

Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving

Vastgesteld - NL.IMRO.1771.SVOudven-VA01

<Status>



titel rapport
**Structuurvisie Sport-
park Oudven en omge-
ving**

datum
27 september 2021

projectnummer
P03465

opdrachtgever
**Gemeente Geldrop-
Mierlo**

BRO
Projectleider
JRI
Projectteam
GvdS, MvDn, JEr

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3		
1.1 Aanleiding en doel	3		
1.2 Begrenzing plangebied	3		
1.3 Wvg-wetgeving	5		
1.4 Leeswijzer	5		
2 Visie Sportpark Oudven en omgeving	6		
2.1 Inleiding	6		
2.2 Ruimtelijke visie	6		
2.2.1 Sportvoorzieningen	6		
2.2.2 Ontsluiting en autoparkeren	7		
2.2.3 Afronding toekomstig woongebied	7		
2.2.4 Gemengde functies	8		
2.2.5 Groen- en waterstructuur	8		
2.3 Functionele visie: programma	8		
2.4 Structuurvisiekaart	9		
3 Beleidskader	11		
3.1 Rijksbeleid	11		
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11		
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11		
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11		
3.2 Provinciaal beleid	12		
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12		
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12		
3.3 Regionaal beleid	14		
3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017	14		
3.3.2 Visie op Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven	14		
3.3.3 Brainport Principes	15		
3.3.4 Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant	15		
3.4 Gemeentelijk beleid	15		
3.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010	15		
		3.4.2 Sportvisie	16
		3.4.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028	16
		3.4.4 Nota Duurzaamheid 2016-2019 Geldrop Mierlo	17
		3.4.5 Groenbeleidsplan 2014-2024	17
		3.5 Bestemmingsplanvergelijking	19
		3.5.1 Vigerend bestemmingsplan	19
		3.5.2 Vergelijking bestemmingsplan	19
		3.5.3 Conclusie	19
		4 Ruimtelijke uitvoerbaarheid	21
		4.1 Milieuzonering	21
		4.2 Geluidhinder	21
		4.3 Luchtkwaliteit	22
		4.4 Bodem	23
		4.5 Water	23
		4.6 Archeologie en cultuurhistorie	24
		4.7 Externe veiligheid	25
		4.8 Ecologie	25
		4.9 M.E.R.-plicht	26
		5 Uitvoeringsparagraaf	28
		5.1 Economische uitvoerbaarheid	28
		5.1.1 Wet voorkeursrecht	28
		5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	28
		5.2.1 Consultatiefase	28
		5.2.2 Procedure	28
		Bijlage 1 Begrenzing	
		Bijlage 2 Visiekaart	
		Bijlage 3 Verslag consultatieronde conceptstructuurvisie	
		Bijlage 4 Nota van Zienswijzen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten westen van de Oudvensestraat in Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo ligt een gebied dat de gemeente voornemens is te ontwikkelen met onder andere sportvoorzieningen, gemengde functies en afronding van de nieuwbouwwijk Luchen (fase 3b). Derhalve is onderhavige structuurvisie Oudvensestraat en omgeving opgesteld.

Op 1 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo op gronden westelijk van de Oudevensestraat, zuidelijk van Sportpark 't Oudven, noordelijk van de Geldropseweg en aan de oostzijde van het nieuwe woongebied Luchen in Mierlo, het publiekrechtelijke verwervingsmiddel van het gemeentelijk voorkeursrecht tot koop, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) toegepast. De gronden zijn gelegen ten oosten van de nieuwbouwwijk Luchen en een invulling van deze gronden draagt bij aan de afronding van deze woonwijk. Deze structuurvisie voorziet in de laatste stap in de gebiedsontwikkeling van Luchen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft voor de gronden waarop de Wvg is gevestigd onderhavige structuurvisie opgesteld met aanwijzingen voor de toekomstige bestemmingen (niet zijnde een agrarische bestemming). De toegedachte bestemming ziet vooral in ondersteunende en faciliterende functies t.b.v. afronding van de gebiedsontwikkeling Luchen waaronder voornamelijk sport, enkele gemengde functies, afronding van de woningbouwvelden van Luchen en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water.

In 2019 heeft de Mierlose Tennis Vereniging (MTV) richting de gemeente toe aangegeven dat ze de voorkeur heeft te verhuizen naar Sportpark 't Oudven. Deze verplaatsing kan in potentie worden aangewend ter afronding van Luchen.

Nog niet duidelijk is of deze verplaatsing daadwerkelijk zal gaan plaatsvinden. In deze structuurvisie wordt daarom ook vestiging van andere (sport)functies dan de tennisvereniging opengehouden.

Aan de te ontwikkelen gronden waarop het voorkeursrecht rust worden in het kader van deze structuurvisie hoofdzakelijk bestemmingen met de functies 'Sport', 'Woongebied', 'Gemengd', 'Verkeer en parkeren' en 'Groen/Water' toebedeeld. Deze bestemmingen wijken af van het huidige agrarische gebruik van de gronden.

Direct ten zuiden van de huidige hockeyvelden wordt ruimte geboden voor invulling met (onder andere) een sportfunctie. Rondom dit gebied is een groengordel voorzien. Tevens is aan de zuidzijde, in de richting van de Geldropseweg, ruimte voor afrondende woningbouw aansluitend op de nieuwbouwwijk Luchen die is gelegen ten westen van het structuurvisiegebied. Daarnaast is er aan de Oudvensestraat een gebied gereserveerd ten behoeve van gemengde doeleinden (wonen, werken, sport, dienstverlening en maatschappelijk), waarbij ook reserveringen zijn voorzien voor eventuele toekomstige uitbreidingen en herstructureringen van de sportaccommodaties van de bestaande sportclubs en verenigingen.

Doel van deze structuurvisie is de ontwikkeling van het gebied voor sport, enkele gemengde functies, afronding van de nieuwbouwwijk Luchen en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water in samenhang met het bestendigen van het voorkeursrecht.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van onderhavige structuurvisie is gelegen in het noordwesten van de kern Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo. Grofweg wordt het plangebied begrensd door het

Eindhovensch Kanaal en sportpark 't Oudven aan de noordzijde, de Oudvensestraat met het bedrijventerrein Oudven aan de oostzijde, de Geldropseweg en de kern Mierlo aan de zuidoostzijde en de Burgemeester Termeerstraat en de in afgelopen jaren gerealiseerde nieuwbouwwijk Luchen aan de westzijde. Direct aan de noordzijde zijn de hockeyvelden gelegen. Ten oosten van de hockeyclub is een woonboerderij met praktijkruimte gelegen. Nabij de rotonde aan de Geldropseweg zijn nog enkele woningen gelegen. De rest van het gebied bestaat uit landbouwgronden.

De scope van deze structuurvisie betreft in hoofdzaak het gebied waarvoor aanwijzingen voor bestemmingen zijn gegeven in het kader van de Wvg. Omdat dit ontwikkelgebied deel uitmaakt van een grotere zone aan de oostzijde van de nieuwbouwwijk Luchen, is voor de gehele strook tussen het Eindhovensch Kanaal, de Oudvensestraat, Geldropseweg en Burgemeester Termeerstraat/Beoogde nieuw hoofdontsluitingsweg door Luchen een ontwikkelingsperspectief gegeven.

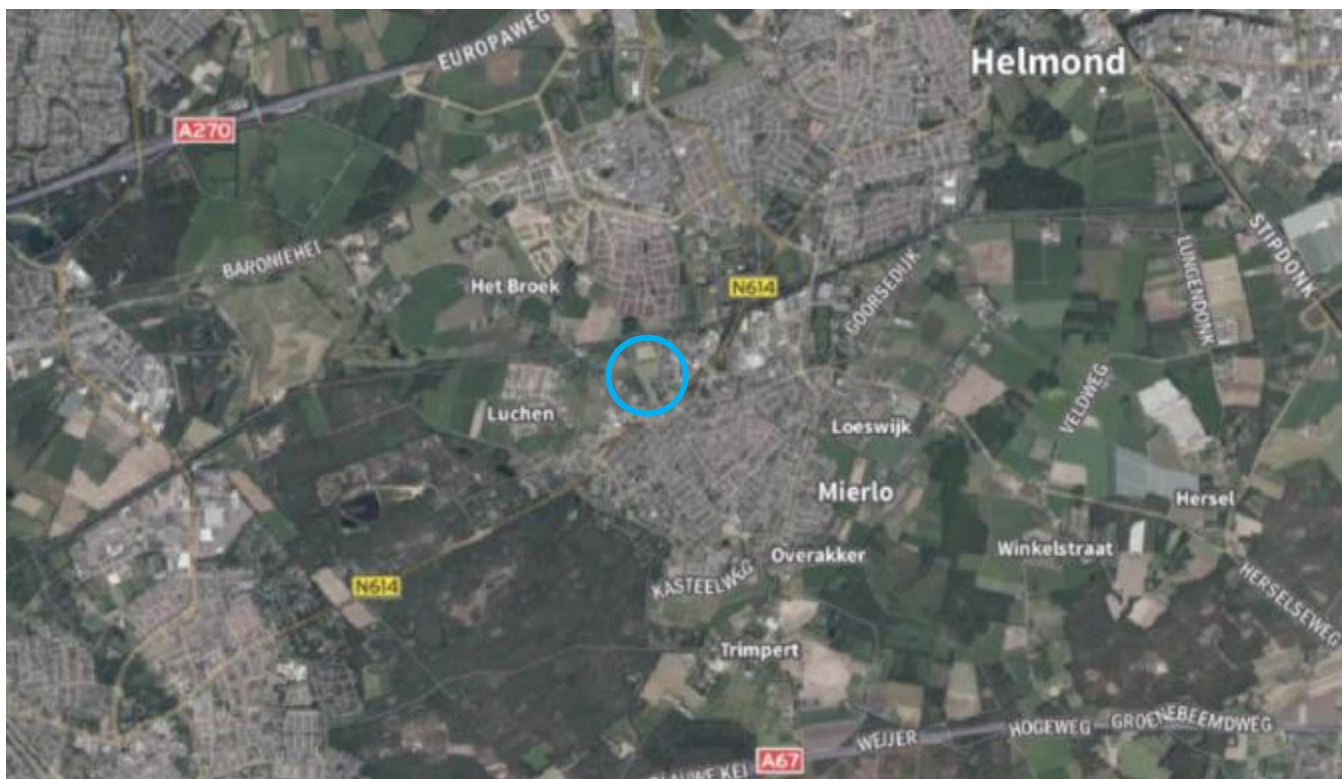
Het gebied waarvoor aanwijzingen voor bestemmingen zijn gegeven in het kader van de Wvg behelst ca. 35.445 m² en is gelegen op het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. Figuur 1 op de volgende pagina geeft de ligging en begrenzing van het gebied aan. Het ontwikkelgebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Mierlo, sectie L nummers 661, 807, 809, 812 en 975.

Op vrijwel alle percelen, behalve het perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 975 is een voorkeursrecht gevestigd. Dit perceel waar geen voorkeursrecht op van toepassing is, is wel meegenomen in onderhavige structuurvisie.

Binnen het plangebied komt een relatief beperkt aantal functies voor. Het gebied heeft een landelijk karakter, de gronden kennen een agrarische bestemming.

Het plangebied wordt in het oosten ontsloten door de Oudvensestraat. Deze straat komt uit op de Geldropseweg welke in noordoostelijke richting via de Brandevoortse Dreef aansluit op de N270.





Figuur 2: Luchtfoto met indicatie ligging plangebied (bron: PDOK Viewer).

1.3 Wvg-wetgeving

De concrete aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie Luchten-Oost / Sportpark is de wens om het gevestigde voorkeursrecht van de gemeente te bestendigen.

Het juridische kader wordt gegeven door de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierin is bepaald op welke wijze het voorkeursrecht tot stand komt en wat de gevolgen zijn.

Op de onderhavige gronden is een voorkeursrecht bestendigd voor de duur van drie jaren conform de artikelen 5 en 9

van de Wvg, tenzij binnen deze termijn een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het voorkeursrecht is van kracht geworden op 2 oktober 2018 en dit betekent dat het voorkeursrecht geldt tot en met 2 oktober 2021, tenzij de raad voor die tijd een Structuurvisie heeft vastgesteld.

Indien na de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 binnen drie jaar een structuurvisie wordt vastgesteld, geldt het voorkeursrecht voortaan op grond van de structuurvisie. Dit betekent dat vervolgens binnen drie jaar na vaststelling van de structuurvisie een bestemmingsplan moet

worden vastgesteld om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt (artikel 9 lid 2 Wvg).

1.4 Leeswijzer

Deze structuurvisie is als volgt opgebouwd: de visie op het plangebied komt in hoofdstuk 2 aan bod. De beleidscontext is verwoord in hoofdstuk 3. De financiële, milieu- en waarden- en maatschappelijke haalbaarheid worden in hoofdstuk 4 aangetoond. Hoofdstuk 5 omvat ten slotte de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

2 Visie Sportpark Oudven en omgeving

2.1 Inleiding

Met deze structuurvisie wordt de visie voor de ontwikkeling van het plangebied voor sport, enkele gemengde functies (woningen al dan niet met lichte bedrijvigheid, kantoor-tjes, dienstverlenende en maatschappelijke functies), afronding van de woningbouwvelden van Luchen fase 3b en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water in samenhang met het bestendigen van het voorkeursrecht beschreven.

In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de visie voor Luchen-Oost / Sportpark 't Oudven. Het is een visie op hoofdlijnen, welke vertaald zal moeten worden in een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. In de visie zelf is ten aanzien van dit voornemen gepoogd om een goede balans te bieden tussen enerzijds het schetsen van een duidelijke en eenduidige ontwikkelvisie en anderzijds het behouden van flexibiliteit om in een later stadium nog afwegingen te kunnen maken over de meest passende inrichting van het plangebied. Het geeft daarmee richting aan de uitwerking van stedenbouwkundige plan(-nen) voor dit gebied, zonder dat alles op voorhand wordt vastgelegd.

2.2 Ruimtelijke visie

Met de structuurvisie worden een aantal functies aan het gebied toebedeeld. Het is de bedoeling om het in de structuurvisie begrepen plangebied de volgende functies te geven:

- Het gebied krijgt vooral een sportfunctie. Naast de reeds bestaande Hockeyclub Mierlo en een aantal andere be-

staande verenigingen zoals de lopersgroep, de korfbalvereniging en het gilde, is er in onderhavig plangebied ruimte voor andere sportfuncties.

- Naast de sportfunctie wordt met onderhavige structuurvisie beoogd tot een goede ruimtelijke afronding van de nieuwbouwwijk Luchen te komen, waarbij de gronden in deze structuurvisie kunnen worden ingezet ter afronding van beoogde nieuwe woningbouwvelden.
- Ook zijn er verschillende ondersteunende functies nodig om het gebied te kunnen ontwikkelen en aangenaam te maken, zoals (langzaam)verkeer, groen en water.
- Aan de buitenranden van het gebied (Oudvenestraat en Geldropseweg is een overgangszone gedacht die bestaat uit een combinatie van groen/water met gemengde functies.

2.2.1 Sportvoorzieningen

Allereerst ligt ten noorden van het plangebied reeds de hockeyclub die sterk aan het groeien is. Daarnaast zijn er sportverenigingen die belangstelling hebben om zich ook bij het sportpark 't Oudven te vestigen. In gesprekken met de verenigingen is naar voren gekomen dat concentratie van alle sportverenigingen aan de oostzijde van Mierlo geen optie is. Ook kijkend naar de wordt door sportverenigingen (waaronder de hockeyvereniging) meer potentie in de locatie 't Oudven vanwege de centralere ligging bij de uitbreidingswijk van Mierlo.

De uitbreidingswijk Luchen zelf krijgt met de voorgenomen ontwikkelingen ook meer potentie, omdat er diverse (sport)voorzieningen in de buurt gecreëerd worden. Bovendien zou de keuze voor Mierlo-Oost met zich meebrengen dat de hockeyclub, het Gilde, de korfbalvereniging en de lopersgroep en eventuele andere sportverenigingen (bijvoorbeeld de tennisvereniging) naar een andere locatie zouden

moeten verhuizen. Dat zou gepaard gaan met aanzienlijk hogere kosten.

De voorziene ontwikkelingen bieden de verschillende sportverenigingen de kans elkaar te kunnen versterken. Daar waar koppelkansen liggen, bijvoorbeeld bij het onder één dak brengen van clubgebouwen, opslagruimtes e.d. biedt deze structuurvisie ruimte om hierop in te spelen. Hiermee ontstaat een compact en efficiënt sportpark. Er zijn ruime zoekgebieden voor nieuwe bebouwing (clubhuizen) opgenomen en in een centrale zone is er ruimte voor (fiets)parkeren waarbij niet alleen voldoende ruimte voor het autoparkeren, maar ook voor een ruime fietsenstalling gereserveerd is.

Er is tevens een doorkijk gegeven voor als de situatie zich voordoet dat de verenigingen groeien of wanneer er wensen zijn om de bestaande terreininrichting te herstructureren en clubgebouwen te vervangen. Daarom zijn er zoekzones aangewezen die als ruimtereserveringen voor (potentiële) toekomstige ontwikkelingen dienen.

Of, wanneer en hoe van ruimtereserveringen gebruik gemaakt wordt is afhankelijk van vele factoren zoals de ontwikkeling van ledenaantallen, gebruiksintensiteit en capaciteit van bestaande sportaccommodaties, de mogelijkheid tot dubbelgebruik en combinaties van faciliteiten, de mogelijkheid en noodzakelijkheid om hinderreducerende voorzieningen te kunnen inpassen en ontwikkelingen in de sport zelf. Met onderhavige visie wordt enerzijds geanticipeerd op deze ontwikkelingen, terwijl er anderzijds nog flexibiliteit geboden wordt om, mocht de noodzaak/wens tot uitbreiding of her-

structurering wegvallen, er een gebiedspassend alternatief mogelijk is¹. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is ook de inpassing van de nu aanwezige faciliteiten en de aan te houden veiligheidsafstanden van bijvoorbeeld de schutsbomen van het Gilde.

2.2.2 Ontsluiting en autoparkeren

De nieuwe ontsluitingsstructuur zal vanaf de westzijde gerealiseerd worden. Er zal daarbij ook voldoende parkeergelegenheid aan de westzijde van en/of centraal tussen de sportvelden gecreëerd worden.

De Oudvensestraat wordt een autoluwe straat en zal met name een functie krijgen in lokale ontsluiting (bestemmingsverkeer) en als een route voor langzaam verkeer (fietsen en wandelen). Het verwachte aantal verkeersbewegingen vanwege de mogelijk beoogde nieuwe functies aan de Oudvensestraat zal beperkt zijn. Daarbij zal het verkeer dat nu van/naar het sportpark rijdt, geen gebruik meer maken van de Oudvensestraat. Het autoverkeer gaat in de toekomst rijden via de nieuw aan te leggen ringstructuur door de woonwijk Luchen. Per saldo is het de verwachting dat de intensiteit van het autoverkeer over de Oudvensestraat zal afnemen. Daarbij is het te kleine parkeerterrein aan de Oudvensestraat en de parkeeroverlast in de straat zelf aanleiding geweest om de nieuwe ontsluiting van het sportpark aan de westzijde te realiseren. Ook is de profielbreedte van de Oudvensestraat te smal om goed en veilig als ontsluiting van het sportpark te kunnen functioneren. Het sportpark blijft voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) nog wel toegankelijk via de Oudvensestraat. De bestaande (bedrijfs)woningen en

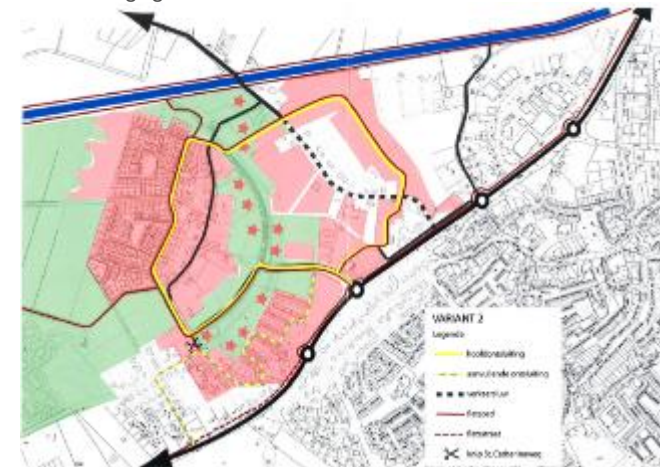
bedrijven aan de Oudvensestraat zullen ook nog steeds bereikbaar zijn. Bestemmingsverkeer kan namelijk nog steeds gebruik maken van deze weg.

Er zal gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het nieuwe sportpark. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal het aspect parkeren uiteindelijk verder worden onderbouwd. Een belangrijk onderdeel van deze onderbouwing is het aantonen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Deze behoefte aan parkeerplaatsen is reeds globaal berekend bij het doorrekenen van het programma van de structuurvisie. Er is voldoende ruimte gereserveerd waar de toekomstige parkeerplaats ingepast kan worden.

Aangezien onderhavig document een structuurvisie betreft, en in een structuurvisie in beginsel een globaal beeld wordt geschetst van de beoogde ontwikkeling van een gebied, zal een concreet ontwerp voor de ontsluiting en parkeervoorzieningen in een later stadium gemaakt worden. Het bestemmingsplan is een geschikt instrument om de precieze situering van de ontsluitingsweg vast te leggen en het aspect parkeren te regelen. Het is ook noodzakelijk om dit in een later stadium uit te werken omdat nog niet duidelijk is hoe de afronding van de nieuwbouwwijk Luchen er in detail precies gaat uitzien.

De ontsluitingsstructuur van woonwijk Luchen wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een ringstructuur. Vanaf de rotonde Geldropseweg-Kwikstaart loopt deze parallel aan de Wetering richting deelgebied 2 en vervolgens via dit plandeel aan de noordzijde de Burg. Termeerstraat kruist. In het nog te

ontwikkelen deelgebied 3B zal deze in zuidelijke richting afzakken om vervolgens weer de Burg. Termeerstraat te kruisen en via de wegen Hooiwagen en Bijenkorf weer op de Kwikstaart aan te sluiten. Op figuur 3 is deze structuur globaal weergegeven.



Figuur 3: Verkeerskundige hoofdstructuur (bron: gemeente Geldrop-Mierlo).

2.2.3 Afronding toekomstig woongebied

Delen van de gronden worden benut voor de afronding van het toekomstig woongebied van de ontwikkellocatie Luchen 3b. Het aantal woningen wordt afgestemd op de draagkracht van het gebied, milieuhygiënische inpasbaarheid en de uitwerking van Luchen deelgebied 3b.

De beoogde ontwikkeling Luchen 3b vormt tezamen met de beoogde woningbouw in onderhavig plangebied voor een nieuwe fase van de totale gebiedsontwikkeling van Luchen.

¹ Bij functies kan grofweg een onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies. Gebiedspassende functies zijn functies die, in tegenstelling tot wat het geval is bij gebiedsgebonden functies, niet per definitie aan een bepaald gebied gerelateerd worden maar die ruimtelijk gezien tegelijkertijd wel passen binnen een bepaald gebied. Gebiedsstrijdige functies passen daarentegen niet binnen een specifiek gebied. Uitgangspunt is het streven naar een gebiedspassend alternatief voor het geval de noodzaak/wens tot uitbreiding of herstructurering zou wegvallen.

Op deze gronden zullen komende jaren grondgebonden woningen verrijzen met ruimte voor bijhorende voorzieningen als groen, wateropvang, parkeren en verkeer. De eerdere benoemde rondweg van Luchen vormt hierbij een belangrijk onderdeel; deze fungeert namelijk als ruggengraat voor de ruimtelijke opbouw van de nieuwe wijk. De rondweg zal immers als hoofdontsluiting voor de wijk dienen, en vormt zo doende een belangrijke structuurdrager voor de stedenbouwkundige opbouw. Verschillende bouwvelden met woningbouw, de geclusterde sportvoorzieningen, en het groen en water zullen met elkaar verbonden worden middels deze structuurdrager, met als doel om te komen tot een logisch en samenhangend deelgebied van Luchen.

2.2.4 Gemengde functies

De gemengde functies betreffen functies als kleinschalige bedrijvigheid, kleinschalige kantoorruimten, maatschappelijke functies eventueel en, indien milieuhygiënisch inpasbaar, bijbehorende (bedrijfs)woningen. Bebouwing met gemengde functies zijn voorzien in lage dichtheid aan de Oudvensestraat en de Geldropseweg. Aan de Geldropseweg is ruimte voor bijzondere bebouwing. De percelen aan deze zijde vormen op termijn de entree tot de achterliggende woonbuurt Luchen 3b en spelen tevens een rol in het verbinden van de uiteenlopende functies in de directe omgeving. De toekomstige bebouwing op deze plek zal immers moeten aansluiten op bij de bedrijvigheid aan de Bijenkorf, de gemengde functies aan de overzijde van de Geldropseweg en de bedrijvigheid aan de Oudvensestraat. Een ruimtelijk en functionele verbijzondering is op deze plek derhalve gewenst.

De invulling van deze zone met gemengde functies zal afhangen van de manier waarop invulling wordt gegeven aan de gronden waarop een nieuwe sportfunctie en daaraan gerelateerde ondersteunende functies zoals geluidsreducerende, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn

beoogd. Er wordt gedacht aan een variant waarbij sprake is van een groene afscherming (scherm of wal) op enige afstand van de straat die landschappelijk wordt ingepast of – wanneer de afscherming dicht op de straat komt te staan – een wal of scherm of combinatie hiervan waarin kleinere bouwmassa's in de wal 'geschoven' kunnen worden. Ook is een variant denkbaar waarbij bouwmassa's (afgewisseld met een wal) zorgen voor de nodige afscherming en afwisseling. De laatste twee opties vergroten de levendigheid aan deze zijde van het lint en voorkomen dat er een zware wal dicht tegen de straat gaat komen. Er worden hierdoor voorzijdes aan de Oudvensestraat gecreëerd. In alle gevallen zal het programma beperkt zijn en passen bij het karakter van de straat (gemengd lint, met bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijvigheid en diensten).

2.2.5 Groen- en waterstructuur

Het te ontwikkelen gebied wordt ingebed in een landschappelijk raamwerk. Het raamwerk bestaat uit groengebieden welke tezamen een (zoveel mogelijk) aaneengesloten structuur zullen vormen. Het doel is om de woonvelden, de sportvoorzieningen en de ontsluitingsweg te verbinden met de groenstructuur zodat er een aangename (woon-)omgeving ontstaat. De groengebieden kunnen tevens dienst doen als een overgang tussen de verschillende functies, waarbij extra aandacht zal worden besteed aan de overgangen tussen het sportpark en de woongebieden. Daarnaast kunnen diverse plandelen, zoals het parkeerterrein voor het sportpark, voorzien worden van een groene inpasning met opgaande beplanting. Tenslotte biedt de groenstructuur ruimte voor de opvang van hemelwater middels watergangen en verlagingen van het maaiveld (wadi's) waarin tijdelijk water kan worden geborgen.

De huidige bomenrijen langs de Oudvensestraat, de Burgemeester Termeerstraat en de Geldropseweg zullen waar mogelijk behouden blijven en onderdeel worden van de groenstructuur.

Op het zuidelijke perceel is een zoekgebied aangegeven voor een hemelwaterberging. Nader zal worden bekeken of op deze locatie kansen liggen om een hemelwaterberging op te nemen in de uiteindelijke plannen, omdat middels een dergelijke voorziening mogelijk optredende wateroverlast in en rondom het plangebied kan worden voorkomen. Een en ander is ook als zodanig verwoord in het verslag van de consultatieronde die heeft plaatsgevonden in het kader van voorliggend plan (zie par. 5.2.1). Voor dit verslag wordt verwezen naar de bijlagen.

2.3 Functionele visie: programma

De visie is vertaald in een globale structuurvisiekaart. In de kaart zijn, op structuurniveau, de hoofdlijnen van de voorgestane ontwikkelingen voor Luchen-Oost / Sportpark 't Oudven weergegeven.

Sport: Ter plaatse van de aanwijzing voor de bestemming Sport wordt een uitbreiding van het bestaande sportpark 't Oudven beoogd. Hier is tevens ruimte voor nieuwe sportfuncties.

Woongebied: Het woongebied sluit aan op de uit te werken woonbestemming Luchen en zal een afronding van de nieuwbouwwijk Luchen vormen en een overgang tot de Oudvensestraat. Binnen het woongebied is ook ruimte voor, landschappelijke inpasning, groen, ontsluiting, waterberging etc.

Gemengd 1: Ten oosten van het sportpark aan de Oudvensestraat is een vlak met de aanwijzing voor de bestem-

ming 'Gemengd 1' voorzien. Binnen deze bestemming is beperkt ruimte voor ruimtelijk-landschappelijk goed ingepaste gemengde functies, waaronder lichte bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijk, sport en wonen, met aandacht voor beheersing van wederzijdse hinder.

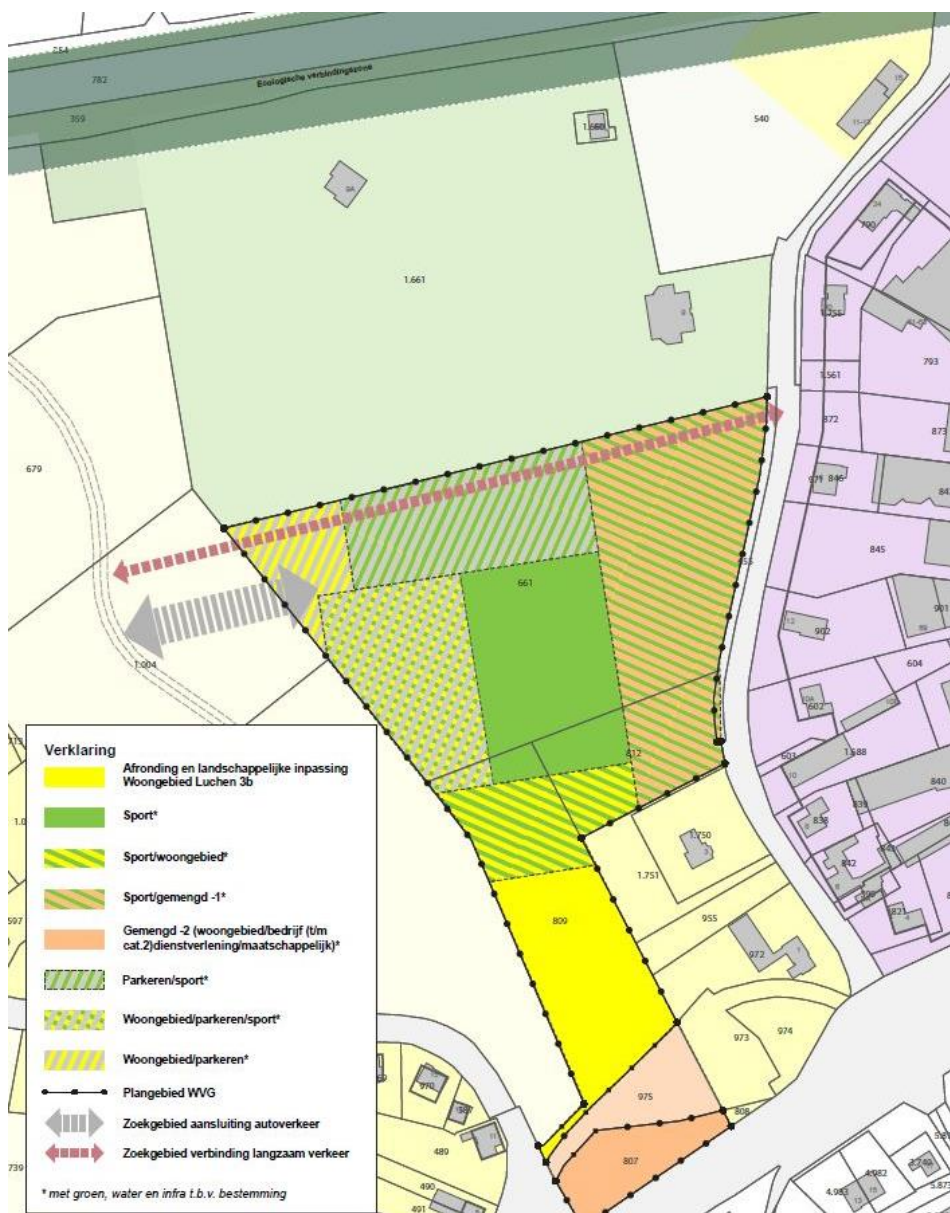
Gemengd 2: In het uiterste zuiden van het gebied is een vlak met de aanwijzing voor een gemengde bestemming voorzien. Binnen deze bestemming is ruimte voor gemengde functies, waaronder wonen, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke functies. Deze zone vormt een overgangszone en sluit aan op de meer gemengde bebouwing en functies aan de Geldropseweg. Ruimtelijk is hier aanleiding voor een bijzondere functie en/of gebouw. Het verschil met de bestemming 'Gemengd 1' is dat binnen 'Gemengd 2' geen sportvoorzieningen mogelijk zijn.

Verkeer en parkeren: De aanwijzing voor de bestemming 'Verkeer en parkeren' dient voor een nieuwe ontsluitingsweg op Luchen, waardoor de Oudvenestraat ontlast wordt en voor parkeergelegenheden ten behoeve van sportvoorzieningen.

2.4 Structuurvisiekaart

Naast de globale structuurvisiekaart (zie figuur 4) met aanwijzingen voor toekomstige bestemmingen op de Wvg-gronden, is er een nader gedetailleerde visiekaart opgesteld met een ontwikkelperspectief voor het gehele gebied tussen het Eindhovens Kanaal en de Geldropseweg. Deze staat afgebeeld in figuur 5. Beide kaarten zijn tevens opgenomen in de bijlagen. In de visiekaart (figuur 5) staan de belangrijkste ruimtelijke onderdelen indicatief op aangegeven:

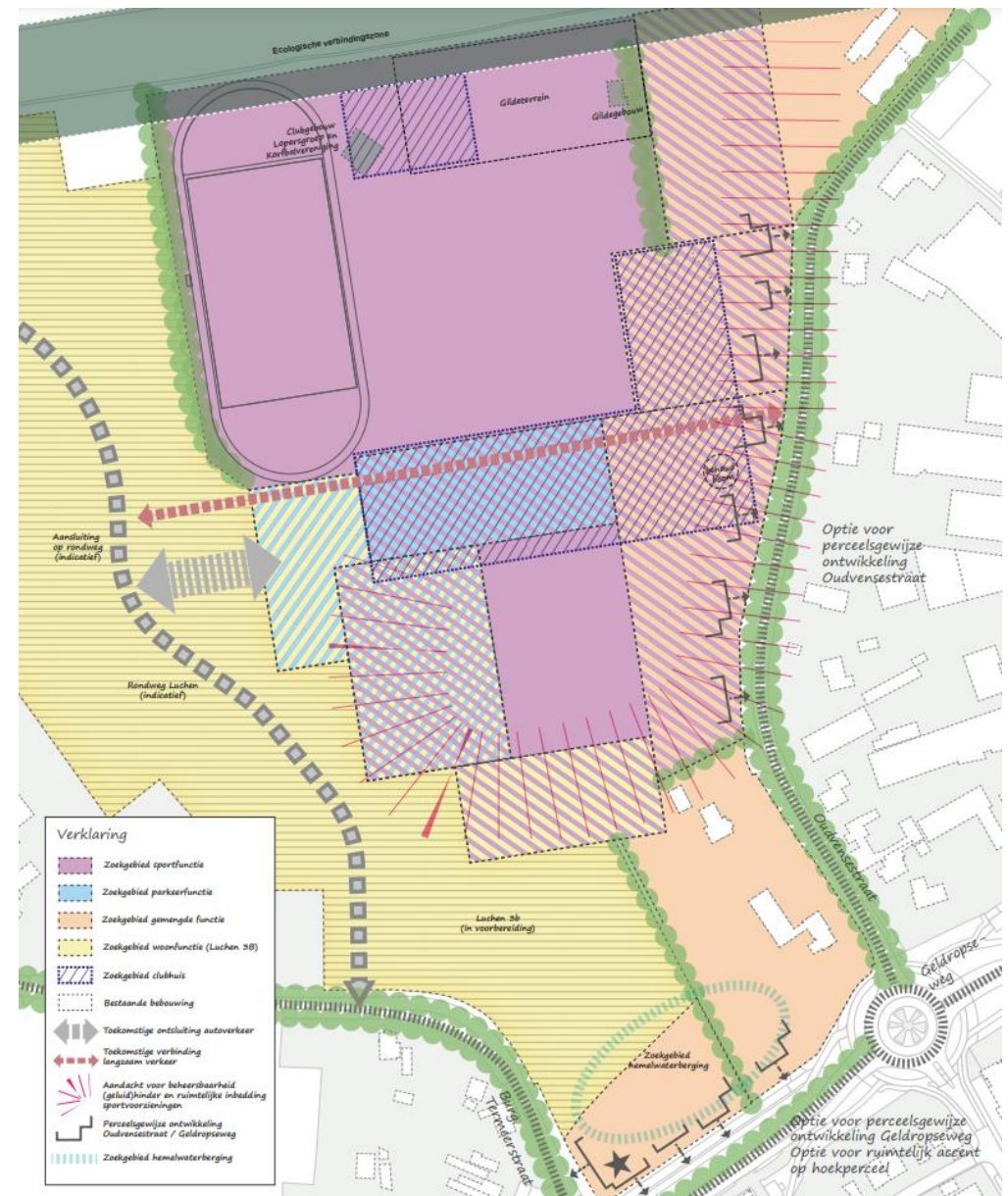
- De uitbreiding van sportpark 't Oudven;
- Aandacht voor beheersbaarheid van (geluid)hinder en ruimtelijke inbedding van de sportvoorzieningen;
- Zoekgebieden voor woningbouw;



Figuur 4: Structuurvisiekaart met Wvg-gebied (bron: BRO)

- Perceelsgewijze ontwikkelingen aan de Oudvensestraat en Geldropseweg;
- De nieuwe ontsluitingsweg op Luchen;
- Een langzaamverkeersroute die Luchen en de Oudvensestraat verbindt.

Structuurvisiekaart (figuur 5, zie bijlage voor een grotere weergave)



Figuur 5: Structuurvisiekaart (bron: BRO)

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen de verschillende relevante beleidsaspecten aan de orde welke vanuit de diverse overheden van toepassing zijn op het plangebied. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Onderhavige structuurvisie omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het ontwikkelgebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

Met de voorgestelde ontwikkelingen in deze visie is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang. In het kader van het bestemmingsplan zal onderbouwd moeten worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte zal worden gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Voor onderhavig plangebied gaat het om de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De ontwikkeling maakt deel uit van Groot Luchen, deze woningbouwlocatie is in de plancapaciteit van de gemeente opgenomen. Over de exacte verdeling van aantallen en type woningen over de deelgebieden vindt nadere afstemming plaats in het kader van de uitwerking van deze deelgebieden in bestemmingsplannen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt een ladder-toets opgenomen. Naar verwachting zal de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen vormen voor onderhavige ontwikkeling, gezien er wordt voorzien in een behoefte. De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en rekening houdend met bestaande tekorten (hoge scenario) is er in de gemeente Geldrop-Mierlo

tot 2030 een kwantitatieve behoefte aan 1.040 woningen. In het Stedelijk Gebied Eindhoven bedraagt de behoefte 19.311 woningen. Met de invulling van het plangebied met naast sportvoorzieningen en gemengde functies, maar voornamelijk woningbouw wordt ingespeeld op deze behoefte aan woningen.

3.2 Provinciaal beleid**3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van onderhavig plangebied heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. In een later stadium, bij de definitieve uitwerking van het plangebied zal rekening gehouden worden met duurzaamheid en energietransitie. De bouwplannen zullen uitgaan van zoveel mogelijke energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid worden toegepast/verwerkt. Daarnaast dient de ontwikkeling in lijn te zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed zal hebben op deze aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. In het bestemmingsplan wordt een en ander nog na-

der onderzocht en onderbouwd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor deze structuurvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Figuur 6: Uitsnede Interim Omgevingsverordening.

Doorwerking plangebied

Ingevolge de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelden ter plaatse van het plangebied van onderhavige structuurvisie de volgende werkingsgebieden: 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar', zie figuur 6 en 7. Binnen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar' zijn ontwikkelingen mogelijk, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening.



Figuur 7: Uitsnede Interim Omgevingsverordening.

Voor gebieden die in het gemengd landelijk gebied liggen, geldt dat het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking pas aan de orde is, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen (en werken) niet binnen bestaand bebouwd gebied, andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente kan worden gerealiseerd.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Uitgangspunt is dat eerst de mogelijkheden van een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken en/of voorzieningen in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

In eerste instantie dient het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied' plaats te vinden (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling). In afwijking hierop geldt dat op gronden die zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar', voorzien kan worden van de nieuwvesting van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar).

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

In afwijking van bovenstaand artikel 3.42, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' voorzien in de nieuwvesting van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied

Een ontwikkeling dient dus te passen binnen de regionale afspraken. In paragraaf 3.1 staat beschreven dat in het kader van het bestemmingsplan een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zal worden gedaan. In de gemeente Geldrop-Mierlo is tot 2030 een kwantitatieve behoefte aan 1.040 woningen. In de navolgende paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het regionaal beleid, ook hieruit blijkt dat gemeente Geldrop-Mierlo de taakstelling heeft om tot 2030 1.075-1.505 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van agrarisch gebied naar stedelijk gebied om met name de uitbreiding//verplaatsing van de sportvoorzieningen mogelijk te maken wat bijdraagt aan een duurzame en logische afronding van de wijk Luchen in de kern Mierlo. Deze visie geeft op hoofdlijnen de visie voor onderhavig gebied aan. In de uiteindelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren van de omgeving.

Daarnaast verplicht de Interim Omgevingsverordening dat ruimtelijke ontwikkelingen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen en dient er rekening te worden gehouden met duurzaamheid. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zullen de verschillende omgevingsaspecten onderzocht en onderbouwd worden, waarmee een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt geborgd. Op voorhand heeft

een akoestische verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden van de combinatie sport en wonen.

Het plangebied ligt grotendeels in bestaand stedelijk gebied en gedeeltelijk in afweegbaar stedelijk gebied en wordt niet belemmerd door regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017

Geldrop-Mierlo maakt deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In het Stedelijk Gebied Eindhoven is in oktober 2017 het Afsprakenkader Wonen ontwikkeld. Hierin is afgesproken dat de negen gemeenten op de woningmarkt opereren als ware zij één gemeente. De provincie Noord-Brabant heeft met deze afspraken ingestemd (13 juli 2017). In het Afsprakenkader zijn afspraken vastgelegd over het bouwen van voldoende woningen en over de kwaliteit daarvan. Bouwlocaties moeten elkaar versterken in plaats van elkaar beconcurreren. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De gemeenten willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat betekent ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurering en transformatie van bestaande bouw.

In het Afsprakenkader is procedureel vastgelegd welke plannen regionaal afgestemd moeten worden. Dit betreft onder andere plannen die liggen buiten of tegen de structuur 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. Voorliggend plan ligt binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' en dient daarom regionaal afgestemd te worden.

In het afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De negen gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval te bouwen voor de lokale behoefte, om autonome bevolkingsgroei op te vangen, waarbij voornamelijk wordt gefocust op nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor transformatie-opgaven.

Bovenstaande sluit niet uit dat gemeenten ook kunnen inzetten op andere functies dan woonfuncties. Er is daarom ook geen sprake van strijdigheid met dit regionale beleid. Daarnaast zijn ook zones aangewezen waar woningbouw afweegbaar en inpasbaar zou kunnen zijn, zodat ook ruimte binnen het structuurvisiegebied en de directe omgeving kan worden benut om te voorzien in de woningbouwbehoefte.

Op dit moment wordt er al ruimte gegeven aan woningbouwprojecten om aan de lokale vraag te voldoen. Een voorbeeld hiervan is te zien in de omgeving van Sportpark 't Oudven, namelijk de realisatie van de nieuwbouwwijk Luchen. De gemeente vindt het echter ook van belang om andere functies zoals sportfuncties te faciliteren en realiseren. Veel mensen hebben namelijk niet enkel behoefte aan een woning maar ook aan samenkomen en sport. Daarop wordt nu ingespeeld met de clustering en uitbreiding van de sportvoorzieningen op sportpark 't Oudven. Daarnaast zijn ook zones aangewezen waar woningbouw afweegbaar en inpasbaar zou kunnen zijn, zodat ook ruimte binnen het structuurvisiegebied en de directe omgeving kan worden benut om te voorzien in de woningbouwbehoefte.

Vanwege de toenemende druk op de woningmarkt is vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven besloten om het Afsprakenkader Wonen te gaan herzien. Dit afsprakenkader is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo. Naar verwachting zal dit eind 2021 gebeuren. Bij

de uitwerking van voorliggende structuurvisie in een bestemmingsplan zal de meest actuele versie van Afsprakenkader Wonen als uitgangspunt worden genomen.

3.3.2 Visie op Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven willen woningen en woongebieden die qua innovatie en kwaliteit passen bij de Mainportstatus en het DNA van Brainport Eindhoven. De regionale groeiambities vragen om zowel aantrekkelijke en innovatieve woonvormen in de stad (kleinschalig, hoge dichtheden), als om ruime en groene woonomgevingen in de dorpen. Daarin voorziet het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), dat zich kenmerkt als "City of Villages": een unieke mix van stedelijkheid met daaromheen dorpsse rust. Door de unieke kwaliteiten van woonmilieus in de negen gemeenten te benadrukken, versterken zij de regionale woningmarkt in plaats van elkaar te beconcurreren.

De Visie op Wonen is het antwoord op de grote uitdaging voor de negen gemeenten in het SGE: gezamenlijk bouwen aan gevarieerde, unieke en betaalbare woningen voor een diversiteit aan doelgroepen. Eindhoven en de omliggende gemeenten maken een stormachtige groeiperiode door. Economisch succes zorgt voor een toestroom van werknemers uit binnen- en buitenland, die allemaal een woning in en om de stad willen vinden. Waarbij rekening moet worden gehouden met veranderde woonbehoeften, zowel bij nieuwe als bestaande inwoners. Denk aan verduurzaming, levensloopbestendigheid en een toename van het aantal kleinere huishoudens.

Tegelijkertijd wordt ingezet op versnelling van de woningbouwproductie, gezien de druk die op dit moment op de woningmarkt ontstaat. De gewenste versnelling is ook een belangrijk onderdeel van de Woondeal die onlangs is gesloten tussen het SGE, het Rijk en de provincie Noord-Brabant. Op

dit moment wordt gewerkt aan een gezamenlijk uitvoeringsprogramma voor de Visie op Wonen en de Woondeal.

3.3.3 Brainport Principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader (zie paragraaf 3.3.1).

De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Met de uitwerking van deze structuurvisie tot een bestemmingsplan worden deze Brainport Principes meegenomen. Zo zorgt de gekozen hoofdopzet voor een aantrekkelijk, groen en gevarieerd woonmilieu en door uitbreiding en clustering van de sportvoorzieningen in een groene omgeving stimuleert dit de gezonde verstedelijking. In het kader van het bestemmingsplan wordt per principe een korte onderbouwing gegeven hoe het planvoornemen aan het principe bijdraagt / deze versterkt.

Aan het einde van 2021 zullen de Brainport Principes vernieuwd worden vastgesteld. Bij de uitwerking van voorliggende structuurvisie in een bestemmingsplan zal de meest actuele versie van de Brainport Principes als uitgangspunt worden genomen.

3.3.4 Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant

In de Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant (Woondeal) hebben het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afspraken met elkaar gemaakt over de volgende zaken:

- het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties;
- de werking van de woningmarkt;
- het voorzien in voldoende plancapaciteit;
- integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven;
- andere randvoorwaarden en condities met betrekking tot wonen.

Met de uitwerking van deze structuurvisie tot een bestemmingsplan wordt hetgeen is vastgelegd in de Woondeal meegenomen. Er zal dan worden aangegeven op welke manier rekening gehouden wordt met de gemaakte afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Groot Luchen is aangeduid als woongebied in ontwikkeling. Volgens de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'agrarisch gebied' (zie figuur 8).

Doorwerking plangebied

Over de aanduiding 'agrarisch gebied' is in de structuurvisie het volgende opgenomen: Onder deze aanduiding zijn de meest pure landbouwgebieden opgenomen. Hierbinnen komen de eventuele natuurwaarden of de daarmee samenhangende landschapswaarden in zulke kleine gebiedjes voor of zijn zo algemeen dat deze niet specifiek zijn aangeduid. Een

belangrijk landschappelijk kenmerk van het agrarisch gebied in de gemeente Geldrop-Mierlo is de (relatieve) openheid die dit gebied uitstraalt. Binnen deze gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. De openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap en dient dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden deze openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van de bestaande en nieuwe functies.

Zoals figuur 8 laat zien is het plangebied omsloten door woongebied, bedrijventerrein en sportterrein. Er is derhalve nauwelijks sprake van een 'puur landbouwgebied'. De omliggende functies vormen belemmeringen voor agrarische bedrijfsvoering, het is binnen het plangebied voor landbouw derhalve niet mogelijk om, zoals de structuurvisie aangeeft, *in beginsel zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen*. Binnen agrarisch gebied is *inplaatsing van bestaande en nieuwe functies* ook mogelijk.



Figuur 8: Uitsnede structuurvisiekaart Geldrop-Mierlo 2010

Met de uitbreidingswijk Groot Luchen is onderhavig plangebied meer in de kern Mierlo komen te liggen waardoor het herbestemmen van het plangebied naar gemengde functies, waaronder sport, wonen en andere faciliterende functies zeer voorstelbaar is geworden.

Met de ontwikkeling van onderhavig plangebied en de invulling van deze gronden draagt bij aan de afronding van de woonwijk Luchen en op grotere schaal aan de afronding van de kern Mierlo. De voorgestane ontwikkeling ziet toe op ondersteunende en faciliterende functies ten behoeve van afronding van de gebiedsontwikkeling Luchen waaronder sport, enkele gemengde functies, afronding van de woningbouwvelen van Luchen 3b en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water. De visie geeft verder een ontwikkelingsrichting voor de gronden in aansluiting op de Bijenkorf, de gemengde functies aan de Geldropseweg en de bedrijfsfuncties aan de Oudvenestraat.

3.4.2 Sportvisie

In 2018 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de 'Sportvisie' vastgesteld. Deze visie vormt een uitwerking van de gemeentelijke strategische visie. De opzet van de 'Sportvisie' is zodanig dat geen sprake is van volledig dichtgetimmerde beleidsprogramma's. Wel zijn de uitgangspunten op het gebied van sport verwoord en zijn de ambities op dit gebied zichtbaar gemaakt.

De effecten die beoogd worden met het in de 'Sportvisie' geformuleerde beleid zijn de volgende:

1. bevorderen van gezondheid;
2. mensen meer laten bewegen;
3. sociale participatie en integratie;
4. zelfredzaamheid.

Om de hierboven beschreven beoogde effecten te bewerkstelligen zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- A. basisvoorzieningen dienen op orde te zijn;
- B. sport en bewegen voor iedereen;
- C. ruimte voor vernieuwing en innovatieve ideeën.

Bij het op orde laten zijn en brengen van de basisvoorzieningen staan twee zaken van belang. Ten eerste dienen er goede sportaccommodaties te zijn. Ten tweede is het goed functioneren van sportverenigingen van groot belang.

De precieze invulling van de gronden waarop een nieuwe sportfunctie voorzien is dient nog te worden bepaald. Dit zal gebeuren in een later stadium. Dan zal duidelijk worden welke verenigingen zich op het nieuwe/uit te breiden sportpark kunnen gaan vestigen en welke ruimte er is voor uitbreidingen van bestaande verenigingen.

De gemeente signaleert dat sportverenigingen te maken hebben met teruglopende ledenaantallen, waarbij de mate van terugloop erg verschilt per sport. Bij hockey en voetbal is de terugloop in ledenaantallen redelijk beperkt, terwijl deze bij tennis veel duidelijker aanwezig is. Wanneer deze daling zich voortzet, zal met sportverenigingen moeten worden gesproken over hoe hiermee wordt omgegaan. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de buitensportaccommodaties.

Het clubgebouw van Hockeyclub Mierlo, dat zich bevindt binnen het structuurvisiegebied, voldoet volgens de gemeente niet meer aan alle eisen. Daarom is het gebouw toe aan een modernisering. Onderhavige structuurvisie voorziet in ruimte-reserveringen voor een nieuw clubhuis waarin (onder andere) Hockeyclub Mierlo gebruik van kan gaan maken.

Voor een sportfunctie kan het interessant zijn zich te vestigen op Sportpark 't Oudven. Vanwege de ligging nabij de nieuwbouwwijken Luchen (Mierlo) en Brandevoort (Helmond) ontstaan kansen om vanuit deze wijken nieuwe leden aan te trekken. Bovendien kan door de clustering van de faciliteiten en voorzieningen van verenigingen een efficiëncyslag in exploitatie worden bereikt en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij uitwerking in een bestemmingsplan zal nader gekeken worden of bepaalde voorzieningen (zoals het clubhuis en de parkeervoorzieningen) multifunctioneel kunnen worden gebruikt. Daarnaast biedt clustering het voordeel dat vrijwilligers meer dan één sportvereniging kunnen ondersteunen.

3.4.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

In 2020 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld voor de periode 2020-2028. In de Woonvisie geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie geeft daarbij invulling aan de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen.

De focus ligt de komende jaren vooral op:

- meer (betaalbare) woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens met name voor starters en senioren;
- beperkte toevoeging van sociale huurwoningen waarbij gestreefd wordt naar leefbare en vitale wijken met een gezonde mix aan woningtypen en doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie en sloop/nieuwbouw;
- op peil houden van de sociale woningvoorraad;
- nieuwe woningen moet passen in de wijk;
- een goede balans van woningtypen in wijken;
- inzetten op doorstroming door:
 - met name voor starters, senioren en alleenstaanden te bouwen;
 - middeldure huurwoningen toe te voegen;

- Voldoende woningen realiseren om de uitstroom “beschermd wonen” en “maatschappelijke opvang” mogelijk te maken;
- ruimte geven aan nieuwe woonconcepten, tiny houses, kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen.

Voorop staat dat het toekomstige woningaanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Daarbij wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan leefbaarheid en sociale cohesie.

Voor Geldrop-Mierlo, als onderdeel van het Stedelijk Gebied Eindhoven, wordt door de provincie een groei verwacht van ongeveer 3% tot een inwonertal van 40.225 in 2040. De bevolkingsgroei valt hoger uit dan eerder door de provincie geprognoseerd in 2017. Dit komt vooral door de hoger dan geraamde binnen- en buitenlandse migratiesaldi.

De bevolkingsopbouw van Geldrop-Mierlo, en vooral de ontwikkeling daarin de komende decennia, illustreert goed wat de effecten van de vergrijzing zijn. De groep inwoners van 60 jaar en ouder neemt tot 2040 toe met 25%. Waar nu ongeveer 28% van de bevolking in Geldrop-Mierlo 60 jaar en ouder is, zal dat in 2040 bijna 34% zijn. Als we inzoomen op de groep inwoners van 80 jaar en ouder dan zien we dat die bijna verdubbelt de komende twee decennia. Tegelijkertijd zien we dat deze groei van de groep 60 jaar en ouder vooral ten koste gaat van de inwonertallen in de leeftijdscategorie 40 tot 60 jaar: in 2017 vormen zij nog 29% van het totale inwonertal in Geldrop-Mierlo maar in 2040 zal dit zijn afgenomen tot 24%. Daarentegen is de verwachting dat de groep van 40 jaar en jonger min of meer stabiel blijft en lijkt Geldrop-Mierlo minder geconfronteerd te worden met ontgroening van de bevolking.

Met de uitwerking van het plangebied zal invulling gegeven worden aan de gemeentelijke ambities. Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een gemengd gebied met woningbouw met een gevarieerd programma en een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden.

3.4.4 Nota Duurzaamheid 2016-2019 Geldrop Mierlo

Het milieu- en duurzaamheidsbeleid van Geldrop-Mierlo voor 2016-2019 gaat verder dan de landelijke doelen. De gemeente wil graag in 2040 energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die gebruikt wordt in Geldrop-Mierlo duurzaam wordt opgewekt, met behulp van bijvoorbeeld zon, wind, biomassa en omgevingswarmte.

In de Nota Duurzaamheid zijn de volgende doelen en ambities uitgewerkt:

- **Energie:** Energieneutraal in 2040;
- **Duurzaam bouwen:** GPR van 8 voor alle thema's;
- **Biodiversiteit:** Zoveel mogelijk behouden of uitbreiden en waar mogelijk ecologisch bermbeheer toepassen;
- **Duurzaam inkopen:** 100% duurzaam inkopen volgens de minimeisen van PIANOo en jaarlijks bij ten minste 4 belangrijke aankooptrajecten aanbieders uitdagen op duurzaamheid;
- **Afval:** In 2020 nog maar 5% huishoudelijk restafval en 95% wordt hergebruikt en streven naar een regionale circulaire economie
- **Klimaatadaptatie:** Bij gebiedsontwikkeling en herontwikkeling klimaatbestendig inrichten
- **Communicatie en participatie:** Inwoners van Geldrop-Mierlo betrekken in het veranderproces
- **Interne professionalisering:** Duurzaamheid borgen in de organisatie.

Met de uitwerking van deze structuurvisie in een bestemmingsplan stedenbouwkundig plan worden de doelen en ambities van de gemeente Geldrop-Mierlo op het gebied van duurzaamheid meegenomen.

3.4.5 Groenbeleidsplan 2014-2024

Met het groenbeleid willen de gemeente Geldrop-Mierlo een aantrekkelijke en duurzame groene woon- en leefomgeving realiseren. Het groenbeleidsplan legt het belang van het groen voor de komende 10 jaar vast en geeft richting aan de ontwikkeling en het beheer van openbaar groen. In het groenbeleidsplan staan de volgende doelen en uitgangspunten beschreven.

Duurzaamheid

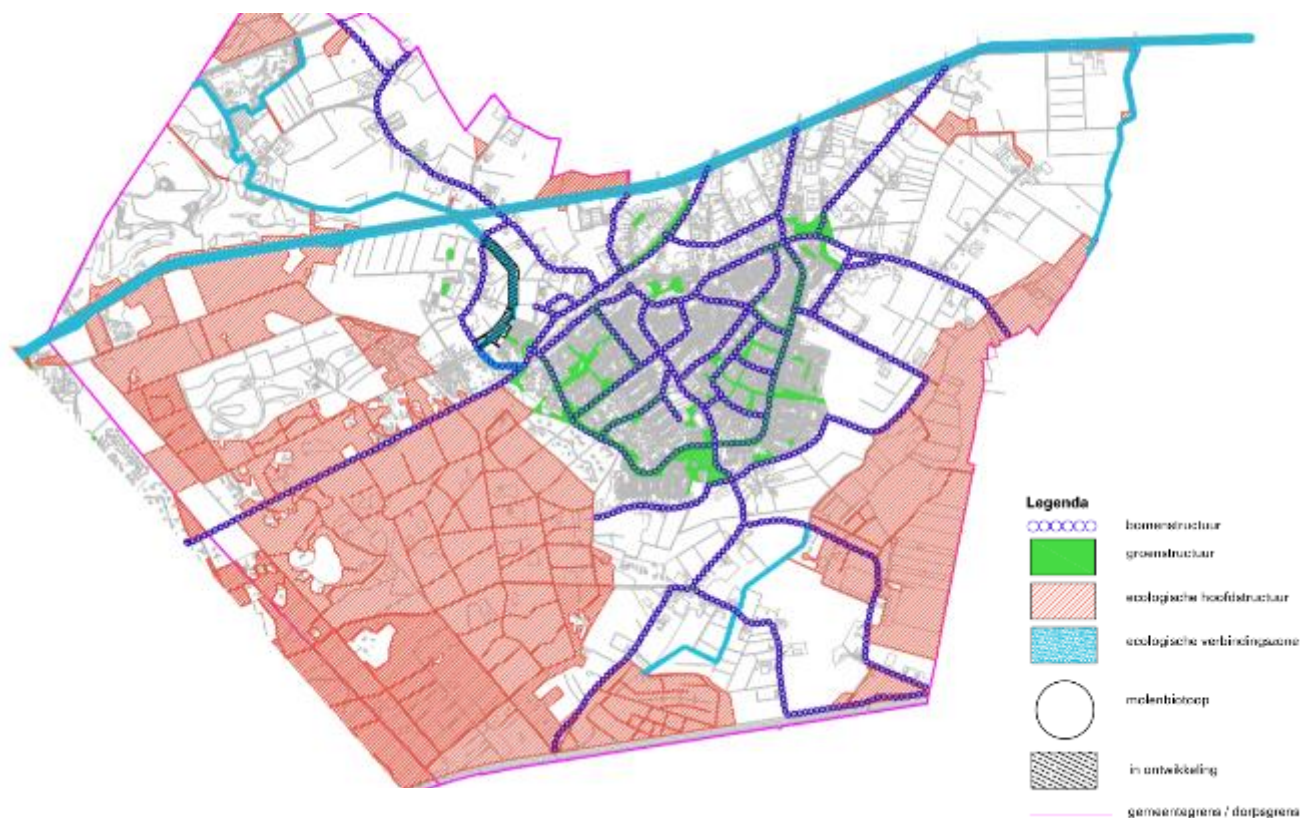
Duurzaamheid is een erg breed begrip. In een duurzame wereld zijn mens, milieu en economie met elkaar in evenwicht. Openbaar groen kan op verschillende vlakken bijdragen aan duurzaamheid. Bijvoorbeeld het positieve effect van groen op de leefbaarheid of het vergroten van de biodiversiteit maar ook de inrichting en het onderhoud kunnen op duurzame wijze worden uitgevoerd.

Ruimtelijke kwaliteit

Het is prettig wanneer het straatbeeld er schoon en verzorgd uitziet en inwoners en bezoekers niet worden geconfronteerd met zaken als zwerfvuil en onkruid. Maar ruimtelijke kwaliteit gaat zeker ook over de inrichting van de ruimte, bijvoorbeeld bomenrijen langs wegen, aanwezigheid van parken, groenstroken in woonstraten, groene speelplekken nabij woningen. Dit draagt bij aan aantrekkelijkheid van de gemeente.

Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft onder andere te maken met (een gevoel van) veiligheid, bereikbaarheid, aanwezigheid van voorzie-



Figuur 9: Bomen- en groenstructuur Mierlo.

ningen, milieu, kwaliteit van de openbare ruimte, sociale contacten, handhaving. Leefbaarheid loopt als een rode draad door het groenbeleid. Zorgvuldig omgaan met de leefomgeving; zorgen voor een aantrekkelijke groene woon- en leefomgeving; ruimtelijke kwaliteit; het heeft allemaal invloed op de leefbaarheid.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is de verbinding tussen het verleden en de toekomst. Naast het belang hiervan voor de identiteit van onze dorpen, heeft cultuurhistorisch groen vaak een hoge re-

creatieve gebruikswaarde. Het cultuurhistorische groen is opgenomen in de bomen- en groenstructuur en wordt hiermee beschermd.

Recreatie

Groen draagt bij aan de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente, zowel voor inwoners als voor bezoekers.

Biodiversiteit

Groenvlakken en bomenstructuren vormen verbindingen voor allerlei dieren, groot en klein. Variatie in soorten binnen bo-

menstructuren zorgt voor grotere biodiversiteit maar voorkomt ook dat bomenlanen een snelweg vormen voor plaagdieren.

Klimaat

Groen kan onderdeel zijn van oplossingen voor problemen die samenhangen met het klimaat en de veranderingen die hierin worden verwacht. Bij beslissingen die de hoeveelheid groen raken, moet de invloed van groen op het klimaat altijd als afweging worden meegenomen. Dit geldt voor nieuwe ontwikkelingen maar ook voor inrichting en beheer van groen.

In het groenbeleidsplan is de bomen- en groenstructuur van de gemeente opgenomen. Het plangebied van onderhavige structuurvisie wordt ontsloten door de Burgemeester Termeerstraat, Geldropseweg en Oudvensestraat. Deze wegen zijn opgenomen in de bomen- en groenstructuurkaart (zie figuur 9). De bomenstructuur vormt het groene raamwerk zelf. Dit is opgebouwd uit bomenlanen. Het zijn op zichzelf staande elementen die met elkaar in verbinding staan en die een verbinding vormen tussen de grotere groenvlakken. Het zijn de groene aders van de gemeente.

Burgemeester Termeerstraat

Deze weg loopt door het buitengebied naar het Eindhovens Kanaal en sluit hier aan op de Broekstraat. Hiermee is de weg onderdeel van een recreatief aantrekkelijke route. De landelijke uitstraling wordt nog eens benadrukt door de inlandse eiken die er langs staan.

Geldropseweg (Santheuvel-Eindhovens Kanaal)

De Geldropseweg kan wat groen betreft in twee delen worden opgesplitst. Dit komt door de wijzigingen in de omgeving waar de weg doorheen loopt. Op het gedeelte tussen de

Santheuvel en het Eindhovens Kanaal staan moerasedijken langs de weg. De leeftijd wisselt maar het beeld is overal even fraai.

Oudevensestraat

De Oudevensestraat vormt de toegang tot het sportpark en gaat vervolgens over in een fietspad naar Helmond. Het profiel is smal en met name richting het kanaal staan forse oude bomen. Dit geeft een mooi beeld en is recreatief aantrekkelijk.

Wanneer deze structuurvisie wordt uitgewerkt tot bestemmingsplan wordt uiteraard ook gekeken naar de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing waarbij ook rekening wordt gehouden met de bomen- en groenstructuur van de gemeente, alsook met de hierboven beschreven doelen en uitgangspunten van het groenbeleidsplan, waaronder ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en biodiversiteit.

3.5 Bestemmingsplanvergelijking

Een structuurvisie is bedoeld om in hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke visie van het gemeentebestuur op een bepaald gebied weer te geven. Er moet dus sprake zijn van gewijzigde opvattingen. De wijzigingen hoeven niet zozeer pandsgewijs te zijn, maar meer globaal – in hoofdlijnen – voor het gehele gebied.

Om het verschil tussen de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling weer te geven, wordt allereerst kort besproken wat er ter plaatse van de ontwikkelingsgebieden, waar voorkeursrecht gevestigd is, op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is en vervolgens in hoeverre en op welke onderdelen dit op basis van het in deze structuurvisie beschreven plan zal veranderen. Daarbij wordt uitgegaan van een globale, functionele analyse.

Deze analyse is van belang voor het bestendigen van het voorkeursrecht dat het gemeentebestuur op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd heeft afloopt in oktober 2021. Het vestigen en bestendigen van voorkeursrecht mag immers alleen wanneer er sprake is van een wijziging in gebruik dat nu op basis van de geldende plannen niet mogelijk is.

3.5.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 8 november 2011 vigerend. Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven op de volgende pagina in figuur 10.

Op basis van dit vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Tevens gelden gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1', 'Waarde-Archeologie 2', 'Waarde-Archeologie 3', 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstruiewetzone – extensiveringsgebied'.

Naast bovenvermeld bestemmingsplan gelden ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 17 juni 2019 en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 2 maart 2020. Het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' regelt dat er voor gemeentelijke bestemmingsplannen één uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen geldt.

3.5.2 Vergelijking bestemmingsplan

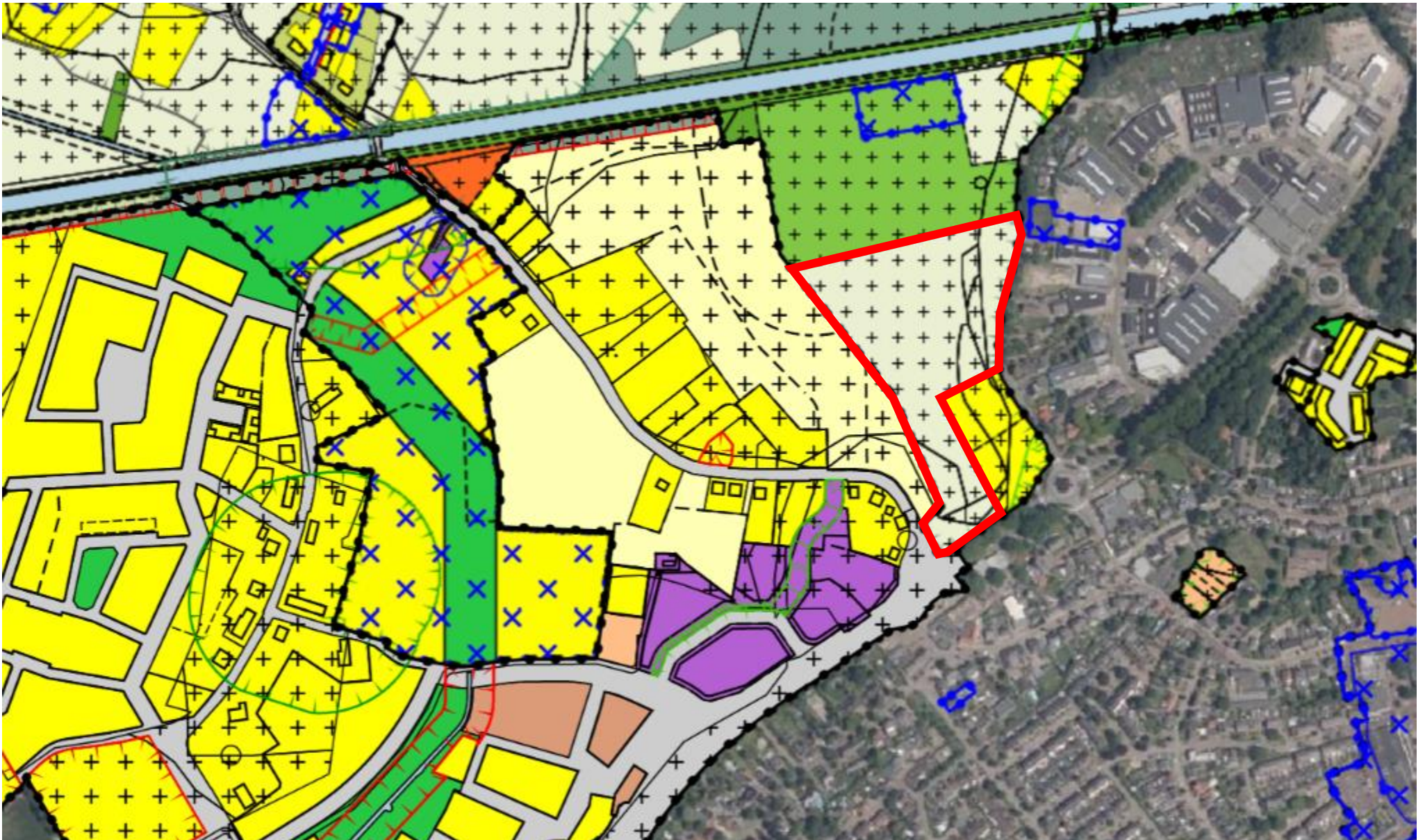
Op het plangebied is op één perceel na het voorkeursrecht gevestigd. Voor de Wvg-percelen zijn de bestemmingen

"Sport", "Woongebied", "Gemengd", "Verkeer en parkeren" en "Groen" toebedacht.

De beoogde ontwikkelingsrichting van het gebied is in strijd met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. De afwijking is gelegen in het feit dat het plangebied van het is bestemd als agrarisch gebied. Binnen deze bestemming zijn geen andere functies anders dan agrarische activiteiten toegelaten. Het ontwikkelen van sportvoorzieningen, woningbouw en gemengde functies is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Er is dus sprake van een beoogde wijziging van gebruik van het gebied, waarbij andere functies en ontwikkelingen en ander grondgebruik dan het huidige agrarische grondgebruik gewenst zijn. Gezien de uitwerking van deze beoogde bestemmingen in een bestemmingsplan om afstemming vraagt en dit nodig is om een duurzaam en ruimtelijke stedenbouwkundig verantwoord grondgebruik met voldoende ruimte voor groene inpassing, waterberging en (langzaam verkeer)ontsluitingen te bewerkstelligen wil de gemeente hier regie op voeren.

3.5.3 Conclusie

De planvergelijking laat zien dat realisatie van de in deze structuurvisie beschreven en beoogde gebiedsindeling met gemengde functies, niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Bestendiging van het voorkeursrecht is gezien de regievoering van de gemeente derhalve wenselijk en mogelijk op basis van deze structuurvisie.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo (structuurvisiegebied rood omlijnd; bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante milieutechnische / omgevingsaspecten aangehaald en op hoofdlijnen beschreven.

4.1 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Het agrarisch gebied zal met de beoogde gebiedsinvulling plaats gaan maken voor een gemengd gebied. Er worden immers verschillende functies mogelijk gemaakt (o.a. sport, wonen, gemengde doeleinden). Tevens zijn er momenteel al verscheidene functies aanwezig rondom omgeving van het plangebied (o.a. sport, wonen, bedrijventerrein), waardoor in de huidige situatie het gebied ook wordt aangemerkt als gemengd gebied.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden per bedrijfscategorie en omgevingstype opgenomen. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. Voor een representatief veldsportcomplex (met verlichting) geldt volgens de VNG-publicatie de milieu-

categorie 3.1. De hoogste richtafstand is voor geluid en draagt 50 meter tot rustige woonwijk/buitengebied en 30 meter tot gemengd gebied. In de structuurvisiekaart is een aandachtsgebied aangeduid ten behoeve van de beheersbaarheid van (geluid)hinder en de ruimtelijke inbedding van de sportvoorzieningen.

Binnen de beoogde gemengde bestemming wordt gedacht aan de inpassing van zeer lichte bedrijvigheid. In beginsel wordt gedacht aan bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Volgens de VNG-publicatie geldt voor de milieucategorie 2 een grootste richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk/buitengebied en 10 meter tot gemengd gebied. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de indicatieve richtafstanden en een aanvaardbare situering van gevoelige functies en milieubelastende functies.

4.2 Geluidhinder

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/u wegen, deze hebben geen geluidszones.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Met de beoogde ontwikkeling van het plangebied worden er nieuwe geluidgevoelige functies (o.a. woningen) mogelijk gemaakt, derhalve zal in het kader van de Wet Geluidhinder een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd.

Industrielawaai

In het kader van deze structuurvisie is indicatief gekeken naar de inpasbaarheid van een representatieve sportfunctie en de inpasbaarheid van eventuele geluidswerende maatregelen. Hierbij is uitgegaan van een veldsportcomplex (met verlichting), waarvoor op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een maximale richtafstand van 50 meter in rustig woongebied en een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied geldt.

Gelet op de verscheidenheid aan functies in en rondom het structuurvisiegebied is reeds sprake van gemengd gebied. Bovendien bevat de structuurvisie in het oostelijke deel van het structuurvisiegebied ruimtereserveringen voor gemengde

functies. Dat betekent dat in beginsel een richtafstand 30 meter vanaf de (nieuwe) sportfuncties tot milieugevoelige functies dient te worden aangehouden.

Uit de eerste verkenning van de inpasbaarheid blijkt dat er reden is om aan te nemen dat nieuwe sportfuncties, al dan niet in combinatie met geluidswerende maatregelen, inpasbaar zijn. Ondanks dat mogelijk niet in alle gevallen aan de aan te houden richtafstand kan worden voldaan, kan middels geluidswerende maatregelen toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande en nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gegarandeerd.

In de verdere uitwerking van het plan en het bestemmingsplan zal de akoestische gevelbelasting op zowel bestaande als de beoogde nieuwe woningen nader onderzocht worden. Hierbij worden dan tevens eventuele noodzakelijke geluidsreducerende maatregelen geborgd. Ook kan hierbij gekeken worden naar de afschermende werking van schermmaatregelen in de beoogde groengordel en eventueel bebouwing aan de Oudvenestraat. Hiermee wordt onderbouwd op welke manier kan worden voldaan aan wettelijke eisen omtrent geluidshinder. Ook zal hiermee de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat worden onderbouwd.

In de structuurvisiekaart is ter indicatie een 'aandachtsgebied' aangeduid ten behoeve van de beheersbaarheid van (geluids)hinder en de ruimtelijke inbedding van de sportvoorzieningen.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof

(PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Om te bepalen wat de invloed van het initiatief is op de luchtkwaliteit zal in het kader van het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de NIBM-tool. Het aantal extra voertuigbewegingen ten gevolge van de voorgestane ontwikkelingen zullen worden berekend. Vervolgens wordt de verkeersgeneratie ingevoerd in de NIBM-tool, de tool zal dan aangeven of het initiatief wel/niet in betekende mate bijdraagt aan het initiatief.

Onderhavig plangebied zal op zijn vroegst ontwikkeld worden in 2022. Voor een ontwikkeling in 2022 en een toename van circa 1.780 extra voertuigbewegingen is, volgens de huidige NIBM-tool, de bijdrage van het extra verkeer niet in betrekende mate en is geen nader onderzoek nodig. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie van het planvoornemen een stuk lager uitvallen dan circa 1.780 extra voertuigbewegingen op een weekdag. Het is derhalve ook niet voorstelbaar dat het aspect luchtkwaliteit voor belemmeringen zal zorgen bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De gronden zijn momenteel bestemd als 'Agrarisch'. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een bodemonderzoek conform de NEN 5740 moeten aantonen of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functies.

4.5 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de

gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) is het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Om dit te realiseren, zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van de waterschappen Aa en Maas en De Dommel. De missie van waterschap Aa en Maas is het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Vanuit deze missie heeft Aa en Maas in haar Waterbeheerplan 2016-2021 het beleid voor de komende jaren vastgelegd en zet daarmee in op realisatie van geformuleerde waterdoelen. Voor het watersysteem liggen de doelen op het gebied van een veilig en bewoonbaar beheersgebied, voldoende water, alsook gezond en natuurlijk water. De insteek is om te komen tot een optimale balans tussen beleid, herinrichting, (peil)beheer en onderhoud.

De doelen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan

"Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot de realisatie van compensatie.

Alle nieuwbouw (in- en uitbreidingen) dient gescheiden aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Binnen de bebouwde kom betreft dit vrijvervalriolering en buiten de bebouwde kom drukriolering. Bij nieuwbouw, ongeacht de toename van het verhard oppervlak, volgt de gemeente Gelpdrop-Mierlo het principe van waterschap De Dommel van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Dit houdt in dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. 60 mm berging is hierbij de richtlijn.

Gemeente Geldrop-Mierlo

Het vigerende Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2018-2022) van de gemeente Geldrop-Mierlo bevat de beleidsdoelen, geplande projecten, onderzoeken en nieuwe ontwikkelingen voor de komende jaren. Verder maakt de rioolheffingsberekening deel uit van het vGRP. Veel geld gaat naar het onderhoud en herstellen waarbij tevens geïnvesteerd wordt in rioolvervangingen en de aanpak van regenwateroverlast.

Bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied zal aangevoerd moeten worden dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Voor de waterhuishouding is het uitgangspunt “vasthouden - bergen - afvoeren” leidend. Dit betekent dat eerst wordt gekeken of het hemelwater dat in het plangebied valt, zoveel mogelijk in het gebied kan blijven door middel van infiltratie. Daarna wordt gekeken of het mogelijk is om het water te bergen (in combinatie met zoveel mogelijk infiltratie) en eventueel vertraagd af te voeren. Op het zuidelijke perceel van het plangebied is specifiek een zoekgebied aangegeven voor een hemelwaterberging. Nader zal worden bekeken of op deze locatie kansen liggen om een hemelwaterberging op te nemen in de uiteindelijke plannen, omdat middels een dergelijke voorziening mogelijk optredende wateroverlast in en rondom het plangebied kan worden voorkomen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een waterhuishoudkundige analyse van de huidige situatie worden gedaan. Daarnaast zal worden onderzocht hoe het plangebied waterhuishoudkundig ingepast kan worden, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Ook wordt een advies uitgewerkt voor de (hemel)waterstructuur en de benodigde waterberging. De benodigde waterberging zal in het stedenbouwkundig plan ingepast worden.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie**Archeologie**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in naar verwachting in 2021 inwerking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2021 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een archeologische verwachtingswaardenkaart waarin zij het beleid van de gemeente m.b.t. archeologie verbeelden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied voor het grootste deel een hoge archeologische verwachting.

Omdat de beoogde nieuwe functies en bijbehorende infrastructuur zullen leiden tot graafwerkzaamheden zal in het kader van de bestemmingsprocedure het plangebied archeologisch onderzocht worden om de aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De ontwikkeling van de nieuwe functies in het plangebied zullen zorgvuldig ingebed worden binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. De karakteristieken van de bebouwingslinten van de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvenestraat zullen behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden door de toevoeging van perceelsgewijze ontwikkeling met eenzelfde stedenbouwkundige korrel en positionering als de huidige bebouwing. De variatie die dergelijke linten van oudsher kenmerken zal doorgezet worden middels de toevoeging van gevarieerde functies en vormgeving, zonder dat de ruimtelijke samenhang verloren gaat.

De kenmerkende laanbeplanting langs bovengenoemde straten zullen behouden blijven en waar mogelijk aangevuld worden. Andere aanwezige landschapselementen, voor zover aanwezig in het gebied, worden onderdeel van de nieuwe groenstructuur. Voorbeelden hiervan zijn de bestaande

groensingels langs de perceelsgrenzen en het huidige sportpark. De landschapselementen worden aangevuld en versterkt tot een volwaardige groenstructuur, welke vervolgens aansluit op de bestaande structuur langs het kanaal, en de omliggende (woon)gebieden van Luchen en Mierlo.

Naast de benodigde wegverhardingen voor autoverkeer zal de doorwaadbaarheid van het gebied worden vergroot door de toevoeging van langzaam verkeersverbindingen. Voor fietsers en voetgangers worden afstanden zodoende korter en verbindingen met omliggende gebieden (Luchen, Mierlo-centrum, Helmond Brandevoort) directer. Daarnaast kunnen nieuwe autoverbindingen bijdragen aan de ontlasting van de bestaande wegen (o.a. Oudvenestraat), waardoor ook deze fiets- en voetgangersvriendelijk(-er) worden.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van

windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Op basis van een inventarisatie van de risicokaart is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen gelegen zijn.

Voor het plangebied is de Rijksweg A67 het meest relevant. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4.000 meter, de werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt ca. 2.700 meter. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg, maar buiten de 200 meterzone. Deze weg is EV-relevant. Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden.

De nieuwe ontwikkeling is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6 per jaar van Rijksweg A67. Ook is de ontwikkeling niet binnen het plasbrandaandachtsgebied van de Rijksweg gelegen. Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft medio 2017 een standaard advisering opgesteld voor specifieke situaties. Omdat het plangebied is gelegen op grote afstand van de Rijksweg A67 kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure het standaard advies worden toegepast.

Verder reiken de invloedsgebieden van overige risicobronnen in de omgeving niet tot het plangebied.

4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor

Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoren kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd voor het plangebied, zodat gelet op de potentiële ecologische waarden het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid zal worden uitgevoerd.

4.9 M.E.R.-plicht

Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is geen vrijblijvende visie en moet een zekere realiteitswaarde hebben. Er moet aangegeven worden hoe de voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden verwezenlijkt. Structuurvisies zijn vaak m.e.r.-plichtig. De geografische begrenzing (schaalgrootte), de complexiteit en het doel (consolideren of ontwikkelen) van structuurvisies kunnen erg uiteenlopen. Dit heeft zijn invloed op de m.e.r.-plicht en inhoud en vorm van het milieueffectrapport.

Wanneer een m.e.r. bij structuurvisies?

Bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage sommen de activiteiten op waarvoor de m.e.r.-plicht kan gelden. Een milieueffectrapport is wettelijk verplicht bij een structuurvisie als:

- de visie kaders stelt voor één of meer van de activiteiten uit de bijlagen C en D. Daarnaast moet de omvang van die activiteiten de drempelwaarden die in de bijlagen zijn genoemd, overschrijden.
- de activiteiten in het plan mogelijk significante gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden in (de omgeving van) het plangebied, zodat een ‘passende beoordeling’ nodig is. Deze mag aansluiten bij het abstractieniveau van het plan.

Deze structuurvisie stelt kaders voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd in bijlage D (D11.2). Een milieueffectrapport is wettelijk verplicht bij een structuurvisie als deze uitspraken doet over een stedelijke ontwikkeling met een omvang van meer dan 100 ha, of de ontwikkeling van meer dan 2.000 woningen. Deze in de bijlagen genoemde drempelwaarden worden met onderhavige structuurvisie niet overschreden. Daarnaast zullen de activiteiten geen significante gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied en is er geen ‘passende beoordeling’ nodig. In het kader van deze structuurvisie is derhalve geen sprake van een m.e.r.-plicht.

5 Uitvoeringsparagraaf

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”, ook wel de uitvoeringsparagraaf genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens op een aantal aspecten van de uitvoering ingegaan, te weten:

- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het gebied van deze structuurvisie is op meerdere manieren mogelijk. Op de eerste plaats dienen de kostendragers als woningbouw en gemengde functies zorg te dragen voor de kostenvragers als infrastructuur, ondergrondse voorzieningen, parkeergelegenheid, sportvoorzieningen, groen- en watervoorzieningen etc. Daarnaast kan de reserve ruimtelijke ontwikkeling worden ingezet voor de kostendekking van de bestedingsdoelen van deze reserve. Bij een eventueel resterend dekkingstekort zal vervolgens gekeken worden naar dekkingsmogelijkheden via de reserve grondexploitatie of via het activiteitenplan van de meerjarenprogrammabegroting. Bij de verdere uitwerking van deze structuurvisie naar één of meerdere bestemmingsplannen zal ook de besluitvorming over de wijze van financiële dekking verder ingevuld moeten zijn.

5.1.1 Wet voorkeursrecht

Met het gemeentelijk voorkeursrecht heeft de gemeente een preferente positie ingenomen voor het geval een eigenaar zijn aangewezen gronden of beperkte rechten wenst te verkopen. In het geval van verkoop dient de eigenaar de betreffende gronden en/of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Na aanbidding van een onroerende

zaak aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht de gronden aan te kopen. Op het moment van aanbidding kan het college een afweging maken wél of niet in onderhandeling te treden met de eigenaar.

De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten ten behoeve van het voorkeursrecht komen ten laste van de gemeente.

5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

5.2.1 Consultatiefase

In het kader van onderhavige structuurvisie heeft de gemeente Geldrop-Mierlo bewoners en belangstellenden in een zogeheten consultatiefase geïnformeerd en geraadpleegd. Daarnaast zijn de bestaande verenigingen die gebruik maken van de faciliteiten en accommodaties van sportpark 't Oudven benaderd om een reactie te geven op de conceptvisie en inzicht te geven in het actuele ledenbestand en bezetting van de (sport)accommodaties.

De consultatieronde heeft plaatsgevonden in december 2020. In verband met het coronavirus was het niet mogelijk om een fysieke bijeenkomst te organiseren.

Er is een aantal alternatieve mogelijkheden bedacht om bewoners en belangstellenden zo goed mogelijk te informeren en hun de ruimte te geven om te reageren op de plannen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het maken van opmerkingen via individuele gesprekken. Individuele gesprekken konden zowel fysiek op het gemeentehuis alsook telefonisch of via een videoverbinding worden gevoerd, afhankelijk van de voorkeur van de aanvrager(s) van het gesprek. Er is door

verschillende personen en verenigingen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Voor het verslag van de inspraakreacties uit de consultatiefase en de beantwoording van deze reacties wordt verwezen naar de bijlagen.

5.2.2 Procedure

De ontwerpstructuurvisie ‘Sportpark Oudven en omgeving’ van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft van 23 april 2021 tot en met donderdag 3 juni 2021, zijnde een periode van 6 weken, ter inzage gelegen in de publiekshal van het gemeentehuis van de gemeente Geldrop-Mierlo aan de Meent 2 in Geldrop. Tevens is het plan, inclusief bijbehorende stukken, digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de terinzageleggingsperiode heeft eenieder de kans gehad om zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Op de ontwerpstructuurvisie zijn diverse zienswijzen naar voren gebracht. In het als bijlage toegevoegde document, ‘Nota van Zienswijzen – Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving’, is een overzicht geboden van de ingediende zienswijzen en wat deze zienswijzen inhoudelijk gezien behelzen. De zienswijzen zijn tevens voorzien van antwoorden en er is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de structuurvisie.

Op 6 september 2021 is de vaststelling van de structuurvisie ‘Sportpark Oudven en omgeving’ besproken in de Commissie Ruimte. Naar aanleiding van deze commissievergadering is gevraagd om de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen globaler op te stellen met betrekking tot de invulling van de beoogde nieuwe sportfunctie(s) op Sportpark 't Oudven. Aan dit verzoek is gehoor gegeven. De structuurvisie is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01