosje aan de westzijde van het plangebied valt hier binnen. Het plangebied is ook gelegen in een gebied met de aanduiding 'stedelijk uitloopgebied'.

Conclusie

Het plangebied is, met uitzondering van het bosje, aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied', waarbinnen dus ook transformatie afweegbaar is.

In het plangebied wordt de ontwikkeling van sportvoorzieningen, maatschappelijke en kantoordoeleinden en woningen in een groene omgeving beoogd.

De uitbreiding van de sportvoorzieningen kon ook reeds plaatsvinden in het vigerende plan.

De wenselijkheid en aanvaardbaarheid van de maatschappelijke en kantoordoeleinden is in de voorgaande paragraaf onderbouwd.

Voor de beoogde woningbouw aan de noordzijde van de Rielsedijk geldt dat deze bebouwingsmogelijkheden, met kavels van meer dan 1.000 m², voorzien in een woonbehoefte die vergelijkbaar is met die in de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Met dit dunne, eenzijdige, bebouwingslint krijgt de Rielsedijk een bepaalde continuïteit vanaf het punt waar aan de westzijde, met het strak begrensde sportpark en het bosje, het stedelijk gebied begint tot aan de kruising met de Gijzenrooiseweg.

De EHS en de bestaande landschapselementen worden niet aangetast en de nieuwe functies worden zodanig ingepast en van afschermende beplanting voorzien dat deze bijdragen aan de landschappelijke versterking van het als RNLE aangeduide, omringende gebied.

Er wordt in het plan voldaan aan de hydrologische randvoorwaarden ter voorkoming van effecten op het grondwatersysteem (zie §3.4). Derhalve acht de gemeente de ontwikkelingen passend in het provinciale en regionale ruimtelijke beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woningbouwplanning Gemeente Geldrop (2005-2010)

De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Geldrop heeft op 17 mei 2001 de nota 'Woningbouwplanning gemeente Geldrop' vastgesteld. In deze nota wordt ook ingegaan op het plangebied Rielse Park. Gezien de benodigde procedures wordt de uitvoering van de bouw van 6 woningen aan de Rielsedijk en (maatschappelijke) kantoorontwikkeling langs de Gijzenrooise-weg in deze nota in 2004 voorzien.

Na deze nota heeft de toenmalige gemeente Geldrop een nieuwe woningbouwplanning opgesteld voor de periode 2005 – 2010. Deze nota is op 6 november 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop. Volgens deze woningbouwplanning valt de locatie Rielse Park onder de 'restcapaciteit' voor diverse plannen.

2.4.2 Lokale woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015

Op 22 december 2005 is de lokale woonvisie 2005-2015 vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo. In deze woonvisie wordt voor het eerst het woningbouwbeleid van de voormalige zelfstandige gemeenten Geldrop en Mierlo verwoord. De lokale woonvisie is opgesteld voor de planperiode 2005-2015. Het document moet gezien worden als een raamwerk dat gedurende planperiode op onderdelen aangescherpt kan worden aan actuele veranderingen of nieuwe inzichten. De uitwerking in een woningbouwprogramma vindt eind 2006/begin 2007 plaats.

Bevolking

De gemeente gaat ervan uit dat de bevolking meer zal groeien dan de provincie voorspelt. De sloop van de flats aan de Jan Carstensweg en het gebrek aan woningbouwlocaties heeft er toe geleid dat veel mensen naar elders zijn verhuisd. Dit is duidelijk te zien in de daling in het aantal huishoudens in 2003 en 2004 en in het negatief migratiesaldo met Helmond. Verder spelen de afspraken met de gemeente Eindhoven een belangrijke rol: de gemeente gaat na 2010 woningen bouwen voor Eindhoven. Daarin komen mensen te wonen die in Eindhoven niet terechtkunnen. Deze afspraken zijn niet in de provinciale prognose verwerkt.

Via een prognosemodel wordt het aantal inwoners 'vertaald' in aantallen huishoudens. In dat model zit de trend dat er steeds één- en tweegezins-huishoudens komen. Een daling dus in de gemiddelde woningbezetting, wat betekent dat er ook bij een gelijkblijvende bevolking meer huishoudens komen en dus meer woningen nodig zijn.

De voorspelde huishoudensgroei tot 2015 in Geldrop-Mierlo geeft een 2% groei ten opzichte van 2004 en een groei van 9% tot 2015.

Woningen

In SRE-verband is afgesproken dat de gemeente in de periode van 1 januari 2005 tot 1 januari 2010 1.130 woningen zal toevoegen aan de voorraad. Geldrop-Mierlo neemt ook nog het restant uit de Vinex-periode (400 woningen) mee over, in totaal dus 1.530 woningen. Voor de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 zijn 650 woningen afgesproken in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE).

De totale voorraad zal dan groeien van 15.976 woningen, 17.506 in 2010, tot 18.156 in 2015.

In het programma wordt onderscheid gemaakt in huur- en koopwoningen en in verschillende prijscategorieën. Tevens zal een deel van de totale nieuwbouw als zorgwoning moeten worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de vergrijzing en extramuralisering.

Volkshuisvestingsbeleid

Geldrop-Mierlo wil het woonbelang van alle burgers behartigen. De gemeente zal aandacht besteden aan haar doelgroepen, aan starters en ouderen, aan wonen, welzijn en zorg, aan leefbaarheid in de kleine kernen, etc. Dat betekent ook aandacht voor de bestaande voorraad. Daarnaast echter is voor de woningbehoefte aanvullende nieuwbouw nodig. De ervaring leert dat het realiseren van de benodigde bestemmingsplancapaciteit een ingewikkeld proces is. Er is veel kans op vertraging. De gemeente wil daarom meer capaciteit plannen dan strikt noodzakelijk is, om daarmee meer flexibiliteit te hebben. En zoveel mogelijk de lengte van procedures bekorten.

In Geldrop-Mierlo gaat het vooral om:

- zorgen dat er voldoende woningen bijkomen om de spanning op de woningmarkt te verminderen. Het gaat hier vooral om het wegwerken van de achterstand die in de afgelopen periode is ontstaan;
- zorgen voor de juiste woningen; woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag van de woningzoekenden. We weten bijvoorbeeld dat er veel woningen nodig zijn voor mensen die zorg nodig hebben;
- betaalbaar houden van woningen voor de doelgroep: de mensen met de lagere inkomens.

Uit het voorgaande blijkt dat de woningvoorraad moet groeien en veranderen om geschikt te zijn voor de vraag in de toekomst; de woningbehoefte in 2015. Voor de periode 2005-2010 gaan we uit van 1.500 nieuw te bouwen woningen.

Toekomstvisie Geldrop-Mierlo

De doelstellingen en taakstellingen die de gemeente Geldrop-Mierlo in de toekomstvisie heeft geformuleerd met betrekking tot het woningbouwbeleid, zijn hierna puntsgewijs weergegeven.

- De gemeente draagt zorg voor een goed woon- en leefmilieu.
- Bij toekennen nieuwe woningen onderscheid tussen eigen inwoners en nieuwkomers.
- Zorgen dat inwoners zich veilig voelen in hun wijk.
- In alle woningbouwplannen woningen voor ouderen (levensloopbestendig) opnemen.
- In Geldrop net als in Mierlo een woonzorgzone realiseren.
- In woningbouwprojecten een substantieel deel opnemen voor jongeren en starters.
- Bij- en inwoning van ouderen mogelijk maken.
- Doorstroming bevorderen.
- In het centrum van Geldrop en Mierlo een toename van het aantal woningen nastreven.
- Geen woningbouw op kwetsbare plaatsen.

In regionaal verband is afgesproken dat de woningvoorraad tot 2010 met ongeveer 1.200 woningen toeneemt ten opzichte van 2005.

Het woningbouwprogramma dient als uitgangspunt bij het opstellen van woningbouwplannen van zowel corporaties als projectontwikkelaars, bouwers etc. Permanent wordt bijgehouden wat de stand van zaken is en, wanneer er aanleiding voor is, wordt het bouwprogramma aangepast.

2.4.3 Mantelzorg

Door het ministerie van VROM en de provincie Noord-Brabant is onderschreven dat er ruimte moet worden geboden voor inwoning en mantelzorg. De provincie Noord-Brabant heeft naar aanleiding hiervan een voorbeeldregeling opgesteld waarin in een handreiking is gegeven onder welke condities de provincie mogelijkheden ziet voor mantelzorg in een afhankelijke woonruimte. Naar aanleiding van deze handreiking heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een regeling opgesteld onder welke voorwaarden ze mantelzorg in bijgebouwen willen toelaten. Deze regeling komt erop neer dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

3 STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONDERZOEK

3.1 Visueel-ruimtelijke analyse

Het aandachtsgebied is gelegen binnen een aantal duidelijke begrenzingen.

- Aan de noordzijde ligt de **Eindhovenseweg**, die de meest directe verbinding vormt tussen Eindhoven en Geldrop en derhalve een belangrijke verkeersverbinding is. Vanaf de Eindhovenseweg is een aantal belangrijke elementen in het plangebied zichtbaar: de groene afscherming van het sportpark Bronzenwei, de Gijzenrooiseweg en het woongebied Bronzenwei.
- Aan de oostzijde ligt de **Gijzenrooiseweg** die als westtangent rond Geldrop een verbinding vormt tussen de Eindhovenseweg en het Bogardeind. De weg ontsluit de aanliggende woongebieden, vormt een oplossing voor het doorgaande verkeer door Zesgehuchten en vormt een verbinding tussen Geldrop-West en Geldrop-Oost.
Achter de Gijzenrooiseweg ligt het **woongebied Bronzenwei**. Tussen de Gijzenrooiseweg en het woongebied loopt een **150 kV-hoogspanningslijn**, waarvan de belemmerde strook fungeert als 'bewaker' van een **ecologische verbindingszone**, die het stroomgebied van de Kleine Dommel in het noorden verbindt met het stroomgebied van de Beekloop in het zuiden. Door de verbindingszone kronkelt de Kleine Beekloop. Bij de entree van de Gijzenrooiseweg vanaf de Eindhovenseweg is de verbindingszone duidelijk in beeld. Bij de afslag Schaarland wordt de zone door een geluidsscherm aan het oog onttrokken, om verderop weer zichtbaar te worden. Waar de Gijzenrooiseweg de Rielsedijk kruist, is er alleen ruimte voor het water van de ecologische verbindingszone. De erfafscheidingen van het woongebied Bronzenwei grenzen zonder afscherming aan de ecologische verbindingszone, waardoor er een harde overgang is van wonen naar groen.
- Aan de zuidzijde ligt de **Rielsedijk**. De Rielsedijk is een oud lint, dat de verbinding vormt tussen Zesgehuchten en Riel en dat vervolgens verder doorloopt naar Eindhoven. De bebouwing langs het lint strekt zich uit tot aan het bosperceel in de zuidoosthoek van het plangebied, die tevens de begrenzing vormt tussen de stedelijke contour van Geldrop en het buitengebied. Aan de noordzijde is het lint intensiever bebouwd dan aan de zuidzijde, waar tussen de bebouwing grote openingen zijn, die verduidelijken dat de Rielsedijk hier aan het buitengebied grenst.
- Aan de westzijde vormt de **groene afscherming van het sportpark Bronzenwei** een duidelijke grens. Deze groene grens vindt zijn beëindiging in een bosperceel aan de Rielsedijk. Ten westen van de sportvelden is recent een 9-holes golfterrein aangelegd, dat vanaf de Gijzenrooiseweg bereikbaar is via de ontsluiting van het sportpark Bronzenwei.

In het plangebied zijn, naast de bovengenoemde elementen die de grenzen bepalen nog de volgende elementen van belang:

- **Sportpark Bronzenwei**. Dit sportpark wordt centraal ontsloten vanaf de Gijzenrooiseweg. Het omvat een tennisbanencomplex op de hoek Eindhovenseweg-Gijzenrooiseweg met 12 tennisbanen. Tussen de tennisbanen en de centrale ontsluiting liggen twee hockeyvelden. Ten zuiden van de centrale ontsluiting ligt een sportveld met multifunctioneel gebruik.

- **Gebied tussen sportpark en Gijzenrooiseweg**

Dit gebied kent geen eenduidige invulling. De parkeer- en kantinevoorzieningen voor het sportpark bevinden zich tussen de Gijzenrooiseweg en de tennisbanen en hockeyvelden. Ten zuiden daarvan staan een dansschool en een kinderdagverblijf.

Het groen tussen de sportvelden en de Gijzenrooiseweg ten zuiden van de dansschool en het kinderdagverblijf maakt geen deel uit van een structuur. Het is eerder een restgebied dan dat het een logisch onderdeel vormt in de overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

- **Gebied tussen sportpark en woonpercelen Rielsedijk**

In de huidige situatie is dit gebied als weiland in gebruik. Het bestaat overwegend uit grasland met vrij weinig opgaande beplanting. Aan de zuidzijde van het terrein van het sportpark Bronzenwei loopt een stamriool.

- **Woonpercelen Rielsedijk**

De lintbebouwing in gedeelte van de Rielsedijk ten westen van de Gijzenrooiseweg bestaat overwegend uit vrijstaande woningen op percelen met opgaande beplanting.

3.2 Groenstructuur en ecologische aspecten

Binnen het plangebied komen geen actuele natuurwaarden van betekenis voor en zijn derhalve ook geen bezwaren vanuit bijvoorbeeld de Flora- en faunawet te verwachten. Wel maakt het gebied deel uit van de zone tussen de Gijzenrooische Zegge in het zuiden en het dal van de Kleine Dommel in het noorden. Deze zone vormt een groene buffer tussen de bebouwde kommen van Eindhoven en Geldrop en is (potentieel) van belang voor de uitwisseling van planten en dieren tussen beide genoemde natuurgebieden. Daarbij gaat het met name om soorten die kenmerkend zijn voor natte terreinomstandigheden zoals amfibieën, dagvlinders, moerasvogels en moerasplanten.

Bestaande structurele groenelementen die onderdeel vormen van de gewenste ecologische verbindingfunctie zijn:

- De **Rielsche Loop** en aanliggende gronden (ten westen van het plangebied): De waterloop is in het bestemmingsplan Buitengebied aangegeven als te ontwikkelen ecologische verbindingszone. De aangrenzende agrarische gronden en bospercelen zijn actueel reeds van belang voor amfibieën en sluiten aan op het golfterrein.
- Het **golfterrein Bronzenwei** (eveneens ten westen van het plangebied): Bij de bepaling van de locatie van golfterrein is rekening gehouden met de strategische ligging binnen de lokale groenstructuur. Van belang zijn vooral de groenzones aan de randen van het terrein, met name aan de noord- en oostzijde, en het moerasgedeelte en ruigtes binnen het golfterrein.
- Het **sportpark**: De sportterreinen zelf zijn niet van belang, de omringende beplantingen echter wel, met name aansluitend op het golfterrein en aan de noordzijde langs de Eindhovenseweg.
- De **groenzone langs de Gijzenrooiseweg**: Deze groenzone vormt een invulling van de ecologische verbindingszone die is aangegeven in het Begrenzingenplan Dommeldal zuidwest. De groenzone wordt gekenmerkt door een waterloop (Kleine Beekloop) met plaatselijk flauwe oevers en moeraszones en laagblijvende beplantingen (i.v.m. de ligging onder hoogspanningsleidingen). Deze groenzone wordt ten noorden van de Eindhovenseweg voortgezet en sluit aan op de groenzone langs het Eindhovens kanaal en de daaraan grenzende gebieden in het dal van de Kleine Dommel.

Hoewel de zone overwegend continu is en een redelijke breedte heeft, wordt het functioneren op enkele plaatsen belemmerd. Dit geldt met name daar waar deze door kruisende wegen wordt doorsneden.

Potentieel kunnen ook de aanwezige bosjes en houtsingels een rol van betekenis gaan spelen. Actueel zijn deze vooral landschappelijk van belang als onderdeel van het kleinschalige landschap.

Dit geldt ook voor de structurele dubbelzijdige wegbepantingen langs de Rielsedijk en de Rielseheideweg langs het golfterrein.

3.3 Geomorfologie

Het plangebied ligt op een overgang van dekzandrug naar dekzandvlakte. Grote delen zijn echter in het verleden afgegraven of geëgaliseerd, met name het sportcomplex en de aangrenzende gronden ten oosten daarvan. De niet vergraven gronden bestaan uit relatief droge lemige veldpodzolgronden.

3.4 Water

Beleid

Het waterschap De Dommel hanteert in het kader van de watertoets een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan de volgende uitgangspunten:

1 *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het vuile (afval)water dient te worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Het schone hemelwater afkomstig van daken en verharding dient binnen het plangebied verwerkt te worden. In het gebied zal een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het afvalwater zal naar het vuilwaterriool worden afgevoerd. Schoon hemelwater van weg- en dakvlakken zal worden afgevoerd naar het open water in het gebied.

2 *Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'*

In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voor de woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, zoals omschreven in dit bestemmingsplan niet haalbaar geacht. Zoveel mogelijk hemelwater zal ter plaatse in de bodem infiltreren.

3 *Hydrologisch neutraal bouwen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Hierbij mag de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden (1/s/ha). De plannen zoals omschreven in dit bestemmingsplan zullen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

4 Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem, wat jammer is want water kan ook een meerwaarde geven aan een plan, door bijvoorbeeld gebruik te maken van de belevingswaarde van water.

5 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het verlies van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken.

6 Materiaalgebruik

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem (bronaanpak). Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik (geen uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen). Bij de bouw van de woningen, de aanleg van opritten, terrassen, de bouw van het kantoor (bedrijf) etc. zal gebruik worden gemaakt van niet-uitloogbare materialen.

Watersysteem

Het oppervlaktewatersysteem in het plangebied wordt gevormd door het water in de ecologische verbindingszone (Kleine Beekloop), dat een verbinding vormt van de Beekloop met de Kleine Dommel in het noorden. Het gebied watert via kavelsloten af op de Kleine Beekloop en de Rielsche Loop.

Het grondwatersysteem ter plaatse van het plangebied en zijn directe omgeving is als 'intermediair' te karakteriseren. Dit blijkt uit de Digitale Atlas RLG, deel 2 van de Provincie Noord-Brabant d.d. mei 2002. Dit houdt in dat hemelwater via greppels en sloten oppervlakkig afstroomt naar het oppervlaktewater.

In een onderzoeksrapport opgesteld in 1996 door IWACO is aangegeven dat verdroging een probleem zal blijven in het onderzoeksgebied (landelijk gebied Gijzenrooi). Ingrepen die de hydrologie kunnen beïnvloeden, dienen daarom kritisch te worden bekeken.

Hydrologisch neutraal bouwen

De bouw van de kantoren, de woningen en de aanleg van erfverharding (opritten/terrassen) hebben een vergroting van het verhard oppervlak tot gevolg.

De realisering van het nieuwe verharde oppervlak zal, conform het beleid van waterschap en gemeente, zogenaamd 'hydrologisch neutraal' gebeuren. Dit houdt in dat de waterhuishouding ter plaatse c.q. in de directe omgeving van het plangebied geen wezenlijke veranderingen mag ondergaan ten gevolge van de toename van het 'verhard oppervlak'.

Omdat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden, zal de toename van verhard oppervlak (bebouwing en verharding) geen afbreuk doen aan de beschermingszone natte natuurschap direct ten westen van (maar buiten) het plangebied zoals deze in het reconstructieplan is opgenomen. De sportvoorzieningen zijn reeds in het gebied aanwezig en voortzetting van het gebruik hiervan zal niet tot veranderingen in het hydrologische systeem leiden.

Piekberging

Ten behoeve van piekberging in perioden van hevige regenval zullen op eigen terrein voorzieningen moeten worden getroffen. Het Waterschap De Dommel hanteert daarvoor de volgende vuistregel:

Per vierkante meter aan te leggen/nieuw 'verhard oppervlak' (daken van bebouwing, erfverharding, open waterbassins e.d.) moet ten behoeve van de piekberging 25 mm water geborgen/gebufferd kunnen worden.

Binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden en kantoren is 1.750 m² bebouwing toegestaan. Voor wat betreft de woningen is er vanuit gegaan dat een woning een oppervlakte heeft van ca. 120 m² en dat de erfverharding (terras en oprit) bij een woning ca. 80 m² bedraagt (120 m² + 80 m² = 200 m²; 6 woningen x 200 m² = 1.200 m²). Dit betekent in totaal (1.750 m² + 1.200 m² =) 2.950 m² aan nieuwe bebouwing/verharding.

Bij de berekening van de omvang van de bergingscapaciteit is de norm van het waterschap gehanteerd: 25 mm oftewel 0,025 m. In dit geval houdt het in dat de bergingscapaciteit 0,025 m x 2.950 m² = ca. 74 m³ moet bedragen.

De piekberging kan eenvoudig worden uitgevoerd in de vorm van een infiltratieveldje dat bij een diepte of omkadering van ca. 0,3 m, in totaal ca. 246 m² groot zal moeten zijn. Een en ander kan wellicht gecombineerd worden met de nieuwe (onverharde) erfinrichting van de woningen en (afschermende) groenvoorzieningen.

Mocht deze piekberging vol raken, kan middels een knijpconstructie de afvoer van het hemelwater gedoseerd, richting de sloot ter hoogte van de Rielsedijk worden plaatsvinden.

Bergbezinkbassin

Aan de zuidzijde van het terrein van het sportpark Bronzenwei loopt een stamriool.

Ten behoeve van een overstort van het stamriool aan de zuidzijde van het sportpark Bronzenwei is tussen het sportpark en de Gijzenrooiseweg een ondergronds bergbezinkbassin aangelegd.

Het bassin is in beheer bij de gemeente. Het bassin moet ten allen tijde toegankelijk blijven. Bebouwing boven het bergbezinkbassin is daarom niet aan de orde. De gemeente houdt rekening met benutting van de grond boven het bassin als parkeerterrein of ten behoeve van sportvoorzieningen, ervan uitgaand dat het sportpark Bronzenwei in de toekomst uitgebreid zal worden.

Keur

Verder is van belang te melden dat de gronden met de bestemming Bos binnen keurbeschermingsgebied vallen. Een deel van de gronden met de bestemming Sportdoeleinden valt samen met de attentiegebieden volgens de keur. Op deze gebieden is de Keur van het waterschap van toepassing.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan geen bepalingen zijn opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regeling.

Watertoets

In het kader van de vooroverlegprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het waterschap. Het waterschap wijst erop dat als de voorzieningen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater worden uitgevoerd in de vorm van een sloot of voorziening anderszins, die is aan te merken als oppervlaktewater, op grond van de Keur voor de aanleg een ontheffing is vereist.

Bij de verdere uitwerking zal hiermee rekening worden gehouden.

3.5 Kabels, leidingen

Het meest dominante element is de noordzuidlopende bovengrondse 150 kV-hoogspanningslijn. Deze vormt een structuurbepalend element binnen het plangebied, omdat beperking van de visuele invloed vrijwel onmogelijk is. De lijn heeft aan weerszijden een belemmerde strook van 22,5 meter.

Zonder schriftelijke toestemming van het energiebedrijf mogen binnen deze strook geen opstallen worden gebouwd, hoogopgaande beplantingen worden aangebracht, lantaarnpalen worden geplaatst, materialen hoger dan 2,5 m worden opgeslagen, wijzigingen in maaiveld- of weghoogte worden aangebracht, ontgroningen plaatsvinden of anderszins werkzaamheden worden uitgevoerd die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar brengen.

De overige leidingen (onder andere ten behoeve van gas, water, telefoon) welke hoofdzakelijk een functie vervullen voor de bebouwing in en om het plangebied, liggen alle in of langs de bestaande wegen.

3.6 Archeologie

In het Streekplan is opgenomen dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bouw- en grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat hier archeologische waarden aanwezig zijn.

De voormalige gemeente Geldrop heeft een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Volgens deze kaart is er ter plaatse van het plangebied sprake van 'hoge enkeerdgronden'. De kwetsbaarheid van deze gronden wordt 'matig' geacht. Aan de hand hiervan wordt gesteld dat bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (30 – 40 cm beneden maaiveld) voorkomen moeten worden. Indien dit niet vermeden kan worden, wordt archeologisch onderzoek (IVO: inventariserend veldonderzoek/voormalige aanvullende archeologische inventarisatie (AAI)) in een vroege fase van de planvorming gewenst.

Een AAI voorafgaand aan de verdere planvorming kan voorkomen dat men in een laat stadium wordt geconfronteerd met behoudenswaardige archeologische resten en de mogelijke kosten voor archeologisch onderzoek. Aangezien er in dit bestemmingsplan sprake is van een directe bouwmogelijkheid, dient een archeologisch onderzoek verricht te worden. De resultaten van het archeologisch onderzoek zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Wet geluidhinder

Voor alle wegen geldt in principe een zone. Uitzonderingen hierop zijn:

- wegen die via een Geluidsniveaukaart zijn gedézoneerd;
- wegen welke opgenomen zijn in een 30 km-zone;
- wegen welke als woonerf zijn ingericht.

In dit geval is er sprake van een 30 km-zone voor alle wegen behalve de Gijzenrooiseweg.

De te projecteren woningen aan de Rielsedijk zijn gelegen in de zone van genoemde weg, welke ter hoogte van het plangebied een breedte van 200 meter aan weerszijden van de weg heeft.

Daarom is, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden (art. 76 en 77 Wgh).

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is, voor elke relevante woonlaag van de betreffende woningen (1^e woonlaag op 1,5 m, 2^e woonlaag op 4,5 m en de 3^e woonlaag op 7 m ten opzichte van het plaatselijke maaiveld), de ligging van de 50 dB(A)-contour bepaald.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat alle geprojecteerde woningen op een grotere afstand van de weg gelegen zijn dan de 50 dB(A)-contour, waardoor de geprojecteerde woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

4.2 Bodemonderzoek

Voor de locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden zal onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater verricht moeten worden.

Op grond van gebruik in het verleden (agrarisch gebruik) wordt geen bodem- of grondwaterverontreiniging vermoed.

In het kader van het verkrijgen van de bouwvergunning zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' (5 augustus 2005) bevat luchtkwaliteitseisen voor diverse verontreinigende stoffen, o.a. stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), die in acht moeten worden genomen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Deze normen zijn bindend en niet afweegbaar.

Voor toetsing aan de grenswaarden in de toekomst is een berekening nodig, waarbij ook referentiescenario's betrokken zijn.

Er zijn referentiescenario's voor onder meer de jaren 2010 en 2015.

Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening.

Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang.

De berekeningen voor stikstofdioxide (NO_2) en voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 5.0.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

Voorliggend plan maakt de bouw van kantoren (theoretisch maximaal 5.200 m^2) en 6 woningen mogelijk.

Het onderzoek richt zich enerzijds op de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningbouwmogelijkheden en anderzijds op het effect van het initiatief op de toename van het verkeer en daarmee op de luchtkwaliteit langs wegen in de omgeving. De bestemming Maatschappelijke en Kantoordoeleinden moet worden gezien als arbeidsplaatsen in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet 1998. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is, volgens art.2, lid 1, niet van toepassing op een arbeidsplaats. Op de locatie van deze bestemming hoeft derhalve geen toetsing op luchtkwaliteit te worden verricht.

Ten gevolge van de nieuwe functies zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Door de gemeente zijn vooruitberekende verkeersgegevens voor 2012 verstrekt voor de nabij de locaties gelegen Gijzenrooiseweg. Deze etmaalintensiteit van 11.200 mvt/etmaal is met een jaarlijks groeipercentage van 2 opgehoogd naar 12.365 mvt/etmaal in 2017. Omgekeerd zijn de intensiteiten voor de jaren 2007 en 2010 bepaald door deze intensiteit van 2012 te verminderen met dit groeipercentage.

Deze etmaalintensiteit is als 'nul'-situatie aangeduid, namelijk de situatie zonder de verkeerstoename vanwege de bouwmogelijkheden.

Verwacht wordt dat de bouwmogelijkheden aanleiding geven tot een toename met maximaal 800 autobewegingen per etmaal. Deze raming is gebaseerd op een aanname van 3 autobewegingen per arbeidsplaats en 7 autobewegingen per woning. Het kantoor heeft, bij de (theoretisch) maximale omvang en gemiddeld 20 m^2 per arbeidsplaats, een capaciteit van 260 arbeidsplaatsen. Deze toename is aan de 'nul'-situatie toegevoegd, waardoor de 'plan'-situatie ontstaat.

Er is voor de jaren 2007, 2010 en 2015 gerekend.

Voor de berekeningen van het effect is in de plansituatie op een realistische minimale afstand van 10 meter uit de as van de weg gerekend. Dit is de kleinste afstand van de rand van het fietspad tot de as van de weg.

Bijlage 2 geeft de invoergegevens en de berekeningsresultaten weer.

Het resultaat van de berekening is als volgt samen te vatten.

Vooraf moet ten aanzien van fijn stof moet opgemerkt worden dat in de 'Meetregeling luchtkwaliteit 2005' correcties worden aangegeven op de resultaten. Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijding, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddelde-concentratie. Voor de gemeente Geldrop-Mierlo gaat het om een vermindering met 3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In onderstaande resultaten is reeds met deze correcties rekening gehouden.

De hoogste waarden treden op in het jaar 2007. Op de woningbouwlocatie komt voor NO_2 een waarde van maximaal 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie voor. Voor PM_{10} bedraagt deze waarde maximaal 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl het aantal overschrijdingsdagen maximaal 21 dagen bedraagt. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarden. Langs de weg treedt, ook op een afstand van 10 m uit de as van de weg, eveneens geen overschrijding van grenswaarden op.

Hier gaat het voor NO₂ maximaal om 33 µg/m³, en voor PM₁₀ maximaal om 26 µg/m³, terwijl het aantal overschrijdingsdagen maximaal 23 dagen bedraagt. Alle grenswaarden worden op alle plekken dus zeer ruim onderschreden,. Voor de jaren 2010 en 2015 zijn waarden berekend die nog aanmerkelijk lager liggen.

De volgende conclusie wordt uit het onderzoek getrokken.

Op de woningbouwlocatie, en ook langs de Gijzenrooiseweg wordt, zoals uit de berekeningen blijkt, ruim voldaan worden aan alle grenswaarden.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een globale inventarisatie (risicokaart Noord-Brabant) is gebleken dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en van transportroutes. Wel ligt er een 150 kV-hoogspanningslijn op een afstand van minimaal 43 meter uit de bestemming Maatschappelijke en kantoordoeleinden. Het ministerie van VROM adviseert nieuwe situaties te vermijden waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Daartoe is een 'indicatieve zone' van 80 meter aan weerszijde bepaald, waarbinnen door de gemeente in overleg met de netwerkbeheerder een 'specifieke zone' kan worden aangegeven, waarin geen of zo weinig mogelijk gevoelige functies gesitueerd mogen worden. Een dergelijke zone is voor deze hoogspanningslijn nog niet bepaald. Omdat de gronden eigendom van de gemeente zijn, heeft de gemeente invloed op de uitgifte. Langs die weg kan, indien nodig, worden tegengegaan dat zich nieuwe gevoelige functies vestigen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden verder geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.5 Hinderlijke agrarische bedrijvigheid

In het plangebied, of de directe nabijheid ervan, zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd. Er bestaan derhalve geen belemmeringen voor woningbouw in het plangebied vanwege agrarische bedrijvigheid.

4.6 Overige hinderbronnen

Voor de sportvoorzieningen (tennis- en veldsporten) geldt een minimale afstand van 50 m tot woningen in het gebiedstype 'rustige woonwijk', zoals aangegeven in de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. De gesitueerde woningbouwmogelijkheden in het plangebied bevinden zich op ruim 120 m van de rand van de sportvoorzieningen, zodat deze geen belemmering vormen voor woningbouw.

5 ONTWERPUITGANGSPUNTEN VOOR HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

5.1 Uitgangspunten vanuit vastgesteld beleid en milieuwetgeving

- Ruimte bieden voor een gedifferentieerde functionele, economische en sociale ontwikkeling van het landelijke gebied.
- Behoud en versterking van kwaliteiten van natuur, landschap, cultuurhistorie en milieu.
- Mogelijkheden voor behoud en versterking van de bebouwingsconcentratie Rielsedijk en de overgang van stedelijk naar landelijk gebied (door toevoeging van bouwvolume).
- Duurzame ecostructuren behouden/ontwikkelen die mede zorgdragen voor een goede samenhang tussen stad en land.
- Mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding in en buiten het stedelijk gebied optimaliseren.
- Rekening houden met een belemmerende strook van 22,5 m met beperkte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden aan weerszijden van de 150 kV-hoogspanningslijn. Combinatie van ecologische verbindingzone met deze strook.
- Ingevolge het Provinciale beleid zijn stedelijke ontwikkelingen binnen de GHS niet aanvaardbaar*. Bijzondere aandacht wordt gevraagd bij stedelijke randen. Het doel moet zijn een overgang creëren van stedelijk naar landelijk gebied een definitieve eindvorm te geven: een duurzame begrenzing stad-land.
- De zuidzijde van de Rielsedijk valt buiten het kader van onderhavige bestemmingsplan. In samenhang met ontwikkelingen aan de noordzijde en vanwege de visueel ruimtelijke relatie met het buitengebied en de hier aanwezige natuurwaarden, kan echter worden aangegeven dat verdere bebouwing aan de zuidzijde van de Rielsedijk niet gewenst is.
- Rekening houden met de aanwezigheid van het bergbezinkbassin aan de Gijzenrooiseweg en de gebruiksbepkeringen van de bovengelegen grond. De gemeente gaat uit van gebruik van deze grond in het kader van een mogelijke uitbreiding van het sportpark Bronzenwei.
- Rekening houden met geluidscontouren van de Gijzenrooiseweg.

5.2 Uitgangspunten vanuit stedenbouwkundige optiek

- Om bij te dragen aan een duidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied is het zinvol om door versterking van de ruimtelijke eenheden de gradiëntsgewijze opbouw van binnen naar buiten (van stedelijk/stenig/bebouwd/gecultiveerd naar landschappelijk/groen/onbebouwd/natuurlijk) te verduidelijken. Dit kan door de ruimtelijke eenheden eenduidiger van signatuur te maken.

* De gronden die deel uitmaken van de GHS-natuur zijn voorzien van de bestemming Bos

Ruimtelijke eenheden zijn:

- de ecologische verbindingzone onder de hoogspanningslijn met zijn randen;
 - de Gijzenrooiseweg;
 - de zone tussen Gijzenrooiseweg en sportpark Bronzenwei;
 - de zone van het sportpark Bronzenwei;
 - de Rielsedijk als verbinding tussen 'binnen' en 'buiten'; (buiten het plan-gebied) het golfterrein Bronzenwei.
- Zoals in de analyse is aangegeven, vormt de **zone tussen Gijzenrooise-weg en sportpark Bronzenwei** nu een restgebied dat feitelijk onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied, maar dat geen duidelijke bijdrage levert aan de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied (van Eindhoven-seweg en Bronzenwei naar Gijzenrooise Zegge). Het is een gebied met so-litaire bebouwing ten behoeve van de sportvelden een dansschool en een kinderdagverblijf. Ook wordt hier geparkeerd. Het gebied ten zuiden van de dansschool en het kinderdagverblijf vraagt eveneens om een dergelijke in-vulling. Gezien de ligging buiten het woongebied op een locatie met hinder vanwege wegverkeerslawaaï en sportvelden moet hier gedacht worden aan bebouwing die niet geluidsgevoelig is. Omdat het bovendien gaat om een gebied met een groen karakter, moet gedacht worden aan bebouwing die qua functie en verschijningsvorm goed is in te passen in een groene setting. Kantoorbebouwing en bebouwing t.b.v. sociaal-culturele maat-schappelijke doeleinden ligt hier voor de hand.
- De percelen moeten qua schaal een goede overgang vormen tussen woongebied en sportvoorzieningen. Oppervlakte maximaal 2.500 m².
 - Het parkeren ten behoeve van voornoemde doeleinden dient opgelost te worden op eigen terrein.
 - Een extra aansluiting op de Gijzenrooiseweg is niet wenselijk. Ont-sluiting van de bebouwing dient daarom vanaf de ontsluiting van de sportvelden te geschieden. Dit mag geen achterafweg worden.
 - De bebouwing moet zoveel mogelijk gezicht maken naar de Gijzen-rooiseweg.
 - De hoogte van de bebouwing moet passen bij de hoogte van de overi-ge bebouwing in de strook tussen Gijzenrooiseweg en sportpark en moet voldoende mogelijkheden bieden om 'gezicht' te maken naar het brede profiel van deze weg. Hoogte 7 m (2 bouwlagen met royale hoog-te voor de begane grondlaag).
- Waar de zone tussen de Gijzenrooiseweg en het sportpark een vigerende bestemming 'sport en recreatieve doeleinden' heeft (bestemmingsplan 'Gijzenrooi 1990') en waar nu aangegeven wordt dat benutting van deze zone ten behoeve van kantoren en sociaal-culturele maatschappelijke doeleinden past binnen de overgang van buiten naar binnen en een posi-tieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het profiel van de Gij-zenrooiseweg, zal compensatie gezocht moeten worden voor het gebied waaraan de gebruiksmogelijkheden voor sport en recreatie ontvallen. Voor de hand liggend, en passend binnen de gedachte van gebiedsgewijze ver-sterking, is om **het gebied ten zuiden van het bestaande sportpark** voor sport en recreatieve doeleinden te benutten. Dit past ook goed binnen de uitgangspunten die in het Regionaal Structuurplan worden voorgestaan (mogelijkheden voor vrije tijd en recreatie).
- De westrand van het sportpark Bronzenwei en de woonbebouwing, die in het verlengde van deze rand aan de Rielsedijk gesitueerd is, zijn te be-schouwen als de rand van het stedelijk gebied van Geldrop. De **Rielsedijk** is aan te merken als bebouwd lint. Omdat de Rielsedijk aan het buitenge-bied grenst, is versterking van het lint alleen wenselijk aan de noordzijde. Aan de zuidzijde dienen de bestaande visuele relaties met het buitenge-bied intact te blijven.

Binnen de aangegeven contour is woningbouw aan de noordzijde van de Rielsedijk mogelijk. Woningbouw aan de Rielsedijk dient aan te sluiten bij de typologie van de bestaande bebouwing langs de Rielsedijk:

- vrijstaande bebouwing;
- maximaal 1 bouwlaag + kap;
- onderlinge afstand vergelijkbaar met bestaande bebouwing: minimaal 10 m tussen hoofdbebouwing, afgewisseld met grotere afstanden tot ca. 25 m;
- de woonbebouwing dient zich te oriënteren op de Rielsedijk en te passen binnen de structuur van het lint (dus bijv. geen clustering).

5.3 Visie groenstructuur

In en aansluitend op het plangebied is reeds een aantal structurele groenelementen aanwezig. Deze zijn van belang voor het realiseren van een ecologische verbindingfunctie tussen de belangrijke (moeras)natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van het plangebied.

Een verdere versterking van de groenstructuur in samenhang is een randvoorwaarde voor de zorgvuldige inpassing van andere gewenste ontwikkelingen (kleinschalige woningbouw en ontwikkeling van kantoren) in het plangebied. De volgende maatregelen worden (in samenhang) voorgesteld:

- Herinrichting van de Rielsche Loop als ecologische verbindingzone (bestaand beleid) en de groenzone langs de Eindhovenseweg.
- Behoud van de groenvoorzieningen rondom het sportcomplex.
- Ontsnipperende maatregelen (m.n. faunavoorzieningen) op kruisingen van de groenstructuur en wegen.
- Aanleg van groenzones (landschappelijke inpassing) bij de realisatie van de nieuwe bebouwing.
- Binnen de genoemde maatregelen, waar mogelijk, de aanleg van moeras-sige plekken en poelen.
- Behoud van het bosperceel ten zuidwesten van het sportpark.



Inrichtingsmodel Rielse Park

6 ONTWERP

Op basis van de uitgangspunten is het volgende inrichtingsmodel ontwikkeld.

Bebouwing

Aan de Rielsedijk zijn 6 nieuwe woningen gesitueerd op de bestaande open plek tussen de huisnummers 36 en 54 en onmiddellijk ten westen van Rielsedijk 54. Om aansluiting te vinden op de typologie van de belendende verkaveling zijn aan de Rielsedijk vrijstaande woningen gesitueerd. Door een variatie in afstand, in breedtemaat van de woningen en in rooilijn kan zoveel mogelijk worden aangesloten op de bestaande bebouwingstypologie langs de Rielsedijk.

Aan de Gijzenrooiseweg is bebouwing ten behoeve van kantoren en sociaal-culturele maatschappelijke doeleinden gesitueerd, die gezicht maakt naar deze weg en die zijn entree aan een weg langs het honkbalveld heeft. Een motivatie voor het toepassen van deze bebouwing is weergegeven in paragraaf 5.2. Aan de zijde van de ontsluitingsweg kan geparkeerd worden op eigen terrein. De weg eindigt bij het terrein waar het bergbezinkbassin gesitueerd is. Dit terrein biedt mogelijkheden voor sport- en recreatieve doeleinden.

Groen/water

Bestaande groenstructuren blijven gehandhaafd. Zij bieden aanleidingen op de locaties waar ontwikkeld wordt:

- Het opgaande groen dat houtsingels vormt tussen de bestaande woonpercelen aan de Rielsedijk kan ook toegepast worden voor de erfscheidingen tussen de nieuwe woonpercelen. Op die manier ontstaat een structuur van groene kamers tussen de laanbeplanting van de Rielsedijk en het groen langs het karrenspoor ten noorden van de woonpercelen.
- Langs de Gijzenrooiseweg ontstaat door de nieuwe bebouwing een eenduidige zone met bebouwing (sportfaciliteiten, dansschool, kinderdagverblijf, kantoren etc.). Voorgesteld wordt om langs de Gijzenrooiseweg deze bebouwde zone over de volle lengte met bomen te begeleiden. Vanuit de belemmerende strook rond de hoogspanningsleiding liggen hier geen belemmeringen voor bomen.
- Behoud van het bosperceel ten zuidwesten van het sportpark.

Verkeer

De toekomstige bebouwing wordt ontsloten vanaf de toegang tot het sportpark in het verlengde van de bestaande weg aan de westzijde van de dansschool en het kinderdagverblijf.

Het karrenspoor, parallel aan de Rielsedijk, blijft gehandhaafd en met nieuwe paden verbonden met de bebouwing langs de Gijzenrooiseweg.

Aan de Gijzenrooiseweg is bebouwing gesitueerd, die gezicht maakt naar deze weg en die zijn entree heeft aan een doodlopende weg langs het sportveld met multifunctioneel gebruik parallel aan de Gijzenrooiseweg.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Alvorens tot vaststelling van dit bestemmingsplan wordt overgegaan, zal middels een exploitatieberekening de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan worden aangetoond.

Exploitatieraming plan Rielsepark.

De exploitatieopzet betreft enkel de door de gemeente te realiseren bestemmingen.

Planperiode 2006 t/m 2010

Rentepercentage 5%

Bruto plangebied gemeente ha 2,75

Uitgeefbaar

bouwkavels 0,46

sportvoorzieningen 1,63

uitgeefbaar 2,09 (76%)

niet uitgeefbaar 0,66 (bos, straatje bij bouwkavels,
groeninfra))

De gronden boven het stamriool en boven het bergbezinkbassin zijn niet meegenomen.

Investerings

Plankosten	€ 25.000
Grondverwerving/sloop etc	338.000
Milieukosten(bodemonderzoeken)	7.000
Bouw- en woonrijpmaken bouwkavels	190.000
Planinfrastructuurle werken	75.000
Algemene beheer en verkoopkosten	34.000
Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen	20.000
Reservering voor onvoorzien	37.000
Rentekosten	25.000

Totaal investeringen en lasten € 751.000

Baten

Bouwkavels voor kantoren/maatschappelijke doeleinden	€ 740.000
Sportpark/golfbaan	- 244.000

Totaal baten € 984.000

Batig resultaat

Eindwaarde per ultimo 2010 € 233.000
=====

Planinfrastructuurle werken

Er is een bedrag van € 75.000 gereserveerd voor een groene zone ter afscherming van de woningbouw met de sportvoorzieningen en aanleg van moerassige plekken.
(zie paragraaf 5.3 visie groenstructuur).

Baten.

De bouw kavels langs de Gijzenrooiseweg kunnen worden uitgegeven voor kantoren en voor maatschappelijke doeleinden.

Uit oogpunt van voorzichtigheid is gerekend met een grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke doeleinden.

Bij de realisatie van de bestemming sport zullen de gronden administratief worden overgeboekt naar het product voor sport in de gemeentebegroting.

Hierbij is rekening gehouden met een grondprijs van € 15/m² en een feitelijke uitgeefbaarheid van 85% van de gronden met een sportbestemming. De overige gronden

worden daarbij gebruikt voor de groene planinfrastructuur.

Grondverwerving.

Voor de realisatie van het bestemmingsplan behoeven geen gronden te worden aangekocht, wel vrijgemaakt van gebruik. De bouw kavels aan de Rielsedijk kunnen door de eigenaren worden gerealiseerd. De bosgronden behouden hun huidige functie.

De gemeentegronden behoren van oorsprong tot, en zijn geadminiistreerd binnen, het plan Gijzenrooi.

De inbrengwaarde is bepaald naar rato van de gemiddelde verwervingskosten en rente van de gronden in het plan Gijzenrooi. Administratief worden deze gronden per 1 januari 2006 overgeboekt naar het plan Rielsepark.

8 DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan 'Rielse Park' bestaat uit de volgende bestemmingen:

Woondoeleinden (W)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen.

Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Per bouwperceel is niet meer dan een woning toegestaan. In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor aan-huis-verbonden beroepen kent deze bestemming gebruiksvoorschriften.

Tot slot kent deze bestemming verschillende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om vrijstelling van de voorschriften te verlenen.

Sportdoeleinden (S)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor sportvoorzieningen.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

Maatschappelijke en Kantoordoeleinden (MK)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor kantoren en sociaal-culturele maatschappelijke doeleinden.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeersdoeleinden (V)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bos (BO)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor bos en bebossing en voor recreatief medegebruik.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

Dubbelbestemmingen; algemeen

Op de gronden waar de hoogspanningsleiding, het stamriool en de retentievoorziening riooloverstortlopen, zijn, ter bescherming van de belangen van deze voorzieningen, dubbelbestemmingen opgenomen. Dit betekent dat er op deze gronden twee bestemmingen van toepassing zijn. Alvorens gebruik en bebouwing toe te staan op grond van de 'gewone' bestemming, dient eerst de dubbelbestemming te worden geraadpleegd.

De dubbelbestemming geeft aan dat naast de doeleinden uit de onderliggende bestemmingen de gronden ook bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding en bescherming van respectievelijk een hoogspanningsleiding, het stamriool en de retentievoorziening. Ook wordt in de dubbelbestemming aangegeven wat de bouw mogelijkheden van de gronden zijn. Deze bebouwingsregels gaan boven de regels uit de onderliggende bestemmingen.

Bovendien is op deze gronden een aanlegvergunningstelsel van kracht, zodat voor werken, geen bouwwerken zijnde, een vergunning moet worden aangevraagd.

Stamriool (dubbelbestemming)

Bij de bestemming stamriool wordt het tracé via een aanlegvergunningstelsel extra beschermd vanwege het gevaar voor beschadiging van de grond. De breedte van de bestemming is afgestemd op de wensen van de leidingbeheerders. De bestemming legt beperking op aan de bestemmingen; er mogen bijvoorbeeld geen gebouwen worden opgericht.

Retentievoorziening riooloverstort (dubbelbestemming)

Deze bestemming geeft een regeling voor de retentievoorziening riooloverstort, die deels ondergronds en deels bovengronds is gerealiseerd. Voor het bovengrondse deel is het bepaalde in de onderliggende bestemming 'sportdoeleinden' van toepassing.

Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een 150 kV-hoogspanningsleiding, met een belemmerde strook van 22,5 m aan weerszijden van de leiding. Zonder schriftelijke toestemming van het energiebedrijf mogen binnen deze belemmerde strook geen opstallen worden gebouwd, hoogopgaande beplantingen worden aangebracht, lantaarnpalen worden geplaatst, materialen hoger dan 2,5 m worden opgeslagen, wijzigingen in maaiveld- of weghoogte worden aangebracht, ontgroningen plaatsvinden of anderszins werkzaamheden worden uitgevoerd die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar brengen.

9 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Rielse Park' heeft de inspraak- en vooroverlegprocedure doorlopen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota inspraak en vooroverleg. Deze nota is als bijlage opgenomen.

Het plan heeft verder de procedure van artikel 23 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedure zijn opgenomen in de nota Zienswijzen. Deze nota is eveneens als bijlage opgenomen.