

Bestemmingsplan inbreidingslocaties

Gemeente Geldrop-Mierlo

Vaststelling



Bestemmingsplan inbreidingslocaties

Gemeente Geldrop-Mierlo

Vaststelling

Rapportnummer: 211x07949.085231_1

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.1771.inbreidingslgdpmrl-VP01

Datum: 18 december 2015

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw R. de Bont, de heer R. Smolders

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Paul Gerards, Pascal Hendriks,
John Stohr, Ruud Tak, Joost van der Aa

Concept: augustus 2015

Voorontwerp: --

Ontwerp: september 2015

Vaststelling: 14 december 2015

Trefwoorden: inbreidingslocaties, bestemmingsplan, Geldrop-Mierlo

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 4

Beknopte inhoud: --

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Ontwikkelingslocaties	3
1.3 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid	20
3. BESCHRIJVING PLAN	23
4. ONDERZOEKEN	27
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.2 Bodem	28
4.3 Externe veiligheid	28
4.4 Flora en fauna / Natura2000	31
4.5 Kabels en leidingen	32
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Milieuzonering	34
4.8 Geurhinder veehouderijen	36
4.9 Waterhuishouding	36
4.10 Geluidhinder (wegverkeer)	37
4.11 Archeologie	38
4.12 Cultuurhistorie	38
4.13 Verkeer en parkeren	40
4.14 Resultaten onderzoeken per initiatief	41

5. JURIDISCHE ASPECTEN	65
5.1 Planonderdelen	65
5.2 Opzet planregels	65
5.2.1 Inleidende regels	66
5.2.2 Bestemmingsregels	66
5.2.3 Algemene regels	70
5.2.4 Overgangs- en slotregels	71
 6. UITVOERBAARHEID	 73
6.1 Economische uitvoerbaarheid	73
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
 7. HANDHAVING	 77
 8. PROCEDURE	 79
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Analyse Ladder duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 3: Verantwoording externe veiligheid	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

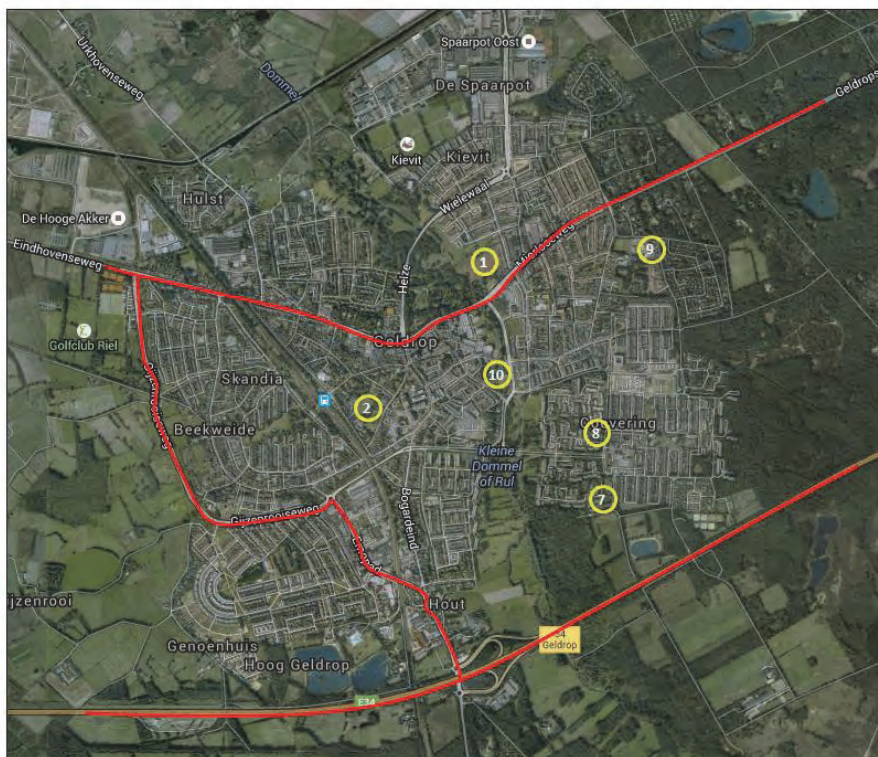
Om in voldoende mate te kunnen voorzien in harde plancapaciteit voor met name woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, wil de gemeente Geldrop-Mierlo een bestemmingsplan voor 10 locaties herzien. De nog te ontwikkelen gebieden bieden gezamenlijk de mogelijkheid om een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen, dat inspeelt op de bestaande behoefte in Geldrop en Mierlo.

De gemeente Geldrop-Mierlo wil de concrete uitwerking van de locaties overlaten aan marktpartijen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om op de locaties woningbouw of andere specifieke functies te realiseren. Om het spanningsveld tussen de gewenste garanties voor kwaliteit en gewenste flexibiliteit in planuitvoer te bewaken zijn uitwerkingsregels opgesteld. De ruimtelijke kaders voor ontwikkeling van de verschillende locaties zijn vastgelegd in de planregels. Hiermee is een bestemmingsplan ontstaan dat tevens flexibiliteit in de uitvoering mogelijk maakt. Onderhavige nieuwe bestemmingsplan biedt rechtszekerheid over de totale toekomstige ontwikkeling.

1.2 Ontwikkelingslocaties

In onderstaand schema zijn de verschillende ontwikkelingslocaties opgesomd. De initiatieven liggen in het stedelijke gebied van Geldrop en Mierlo. In onderstaand schema zijn de locaties opgesomd. Tevens is opgesomd welk bestemmingsplan op de locatie vigeert. In hoofdstuk 3 wordt per initiatief een korte beschrijving gegeven.

Ontwikkelingslocatie		Kern	Vigerend bestemmingsplan
1.	Talingstraat	Geldrop	Woongebieden Noord Geldrop
2.	Centrum West	Geldrop	Geldrop Centrum
3.	Ellenaar	Mierlo	Mierlo
4.	Vesperstraat	Mierlo	Mierlo
5.	Bisschop van Mierlostraat (Loeswijkschool)	Mierlo	Mierlo
6.	Dorpsstraat, Johannesschool	Mierlo	Mierlo
7.	Waleweinlaan	Geldrop	Woongebieden Zuid Oost Geldrop
8.	Willem Barentszweg	Geldrop	Woongebieden Zuid Oost Geldrop
9.	Strabrechtcollege	Geldrop	Woongebieden Zuid Oost Geldrop
10.	Molenstraat	Centrum	Geldrop Centrum



Ontwikkelingslocaties Geldrop



Ontwikkelingslocaties Mierlo

1.3 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd als een gecombineerd conserverend / ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Daar waar vanwege het ontwikkelingsgericht karakter van het bestemmingsplan een aanvullende motivering noodzakelijk is, is dit aangegeven onder het kopje 'Ontwikkelingen'.

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in hoofdstuk 3 beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een beschrijving van de gevoerde procedure.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (Rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Ontwikkelingen

Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat het nationale belang ten aanzien van het radarverstoringengebied rechtstreeks doorwerkt in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt woningbouw op de locaties mogelijk die vanwege de beperkte bouwhoogte, aansluitend bij de bestaande bebouwing in het gebied, geen aantasting van het nationaal belang betekent.

Structuurvisie buisleidingen

Op de visiekaart van de op 12 oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen is te zien dat aan de zuidzijde van Mierlo een indicatief tracé ligt voor nieuwe buisleidingen van nationaal belang. Het betreft de buisleidingenstrook Laarbeek-Echt-Susteren. De verbindingen op de visiekaart zijn zodanig gekozen dat het aantal ruimtelijke of externe-veiligheidsknelpunten beperkt blijft.

Het tracé van de strook heeft nog een voorlopig karakter aangezien de nog te volgen zienswijzenprocedure kan leiden tot aanpassingen van het tracé van de strook. Het is bijvoorbeeld mogelijk om extra beschermende maatregelen aan te nemen bij nieuw aan te leggen leidingen, waardoor de risico's worden verkleind. Ook kan worden gekozen om leidingen te leggen in infrastructurele voorziening, zoals een leidingengoot of leidingentunnel.

Het onderhavige indicatieve tracé is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)/ Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) niet nader uitgewerkt. Hier geldt op grond van het Barro/Rarro dan ook geen voorkeurstracé van 70 meter breed en geen zoekgebied van 250 meter. De Structuurvisie Buisleidingen werkt dan ook niet belemmerend voor de planvorming.

AMvB Ruimte

De algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundamenten;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

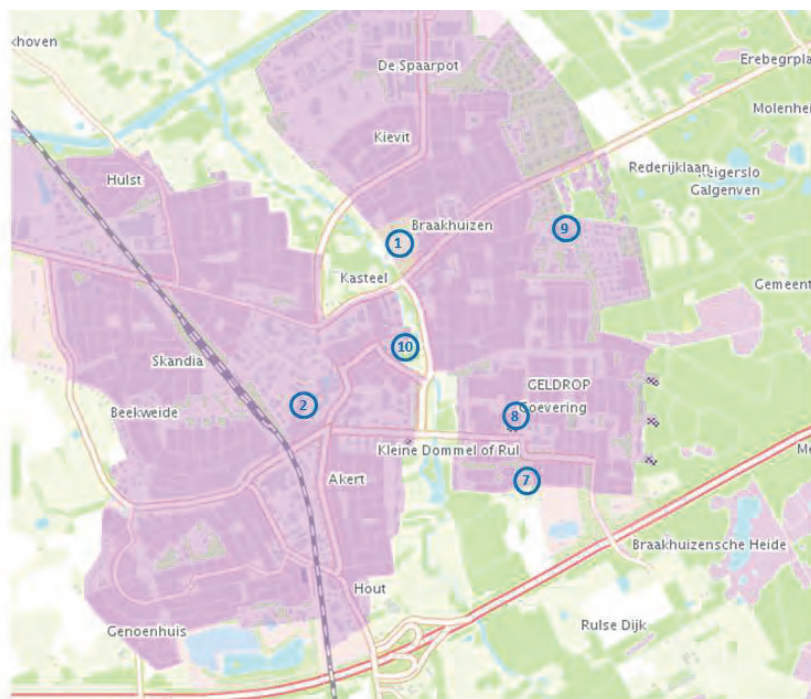
Ontwikkelingen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

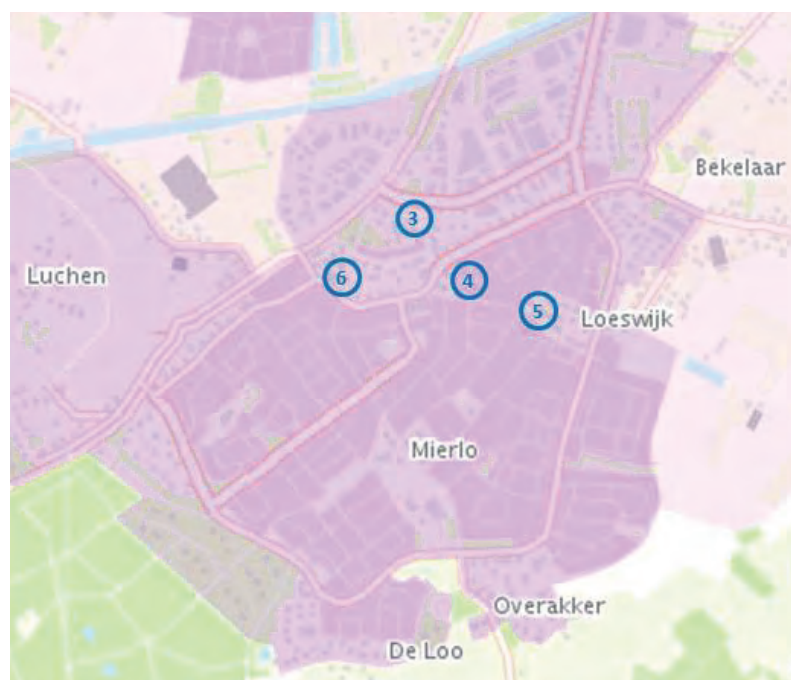
Ladder voor duurzame verstedelijking

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. “Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”



Verordening Ruimte: stedelijk gebied kern Geldrop



Verordening Ruimte: stedelijk gebied kern Mierlo

Ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan maakt nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk, namelijk met name de realisatie van maximaal 193 woningen verspreid over 9 woningbouwlocaties in Geldrop en Mierlo. In de in de separate bijlagen opgenomen analyse is de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkelingslocaties doorlopen. Uit de provinciale woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Geldrop-Mierlo. Dit wordt versterkt door de extra opgave die de gemeente in het kader van het BSGE¹-convenant heeft. De realisatie van de woningbouwlocaties vult deze behoefte voor een deel. Kwalitatief sluiten het woonmilieu's aan op de behoefte. Woningbouw zal gedifferentieerd plaatsvinden om de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen met kinderen, senioren, kenniswerkers uit de sub-regio Stedelijk Gebied Eindhoven, et cetera) van woningen te kunnen voorzien. Hiermee is ook in kwalitatieve zin de behoefte aanwezig. De woningen worden geheel binnen het bestaand stedelijke gebied gerealiseerd, een voorwaarde uit trede 2 van de Ladder.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen.

Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het grootste deel van het plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Alleen het ontwikkelingsgebied Talingstraat heeft een specifieke aanduiding:

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

¹ Bestuurlijke samenwerking stedelijk gebied Eindhoven



Verordening Ruimte: Aanduiding Integratie stad-land



Verordening Ruimte: Structuur Groenblauwe mantel

Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Behoudens de locatie aan de Talingstraat vinden de ontwikkelingen plaats in het bestaand stedelijk gebied. Het maximum aantal te realiseren woningen is in lijn met de regionale woningbouwprogrammering. De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied en houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied en de naaste omgeving.

Voor de locatie Talingstraat is zowel de aanduidingen structuur 'groenblauwe mantel' als de aanduiding 'integratie stad-land' en 'gebied behoud en herstel watersysteem' van toe-

passing. Zoals in de Verordening opgemerkt is in deze gebieden waar beide aanduidingen van toepassing zijn onder specifieke voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk in samenhang met een groene en blauwe landschapontwikkeling.

De locatie Talingstraat grenst direct aan het bestaande stedelijke gebied (Talingstraat en Mierloseweg en aan de ecologische hoofdstructuur langs De Dommel. In verschillende provinciale en regionale plannen en visies zijn de locaties Talingstraat en Mierloseweg aangemerkt als groengebied. Meermalen heeft de gemeente hierover opmerkingen gemaakt, onder meer bij de opstelling van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven in 2004. In dit plan was in eerste instantie de zone van de Kleine Dommel in Geldrop aangeduid als onderdeel van het landschappelijk raamwerk voor beekdalsysteemontwikkeling. Daarbij was echter op de plankaart aansluitend aan het beekdal ook een terrein binnen de grenzen van het 'Landschappelijk raamwerk' aangeduid als 'Landschapsbeheer'. Dit betrof de locatie Talingstraat die toen al door de gemeente in de woningbouwplanning was opgenomen als potentiële (woning)bouwlocatie. Omdat deze aanduiding is gericht op beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm en dus bouwactiviteiten onmogelijk maakt, heeft de gemeente verzocht op deze locatie de aanduiding 'Beheer en intensivering' op te leggen. Dit verzoek is gehonoreerd, zodat de locatie al tien jaar als potentiële bouwlocatie is vastgelegd. Er is uitgebreid overleg gevoerd met Waterschap de Dommel over de begrenzing van het plangebied in relatie met het beekdal. Voor vaststelling van het uitwerkingsplan voor het gebied dient vast te staan dat voldoende kwaliteitsverbetering in de vorm van natuur- en landschapontwikkeling in het ten westen van het plangebied gelegen Dommeldal plaatsvindt. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid. In de visie voor het gebied Talingstraat-Mierloseweg (zie bijlage 1 bij de planregels) is aangegeven de wijze waarop de ontwikkeling van de groenblauwe geleding en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren zijn betrokken in de planontwikkeling. Er is tevens vastgelegd dat de stedelijke ontwikkeling evenredig plaatsvindt met de landschapontwikkeling in het kader van de regeling 'integratie stad en land'. In de uitwerkingsregels is de uitdrukkelijke voorwaarde gesteld dat uitwerking alleen plaats kan vinden als voldaan wordt aan de vastgestelde visie. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient indien noodzakelijk in de regels te worden geborgd dat de landschapontwikkeling conform de visie daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben provinciale staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt in gegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en

natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Goed bereikbare voorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor het bestemmingsplan zijn voor de locaties langs de A67 (zuidzijde Geldrop) de structuurvisiegebieden 'Internationale economische as', 'economisch kenniscluster' en 'robuust water- en natuursysteem' aan de orde.

Voor de overige ontwikkellocaties binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de gebieden 'economisch kenniscluster' en 'stedelijk concentratiegebied' aan de orde.

Gebiedspaspoort De Kempen

Naast het algemene beleid is in de structuurvisie is per gebied in Noord-Brabant een gebiedspaspoort opgenomen. Op Geldrop-Mierlo is het gebiedspaspoort van de Kempen van toepassing. Eén van de uitgangspunten in de Kempen is het versterken van het groene mozaïeklandschap. Dit kan onder andere door:

- de stedelijke ontwikkeling van de dorpen Mierlo en Geldrop te laten bijdragen aan het dorpse wonen. Landelijke uitstraling van de bebouwing is één van de uitgangspunten. Keuzes in de vorm van de bebouwing (grondgebonden woningen van twee lagen met kap met de mogelijkheid om hierin te variëren) en van de materialen zullen hiervoor zorgen;
- daar waar de gebieden grenzen aan het landelijke gebied van Geldrop-Mierlo of aan belangrijke groen- en waterstructuren wordt de bebouwing vormgegeven met zorg

voor een groene overgang (lage dichtheid en een natuurlijke begrenzing van de kavels) van de (dorps)rand naar het omliggende landschap.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingslocaties liggen behoudens de Talingstraat in bestaand stedelijk gebied en zijn daarmee in lijn met de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De Talingstraat ligt in het gebied 'integratie stad-land' waar woningbouw mogelijk is.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (vastgesteld 22 december 2009) bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien is het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Als uitgangspunt wordt hierbij de voortzetting en uitvoering van bestaande afspraken gehanteerd, voor zover dat mogelijk is binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Daarnaast wordt onder andere meer aandacht besteed aan cultuurhistorie, aardkundige en archeologische waarden, recreatie en biodiversiteit, ook buiten de EHS.

Ontwikkelingen

In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) wordt nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Eindhoven / Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)² het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is er sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument.

De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn – willen behouden.

De regionale woningbouwopgave wordt voorts periodiek afgestemd in de Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant. In de meest recente editie, daterend van 26 no-

² De naam van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is gewijzigd in Metropool Regio Eindhoven (MRE)

vember 2014, is regionaal afgestemd dat tot 2024 voor de gemeente Geldrop-Mierlo een bouwopgave geldt van 1390 woningen. Daarbovenop is, op basis van de regionale afspraken die gemaakt zijn in het BSGE Convenant (2013) extra opgave in verband met de Eindhovense overloop van 255 woningen.

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Regio Eindhoven 'Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' vastgesteld. De visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

- *Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten:* De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Maar om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonenarbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende.
- *Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied:* Door demografische ontwikkelingen (groeierende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven "naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied" is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen wel noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil de regio waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.
- *Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad:* De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het MRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren.

Het beoogde aantal woningen op de ontwikkelingslocaties die met onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt past binnen de bovengenoemde regionale afspraken die zijn gemaakt.

De direct en indirect te realiseren nieuwe woningen passen zoals gezegd binnen het regionaal woningbouwprogramma. Voor wat betreft de indirecte bouwtitels dient ten tijde van uitwerking nogmaals te worden aangetoond dat voldaan zal worden aan het Regionaal woningbouwprogramma, waaronder de dan geldende verdeling tussen sociale woningbouw en vrije sector woningbouw.

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn (naast het eerder genoemde Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant), het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschappen De Dommel/Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterbeheerplan 2010 - 2015 Waterschap de Dommel

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

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

Waterschap De Dommel werkt momenteel aan een nieuw waterbeheerplan 'Waardevol Water' voor de periode 2016-2021. Met dit waterbeheerplan wil het waterschap meer dan voorheen inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. In dit waterbeheerplan is de samenwerking tussen gemeente en waterschap bij het zoe-

ken naar de beste oplossing voor de watervraagstukken in de bebouwde omgeving als één van de belangrijkste uitdagingen opgenomen. De vraag is hoe stedelijke inrichting en water met elkaar verbonden kunnen worden. Dat biedt volop kansen; water als inspiratiebron voor stedelijke vernieuwing en een hoogwaardige leefomgeving.

Keur oppervlaktewateren

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

Waterschappen De Dommel/Aa en Maas: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van de waterschappen De Dommel/Aa en Maas van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm³). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of miti-

³ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

gerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Ontwikkelingen

In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) wordt nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldrop-Mierlo

De structuurvisie voor Geldrop-Mierlo is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In 2014 is de structuurvisie geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds de vaststelling hebben plaatsgevonden.

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. De ontwikkelingslocaties liggen grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied. De locaties zijn in de structuurvisie niet nader benoemd. De gewenste ontwikkelingen op de locaties voldoen aan de regionale woningbouwafspraken en de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is in het regionaal overleg vormgegeven. Zie hiervoor onder de paragraaf 'Regionaal beleid'.

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030

In december 2014 is de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030 vastgesteld. 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 heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Woonvisie geeft daarbij invulling aan de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen. Deze zijn:

- De gemeente investeert in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en door-groeiende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen.
- Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat.
- De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan speelt in op de bovenstaande ambities door middel van het realiseren van een evenwichtige verdeling tussen het aandeel sociale woningbouw en vrije sector bouw. Dit zal in lijn zijn met de ten tijde van uitwerking geldende regionale woningbouwcijfers. Op deze wijze wordt ook de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad versterkt. Door middel van een zo ruim mogelijke uitwerkingsregeling ontstaat ruimte om in de toekomst de woningen zo te realiseren als dan noodzakelijk is in het kader van de woonwensen en levensloopbestendigheid van de woningen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 193 woningen verspreid over 9 woningbouwlocaties mogelijk. Per locatie is het maximaal aantal woningen aangegeven.

Geldrop-Mierlo, een plek met hart voor groen Groenbeleidsplan 2014-2024

In februari 2014 is de module Kaders van het Groenbeleidsplan 2014-2024 door de raad vastgesteld. Hiermee is een begin gemaakt met het een nieuw beleidsplan voor de gehele gemeente. In de module Kaders zijn de doelen en uitgangspunten gesteld waarbinnen de inrichting en het beheer van het (openbaar) groen in de gemeente Geldrop-Mierlo verder ontwikkeld worden. In de module Structuren zijn de bomen- en groenstructuur van de gemeente opgenomen.

Het groene raamwerk van Geldrop-Mierlo is onderverdeeld in:

- Bomenstructuur;
- Groenstructuur.

De bomenstructuur vormt het groene raamwerk zelf en is opgebouwd uit bomenlanen. Het zijn op zichzelf staande elementen die met elkaar in verbinding staan en die een verbinding vormen tussen de grotere groenvlakken. Ook het groen waar de structuurbomen in staan, zoals bermen of beplantingsstroken, behoren tot de structuur.

De grotere groenvlakken vormen de groenstructuur en zorgen voor de invulling en versteviging van het raamwerk. De groenstructuur is per dorp en vervolgens per wijk beschreven. Het overige groen valt buiten het raamwerk en wordt bestempeld als overig groen.

Het Groenbeleidsplan is nog niet vertaald in specifiek beleid. Wel is in de uitwerkingsregels een voorwaarde opgenomen om voorafgaande aan de planvorming een inventarisatie uit te voeren naar het aanwezige groen en de aanwezige bomen. Aangegeven dient te worden hoe er in het uitwerkingsplan rekening mee is gehouden.

Geldrop-Mierlo bruist! Horecabeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2010

Voor de locatie Molenstraat is in onderhavig bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het pand te wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Horeca'. De locatie Molenstraat ligt op korte afstand van het centrumgebied. In bijlage VI-1 is een plattegrond met daarop aangegeven het centrumgebied. Het gebied stopt in de Molenstraat ter hoogte van De Bleek.

Het horecabeleidsplan gaat uit van clustering van horeca in het centrumgebied. Het is niet onmogelijk om een horecavestiging uit te breiden buiten het centrumgebied. Hierbij is goede afweging van verschillende factoren (locatie, verkeerssituatie, omwonenden etc.) essentieel. In deze afweging speelt een bepaalde mate van clustering een rol.

Onderhavig bestemmingsplan moet onder andere een verbreding van het toekomstige gebruik van het pand Molenstraat 8 mogelijk maken. Het toevoegen van de functie 'horeca' is één van de mogelijkheden. De locatie Molenstraat ligt aan de zuidzijde van het weverijmuseum/sociaal-cultureel centrum Hofdael. Beide instellingen zijn in één complex (voormalige weverijcomplex) gehuisvest. De parkeerplaats en entree zijn op korte afstand van het pand aan de Molenstraat gesitueerd. Daarnaast is de Molenstraat en de in het verlengde liggende Sluistraat een doorgaans fietsroute vanuit het centrumgebied van Gell-drop naar de oostzijde van de kern. Er is een sprake van een gebruiksmogelijkheid van een bestaande stedelijke functie waarbij een eventuele horecafunctie aansluit op de aanwezige structuren.

3. BESCHRIJVING PLAN

Algemeen

Dit plan voorziet in het bieden van een planologisch kader om een 10 inbreidingslocaties in de kernen van Geldrop-Mierlo te transformeren. Hierbij wordt harde plancapaciteit, maximaal 193 woningen, op locaties in bestaand stedelijk gebied toegevoegd (9 locaties) en de mogelijkheid voor functieverruiming van het pand De Lounge (Molenstraat 8).

De nog te ontwikkelen gebieden bieden gezamenlijk de mogelijkheid om een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen, dat inspeelt op de bestaande behoefte in Geldrop en Mierlo, te realiseren.

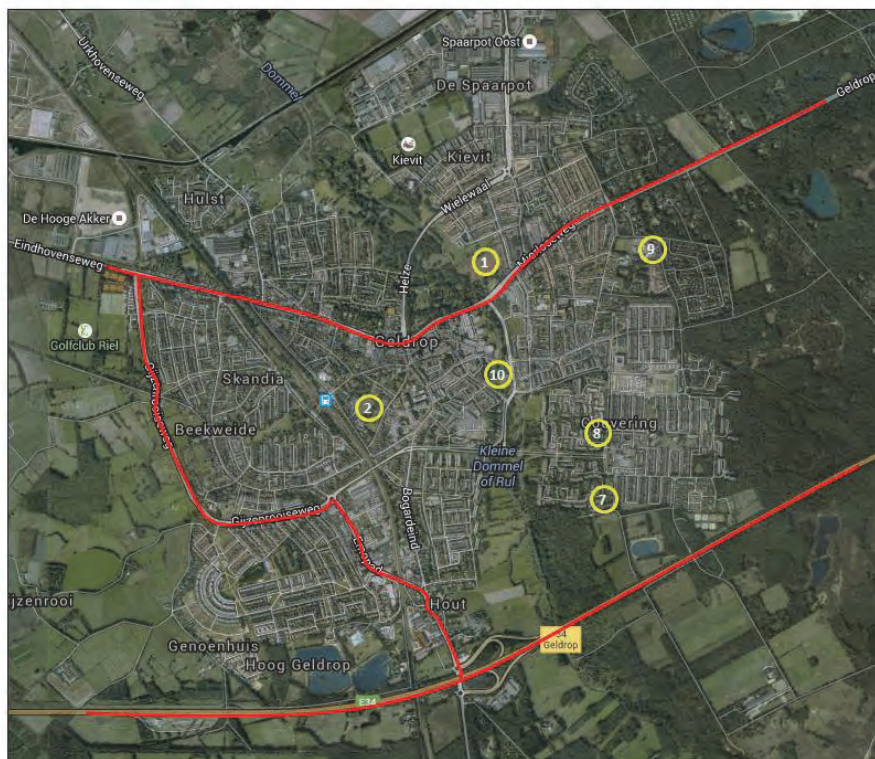
De gemeente Geldrop-Mierlo wil de concrete uitwerking van de locaties overlaten aan marktpartijen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om op de locaties woningbouw en specifiek voor het pand Molenstraat andere specifieke functies te realiseren. Om het spanningsveld tussen de gewenste garanties voor kwaliteit en gewenste flexibiliteit in planuitvoer te bewaken zijn voor alle locaties (met uitzondering van de locatie Molenstraat) uitwerkingsregels opgesteld. Ook is per locatie het maximaal te realiseren woningen aangegeven. De ruimtelijke kaders voor ontwikkeling van de verschillende locaties zijn vastgelegd in de planregels. Hiermee is een bestemmingsplan ontstaan dat tevens flexibiliteit in de uitvoering mogelijk maakt, maar niet meer dan het totale maximale aantal woningen. Deze flexibiliteit uit zich niet alleen in een zekere mate van vrijheid in te bouwen type woningen, maar ook in het kunnen schuiven van plancapaciteit tussen locaties als daartoe noodzaak bestaat en deze verschuiving niet leidt tot een onevenredige aantasting van bestaande functies of waarden.

Locatie 1: Talingstraat

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

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

maximaal 15 woningen mogelijk zijn indien een adequate ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien/aangelegd welke aan de noordzijde het plangebied ontsluit.



Ontwikkelingslocaties Geldrop



Ontwikkelingslocaties Mierlo

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

Locatie 2: Centrum West

De locatie Centrum West omvat het perceel aan de Heilige Geeststraat tussen nummer 4 en 6, het perceel Van der Puttschool (Parallelweg 7 en 8) en aangrenzende percelen tussen Parallelweg 10A/B en 11/11A en Heggestraat (tot achterzijde percelen Heggestraat 60 en 62/62A). De percelen zijn onbebouwd, behoudens die van de Van der Puttschool.

Op het perceel aan de Heilige Geeststraat worden twee woningen voorzien. In de verdere planvorming wordt onderzocht of de bestaande gebouwen van de school (deels) herbestemd kunnen worden tot woningen. In totaal biedt het plangebied ruimte voor maximaal 75 woningen (dit is inclusief de te herontwikkelen schoollocatie). Het gebied voorziet in de mogelijkheid van maximaal 75 parkeerplaatsen ten behoeve van langparkeren Centrum Geldrop.

Locatie 3: Ellenaar

De locatie Ellenaar sluit aan op de herontwikkeling van de hoek Hekelstraat/Industrieweg in Mierlo. De planlocatie omvat het onbebouwde perceel ten noorden van de woning Ellenaar 25. De Industrieweg is de noordelijke begrenzing van het perceel. Op de locatie worden maximaal twee woningen gerealiseerd.

Locatie 4: Vesperstraat

De locatie Vesperstraat in Mierlo omvat het terrein van de voormalige brandweerkazerne. Deze locatie maakte oorspronkelijk deel uit van het totale bouwplan voor De Waag en omgeving. Op de locatie zijn maximaal negen woningen voorzien.

Locatie 5: Bisschop van Mierlostraat, Loeswijkschool

De locatie in Mierlo omvat het bestaande schoolgebouw (Loeswijkschool). Beoogd wordt de realisatie van maximaal 20 woningen.

Locatie 6: Dorpsstraat, Johannesschool

Aan de Dorpsstraat in Mierlo ligt de Johannesschool. Het schoolgebouw ligt op afstand van het lint. De ruimte voor de school is in gebruik als schoolplein. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het voetpad wat loopt tussen de parkeerplaats aan de Dorpsstraat (tussen nummer 107 en 115) en de parkeerplaats aan de Hekelstraat.

Er zijn nog geen concrete plannen voor sloop van de school. Er is een brede ontwikkelingswens van pand en perceel. De invulling kan divers zijn, van wonen in allerlei vormen tot een commerciële of maatschappelijke functie. Het plein aan de voorzijde blijft in de nieuwe situatie een openbaar karakter houden, afhankelijk van de invulling die de school krijgt.

Indien het schoolgebouw wordt herbestemd naar een woonbestemming worden maximaal 6 wooneenheden in het pand gerealiseerd. Aan de achterzijde van het perceel worden maximaal zes woningen gebouwd.

Locatie 7: Waleweinlaan

Het perceel Waleweinlaan ligt gesitueerd ten oosten van de woning Waleweinlaan nr. 3 en ten westen van de Mackenzestraat (ter hoogte van nummers 23-25). Op de locatie zijn maximaal drie woningen mogelijk.

Locatie 8: Willem Barentzweg, de Bron

De planlocatie omvat het perceel van basisschool De Bron en biedt ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 20 woningen. Een bezonningsstudie als onderdeel van de verdere planvorming is vereist om inzicht te geven of bij een voorstel tot herinvulling van het gebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Locatie 9: Strabrechtcollege

Aan de Grote Bos ligt het Strabrechtcollege. Op het onbebouwde perceel ten westen van het college (grenzend aan Dwarsstraat en Grote Bos) zijn er plannen voor realisatie van nieuwbouw ten behoeve van de schoolfunctie. Het plan omvat sloop van de bestaande oostelijke massadelen van het college, grenzend aan Grote Bos,. Op de vrijkomende locatie wordt gedacht aan maximaal acht woningen.

Locatie 10: Molenstraat

Aan de zuidkant van de Molenstraat, ter hoogte van het Weverijmuseum, staat het gebouw De Lounge. Het gebouw is in gebruik door het Jongerenwerk. Mogelijk dat er in de toekomst een situatie gaat ontstaan dat (delen van) het pand gebruikt worden door andere organisaties en/of bedrijven. In het vigerend bestemmingsplan is het pand specifiek bestemd (bestemming 'Maatschappelijk') en is een toekomstig breder gebruik niet direct mogelijk. Het bestemmingsplan moet een vergroting van de toekomstige gebruiksmogelijkheden mogelijk maken (bijvoorbeeld met horeca) . Het bestemmingsplan maakt alleen de functieverbreiding mogelijk. Uitbreiding van bebouwing is niet aan de orde.

4. ONDERZOEKEN

Bij de actualisering van een bestemmingsplan en bij het realiseren van nieuwe juridisch-planologische rechten dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kunnen ook functies in het plangebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

Op het gebied van bodem, akoestiek, archeologie, geurhinder, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering, flora en fauna en kabels en leidingen zijn onderzoeken en quickscans uitgevoerd. Hieronder is kort per aspect toegelicht wat het onderzoek precies inhoudt. Vervolgens is per initiatief in paragraaf 4.14 een tabel weergegeven met daarin de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en quickscans. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlagen van dit bestemmingsplan.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of de ontwikkeling significante milieueffecten heeft, wordt in deze paragraaf een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hierin is bekeken (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In totaal worden circa 193 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Uit paragraaf 4.4 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur dat van externe werking geen sprake kan zijn en dat er met betrekking tot het Natura 2000 gebieden geen belemmering ontstaat als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied.

3. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. De vastgestelde plannen in de omgeving van het plangebied

zijn meegenomen in het bepalen van de milieueffecten, doordat bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking van deze plannen is meegenomen in het verkeersmodel.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, zijn er geen significante milieueffecten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functies. Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740.

Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van 5 jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

Voor de verschillende ontwikkelingslocaties is op basis van een quickscan de bodemgesteldheid in beeld gebracht. Deze quickscan wordt verder verfijnd naar een bureauonderzoek en eventueel verkennend veldonderzoek door middel van boringen. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een beletsel vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. De resultaten per ontwikkelingslocaties worden in het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een onderzoeksverplichting als uitwerkingsverplichting opgenomen.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plan-

gebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Structuurvisie buisleidingen

Op de visiekaart van de op 12 oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen is te zien dat aan de zuidzijde van Mierlo een indicatief tracé ligt voor nieuwe buisleidingen van nationaal belang. Het betreft de buisleidingenstrook Laarbeek-Echt-Susteren. Het onderhavige indicatieve tracé is in het Barro/Rarro niet nader uitgewerkt. Hier geldt op grond van het Barro/Rarro dan ook geen voorkeustracé van 70 meter breed en geen zoekgebied van 250 meter. De Structuurvisie Buisleidingen werkt dan ook niet belemmerend voor de planvorming.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). In zowel het Bevi, het Bevt als het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen, scholen en bedrijven zijn kwetsbare, c.q. beperkt kwetsbare objecten.

Toetsing

Bedrijven

Het bedrijf Van Gansewinkel bevindt zich op de locatie Spaarpot 6 in Geldrop. Het betreft een bedrijf in afvalinzameling. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt over de nabijgelegen percelen en het invloedsgebied is 1555 meter groot. Geen van de locaties ligt op minder dan 640 meter van het bedrijf Van Gansewinkel en er hoeft dus geen groepsrisicoberekening uitgevoerd te worden. De locatie Talingstraat ligt op een afstand tussen de 640 en 1555 meter. Voor deze locatie kan uitgegaan worden van een beperkte groepsrisicoverantwoording. Deze beperkte groepsrisicoverantwoording is opgenomen als separate bijlage

Buisleidingen

Leidingen Gasunie Geldrop

- Z-514-14 40 bar, 6,61 inch invloedsgebied 70 meter;
- Z-514-01 40 bar, 12,76 inch invloedsgebied 140 meter.

Leidingen Gasunie Mierlo

- Z-514-03 40 bar 4,49 inch invloedsgebied 45 meter;
- A-521 66,20 bar 35,98 inch invloedsgebied 430 meter.

Geen van de planlocaties bevindt zich in het invloedsgebied van de buisleidingen, met uitzondering van de locatie Centrum-West. Een deel van deze locatie bevindt zich in het invloedsgebied. Hiervoor zal een nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Wegen

De planlocaties bevinden zich op meer dan 200 meter van de A67. De locaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en buiten het plasbrandaandachtsgebied. Volgens het Basisnet Weg vormt een ruimtelijke ontwikkeling verder dan 200 meter van een transportas voor het groepsrisico geen belemmering. Wel liggen alle locaties in het invloedsgebied van 4 kilometer. De afstand is dermate groot dat bij een ramp op de Rijksweg (toxisch scenario) op die afstand de gevolgen beperkt zullen zijn als gevolg van een toename van de populatie. Als separate bijlage is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen route gevaarlijke stoffen. Incidenteel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op gemeentelijke wegen van en naar de inrichtingen. Gezien de omvang van dit transport zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkellocaties.

Spoor

Het spoortraject Eindhoven – Weert heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 24 meter en een invloedsgebied van 995 meter. De locatie Centrum-West is binnen een afstand van 200 meter tot het spoor gepland. Voor dit plan zal een nader onderzoek moeten plaatsvinden middels een QRA (Kwantitatieve risicoanalyse), een verantwoording van het groepsrisico moeten worden opgesteld en advies aan de Veiligheidsregio gevraagd moeten worden.

De locaties Waleweinlaan en Molenstraat bevinden zich op een afstand van 200 tot 995 meter tot het spoor. Voor deze woningen hoeft geen QRA opgesteld te worden, maar kan volstaan worden met het algemene verantwoordingskader. Als separate bijlage is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Conclusie

Geen van de locaties ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. In onderstaande tabel is per risicobron aangegeven welke locaties binnen de invloedsgebieden liggen en of een nader onderzoek noodzakelijk is.

Tabel:

Risicobron	Afstand (meter)	Locatie binnen zone	Onderzoek
Rijksweg	0 - 200	Geen locaties	Geen onderzoek
	200 – 4000	Talingstraat, Centrum-West, Ellenaar, Vesperstraat, Bisschop van Mierlostraat/Loeswijkschool, Dorpsstraat/Johannesschool, Waleweinlaan, Willem Barentszweg, Strabrechtcollege, Molenstraat	Beperkte verantwoording in bijlage
Spoor	0 - 200	Centrum-West	Nader onderzoek
	200-995	Waleweinlaan en Molenstraat	Beperkte verantwoording in bijlage
Van Ganswinkel	0-640	Geen locaties	Geen onderzoek
	640-1555	Talingstraat	Beperkte verantwoording in bijlage
Buisleidingen	0-150	Centrum West	Geen onderzoek

Voor de locatie Centrum-West zal nader onderzoek moeten plaatsvinden voor het spoor en de nabijgelegen buisleiding. Voor de overige locaties geldt dat er vanuit externe veiligheid er geen belemmeringen voor de ze locaties zijn. In de bijlage is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.4 Flora en fauna / Natura2000

Bij de planontwikkeling is een toets aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die de plannen per locatie hebben op de beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Daarnaast wordt

advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden kunnen worden.

In dit kader heeft er per locatie een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden. In paragraaf 4.14 is in het kort weergegeven of er op het gebied van flora en fauna belemmeringen aanwezig zijn en of nader onderzoek noodzakelijk is. De uitgevoerde quickscans zijn als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.5 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen

Ter plaatse van de verschillende plangebieden is bekeken of er, voor zover bekend, kabels en/of leidingen aanwezig zijn die mogelijk belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkelen. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens van de gemeente Geldrop-Mierlo.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.6 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 2: NIBM criteria

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in Geldrop-Mierlo goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het PBL PM₁₀ in Geldrop-Mierlo circa 23 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse circa 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een loca-

tie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden, indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen of binnen 50 meter vanaf provinciale wegen.

Er bevinden zich in de nabijheid van de ontwikkelingslocaties geen provinciale wegen. De ontwikkelingslocaties bevinden zich op meer dan 300 meter afstand van de Rijkswegen. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Toetsing

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden. In het bestemmingsplan vinden echter geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen plaats waarvoor een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Voor de te realiseren woningen wordt door middel van een uit te werken woonbestemming een nadere toets opgenomen aan de relevante milieu-aspecten, waaronder de luchtkwaliteit. In ieder geval is duidelijk dat het totale aantal woningen dat op de ontwikkelingslocatie mogelijk worden gemaakt ruimschoots onder de grenswaarde van 1.500 nieuwe woningen blijft. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, zijn de ontwikkelingen op de beoogde locaties niet van invloed op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is geschikt voor de te vestigen gevoelige functies.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.7 Milieuzonering

In het kader van het realiseren en behouden van een goed woon- en leefklimaat, worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁴

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke orderingspraktijk, uitgave VNG, 2009

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Enkele ontwikkelingslocaties bevinden zich in het centrumgebied van Geldrop of Mierlo. Het gaat om de locaties:

- Centrum West;
- Vesperstraat;
- Bisschop van Mierlostraat;
- Dorpsstraat, Johannesschool;
- Molenstraat.

Dergelijke centrumgebieden kunnen door de dynamiek die zich in de omgeving bevindt aangemerkt worden als gemengd gebied. De richtafstanden kunnen derhalve met 1 stap worden verkleind. De uitwerkingsplannen maken woningen mogelijk. Woningen betreffen gevoelige objecten. In de omgeving van de woningen zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 aanwezig. De menging van wonen met andere functies uit categorie 1 en 2 wordt in gemengde gebieden ruimtelijk acceptabel en aanvaardbaar geacht. Hierdoor vormen de milieufacturen op voorhand geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Bij de nadere uitwerking van de plannen dient het aspect nader te worden onderzocht. Omgekeerd zullen de woningen geen onevenredige beperkingen opwerpen voor de bedrijfsvoering van omliggende functies.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.8 Geurhinder veehouderijen

Woningen zijn geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. In dat kader dient voor de nieuwe woningen te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden aangetast.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.9 Waterhuishouding

Een waterparagraaf is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving, “de waterparagraaf”, van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Beleidskader

Voor het beleidskader wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Samenwerking met de waterbeheerder

Onderhavig bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg door de gemeente Geldrop-Mierlo voorgelegd aan de waterschappen De Dommel en Aa en Maas. In het kader van het vooroverleg wordt met de waterschappen de dialoog aangegaan over de wijze waarop de water(schaps)belangen moeten worden meegenomen in de verschillende uitwerkingsplannen.

Water in relatie tot de ontwikkelingslocaties

Het Rijk heeft voor alle ruimtelijke plannen de opstelling van een zogenaamde waterparagraaf verplicht gesteld als onderdeel van de watertoets. In deze paragraaf wordt de afstemming tussen waterhuishouding en ruimtelijke ordening in het licht van de integrale afweging expliciet in beeld gebracht. De watertoets is een beoordeling van de ruimte, die bij ruimtelijke ontwikkelingen voor water behouden blijft, vooral in relatie tot veiligheid en overlast. De ontwikkelingslocaties vallen onder het beheer van Waterschap De Dommel of Waterschap Aa en Maas, afhankelijk van de ligging van de locaties.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft naast het Waterplan een gemeentelijk rioleringsplan (2013-2017), waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd. Nieuwe wetgeving op het gebied van water is geïntegreerd in dit gemeentelijke beleid.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Binnen de uitwerkingsregels is gesteld dat een plan moet voorzien in voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater. Daarnaast is het mogelijk om binnen de uit te werken bestemmingen waterlopen en waterpartijen aan te leggen met het oog op een goede afwatering van groen en openbare verhardingen.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.10 Geluidhinder (wegverkeer)

Achtergrond

Op 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie de volgende tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Bij wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u bepalen onder andere de verkeersintensiteiten op deze wegen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Tabel 4: ligging en omvang onderzoekszone Wgh

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wet-

houders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

De resultaten van het akoestisch onderzoek per ontwikkelingslocatie worden ingevoegd in het vast te stellen bestemmingsplan.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.11 Archeologie

Op de Archeologische beleidskaart (versie 2 oktober 2012) van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de archeologische verwachtingen en waarden bepaald. Op de beleidskaart worden 6 categorieën onderscheiden. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende archeologische waarden van toepassing:

- Waarde Archeologie 1: gebied met archeologische waarde;
- Waarde Archeologie 2: gebied met hoge verwachting;
- Waarde Archeologie 3: gebied met middelhoge verwachting;

Op verschillende locaties in Geldrop en Mierlo zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd, van bureau- en booronderzoek tot en met opgravingen toe. Voor de verschillende ontwikkelingslocaties is op basis van een quickscan de eerste archeologische verwachting in beeld gebracht. Deze quickscan wordt verder verfijnd naar een bureauonderzoek en eventueel verkennend veldonderzoek door middel van boringen. Totdat de resultaten bekend zijn beschermt de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' eventuele waarden op de planlocaties. Totdat een nader onderzoek is uitgevoerd kunnen geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. De eventuele archeologische waarden van de gronden op de ontwikkelingslocaties zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming die gericht is op de bescherming van archeologische waarden.

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.12 Cultuurhistorie

Op de gemeentelijke erfgoedkaart (<http://atlas.odzob.nl/erfgoed>) zijn de cultuurhistorische waarden van de gehele gemeente in kaart gebracht. Per locatie is inzichtelijk gemaakt welke waarden aanwezig zijn en bij de verdere planuitwerking rekening moet worden

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

Molenbiotoop

De molenbiotoop is een cirkelvormige zone rondom windmolens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht op) de molen. Deze zone dient met de nodige zorg te worden ingericht.

Aan de Molenakker 3 in Geldrop ligt de beltmolen 't Nupke. Aan de Dorpsstraat 147 in Mierlo een naamloze standerdmolen en aan de Geldropseweg 1 de Elderse molen (beltmolen). De laatste molen heeft geen kap en wieken.

Voor zowel 't Nupke als de Mierlose molen zijn molenbiotopen van toepassing. De molenbiotoop van de Elderse molen is recent beoordeeld door de Nederlandse Molenstichting. Dit naar aanleiding van een bedrijfsuitbreiding vlakbij deze molen. De molen verkeert in een dusdanige staat dat de Molenstichting heeft beoordeeld dat bij bebouwing van de omgeving geen rekening gehouden hoeft te worden met deze molen. De molen is niet voorzien van wieken. Van windvang is geen sprake, laat staan van nadelige beïnvloeding daarvan. Ook het zicht op de molen werd niet van belang geacht.

De onderstaande locaties liggen op basis van het desbetreffende bestemmingsplan binnen een molenbeschermingszone (molenbiotoop):

- Locatie Centrum West (deels, zuidzijde);
- Ellenaar (volledig);
- Vesperstraat (volledig);
- Johannesschool (volledig).

Rondom de molens dient een vrije ruimte van 100 meter aanwezig te zijn.

Vanaf een afstand van 100 meter vanuit het middelpunt van de molenbiotoop, geldt de volgende formule:

$$H=x/n+c*z$$

Daarbij is 'H' de maximum bouwhoogte, de 'x' is de afstand gebouw of bouwwerk tot de molen, de 'n' is de waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied), 'c' is de constante van 0,4 en 'z' de askophoogte (helft van de lengte vlucht en hoogte belt).

In de tabel in paragraaf 4.14 is per ontwikkelingslocatie aangegeven op welke wijze bij de nadere uitwerking met het aspect dient worden omgegaan.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de ontwikkelingslocaties worden nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd. De locaties worden ontsloten op de bestaande wegenstructuren. De ontwikkeling van woningen en overige functies op de locaties leidt verkeerstechnisch niet tot belemmeringen. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om de invloed van het wegverkeer op de nieuwe en bestaande woningen te bepalen. Zie hiervoor de paragraaf 'Wegverkeerslawaaï'.

Parkeren

Parkeernormering

De toe te passen parkeernormering wordt afgeleid van de parkeerkencijfers van het CROW. Ontwikkelingslocaties in Geldrop vallen onder een verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk'. Locaties in Mierlo vallen onder een verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk'. Daarbij wordt in alle gebieden buiten het Geldropse centrum, uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte in de aangegeven parkeerkencijfers. In het Geldropse centrum wordt uitgegaan van de ondergrens van de aangegeven bandbreedte.

Op deze parkeernormering kan een reductie worden toegepast van 0,2 pp/woning indien de locatie in de nabijheid van goed openbaar vervoer is gesitueerd. Hiervan is sprake indien een OV-halte aanwezig is op een loopafstand van maximaal 400 m, waarbij minimaal een ½ uurs-bediening in de spitsperiodes wordt geboden. Bij toepassing van deze reductie dient echter ten alle tijden te worden voldaan aan de ondergrens van de aangegeven bandbreedte in de parkeerkencijfers van het CROW.

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen

In beginsel dienen parkeervoorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein te worden gesitueerd. Daarbij wordt voor wat betreft de parkeergelegenheid op eigen terrein bij woningen onderstaande berekeningsaantallen gehanteerd:

-enkele oprit, geheel voor voorgevelrooilijn, zonder garage/carport	1,0 pp	oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed
-enkele oprit, (ged.) achter voorgevelrooilijn, zonder garage/carport	0,8 pp	oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed
-lange oprit, zonder garage/carport	1,4 pp	oprit min. 11,0m diep en 3,0m breed
-dubbele oprit, zonder garage/carport	1,6 pp	oprit min. 5,0m diep en 5,0m breed
-garage met enkele oprit	1,0 pp	oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed
-garage met lange oprit	1,6 pp	oprit min. 11,0m diep en 3,0 m breed
-garage met dubbele oprit	1,8 pp	oprit min. 5,0m diep en 5,0m breed
-carport met enkele oprit	1,2 pp	oprit min.5,0m diep (ex. carport) en 2,5m breed
-carport met lange oprit	1,8 pp	oprit min 11,0 m diep (ex. carport) en 3 m breed
-carport met dubbele oprit	2,0 pp	oprit min.5,0m diep (ex. carport) en 5,0m breed

Vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen hebben altijd een theoretisch aantal van minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar. Op deze manier wordt de straat zoveel mogelijk ontlast van geparkeerde auto's. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt echter uitgegaan van de hiervoor genoemde berekeningsaantallen.

Bij de uitwerkingsregels is de aanleg van voldoende parkeerplaatsen geborgd.

4.14 Resultaten onderzoeken per initiatief

Talingstraat	
Bodem	Voor een deel van de planlocatie, bomenstrook aan zijde Talingstraat en de strook grenzend aan deze gronden (zuidzijde), zijn in 1994 en 2010 bodemonderzoeken uitgevoerd ⁵ . Uit het onderzoek van 2010 ⁶ blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor cadmium en lood aanwezig zijn. In de ondergrond zijn er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de onderzochte stoffen. In het grondwater is er een overschrijding van de streefwaarden voor barium, lood, naftaleen en (cis, trans) 1,2-dichloorethenen. Voor de locatie (zowel noord- als zuidzijde) dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van Mierloseweg. Gelet op de afstand en de hoge verkeersintensiteit op de Mierloseweg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij een aantal te bouwen woningen zeker worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. <u>Industrielawaai</u> In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven die door de bouw van woningen

⁵ Verkennend bodemonderzoek "Kievitstraat 43", Milieudienst, rapportnr. 34073135, januari 1994

⁶ Verkennend bodemonderzoek "locatie aan de Kievitstraat", Lankelma ingenieursbureau Zuid BV, rapportnr. 63477, d.d. 28 april 2010

	belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied 3 verschillende verwachtingswaarden; archeologische waarde, hoge verwachting en middel-hoge verwachting. Voor het gebied is in 2014 een Programma van Eisen ⁷ opgesteld. Dit PvE is de basis voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.
Cultuurhistorische waarden	Het plangebied grenst aan een cultuurhistorisch waardevol complex, het Kasteelpark Geldrop. Daarnaast bevinden zich aan de zijde Mierloseweg twee gemeentelijke monumenten en overige waardevolle gebouwen. De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast. Daarbij is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken hoe in de planuitwerking rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van het Kasteelpark, het Dommeldal en rekening is gehouden met de monumentale bebouwing aan de Mierloseweg.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.
Water	In de onderstaande figuur is de beekdalbegrenzing (paarskleurig vlak) ter plaatse van de ontwikkeling aan de Talinstraat opgenomen. Ontwikkelingen die een structureel hydrologisch negatief effect hebben op de natuur gerichte waterhuishouding zijn volgens de Keur in deze gebieden niet toegestaan. Peilafwijkingen die de waterhuishouding structureel aantasten kunnen alleen worden toegestaan als het hydrologisch negatief effect volledig wordt gecompenseerd. Het is van belang dat hiermee rekening wordt gehouden bij het opstellen van het uitwerkingsplan Talingstraat.  Daarnaast dient bij concretisering van het project een watertoets opgesteld te worden. De

⁷ IVO-Proefsleuven inclusief bureauonderzoek PvE 2014- nr. 6, versie 1, ODZOB, d.d. 9 mei 2014

	watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het bedrijf Van Gansewinkel en van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Talingstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate". Hierdoor kan een toetsing van de luchtkwaliteit voor dit plan achterwege blijven. De nabijgelegen Mierloseweg valt niet onder het type wegen dat de AMvB "Gevoelige bestemmingen" beoogt te reguleren. De luchtkwaliteit ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied. De invloed van het bedrijf 'Van Gansewinkel' is onder het aspect 'externe veiligheid' beoordeeld.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • De houtwallen van zowel plangebied 1a als 1b kunnen deel uitmaken van een vliegroute voor vleermuizen. In plangebied 1b bevinden bomen met geschikte holtes voor vleermuizen. Indien deze houtwallen intact blijven kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Bij het verwijderen van de houtwallen zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar het effect op vleermuizen; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht;

	In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.
Kabels en leidingen	Door het plangebied loopt aan de westzijde in noord-zuidelijke richting een stamriool. De ligging van de leiding en de bijbehorende vrijwaringszone zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. In de bijhorende regels is bepaald dat in deze zone uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leidingen worden gebouwd. Voor het overige zijn in en nabij het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig.
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

Centrum West	
Bodem	Binnen het plangebied zijn De percelen aan de Heggestraat in 2003 onderzocht. Hierbij zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik, zink, PAK en minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, cadmium en chroom. Ook het plangebied aan de Parallelweg ⁸ is nader onderzocht. Deze locatie is in de boven- en ondergrond sterk verontreinigd met koper, lood en zink, matig verontreinigd met arseen, cadmium, chroom en PAK en licht verontreinigd met nikkel. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De gronden van het plandeel aan de Heilige Geeststraat 4a/4b ⁹ zijn licht tot sterk verontreinigd met zink en PAK en licht verontreinigd met diverse metalen en EOX. Grondwater niet verontreinigd. Voor het gehele plangebied dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> De wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een 30 km/u-zone. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Mogelijk dat de verkeersintensiteiten van de omliggende wegen zodanig hoog zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mogelijk worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. <u>Railverkeer</u> Het bouwplan ligt deels binnen de geluidszone van de spoorlijn. Nader onderzoek naar de geluidsinvloeden van het spoor is nodig.

⁸ Tritium Advies BV, dd. 03-10-2003, dossiernummer 0307050/MvdH.

⁹ Verkennend (MDRE, 2002) en nader bodemonderzoeken (Tritium Advies BV, 2006)
Rapportnrs. 118455, 0603/023/NH, 0606/055/HL, rapportdatums 18-9-2002, 19-5-2006 en 12-7-2006

	<u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. <u>Industrielawaai</u> In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende functies: • Parallelweg 9: verkoop van Parketvloeren • Parallelweg 10a/10b: accommodatie De Prell: scouting Don Bosco, speel-othek Geldrop, CJC De productiefabriek • Parallelweg 11a: Top Fit sportcentrum • Stationsstraat 33: Locatie 33, bedrijfsverzamelgebouw. De locaties Stationsstraat 33 en Parallelweg 10a/10b hebben op basis van het bestemmingsplan "Centrum" de bestemmingen 'Maatschappelijk'. De locatie Parallelweg 11a de bestemming 'Sport' en Parallelweg 9 de bestemming 'Wonen' met een specifieke aanduiding. Deze functies zijn mengbaar met de beoogde woonbestemming van het gebied. De functies worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied 3 verschillende verwachtingswaarden; archeologische waarde, hoge verwachting en middel-hoge verwachting. Aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	In het plangebied is waardevol historisch groen aanwezig in de vorm van waardevolle bomen. De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast. Daarbij is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken hoe in de planuitwerking rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.
Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoor en hogedrukaardgasleiding. Door het realiseren van een aantal woningen binnen dit invloedsgebied zal er een (beperkte) toename van het groepsrisico zijn. Er dient een berekening van de gevolgen voor het groepsrisico te worden gemaakt en de veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd. Tevens ligt de locatie in het invloedsgebied van de Rijksweg. Hiervoor hoeft geen nieuwe berekening uitgevoerd te worden. Er is een beperkte verantwoording voor het groepsrisico opgenomen in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Centrum West" te karakteriseren als zijnde "niet in betekende mate". Hierdoor kan een toetsing van de luchtkwaliteit voor dit plan achterwege blijven
Bedrijven en milieuzonering	In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende functies: • Parallelweg 9: verkoop van Parketvloeren

	• Parallelweg 10a/10b: accommodatie De Prell: scouting Don Bosco, speel-o-theek Geldrop, CJC De productiefabriek • Parallelweg 11a: Top Fit sportcentrum • Stationsstraat 33: Locatie 33, bedrijfsverzamelgebouw. De locaties Stationsstraat 33 en Parallelweg 10a/10b hebben op basis van het bestemmingsplan "Centrum" de bestemmingen 'Maatschappelijk'. De locatie Parallelweg 11a de bestemming 'Sport' en Parallelweg 9 de bestemming 'Wonen' met een specifieke aanduiding. Deze beoogde woonbestemming is mengbaar met de aanwezige functies in het gebied. De functies worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Het plangebied is geschikt voor zowel gebouwbewonende- als boombewonende vleermuizen. Nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol) naar zowel vaste rust- en verblijfplaatsen, als foerageergebieden en vliegroutes is noodzakelijk; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden..
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
Molenbiotoop	Bij een nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden wat de gevolgen voor het bouwplan zijn gezien de aanwezigheid van de molenbiotoop. De toetsing dient plaats te vinden volgens de in paragraaf 4.4. omschreven formule

Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.
---------------------	---

Ellenaar	
Bodem	Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek ¹⁰ uitgevoerd. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond is niet verontreinigd met de stoffen waarop onderzocht is. Het grondwater is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met kobalt, nikkel en naftaleen. De gronden zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure in voldoende mate onderzocht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzones van Geldropseweg en Industrieweg. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. <u>Industrielawaai</u> Aan de noordzijde van de planlocatie ligt een bedrijventerrein. Mogelijk dat op het terrein bedrijven gevestigd zijn die door de bouw van de woningen belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Nader onderzoek moet uitwijzen of er ten aanzien van het aspect industrielawaai mogelijke belemmeringen zijn.
Archeologie	Voor het gebied is een proefsleuvenonderzoek ¹¹ uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek heeft geen belemmeringen opgeleverd ten aanzien van het aspect archeologie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied is afdoende onderzocht.
Cultuurhistorische waarden	De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast. Het is noodzakelijk om inzichtelijk te maken hoe in de planuitwerking rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.

¹⁰ Tritium Advies B.V Rapportnummer 0905/046/PB, rapportdatum 5 juli 2009

¹¹ Proefsleuvenonderzoek "Sporen van ontginning aan die Hekelstrate" Archol rapport 233, d.d. 2014

Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Ellenaar" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate".
Bedrijven en milieuzonering	Aan de noordzijde van de planlocatie ligt een bedrijventerrein. Op basis van het bestemmingsplan is de vestiging van bedrijven tot en met categorie 3.1 mogelijk. In zijn algemeenheid bedraagt de gewenste afstand tussen (nieuw te realiseren) woningen en bedrijfsfuncties 30 – 50 meter. Ter plaatse van de planlocatie is deze afstand circa 20 meter. In de huidige situatie zijn er woningen ten zuiden van de Industrieweg gesitueerd op kortere afstand van de bedrijven. De realisatie van de woningen aan de Ellenaar belemmeren de bedrijven op het bedrijventerrein niet.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden; • Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, vleermuizen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Molenbiotoop	Bij een nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden wat de gevolgen voor het bouwplan zijn gezien de aanwezigheid van de molenbiotoop. De toetsing dient plaats te vinden volgens de in paragraaf 4.4. omschreven formule
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

Vesperstraat	
Bodem	Voor het plangebied dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> De wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een 30 km/u-zone.. Voor de Marktstraat is inmiddels het besluit genomen om ook hier de snelheid te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u. Akoestisch onderzoek is voor wegen in een 30 km/u-zone in principe niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat de verkeersintensiteiten van deze wegen zodanig hoog zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mogelijk worden overschreden. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied 3 verschillende verwachtingswaarden; archeologische waarde, hoge verwachting en middel-hoge verwachting. Aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	In en rondom het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waarmee in de planuitwerking rekening dient te worden gehouden.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.
Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Vesperstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate".

Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden..
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
Molenbiotoop	Bij een nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden wat de gevolgen voor het bouwplan zijn gezien de aanwezigheid van de molenbiotoop. De toetsing dient plaats te vinden volgens de in paragraaf 4.4. omschreven formule.
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

Bisschop van Mierlostraat (Loeswijkschool)	
Bodem	Voor een klein deel van het plangebied is in 2002 en 2003 een verkennend bodemonderzoek¹² uitgevoerd. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond is niet verontreinigd met de stoffen waarop onderzocht is. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, chroom, lood en zink. Voor het gehele plangebied dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Conclusie: uitvoeren bodemonderzoek
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van de weg Santheuvel oost. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een 30 km/u-zone. Akoestisch onderzoek is voor wegen in een 30 km/u-zone in principe niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat de verkeersintensiteiten van deze wegen zodanig hoog zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mogelijk worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. <u>Industrielawaai</u> In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven die door de bouw van woningen belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan. Wel grenst het projectgebied aan het jongerencentrum Loesje. Mogelijk dat deze functie beperkend kan zijn voor woningbouw en nadere maatregelen getroffen moeten worden aan of nabij de nieuw te realiseren woningen. Een nader akoestisch onderzoek naar de functie is dan ook noodzakelijk.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied 2 verschillende archeologische verwachtingswaarden; archeologische waarde en hoge verwachting. Een aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast, waarbij gerefereerd kan worden aan het oude akkercomplex, waarop de locatie is gelegen.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.

¹² Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Inpijn Blokpoel, MB-4585 en MB-4585B, rapportdatums 17 juli 2002 en 21 januari 2003

Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Bisschop van Mierlostraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate".
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied. Aan de oostzijde van de planlocatie ligt het jongerencentrum Loesje. Deze functie heeft op basis van het bestemmingsplan een bestemming 'Maatschappelijk'. Wonen en Maatschappelijk functies zijn in principe goed te combineren en vormen geen belemmering voor elkaar. Echter zal nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn om te bepalen of het gebruik van het jongerencentrum tot nadere maatregelen leidt bij de nieuw te realiseren woningen.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Het plangebied is geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol) naar zowel vaste rust- en verblijfplaatsen, als foerageergebieden en vliegroutes is noodzakelijk; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.
---------------------	---

Dorpsstraat, Johannesschool	
Bodem	Op een klein deel van het plangebied is om 2004 een verkennend bodemonderzoek ¹³ uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink en PAK. De puinhoudende ondergrond is licht verontreinigd met kwik. Het grondwater is licht verontreinigd met zink. Een aanvullend bodemonderzoek is noodzakelijk.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> De Dorpsstraat is ter plaatse van het projectgebied een 30 km/u-zone. Akoestisch onderzoek is voor wegen in een 30 km/u-zone in principe niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat de verkeersintensiteiten van deze wegen zodanig hoog zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mogelijk worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevel indien de school geschikt wordt gemaakt voor realisatie van woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. <u>Industrielawaai</u> In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven die door de bouw van woningen belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan. Wel grenst het projectgebied aan het terrein van Dorpswerkplaats 't Saam (Hekelstraat 4). Het gebouw en terrein heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. De activiteiten in de dorpswerkplaats (hobbymatig houtbewerken) is mengbaar met de beoogde woonbestemming voor de Johannesschool. De functie van de dorpswerkplaats wordt niet belemmerd door de realisatie van woningen. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied 2 verschillende archeologische verwachtingswaarden; archeologische waarde en hoge verwachting. Een aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

¹³ Search Milieu BV Rapportnr. 254392.1, rapportdatum 29 november 2004.

Cultuurhistorische waarden	De voormalige Johannesschool op de planlocatie heeft formeel geen historische status, maar met name de voorgevel is het behouden waard. Het aangrenzende woonhuis wel. Het is noodzakelijk om bij een verdere planuitwerking rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van het aangrenzende woonhuis. Aan de voorzijde van de school, op de grens met de Dorpsstraat staan waardevolle bomen. Het is noodzakelijk om bij een verdere planuitwerking rekening te houden met een zorgvuldige inpassing van de bomen.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.
Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Dorpsstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekende mate".
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied. Wel grenst het projectgebied aan het terrein van Dorpswerkplaats 't Saam (Hekelstraat 4). Het gebouw en terrein heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. De activiteiten in de dorpswerkplaats (hobbymatig houtbewerken) is mengbaar met de beoogde woonbestemming voor de Johannesschool. De functie van de dorpswerkplaats wordt niet belemmerd door de realisatie van woningen.
Flora en fauna	• Over de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen kan momenteel nog geen uitspraak gedaan worden. Hiervoor zal een hernieuwd bezoek noodzakelijk zijn, zodra het terrein toegankelijk is; • Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, grondgebon-

	den zoogdieren, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
Molenbiotop	Bij een nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden wat de gevolgen voor het bouwplan zijn gezien de aanwezigheid van de molenbiotop. De toetsing dient plaats te vinden volgens de in paragraaf 4.4. omschreven formule
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

Waleweinlaan	
Bodem	Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd ¹⁴ : OP basis van H-XRF metingen is mogelijk sprake van een geval van ernstige niet zinkassen gerelateerde bodemverontreiniging. De locatie is asbestverdacht vanwege de bijmengingen met puin, bouw- en sloopafval in de grond. Nader bodemonderzoek is noodzakelijk.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van A67. Gelet op de afstand en de hoge verkeersintensiteit op deze weg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de te realiseren woningen worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied een hoge archeologische verwachting. Een aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	De planlocatie is onderdeel van een gebied met bosbouw en ligt nabij het Dommeldal. De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast. Daarbij is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken hoe in de planuitwerking rekening is gehouden met de

¹⁴ Tauw Milieu BV Rapportnr. L001-121163|JO-hgm-V02NL, rapportdatum 20 februari 2012.

	aanwezige landschappelijke waarden.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.
Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg en het spoor. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Waleweinlaan" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate".
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Het plangebied kan van betekenis zijn voor boombewonende vleermuizen. Indien de houtwal en de grote bomen behouden kunnen blijven, zijn negatieve effecten voor vleermuizen redelijkerwijze uitgesloten. Bij het verwijderen van de houtwal en de bomen zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar het effect op vleermuizen;; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden; • De aanwezigheid van foerageergebied en winterverblijfplaats voor de heikikker kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de heikikker zal moeten uitwijzen of deze soort aanwezig is binnen het plangebied; • Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke ge-

	daan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden..
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

Willem Barentzweg	
Bodem	Voor het plangebied dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van de Willem Barentzweg. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een 30 km/u-zone. Akoestisch onderzoek is voor wegen in een 30 km/u-zone in principe niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat de verkeersintensiteiten van deze wegen zodanig hoog zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mogelijk worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied een middelhoge archeologische verwachting. Een aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	Er zijn geen cultuurhistorische waarden waarmee in de planuitwerking rekening dient te worden gehouden.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.
Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Willem Barentzstraat"

	te karakteriseren als zijnde “niet in betekende mate”.
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Het plangebied kan van betekenis zijn voor gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate dit plangebied van waarde is voor vleermuizen; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Er is binnen het plangebied geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde amfibieën en reptielen; • Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

Strabrechtcollege	
Bodem	In het plangebied zijn in 1998 en 1999 verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd ^{15 16} . De bovengrond is licht verontreinigd met EOX. De Ondergrond licht verontreinigd met nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en zink. Bij onderzoek ¹⁷ in 2003 zijn in de grond en het grondwater geen verontreinigingen aangetoond. Een actualiserend bodemonderzoek is noodzakelijk.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van Grote Bos, Dwarsstraat en mogelijk Mierloseweg. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. <u>Industrielawaai</u> In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven die door de bouw van woningen belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan. <u>Functiegeluid</u> De schoolfunctie veroorzaakt mogelijk een geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. Een nader akoestisch onderzoek naar onder andere het stemgeluid is noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied een middelhoge verwachting en hoge verwachting met esdek. Een aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	Aangrenzend aan de planlocatie is waardevolle laanbeplanting aanwezig. Verder bevinden zich in en rondom het plangebied geen cultuurhistorische waarden waarmee in de planuitwerking rekening dient te worden gehouden.
Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.

¹⁵ Verkennend bodemonderzoek, Inpijn Blokpoel Rapportnr. MB-2121, rapportdatum 12 februari 1998

¹⁶ Verkennend bodemonderzoek, Fugro Milieu Consult BV Rapportnr. 89990408, rapportdatum 21 oktober 1999

¹⁷ Verkennend bodemonderzoek, Inpijn Blokpoel Rapportnr. MB-4914, rapportdatum 9 april 2003

Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Strabrechtcollege" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate".
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.
Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

Molenstraat	
Bodem	Voor het plangebied zijn in 2001 en 2003 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ^{18 19} . Uit het onderzoek van 2001 blijkt dat de bodem een matige tot ernstige verhoging van lood en zink in de grond heeft. In grondwater zijn geen noemenswaardige verhogingen aangetroffen. Uit het onderzoek van 2003 blijkt dat de bovengrond sterk verontreinigd is met lood en zink en matig verontreinigd met koper. De ondergrond is licht verontreinigd met zink. Ook het grondwater is licht verontreinigd. Een aanvullend bodemonderzoek is noodzakelijk.
Akoestiek	<u>Wet geluidhinder</u> Het bestemmingsplan maakt wonen op de verdiepingen mogelijk. De Molenstraat heeft een 30 km/u-regime. De aangrenzende Johan Peijnenburgweg heeft een 50 km/u-regime. Het pand ligt binnen de geluidzone van deze weg. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van het pand. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde plaatsvindt. <u>Bouwbesluit</u> De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. <u>Industrielawaai</u> In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven die door de bouw van woningen belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan. <u>Functiegeluid</u> Aan de noordzijde van het plangebied ligt de bebouwing van het Weverijmuseum en het Cultureel Centrum van Geldrop. De gebouwen hebben op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. De activiteiten van beide functies zijn mengbaar met de beoogde bestemming voor het pand Molenstraat en de toe te voegen woning op de verdieping. Nader akoestisch onderzoek met betrekking tot de binnenwaarde ter plaatse van de beoogde bovenwoning moet uitwijzen of een goed woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd.
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied een archeologische waarde. Een aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	Het bestaande pand heeft formeel geen cultuurhistorische status, maar het betreft wel karakteristieke bebouwing, die het waard is om te worden behouden.

¹⁸ Milieudienst Regio Eindhoven Rapportnr. 100390, rapportdatum 18 januari 2001.

¹⁹ Lankelma Geotechniek BV Rapportnr. 60392, rapportdatum 3 december 2003.

Geurhinder	In de omgeving van de planlocatie liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor de mogelijkheid voor wonen op de verdieping.
Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg en het spoor. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Molenstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate".
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied. Aangetoond moet worden dat de beoogde horecafunctie passend is binnen het centrumgebied van Geldrop en de activiteiten niet tot overlast leidt voor de woningen in de omgeving.
Flora en fauna	• Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Het plangebied kan van betekenis zijn voor gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate dit plangebied van waarde is voor vleermuizen; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, vleermuizen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Kabels en leidingen	Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.
Verkeer en parkeren	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Bij de concretisering van het project wordt een verkeersplan opgesteld dat motiveert of het plan in lijn is met het verkeers- en parkeerbeleid.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Opzet planregels

De opzet van dit bestemmingsplan is om een flexibele regeling te treffen voor de diverse inbreidingslocaties binnen de gemeente, aangezien de stedenbouwkundige opzet en, de situering op de meeste locaties nog niet vaststaat. Om die reden is gekozen om op vrijwel alle locaties te werken met uit te werken bestemmingen en woongebieden. Wel is per locatie het maximaal aantal te realiseren woningen aangegeven. Getracht is om zo min mogelijk verschillende (uit te werken) bestemmingen op te nemen ten behoeve van de leesbaarheid en de uniformiteit. Echter verschillen de aard van de locaties, de beoogde ontwikkelingen en/of de huidige functie soms dusdanig, dat niet met één uniforme uit te werken bestemming kan worden volstaan. Een toelichting op de gekozen bestemming volgt in par. 5.2.2.

Op het moment dat op een locatie een meer concrete invulling vaststaat, dient de bestemming te worden uitgewerkt conform de uitwerkingsregels. In de uitwerkingsregels is in ieder geval het maximaal aantal woningen per locatie vastgelegd. Verder zal bij de uitwerking telkens moeten worden aangetoond dat de uitwerking milieuhygiënisch ver-

antwoord is, dat wordt aangesloten bij het gemeentelijke duurzaamheids- en energiebeleid, het sectorale waterbeleid en dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Op een tweetal locaties is voor een afwijkende bestemming gekozen, zie par. 5.2.2 (bestemmingsregels). Verder wordt middels aanduidingen per locatie rekening gehouden met de locatiespecifieke kenmerken of eigenschappen. Daarbij kan het gaan om molenbiotopen, te behouden waardevolle bomen of bebouwing, of een aan te leggen ontsluiting.

De systematiek van de regels voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Verder is deels aansluiting gezocht bij de uitwerkingsregels van de in het bestemmingsplan 'Groot Luchen' opgenomen uit te werken bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. De bestemming 'Groen' sluit gezien de ligging tegen het buitengebied aan, aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Uitwerkingsregels;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

- Omgevingsvergunning.

Per afzonderlijke bestemming zijn echter niet alle genoemde onderdelen van toepassing.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Gemengd

Deze bestemming geldt uitsluitend op de locatie aan de Molenstraat. Gekozen is voor de bestemming 'Gemengd', zodat zowel de huidige maatschappelijke functies als de beoogde verbreding van toekomstige functies (zoals horeca en wonen) zijn toegestaan. Een uitwerkingsplicht wordt voor dit concrete voornemen niet nodig geacht.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn horecabedrijven van categorie 1-3, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen, openbare dienstverlening toegestaan. Op de tweede bouwlaag is wonen toegestaan. In de bouwregels is aangegeven aan welke voorwaarden nieuwe bebouwing dient te voldoen.

Gemengd – Uit te werken 1

Op een aantal locaties is in de huidige situatie een maatschappelijke functie (school) gevestigd. Deze functies en de bestaande bebouwing zullen in de regel nog enkele jaren gehandhaafd blijven. Het is dan ook wenselijk om de huidige maatschappelijke functies vooralsnog te behouden. Wel is in alle gevallen duidelijk dat de huidige functie binnen de planperiode zal verdwijnen en hiervoor een woonbestemming in de plaats komt. Derhalve is een uit te werken bestemming voor de beoogde nieuwe functie het meest passend. Voor deze locaties is om de genoemde redenen de bestemming Gemengd – Uit te werken 1 opgenomen. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat de al toegestane maatschappelijke functies hier behouden mogen blijven totdat er sprake is van woningbouw. De maatschappelijke functies zijn niet *gelijktijdig* met woningbouw toegestaan op één locatie.

Het maximale aantal woningen is per woongebied (bestemmingsvlak) vastgelegd. Voor het bouwen van woningen geldt een maximale bouwhoogte van twee lagen al dan niet met kap. Binnen de woonfunctie is een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan. Naast wonen en maatschappelijke functies zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, wegen en paden, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten.

Op de locatie Bisschop van Mierlostraat is het gewenst om een (volwaardige) speelvoorziening zoals deze thans aanwezig is bij de school te behouden. Om die reden is de functieaanduiding 'speelvoorziening' op deze locatie opgenomen. In de uitwerkingsregels is vastgelegd dat bij de vaststelling van het uitwerkingsplan verzekerd dient te zijn dat er

een volwaardige speelvoorziening blijft cq. wordt gerealiseerd binnen dit deel van het plangebied, dan wel in de directe nabijheid daarvan.

De ontsluiting van de woongebieden is in beginsel vrijgelaten. Tot het moment van uitwerking is het oprichten van bebouwing in beginsel niet toegestaan. Bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd.

Gemengd – Uit te werken 2

Deze bestemming is uitsluitend opgenomen op de locatie aan de Dorpsstraat in Mierlo. Ook op deze locatie is een school aanwezig en is het behoud van de toegestane maatschappelijke functie in eerste instantie gewenst.

Voor deze locatie is, vanwege het gewenste behoud van (in ieder geval de voorgevel van) de bestaande bebouwing en de wens om van het terrein voor de voorgevel openbaar verblijfsgebied te maken, een specifieke regeling gewenst. Bovendien wordt op deze locatie het toestaan van andere gemengde functies (maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kleinschalige detailhandel, kantoren of ambachtelijke bedrijven), naast wonen en bijbehorende functies, op de begane grond passend geacht. Een nieuwe, tweede bouwlaag met gestapelde woningen is hier toegestaan. Derhalve is gekozen voor een specifieke uit te werken gemengde bestemming, gericht op de op deze locatie beoogde mogelijke ontwikkelingen. De toegelaten extra functies op de begane grond zijn gekoppeld aan de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'.

Op het achtergelegen gebied is ook woningbouw toegestaan, de omvang daarvan is afhankelijk van de ontwikkeling ter plaatse van de school. Gemengde cq. maatschappelijke functies zijn binnen deze bestemming, in tegenstelling tot de bestemming 'Gemengd – Uit te werken 1', naast elkaar toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat de cultuurhistorisch waardevolle voorgevel dient te worden behouden en dat bebouwing in de zone voor de voorgevel is uitgesloten. Tot het moment van uitwerking is het oprichten van bebouwing in beginsel niet toegestaan.

Groen

Deze bestemming geldt uitsluitend op de locatie Talingstraat ter plaatse van het tussen beide woningbouwlocaties in gelegen gebied. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en behoud en instandhouding van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Vanwege de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – integratie stad-land', zijn de gronden daarnaast specifiek bestemd voor landschapsontwikkeling conform de Visie Talingstraat. Zie hierover nader de bestemming 'Woongebied – Uit te werken 1'.

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 4 meter hoog.

Wonen – Uit te werken

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van een deel van de locatie Centrum-West in Geldrop. Hier zijn maximaal twee woningen voorzien, alsmede een ontsluiting ten behoeve van het achtergelegen te ontwikkelen woongebied. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, wegen en paden, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. Omdat de wijze waarop beide voorziene ontwikkelingen gaan plaatsvinden nog niet vaststaat, is ook voor deze locatie gekozen voor een uit te werken bestemming. In de uitwerkingsregels is vastgelegd dat maximaal één vrijstaande woning is toegestaan en dat een ontsluitingsweg binnen deze bestemming dient te worden gerealiseerd. Verder gelden de algemene uitwerkingsregels die in alle uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. Tot het moment van uitwerking is het oprichten van bebouwing in beginsel niet toegestaan.

Woongebied – Uit te werken

Deze uit te werken bestemming is opgenomen op de nieuwbouwlocaties, waar thans geen of nauwelijks bebouwing aanwezig is en geen maatschappelijke functie. Uitzondering hierop is de locatie Willem Barentszweg. Hier is dan ook de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.

Het maximale aantal woningen is per woongebied vastgelegd. Voor het bouwen van woningen geldt een maximale bouwhoogte van twee lagen al dan niet met kap. Binnen de woonfunctie is een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan. Naast wonen zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, wegen en paden, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten.

De ontsluiting van de woongebieden is in beginsel vrijgelaten. Rechtstreekse ontsluiting op de Mierloseweg is echter uitdrukkelijk uitgesloten en bij de locatie Vesperstraat is een ontsluitingsweg vereist welke op twee bestaande wegen (Vesperstraat en De Waag) uitweegt. Voor de locatie Ellenaar is de ontsluiting specifiek geregeld via één bestaande weg. Op de locatie Centrum-West dient een langparkeervoorziening ten behoeve van het tegenover gelegen ziekenhuis te worden gerealiseerd met minimaal 75 parkeerplaatsen.

De algemene uitwerkingsregels die in alle uit te werken bestemmingen zijn opgenomen, gelden ook hier. Op een enkele locatie zijn één of meer specifieke aanduidingen opgenomen.

Voor de locatie Talingstraat is de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – integratie stad-land' opgenomen conform de provinciale Verordening ruimte 2014. Op grond van deze aanduiding, die ook de tussen de woongebieden liggende bestemming 'Groen' beslaat, dient bij de vaststelling van het uitwerkingsplan vast te staan dat uitvoering wordt gegeven aan de Visie Talingstraat binnen het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone – integratie stad-land'. Indien noodzakelijk dient dit bij de vaststelling van het uitwerkings-

plan in de regels te worden verzekerd. Hiermee wordt verzekerd dat binnen deze gebiedsaanduiding wordt voorzien in een voldoende mate van landschapsontwikkeling bij de ontwikkeling van de woningbouwplannen. Tot het moment van uitwerking is het oprichten van bebouwing in beginsel niet toegestaan.

Voor de locatie Willem Barentszweg is een aanvullende regeling opgesteld, op basis waarvan de bestaande bebouwing van de maatschappelijke functie (school) mag worden behouden. De al toegestane maatschappelijke functies mogen hier behouden blijven totdat er sprake is van woningbouw. Deze functie is niet *gelijktijdig* met woningbouw toegestaan op één locatie. De beschreven regeling is gekoppeld aan de aanduiding 'maatschappelijk'.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming Leiding - Riool zijn tevens bestemd voor een rioleringsleiding met bijbehorende beschermingszone. Hier geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Deze bestemming is opgenomen op de locaties aan de Talingstraat rondom de bestaande rioleringsleiding.

Waarde - Archeologie 1 tot en met 3 (dubbelbestemmingen)

De gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 tot en met 3 zijn tevens bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Er gelden binnen de bestemmingen verschillende ondergrenzen voor het uit dienen te voeren van archeologisch onderzoek bij bodemverstorende werkzaamheden. Hier geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. De archeologische dubbelbestemmingen zijn opgenomen conform het archeologisch beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo zoals uitgewerkt in de Archeologische Beleidskaart. Op één locatie (Ellenaar in Mierlo) is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen gezien de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde proefsleuvenonderzoek.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het strijdig gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ en ‘wetgevingzone – behoud en herstel watersystemen’. In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan kleine wijzigingen en afwijkingen in maatvoering, aantallen en begrenzingen onder voorwaarden toe te staan.

In de Algemene procedureregels is een bepaling opgenomen dat de raad bij het vaststellen van de uitgangspunten van een uitwerkingsplan aangeeft op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m²;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

De gronden waarop ontwikkelingsmogelijkheden zijn gelegd, zijn in eigendom van de gemeente. Bij een eventuele ontwikkeling van de locaties zal met de koper een anterieure overeenkomst worden gesloten, danwel zal tot vaststelling van een exploitatieplan worden overgegaan of kunnen – in het geval dat de gemeente de gronden zelf tot ontwikkeling brengt-

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen na publicatie op de website, de Staatscourant en middenstandsbelangen. Hierop konden zienswijzen worden ingediend. Voor een deel betreft het plannen die de verdere uitwerking zijn van een reeds in gang gezette woningbouwontwikkeling.

Voor alle locaties bepalen de procedureregels dat de raad de uitgangspunten vast stelt voorafgaand aan de voorbereidingsprocedure van het uitwerkingsplan. Daarbij bepaalt de raad eveneens op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding. Inspraak is hiermee gewaarborgd voor de verdere uitwerking.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Provincie Noord-Brabant, Brabant Water, de Gasunie en het Waterschap De Dommel, zijn in kennis gesteld van dit plan. De reacties van de overlegpartners zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Naar aanleiding van deze reacties is het plan op de volgende punten bijgesteld:

- Integratie stad-land (reactie provincie Noord-Brabant):
De ontwikkellocatie Talingstraat/Mierloseweg ligt op basis van de Verordening in de groenblauwe mantel, binnen een gebied dat de aanduiding 'integratie stad-land' heeft. De provincie is van mening dat de uitwerkings- en wijzigingsregels onvoldoende provinciale belangen voor dit gebied borgt. De gemeente Geldrop-Mierlo gaat uitvoering geven aan de landschapsontwikkeling in het gebied. Hiervoor is een visie opgesteld waarin is vastgelegd dat de stedelijke ontwikkeling evenredig plaatsvindt met de landschapsontwikkeling in het kader van de regeling 'integratie stad en land'. De regels behorende bij het uitwerkingsplan (na vernummering: artikel 8.2 sub m) zijn aangepast en daarmee zijn in voldoende mate de provinciale geborgd.
- Gebied behoud en herstel watersysteem (reactie provincie Noord-Brabant):
Op de ontwikkellocatie Talingstraat/Mierloseweg is tevens de aanduiding 'behoud en herstel van het natuurlijke watersysteem' van toepassing. Een bestemmingsplan moet regels bevatten die voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor dit doel, door beperkingen aan stedelijke ontwikkelingen en daarmee verband houdende bebouwing, en regels op te nemen voor het aanbrengen van verhardingen. Deze aanduiding is nu niet vertaald in het plan. Het is niet de bedoeling om met onderhavig bestemmingsplan de begrenzing van het gebied te wijzigen op grond van artikel 18.2

van de Verordening. De gemeente Geldrop-Mierlo is in overleg met het waterschap over de begrenzing van het plangebied in relatie tot het beekdal. Er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. De gemeente Geldrop-Mierlo gaat uitvoering geven aan de landschapsontwikkeling in het gebied. Hiervoor is een visie opgesteld waarin is vastgelegd dat de stedelijke ontwikkeling evenredig plaatsvindt met de landschapsontwikkeling in het kader van de regeling 'integratie stad en land'. De regels behorende bij het uitwerkingsplan (na vernummering: artikel 8.2 sub o en 8.5 sub l) zijn aangepast en daarmee zijn in voldoende mate de provinciale belangen geborgd.

- **Ecologische hoofdstructuur (reactie provincie Noord-Brabant):**
De provincie constateert dat de uit te werken woonbestemming ter hoogte van de Talingstraat voor een klein gedeelte overlapt met de EHS en in strijd met artikel 5.1 eerste lid van de Verordening. Het plan bevat hiervoor geen verantwoording. De planbegrenzing van het uitwerkingsgebied conform de reactie van de provincie aangepast zodat deze de EHS niet overlapt.
De EHS dient tegen verstoring van buitenaf te worden beschermd. De provincie vraagt om in de uitwerking danwel wijzigingsregels voor de woonbestemming te borgen dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan, voor zover dit grenst aan de EHS, dient vast te staan dat de ecologische waarden en kernmerken van het aangrenzende gebied niet worden verstoord of dat negatieve effecten worden gecompenseerd. Er wordt voorgesteld om de regels behorende bij het uitwerkingsplan (na vernummering: artikel 8.2 sub n) aan te passen en daarmee in voldoende mate de provinciale belangen te borgen. Deze worden conform de reactie van de provincie gewijzigd.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 september 2015 tot en met 4 november 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 17 (inclusief GS) zienswijzen ingediend. Voor een overzicht van de ingediende zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijzen wordt verwezen naar nota beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties. Ook is hierin een overzicht van ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

7. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud van de planregels en verbeelding (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheid door de gemeente om toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Procedure uitwerkingsplannen

Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt voordat het wordt vastgesteld. In deze periode van 6 weken kunnen belanghebbende een zienswijze indienen.

Voordat deze voorbereidingsprocedure start stelt de raad de uitgangspunten vast voor het opstellen van het uitwerkingsplan, rekening houdend met de uitwerkingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bij het vaststellen van deze uitgangspunten wordt in ieder geval aangegeven op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding.

