

Bestemmingsplan "Herziening De Doelen/De Wiele"

vastgesteld

28 september 2015

Bestemmingsplan

Herziening De Doelen/De Wiele

Gemeente Geldrop-Mierlo

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

September 2015

Vastgesteld:

28 september 2015

Identificatienummer:

NL.IMRO.1771.DeDoelenDeWiele-BVA1

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Gekozen planopzet	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historie en huidige situatie	5
3	Planbeschrijving	9
3.1	Het initiatief	9
3.2	Stedenbouwkundig plan	10
3.3	Architectuur	11
3.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	12
4	Beleidskader	13
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
5.1	Water	15
5.2	Geluid	21
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Externe veiligheid	23
5.5	Bedrijven en milieuzonering	24
5.6	Natuur en landschap	25
5.7	Flora en fauna	26
5.8	Bodem	26
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.10	Verkeer en parkeren	29
5.11	Woningbouwcapaciteit	31
5.12	Duurzaam bouwen	32
6	Juridische planopzet	33
6.1	Plansystematiek	33
6.2	Bestemmingen	33
6.3	Handhaving	35
7	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Financieel	37
7.2	Maatschappelijk	37

Bijlagen

- 1 Beeldkwaliteitplan, gemeente Geldrop, april 2015
- 2 Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 23 april 2015

- 3 Akoestisch onderzoek, SRE Milieudienst, november 2011
- 4 Notitie quickscan beschermde flora en fauna inbreidingslocaties Le Collier en de Doelen, Bureau Waardenburg bv, mei 2005
- 5 Toelichting op de archeologiekarta van de gemeente Geldrop-Mierlo inclusief bijlage 6, SRE Milieudienst, december 2011
- 6 Aanvullend bodemonderzoek, Tritium, mei 2015



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: google maps, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De kern Geldrop is gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Geldrop heeft een kleine 30.000 inwoners en ligt in het groene middengebied tussen Eindhoven en Helmond. Geldrop is in het verre verleden ontstaan vanuit 3 kernen, waarvan Braakhuizen, ten oosten van de Kleine Dommel, er één is.

Aan de westzijde van de Geldropse wijk Braakhuizen-Zuid ligt het gebied 'De Doelen/De Wiele'. De gemeente streeft naar een passende afronding van deze wijk, waarbij de nieuw te realiseren woningen het visitekaartje voor de wijk gaan vormen. Al in 2003 is gestart met de voorbereiding voor woningbouw (inbreiding) op deze locatie. De locatie ligt tegen het centrum, dichtbij het Dommeldal en in de nabijheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uit het industriële verleden van Geldrop.

De inrichting van het gebied en vormgeving van de nieuwe bebouwing moeten recht doen aan deze bijzondere plek.

Gezien de ligging en de vele rij-/eengezinswoningen in de directe omgeving is er voor gekozen de te ontwikkelen woningen met name te richten op senioren. In het gebied zijn geschakelde- en rijwoningen voorzien.

Het bovenbeschreven gebied vormt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De gronden zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan De Doelen/De Wiele, vastgesteld op 25 juni 2012. Binnen dit bestemmingsplan is wel woningbouw mogelijk gemaakt, maar het meest recente bouwplan past niet binnen de bestemmingsplankaders. De ligging van de woningen is verschoven en verdraaid en het type woningen is deels gewijzigd. Daarmee ontstaat de noodzaak voor aanpassing van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan 'Herziening De Doelen/ De Wiele' voorziet in de noodzakelijke planologisch-juridische regeling om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door een aantal percelen in de kern Geldrop, ingesloten tussen de Johan Peijnenburgweg, De Bleekvelden, Ter Borghstraat en De Doelen. Op naaststaande afbeelding is het plangebied weergegeven. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de perceelsgrenzen en bestemmingsplangrenzen. In het veld zijn deze herkenbaar als overgang tussen het ene en andere perceel of tussen het perceel en het aangrenzend openbaar terrein. Op de naastgelegen pagina afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan. 'De Doelen/De Wiele'. Dit plan is op 25 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo.

Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'. De meest zuidelijke woningen passen binnen het vigerende bestemmingsplan, de overige woningen zijn allemaal iets verschoven en/of gedraaid waardoor deze niet meer binnen de geprojecteerde bouwvlakken passen. Voor de zuidelijke woningen is inmiddels een omgevingsvergunning verleend, en de woningen zijn ook al gerealiseerd.. De voorgenomen herontwikkeling van de rest van het plangebied is dus niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Verbeelding bestemmingsplan 'De Doelen/De Wiele van 25 juni 2012

1.4 Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente hieraan stelt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan. Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

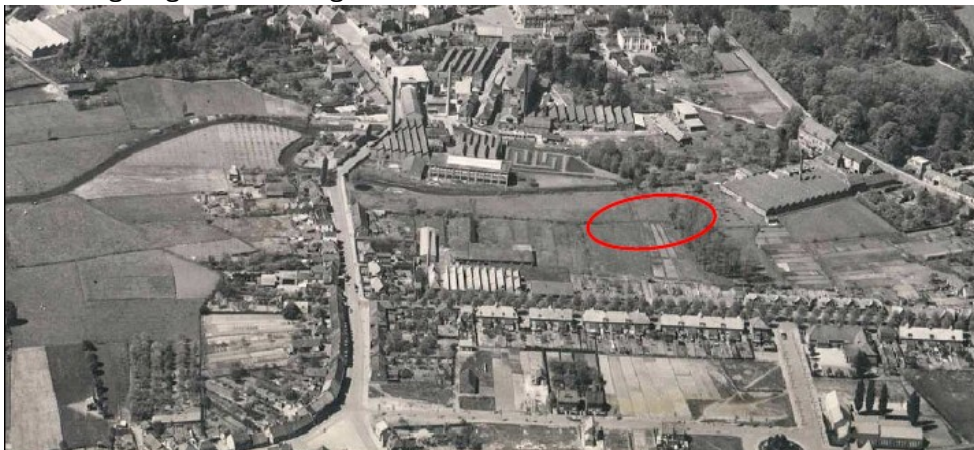
2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Historie en huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Geldrop, direct ten oosten van het centrum. Op de kaart van omstreeks 1897 (uitgave 1901) wordt het plangebied aangeduid als (natte) weides rond De Rul/ Kleine Dommel. In het gebied was op dat moment geen bebouwing aanwezig. In de loop der jaren hebben zich in het gebied nabij de kern Geldrop en Kleine Dommel een aantal textiel fabrieken gevestigd. Deze bedrijven, veelal met kenmerkende sheddaken, gebruikten de omliggende onbebouwde graslanden om het textiel te bleken – de bleekvelden. De huidige bebouwing van Hofdael, aan de overzijde van de Dommel, stamt deels nog uit de tijd van de textielindustrie.

In het zuidelijk deel van het plangebied was lange tijd een gemeenschapshuis aanwezig, genaamd De Wiele. Hier is onder andere de Volksuniversiteit gevestigd geweest. De naam van het plangebied en voorliggend plan verwijst nog naar deze functie uit het verleden. Thans zijn ter plaatse 10 starterswoningen gerealiseerd. Het plangebied is goed bereikbaar. Direct ten westen van het gebied loopt de doorgaande Johan Peijnenburgweg, een belangrijke hoofdontsluitingsweg vanuit het zuiden naar de Mierloseweg, min of meer parallel aan de Kleine Dommel. Voor het plangebied zelf zijn de belangrijkste ontsluitingswegen de Ter Borghstraat en De Doelen.



Luchtfoto plangebied en omgeving, omstreeks 1950



Doorkijk vanuit de Ter Borghstraat, via het deelgebied De Wiele richting sportcentrum Harks (Peijnenburgweg)



Zicht vanuit de weg De Doelen op het plangebied



Groenstructuur aan de rand van het plangebied, op de grens met de Peijnenburgweg

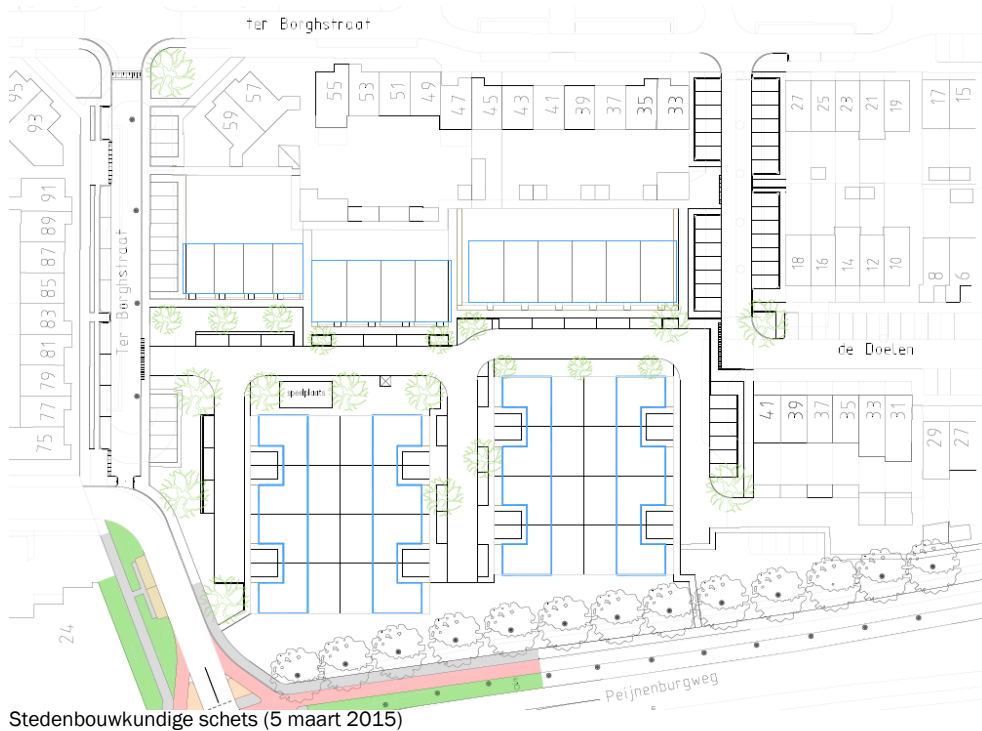
In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend, maar groen gebied. Het terrein is onbebouwd en onverhard. Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door een bomenrij.

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de bestaande infrastructuur (Ter Borghstraat), aan de oost- en zuidzijde liggen bestaande woningen. Het betreft achterkanten van de woningen aan de Ter Borghstraat (noord-zuid deel) en zijgevels van de woningen aan De Doelen. In het deel De Wiele is een aantal openbare parkeerplaatsen gelegen, grenzend aan de De Doelen.

Het plangebied wordt omgeven door woningen, groen en infrastructuur. Rondom het gebied bevinden zich met name rijwoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. De achterkanten worden gevormd door schuurtjes en schuttingen. Qua infrastructuur zijn er, naast wegen, in de directe omgeving van het plangebied ook openbare parkeerplaatsen gelegen.



Zicht op het plangebied vanaf de overzijde van de Peijnenburgweg



3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan wijzigingen van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Het initiatief

Eind 2012 heeft Wooninc. de gemeente laten weten niet meer het hele woningbouwplan voor De Doelen/De Wiele, waarvoor het bestemmingsplan “De Doelen/De Wiele” was opgesteld en vastgesteld, te kunnen realiseren. Het risico zat hem met name in de 16 patiobungalows in de vrije sectorsfeer.

De eerder voorziene patiowoningen, welke heel gedetailleerd waren bestemd in het bestemmingsplan, zijn o.a. vanwege hun opzet, plattegrond en functionaliteit niet verkoopbaar in de huidige markt en daarom is men voor het vrije sector deel met een nieuw plan gekomen. In plaats van 4 blokjes met patiowoningen is er een plan gemaakt met 2 blokken met 8 geschakelde woningen. Het aantal van 16 vrije sector woningen, in eerste instantie bestemd voor senioren, blijft overeind.

Volkshuisvestelijk wordt nog steeds voorzien in dezelfde behoefte, zij het dat er 1 huurwoning minder wordt gebouwd, 14 in plaats van 15. De woningen hebben een bredere beukmaat gekregen, waardoor ze levensloopbestendig zijn. De huurwoningen zijn gelabeld voor senioren. De vrije sector woningen worden in eerste instantie ook aan senioren aangeboden. Lukt het niet om ze binnen een redelijke termijn verkocht te krijgen, dan wordt dit los gelaten. In elk geval hebben de woningen de mogelijkheid om levensloopbestendig uitgevoerd te worden. Doordat de woningen wat ruimer op hun perceel komen te staan (meer tuin) is het aantal vierkante meters dat uitgegeven wordt iets meer dan het oorspronkelijke plan. In dat plan hadden de patiowoningen slechts tuinen van 5 x 5 meter.



Vogelvlucht impressie De Doelen/De Wiele, Inbo, maart 2015

3.2 Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat in totaal 30 woningen. Hiervan zijn er 4 eengezinshuurwoningen, 10 seniorenhuurwoningen en 16 geschakelde koopwoningen. De huurwoningen staan met de rug naar de bestaande woningen aan de Ter Borghstraat en vormen daarmee een nette afronding van de wijk.

Het voorgebied wordt ingevuld met een 'losser' woningtype in 2 clusters van elk 2 x 4 woningen. De woningen hebben een alzijdige oriëntatie. Deze woningen zijn via een aanbouw/berging met elkaar geschakeld. Vanaf de Johan Peijnenburgweg gezien liggen de clusters in het groen. Het groen van het Dommeldal wordt als het ware de weg overgetild, waarbij niet een strakke, rechte, harde bebouwingwand de grens van de wijk vormt, maar twee 'willekeurig' neergezette clusters geschakelde woningen met een min of meer open bebouwingstructuur (lucht tussen de verdiepingen).

Doordat de lessenaarsdaken wisselen van richting is het gevelbeeld langs de Johan Peijnenburgweg divers en speels. De wijk krijgt hierdoor een nieuw vriendelijk aanzien. Op de hoek bij De Bleekvelden is als accent de voorzijde van de woning hoog en achterzijde laag. Aan het openbaar gebied krijgen de woningen een mooie tuinmuur als erfafscheiding. Zo ontstaat een aantrekkelijk en duidelijk beeld van het plan aan de Johan Peijnenburgweg.

De clusters worden door doodlopende weggetjes ontsloten. In de wegprofielen wordt zoveel mogelijk groen toegepast. Zo staan de haaksparkeerplaatsen allen in een groene haag. Waar plek is wordt een boom geplaatst. Ook is er ruimte voor een speelplek in het plan.



3D-impressie De Doelen/De Wiele, Inbo, maart 2015



3D-impresie De Doelen/De Wiele, Inbo, maart 2015

3.3 Architectuur

De 4 eengezinsrijwoningen bestaan uit 2 lagen met kap. Bij de meest noordelijke en in het oog springende woning is het dak net wat opgetild ten opzichte van de andere woningen en vormt daarmee een in het zicht liggend accent. De seniorenrijwoningen hebben een slaapkamer en badkamer op de begane grond en bestaan uit 1 laag met kap. De geschakelde woningen bestaan uit 2 lagen met een flauwe lessenaarskap.

Het plan kent een echte baksteenarchitectuur. Er is veel aandacht voor het metselwerk, in de vorm van rollagen en verspringend metselwerk. De baksteen is met zorg uitgekozen. De kracht hiervan vormt de eenheid in het plan. Andere bijzondere details zijn de verscheidenheid aan gevelopeningen (lang/breed/staand/liggend), erkers en de luifels als verbindende elementen bij de entrees. Voor de woningen komen haagjes. De rijwoningen hebben een traditionele vorm, de raamopeningen, luifels en dakkapellen geven de woningen een eigentijds uiterlijk. De geschakelde woningen onderscheiden zich door de kapvorm, maar zijn door met name het metselwerk wel familie van de rijwoningen. Door de baksteenarchitectuur, de kleur van de baksteen, de massa en het toepassen van groen, sluit het plan goed aan op de bestaande omgeving.

De gevels van de beide typen woningen zijn vriendelijk qua indeling en materiaalgebruik. Bij de rijwoningen worden verschillende gevelontwerpen gebruikt, om zo monotonie te voorkomen.

De buitenruimte zal ook zorgvuldig worden ingericht. De parkeervakken worden zoveel mogelijk in de hagen gezet. De basisgedachte voor de groenvulling van het vorige plan blijft overeind: vriendelijke inrichting met bomen, gras, hagen en plantvakken.

Een uitgebreide beschrijving van de stedenbouwkundige en architectonische aspecten en buitenruimte is opgenomen in het beeldkwaliteitplan De Doelen/De Wiele dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van het vigerend bestemmingsplan 'De Doelen/De Wiele'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2012.

Voor de woongebouwen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woongebouwen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Het type woningen en de maatvoering zijn met aanduidingen bepaald. De wegen, de parkeerplaatsen en het groen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Omdat de vormgeving van de woningen (bijvoorbeeld de wijze waarop de daken worden gerealiseerd) zeer belangrijk is, is een nadere eisen regeling opgenomen. Volgens deze regeling kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit op basis van het beeldkwaliteitplan De Doelen/ De Wiele dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

4 Beleidskader

In het vigerende bestemmingsplan 'De Doelen/De Wielen' is het beleid uitgebreid beschreven. De conclusie was: 'de realisatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de gestelde beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Uitzondering hierop is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop'. Met het opstellen van het nu vigerende bestemmingsplan is gemotiveerd dat woningbouw op deze locatie gewenst is en niet tot onevenredige belemmeringen leidt.

Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'De Doelen/De Wiele'. De gewijzigde ligging van het nu voorliggende bouwplan leidt alleen tot beperkte verplaatsing van de bouwvlakken binnen het plangebied.

In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op alle beleidsstukken. Uitzondering hierop is de Ladder voor duurzame verstedelijking. In navolgende paragraaf is beschreven op welke wijze voldaan wordt aan deze beleidseis.

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

- 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, en;
- 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.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Doordat de woningen binnen het plangebied reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd en slechts de situering van de woningen gewijzigd is, is in deze situatie geen sprake van het toevoegen van nieuwe stedelijke functies.

Daarmee zijn stap 2 en 3 niet aan de orde.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'De Doelen/De Wiele' heeft reeds een toetsing aan de milieuhygiënische en planologische aspecten plaatsgevonden.

In dit hoofdstuk is daarom alleen een nieuwe verantwoording voor de aspecten opgenomen waarvan de conclusie door de verschuiving van de woningen mogelijk zou wijzigen: geluid en water.

5.1 Water

5.1.1 Inleiding en achtergronden

In opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft Geofox-Lexmond bv, als onafhankelijk adviesbureau¹, een waterhuishoudkundig plan opgesteld op de locatie De Doelen - De Wiele te Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo.

De planlocatie is gelegen in een woonwijk ten noordoosten van het centrum van Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo en heeft een oppervlakte van circa 15.200 m². Momenteel is het terrein grotendeels braakliggend, het zuidoostelijke deel bestaat uit een groenstrook. De omgeving bestaat uit woningen aan de oost- en zuidzijde, een doorgaande weg (Johan Peijnenburgweg) aan de westzijde en woningen en bedrijven aan de noordzijde.

5.1.2 Waterhuishouding en geohydrologie

Beleidskader

De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied (Provinciale milieuverordening (PMV), 2010) en ook niet binnen (de beschermingszone van) een natte natuurparel (Provinciaal Waterplan 2010-2015). Wel wordt het gebied dat zich direct aan de overzijde van de Johan Peijnenburgweg bevindt (op circa 20 meter afstand westelijk van de locatie) aangeduid als "reserveringsgebied waterberging" en "ruimte voor herstel en behoud van het watersysteem".

Waterhuishouding

Circa 50 meter ten westen van het plangebied stroomt de beek de Kleine Dommel.

¹ De terreineigenaar is geen zuster- of moederbedrijf en komt niet uit de eigen organisatie zodat de onafhankelijkheid van het onderzoek is gewaarborgd.

Bodemopbouw

Uit de uitgevoerde veldwerkzaamheden blijkt dat het bovenste gedeelte van de bodem (tot 4,0 m-mv) afwisselend bestaat uit fijn zand, leem en veen. Tussen 2,0 en 2,3 m-mv zijn roestverschijnselen aangetroffen, duidend op wisselende grondwaterstanden.

Grondwaterstanden

Op basis van de Grondwaterkaart van Nederland, langdurige grondwaterstandsgegevens afkomstig van het TNO-meetnet en het uitgevoerde veldonderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie een GHG van circa 18,6 m +NAP verwacht. De GG en GLG bedragen naar verwachting respectievelijk circa 18,1 en 17,6 m +NAP.

Doorlatendheid

De onverzadigde doorlatendheid (maatgevend voor de infiltratiecapaciteit) blijkt op basis van veldproeven dusdanig laag te zijn dat de proef niet uitvoerbaar bleek. De onverzadigde doorlatendheid wordt dan ook als slecht beschouwd ($k < 0,1$ m/dag).

De doorlatendheid van de verzadigde zone (beneden de grondwaterstand) is als matig te classificeren, met gemeten k-waarden van 0,7 en 1,2 m/dag.

5.1.3 Nieuw bestemmingsplan

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het voorliggende bestemmingsplan 'De Doelen/De Wiele'. In dit bestemmingsplan is het grootste gedeelte van het plangebied bestemd als "Verkeer" (circa 6.912 m²) waarvan (circa 2.370 m²) groen.

Het overige deel is als "Wonen" bestemd (circa 4.138 m²). De regels staan de volgende bebouwing toe:

- de bouwvlakken (geheel) = 1.961 m²;
- maximaal 5 m² voor de voorgevel = 150 m²;
- maximaal 50% achter de achtergevel = 803 m²;

De totale toegestane verhardingstoename bedraagt daarmee 9.826 m². In principe kunnen de bewoners ook nog hun tuinen verharderen, deze verharding wordt echter doorgaans niet op het rioolstelsel aangesloten en om die reden niet meegenomen als verhardingstoename.

5.1.4 Afwegingen in verwerking hemelwater.

On)mogelijkheden voor afkoppeling van hemelwater

Op basis van de beschikbare gegevens volgend uit het bureauonderzoek en de uitgevoerde veldwerkzaamheden (grondwaterstanden, bodemopbouw en doorlatendheid) zijn voor het plangebied de mogelijkheden ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater te bepalen. Hierbij wordt de wettelijke voorkeursvolgorde (hergebruik/infiltreren -> bergen -> afvoeren) als randvoorwaarde meegenomen.

Dit betekent dat eerst onderzocht dient te worden of:

1. Het hemelwater plaatselijk kan worden benut (hergebruik) of in de bodem kan worden vastgehouden (infiltratie);
2. Indien de omstandigheden dit niet toelaten, dient onderzocht te worden of het water oppervlakkig of ondergronds kan worden geborgen;
3. Pas daarna mag het water worden afgevoerd naar ander oppervlaktewater met als laatste mogelijkheid het rioolsysteem.

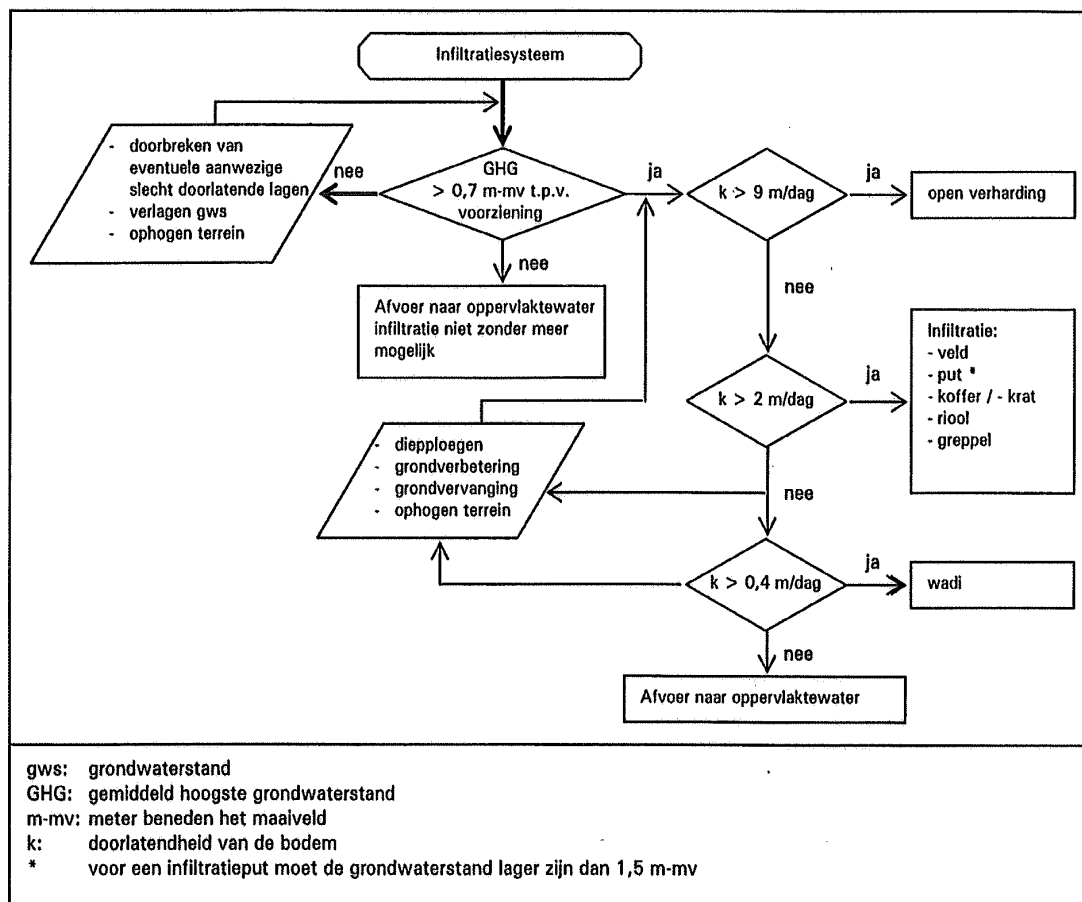
Mogelijkheid tot hergebruik of infiltratie van hemelwater

Mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater

Het hergebruik van hemelwater is één van de mogelijke maatregelen ten behoeve van een duurzaam watergebruik. De hoeveelheid regenwater die wordt ondervangen (en dus niet wordt afgevoerd richting een infiltratie- of bergingsvoorziening) hangt af van de inhoud van het hergebruikssysteem. Aangezien in het plangebied woningbouw zal plaatsvinden, zal er sprake zijn van "risicogroepen" (zoals jonge kinderen, minder validen, zieken en ouderen). In dat geval wordt het gebruik van hemelwater minder geschikt geacht. Om die reden is aangenomen dat regenwater niet wordt hergebruikt.

Mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater

In onderstaande figuur is voor verwerking van hemelwater binnen een perceelsgrens schematisch de afweging tussen het wel of niet infiltreren in de bodem en de keuze van een bepaalde infiltratietechniek (op basis van de heersende grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem) weergegeven. Het betreft hier een algemene beslismethodiek. Ieder geval dient afzonderlijk beoordeeld te worden op basis van locatie-specifieke kenmerken (maatwerk).



Mogelijkheden voor gebruik/infiltratie van hemelwater (bron: Hemelwater binnen de perceelgrens, SBR/ISSO, publicatie 70.1, mei 2002)

Op basis van de geschatte maaiveldhoogte (18,7 - 19,0 m +NAP) en de geschatte GHG (circa 18,6 m +NAP) is infiltratie van hemelwater in de bodem op basis van de in bovenstaande figuur weergegeven beslisboom niet aan te raden. Ook de lage doorlatendheid en de aanwezigheid van waterremmende lagen resulteren in ongunstige randvoorwaarden met betrekking tot infiltratie.

Mogelijkheid tot oppervlakkige en/of ondergrondse waterberging

De volgende stap in de voorkeursvolgorde (na hergebruik en infiltratie) is het bergen van hemelwater binnen het plangebied. Vanwege een gebrek aan ruimte en de in principe voorgenomen aanleg van een glooiend park in de groenstrook is het oppervlakkig bergen van water (bergen in oppervlaktewater) niet goed mogelijk in het gebied. Ondergronds bergen behoort in principe altijd tot de mogelijkheden, maar is in het algemeen een dure oplossing. Daarbij is dit voor onderhavig plan geen ideale oplossing vanwege de hoge grondwaterstanden.

Afvoeren van hemelwater (naar oppervlaktewater of riolering)

De laatste stap in de voorkeursvolgorde (na hergebruik, infiltratie en bergen) is het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater of de riolering buiten het plangebied. Deze optie wordt door het waterschap en de gemeente enkel aanvaard als geen andere optie redelijkerwijs mogelijk is.

Omdat berging van hemelwater binnen het plangebied niet goed mogelijk is, heeft de gemeente een voorkeur voor het afvoeren van schoon hemelwater naar de nabijgelegen Kleine Dommel. Hiertoe wordt in het plangebied een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel en het schone hemelwater (onvertraagd) wordt afgevoerd naar de Kleine Dommel. In onderstaande tabel zijn de verschillende oplossingsrichtingen en hun haalbaarheid op deze specifieke locatie schematisch weergegeven.

Oplossingsrichting	Haalbaarheid			
	Geohydrologisch	Technisch / organisatorisch	Algemeen	
Hergebruik	± n.v.t.	- niet wenselijk	-	niet wenselijk
Oppervlakkig infiltreren	- niet mogelijk i.v.m. geohydrologie	- n.v.t.	-	niet mogelijk
Ondergronds infiltreren	- niet mogelijk i.v.m. geohydrologie	- n.v.t.	-	niet mogelijk
Vegetatiedaken	+ goed mogelijk	- mogelijk, maar niet wenselijk	-	mogelijk maar niet wenselijk
Oppervlakkig bergen	- niet (goed) mogelijk	- niet wenselijk i.v.m. ruimtebeslag	-	niet (goed) mogelijk
Ondergronds bergen	- mogelijk, maar niet wenselijk	- mogelijk maar niet wenselijk	-	mogelijk, maar niet wenselijk
Afvoer naar elders	+ mogelijk	+ mogelijk, naar Kleine Dommel	+	mogelijk

Haalbaarheid van de oplossingsrichtingen voor het plangebied

Noodzaak tot maaiveldophoging

Gelet op de voor de ontwikkelingslocatie geschatte QHG (18,6 m +NAP) en de algemene norm voor de ontwateringsdiepte in stedelijk gebied (0,7 meter ten opzichte van het straatpeil), wordt verwacht dat volstaan kan worden met een toekomstig bouwpeil van 19,3 m +NAP om te voldoen aan de gestelde norm voor de ontwateringsdiepte en de drooglegging. Om dit bouwpeil te realiseren zal het maaiveld ter plaatse van de woningen tenminste tot 19,3 m moeten worden opgehoogd.

Het vloerpeil van de woningen wordt enigszins hoger aangelegd dan het straatpeil. Het straatpeil zal circa 19,1 m + NAP bedragen. Op die manier wordt wateroverlast in de woningen voorkomen.

5.1.5 Toekomstige situatie

Planologie en waterhuishouding

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit woningbouw (circa 30 grondgebonden woningen), met bijbehorende ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. In verschillende delen van het plangebied is openbaar groen voorzien. In paragraaf 3.1 is de stedenbouwkundige impressie weergegeven. In de westzijde van het plangebied wordt grond opgebracht zodat in principe een glooiend plantsoen ontstaat. Als gevolg van de ontwikkeling zal de (planologisch toegestane hoeveelheid) verharding niet toenemen.

In samenspraak met de gemeente en het waterschap is bepaald dat de bebouwing en verharding in het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel in de omgeving van het plangebied. Schoon hemelwater zal (onvertraagd) worden afgevoerd naar de Kleine Dommel, gelegen op korte afstand ten westen van het plangebied.(locatie en constructie moeten nog worden besproken met het Waterschap).

5.1.6 Uitvoeringsaspecten

Voor de verschillende leidingen van het gescheiden rioolstelsel (voor het hemelwater en het afvalwater) dienen verschillende materialen en kleuren te worden toegepast.

Bij afkoppeling van wegen en daken dient te worden voorkomen dat de kwaliteit van het water (negatief) wordt beïnvloed. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten te worden overwogen:

- het voorschrijven van bladvangere in de regenpijpen van de aangesloten gebouwen;
- het toepassen van zandvangputten;
- het frequent reinigen van de kolken;
- het reduceren van het strooien met dooizouten;
- het spuiten van chemische bestrijdingsmiddelen tot een minimum beperken;
- het frequent reinigen van de wegen en parkeerplaatsen;
- het voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitloogbare materialen te gebruiken, zoals zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast.

Gelet op de voor de ontwikkelingslocatie geschatte GHG (18,6 m +NAP) en de algemene norm voor de ontwateringsdiepte in stedelijk gebied (0,7 meter ten opzichte van het straatpeil), wordt verwacht dat volstaan kan worden met een toekomstig bouwpeil van 19,35 m +NAP om te voldoen aan de gestelde norm voor de ontwateringsdiepte en de drooglegging. Om dit bouwpeil te realiseren zal het maaiveld ter plaatse van de woningen tenminste tot 19,3 m moeten worden opgehoogd. De huidige bouwpeilen van de woningen aan de Ter Borghstraat variëren tussen 19,30 tot 19,35 m +NAP en is het ook niet wenselijk om hogere peilen toe te passen.

Het vloerpeil van de woningen wordt enigszins hoger aangelegd dan het straatpeil. Het straatpeil zal circa 19,1 m +NAP bedragen. Op die manier wordt wateroverlast in de woningen voorkomen.

5.2 Geluid

In het akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan 'De Doelen' te Geldrop' (SRE Milieudienst, 7 november 2011) zijn zowel de gevolgen van wegverkeerslawaaï in beeld gebracht, als ook eventuele geluideffecten van de nabijgelegen inrichting Sportcentrum Harks. De gevolgen van het wegverkeerslawaaï zijn geactualiseerd door CroonenBuro5 en hieronder zijn de conclusies hiervan opgenomen. Het gehele geactualiseerde akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De gevolgen van de omliggende bedrijvigheid is opgenomen in paragraaf 5.5. Bedrijven en milieuzonering.

Conform de Wet geluidhinder heeft, behoudens enkele uitzonderingen, iedere weg een zone. De zone van de Mierloseweg en de J. Peijnenburgweg (beide 50 km/uur) is 200 meter. De toekomstige woningen zijn binnen de zone van genoemde wegen geprojecteerd. Derhalve zijn deze wegen gezoneerd en vallen deze binnen het regime van de Wet geluidhinder. Voor deze woningen is derhalve een akoestisch onderzoek opgesteld. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle woningen vanwege de Mierloseweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoen. Vanwege de J. Peijnenburgweg voldoen vele woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn voor deze woningen geluidbeperkende maatregelen onderzocht. Vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen wordt gesteld dat geen verdere maatregelen worden gerealiseerd.

Voor de (gevels van de) woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden ingediend. De mogelijkheid voor het bouwen van woningen op deze locatie is reeds in het vigerende plan opgenomen en gemotiveerd. Er zal worden voldaan aan de aanvullende eisen die, conform het geluidbeleid van de gemeente, gesteld kunnen worden. Zo hebben alle woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte, kunnen geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels gesitueerd worden en hebben alle woningen een geluidluwe buitenruimte. Vier woningen hebben de geluidluwe gevel op de begane grond. De achtertuinen en gevels van de woningen die het dichtst bij de weg worden gesitueerd worden afgeschermd door een tuinmuur met een hoogte van 2.30 meter.

Woon- en leefklimaat.

Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat is een cumulatieberekening van de in het onderzoek opgenomen wegen gemaakt. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat er geen significante toename van geluid op de gevels is ten opzichte van de gevelbelasting vanwege de J. Peijnenburgweg.

Op enkele gevels van de toekomstige woningen wordt, meest op de verdieping, de voorkeursgrenswaarde tot een waarde van maximaal 59 dB overschreden, maar omdat de achtertuinen van de woningen die het dichtst bij de weg worden gesitueerd, afgeschermd worden door een tuinmuur met een hoogte van 2.30 meter beschikken alle woningen daarmee over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het is mogelijk om aan deze geluidluwe gevels ruimten te situeren. Omdat middels een berekening geluidwering gevels, aangetoond zal worden dat alle woningen voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 30 woningen (1 woning minder dan in het vigerend bestemmingsplan). Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De nabijgelegen Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg vallen niet onder het type wegen dat de toekomstige AMvB 'Gevoelige bestemmingen' beoogd te reguleren. Daarbij is de afstand van het plangebied tot de Mierloseweg dusdanig (130 meter) dat de invloed voor het aspect luchtkwaliteit verwaarloosbaar is.

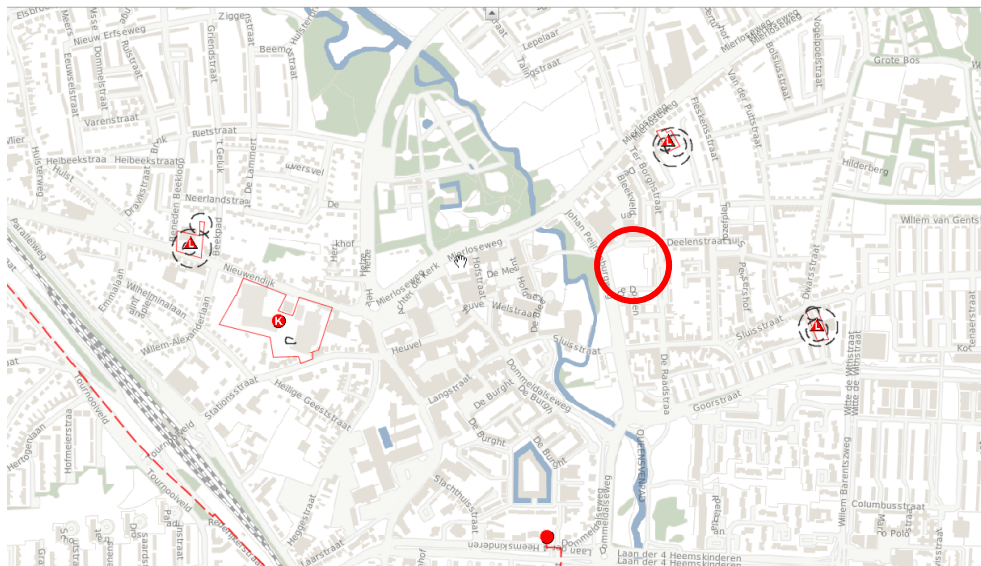
De luchtkwaliteit ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het bouwplan liggen geen risicovolle bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden. Het plangebied ligt niet nabij een spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied zullen slechts incidenteel voorkomen. In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofd - transportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.



Conclusie

Externe veiligheid vormt geen beperking voor dit bouwplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die weer een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied wordt de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden beschouwd als milieugevoelige functies.

In het plangebied zijn geen functies geprojecteerd die nadelige invloed hebben op milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen, in de omgeving. Met de impact van de ontwikkeling op de omgeving hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Ook bevinden zich hier enkele bedrijven/ inrichtingen. De milieuhinder die deze functies veroorzaken kan van invloed zijn op de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het betreft:

	Locatie	Functie	Indeling VNG-lijst (meter)	Toetsing
1.	De Bleekvelden 30	Bouwmarkt (Gamma)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt > 60 meter → geen belemmering
2.	De Bleekvelden 26	Sportcentrum (Harks)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt < 30 meter → AANDACHTSPUNT
3.	Molenstraat 23	Sociaal-cultureel centrum (Hofdael)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt > 110 meter → geen belemmering
4.	De Bleekvelden 21	Advies, preventie en opleiding gerelateerd aan veiligheid (2 Rescue)	30	Afstand tot woningen plangebied bedraagt > 40 meter → geen belemmering

Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de (indicatieve) VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering (actualisering 2009). Deze lijst geeft richtafstanden voor de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden.

De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/ bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Aan de gewenste afstanden wordt in de meeste gevallen ruimschoots voldaan. Uitsluitend voor het sportcentrum Harks aan de Bleekvelden wordt de aanbevolen afstand (net) niet gehaald. De aanbevolen afstand voor dit type activiteiten wordt bepaald door het aspect 'geluid'.

De geluidsinvloed vanuit de inrichting Harks sportcentrum is berekend met behulp van een rekenmodel (Geomilieu) (zie bijlage akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan 'De Doelen' te Geldrop' (SRE Milieudienst, 7 november 2011)). Op geen van de beoordeelde gevels treedt een overschrijding van de standaardnorm conform artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor industrielawaai op. De geluidsoverlast veroorzaakt door het verkeer van personen of goederen van en naar de inrichting buiten de grenzen van de inrichting -indirecte hinder- behoeft in dit geval niet door middel van een maatwerkvoorschrift gereguleerd te worden. Geconcludeerd wordt dat de realisering van het plan De Doelen geen invloed heeft op de verleende geluidsrechten van sportcentrum Harks.

In de huidige situatie zijn er bestaande woningen, die eveneens op een afstand van minder dan 30 meter van het sportcentrum liggen (Ter Borghstraat 75 t/m 91). De geprojecteerde woningen in het plangebied zorgen dan ook niet voor een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van het sportcentrum.

Het bouwbesluit verplicht een dusdanige isolatie van de woningen dan aan het toegestane binnenniveau (in verblijfsgebieden maximaal Lden 48 dB) wordt voldaan. Dit aspect is van belang bij de omgevingsvergunning voor bouwen en bouwtechnische uitvoering.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

5.6 Natuur en landschap

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de gronden van het plangebied en directe omgeving aangewezen als bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied. Hier zijn geen essentiële natuur- of landschapswaarden aanwezig. Ten westen van het plangebied zijn gronden aangewezen als 'Kerngebied groenblauw' en 'waterbergingsgebied'. Het betreft het beekdal van de Kleine Dommel. Hier vormt natuur en landschap de hoofdcomponent, die als een waardevolle groen/blauwe ader in het stedelijk gebied wordt gezien. Behoud en waar mogelijk herstel/ ontwikkeling van het beekdal zijn beleidsdoelstellingen van zowel de provincie als de gemeente.

Voorliggend plan heeft geen negatieve consequenties voor het beekdal van de Kleine Dommel.

Bezien zal worden of bij de herinrichting van het gebied bepaalde bestaande bomen behouden kunnen blijven. Gezien de noodzakelijk grond- en bouwwerkzaamheden is dat echter niet overal mogelijk. Vanwege, met name de leeftijd, van de aanwezige bomen vormt dit geen bedreiging.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het verleden is op deze locatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Notitie quickscan beschermde flora en fauna inbreidingslocaties Le Collier en de Doelen. Bureau Waardenburg bv, 24 mei 2005).

Hieruit blijkt dat het terrein bestaat uit voornamelijk grazige vegetatie met wat struweel. Op het terrein zijn destijds geen beschermde soorten aangetroffen. Ook werden er nauwelijks negatieve effecten van de ingreep verwacht op de in het plangebied aanwezige flora en fauna.

Anno 2014 is de feitelijke situatie in het plangebied niet veranderd. Er is nog steeds sprake van een braakliggend terrein, waarop zich een grazige vegetatie bevindt. Het terrein wordt jaarlijks één of twee keer onderhouden c.q. gemaaid. De uitgevoerde quickscan flora en fauna dateert weliswaar uit 2005, heden zijn er geen tot nauwelijks wezenlijke veranderingen in het terrein opgetreden. Gezien de huidige situatie van het terrein, grasland, vrijwel zonder verdere begroeiing, het jaarlijks beheer, de stedelijke omgeving en de resultaten van de quickscan uit 2005 kan worden geconstateerd dat het plangebied geen geschikt leefgebied vormt voor beschermde soorten.

Vanuit het aspect flora en fauna bestaan dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel heeft het de voorkeur om de opgaande vegetatie op het terrein buiten het broedseizoen (vanaf half maart tot half augustus) te verwijderen.

5.8 Bodem

Op de locatie heeft in 2003 in opdracht van de gemeente een bodemsanering plaatsgevonden. De locatie is multifunctioneel gesaneerd, gericht op het toekomstige gebruik 'wonen met tuin'. Na afronding van de sanering heeft nog een beperkt aanvullend onderzoek plaatsgevonden teneinde de omvang van de restverontreiniging onder de weg Bleekvelden in beeld te brengen. Hiervoor is een nazorgplan opgesteld. De nazorg was gericht op het aantonen dat er geen nalevering vanuit de nog aanwezige restverontreiniging in de grond plaatsvond, zgn. stabiele eindsituatie. De nazorg bestond uit het bemonsteren van het grondwater uit een drietal peilbuizen in 2005, 2007 en 2009. Uit de resultaten blijkt dat in het grondwater uit de controle peilbuizen geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of BTEXN zijn aangetoond. De provincie heeft op 26 november 2009 ingestemd met de definitieve beëindiging van de grondwatermonitoring.

In mei/juni 2008 is in opdracht van de gemeente een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en plaatselijk licht verontreinigd met chroom en arseen.

Vanwege het feit dat het betreffende onderzoek ouder is dan 5 jaar is ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning in mei 2015 een actualiserend grondonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk (zeer) licht verontreinigd is met PAK.

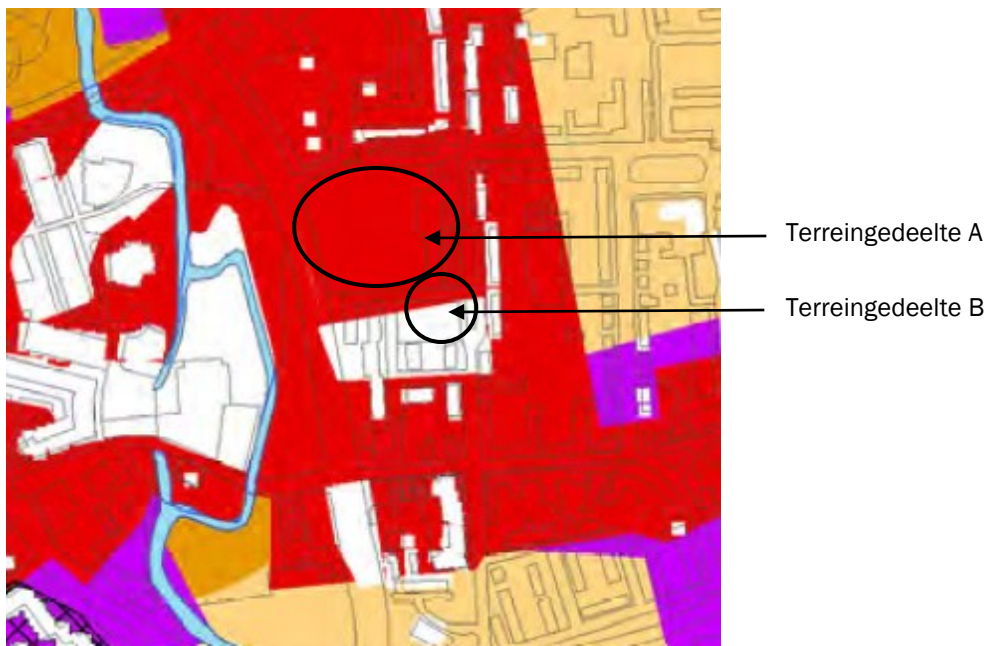
De aangetoonde verontreinigingen blijven onder de gestelde grenswaarden en leveren dan ook geen belemmeringen op.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling van de locatie.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

De locatie is gelegen in gebied van archeologisch waarde. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld (m-mv).



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart, december 2011

Terreingedeelte A

Op dit terreindeel heeft in 2003 in opdracht van de gemeente een bodemsanering plaatsgevonden. Het terreingedeelte is tot ca. 1,0-1,5 m-mv (op het westelijke terreindeel plaatselijk tot ca. 2,0 m-mv) ontgraven en aangevuld met schone grond.

Onder het opgehoogde zand bevindt zich (plaatselijk) nog wel een intacte veenlaag waar nog archeologie aanwezig kan zijn.

Uit een archeologisch verkennend booronderzoek in het plangebied, wat uitgevoerd werd in het kader van de veldcontrole van de archeologische kaart (zie bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Bijlage 6 Controleboringen AVK gemeente Geldrop-Mierlo (BAAC rapport V-11.0278), okt 2011', bij het rapport 'Toelichting op de archeologiekarta van de gemeente Geldrop-Mierlo, december 2011'), blijkt dat de bodem bestaat uit een 30 cm dikke bouwvoor met daaronder een 70 tot 110 cm dikke ophogingslaag. Deze laag gaat op circa 100 tot 140 cm onder maaiveld over in een natuurlijke intacte veenlaag die te relateren is aan het beekdal van de Rul of Kleine Dommel die ten westen van het plangebied loopt. De veenlaag varieert in dikte van 10 tot 60 cm. Naar het zuiden ging deze veenlaag over in verspoeld dekzand en ligt ook hoger in het landschap.

Terreingedeelte B

Het terreingedeelte B maakte deel uit van een voormalige textielindustrie (1916-1979). Op oude kaarten van 1930-1970 lijkt het perceel buiten het fabrieksterrein te liggen. Het maakt in de jaren 30 wel deel uit van het woonlint wat hier aanwezig was. Op topografische kaarten van 1960 en 1970 is duidelijk zichtbaar dat hier bebouwing stond van de textielfabriek. Mogelijk dat het terrein ten behoeve van de bouw- en sloopwerkzaamheden die hiermee samenhangen dan ook flink doorgraven is.



Topografische Kaart uit 1970 (links) en 1984 (rechts): hierop is de bebouwing op het trapveldje in beide gevallen zichtbaar (bron: WatWasWaar).

In 1984 hebben er op de locatie saneringswerkzaamheden plaatsgevonden en is er grond ontgraven en afgevoerd. Vanaf 1985 was het pand in gebruik als creativiteitscentrum, waarna het in 2001 is gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak (grasveld).

Begin november 2011 is op dit terrein door de SRE Milieudienst een gutsboring gezet ter controle van de bodemopbouw (ook in het kader van de veldcontrole van de archeologiekartaat. Meer informatie over de veldtoets en de vertaling hiervan voor de archeologie is te vinden in het rapport 'Toelichting op de archeologiekartaat van de gemeente Geldrop-Mierlo, december 2011'). Hieruit blijkt dat dit terreingedeelte sterk verstoord is door vrij recente graafwerkzaamheden. Er zit minimaal een bouwvoor op van 30 cm met daaronder een sterk gevlekte bruingele zandlaag. Op zo'n 100 cm onder maaiveld gaat deze gevlekte bodemlaag vrij abrupt over in grof grijswit verspoeld dekzand.

Conclusie

Op de ontwikkelingslocatie De Doelen/De Wiele wordt, vanwege de verstoringen (o.a. sanering) die in het verleden hebben plaatsgevonden, nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Aandachtspunt

Indien het terreingedeelte A dieper verstoord gaat worden dan de aangevulde grond (100 tot 140 cm) dient wel rekening te worden gehouden met de intacte veenlaag, waar nog wel archeologische waarden bewaard kunnen zijn.

5.10 Verkeer en parkeren

In de nieuwe ontwikkeling is sprake van 30 nieuwe woningen (16 vrije sector (koop), 10 seniorenwoningen (huur) en vier rijtjeswoningen(huur)).

Ritgeneratie plangebied

Voor dit plangebied wordt uitgegaan van de volgende ritgeneratie:

16 geschakelde woningen x 7,8 =	124,8	ritten/dag
4 rijtjeswoningen x 4,9 =	19,6	ritten/dag
<u>10 seniorenwoningen x 4,6 =</u>	<u>46</u>	<u>ritten/dag</u>
Totaal:	190,4	ritten/dag

Aangenomen wordt dat de totale ritproductie van 190ritten zich gelijkmatig verdeeld over De Doelen en Ter Borghstraat, dus 95 ritten per dag.

De gemiddelde (extra) dagintensiteit in De Doelen en Ter Borghstraat bedraagt 6,5% x 95 = 6 ritten/uur.

Parkeren

Omdat het type woningen en daarbij behorende parkeernormen gewijzigd is, is een nieuwe parkeerbalans opgesteld. Voor de verschillende type nieuwe woningen in het plangebied gelden verschillende normen.

Benodigd aantal parkeerplaatsen t.b.v. nieuwe ontwikkeling:

16 geschakelde woningen (koop) x 2,1 =	33,6	pp
4 rijtjeswoningen (huur) x 1,6 =	6,4	pp
<u>10 seniorenwoningen (huur) x 1,4 =</u>	<u>14</u>	<u>pp</u>
Totaal benodigd:	54	pp

De parkeerplaatsen die komen te vervallen als gevolg van een (gedeeltelijke) herinrichting van de Terborghstraat en De Doelen dienen te worden gecompenseerd, uiteraard voor zover deze ook redelijkerwijs worden gebruikt. De haakspaarvakken achter de woningen De Doelen 31 t/m 41 worden niet gecompenseerd omdat bij tellingen en observaties is gebleken dat daar geen auto's worden gestald. Uit het oogpunt van sociale controle liggen deze plaatsen ook ongunstig. In de praktijk wordt deze parkeer ruimte niet gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn aangelegd. Ze zijn veelal geheel leeg, met uitzondering van een enkele aanhanger. Het langdurig stallen van aanhangers is op basis van het APV niet toegestaan en wordt ook niet wenselijk geacht.

De overige aanwezige parkeerplaatsen worden allen gecompenseerd.



In de Ter Borghstraat (nr 75 – 91) zijn nu 2 parkeerstroken aanwezig met elk een capaciteit van 9 parkeerplaatsen. In totaal zijn er in de Ter Borghstraat in de huidige situatie 18 pp aanwezig t.b.v. de bestaande woningen.

Na herinrichting van de Ter Borghstraat komen er 25 pp terug. Dit betekent dat er in de Ter Borghstraat per saldo $25 - 18 = 7$ pp toegerekend kunnen worden aan het plan. In De Doelen zijn nu 16 parkeerplaatsen aanwezig t.b.v. de bestaande woningen. Na herinrichting van De Doelen komen er 33 pp terug. Dit betekent dat er in De Doelen per saldo $33 - 16 = 17$ pp toegerekend kunnen worden aan het plan.

Ten behoeve van het woningbouwplan zijn de volgende parkeervoorzieningen beschikbaar:

– Ter Borghstraat:	7 pp
– De Doelen:	17 pp
– Nieuwe gebied	19 pp
– <u>Op eigen terrein*</u>	<u>13 pp</u>
Totaal:	56 pp beschikbaar.

*Theoretisch zijn er bij geschakelde woningen op eigen terrein 16 parkeerplaatsen aanwezig. In de praktijk wordt een parkeerplaats op eigen terrein ook voor andere doeleinden gebruikt. Deze parkeerplaatsen worden daarom niet als volwaardige parkeerplaats meegeteld. Een enkele oprit zonder garage telt als 0,8 parkeerplaats. $16 \times 0,8 = 13$ parkeerplaatsen.

Conclusie parkeerbalans: Er zijn 56 parkeerplaatsen aanwezig voor 54 benodigde plaatsen, het plan voldoet aan gestelde parkeernorm.

5.11 Woningbouwcapaciteit

Volgens de provinciale Verordening Ruimte dienen nieuwe woningbouwplannen in bestaand bebouwd gebied afgestemd te worden met regiegemeenten en de provincie in het zogenaamde Regionaal Ruimtelijke Overleg (RRO). Dit om te voorkomen dat op regionaal niveau een overschot aan woningen gebouwd wordt.

De geplande woningbouw in het plangebied De Doelen/ De Wiele is opgenomen in de harde plancapaciteit van het woningbouwprogramma van de gemeente Geldrop-Mierlo. Voorliggend plan voorziet in realisatie van 30 woningen in 2016.

Het gemeentelijk programma vindt zijn basis onder andere in het Regionaal Woningbouwprogramma en de woningbouwafspraken in het stedelijk gebied (BOR-afspraken). Volkshuisvestelijk zijn er dan ook geen bezwaren tegen het aantal woningen.

Daarbij worden er woningen specifiek gebouwd voor de doelgroep senioren. Dit is, mede gezien de ligging van de locatie, een sterke pre.

5.12 Duurzaam bouwen

De gemeente Geldrop-Mierlo wil een bijdrage leveren aan de nationale en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. Vanaf 2010 heeft de gemeente samen met andere gemeenten uit de regio Eindhoven en bijna 40 regionale marktpartijen het Regionale Convenant GPR Gebouw afgesloten. Met GPR gebouw kan inzichtelijk worden gemaakt hoe duurzaam keuzes in het ontwerp zijn en hoe duurzaam een woning is.

In het Convenant is een ambitie afgesproken van een score van minimaal een 7 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 7, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

Wat betreft het thema energie is in Europees en Rijksbeleid vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Via een tussentijdse aanscherping van de EPC in 2015 moet na 2020 nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. Dat betekent voor de gebruiker dat energiekosten maar een zeer beperkt deel van de huisvestingskosten zullen vormen.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de opbouw van de regels en de afzonderlijke bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.1 Plansystematiek

Voor de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. In de SVBP 2012 is een vaste indeling vastgelegd voor de regels.

Hoofdstuk 1 betreft de inleidende regels, met daaronder de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 betreft de bestemmingsregels, waarin de verschillende bestemmingen voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en afwijkingsregels. Het vierde en laatste hoofdstuk betreft het overgangsrecht en de slotregel.

Voor onderhavig plangebied zijn twee bestemmingen opgenomen, die in de navolgende paragraaf worden besproken.

6.2 Bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

6.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen.

Verkeer

Binnen deze bestemming vallen alle gronden die een functie hebben voor de ontsluiting van het terrein gemotoriseerd en/ of langzaam verkeer. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn uitdrukkelijk ook groen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De groene invulling van het gebied zal binnen deze bestemming plaatsvinden. Door de bestemming 'Verkeer' op te nemen is de inrichting voor ontsluiting en groen flexibel in te vullen.

Wonen

Binnen deze bestemming mogen nieuwe woningen gerealiseerd worden, mits deze voldoen aan de bouwregels. In deze bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woningen, het aantal, de hoogte en inhoudsmaat. Daarnaast zijn bij de rijwoningen bijgebouwen toegestaan. In het hele plangebied zijn bij de woningen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken toegelaten.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn beroepsmatige activiteiten toegestaan. De regeling hiervoor is opgenomen in de specifieke gebruiksregels.

Na afwijking door het college van Burgemeester en wethouders kunnen ook lichaamsverzorgende beroepen worden toegelaten.

Om een goed woon-en leefklimaat te kunnen garanderen dient bij de woningen aan de Peijnenburgweg een tuinmuur van 2,3 m te worden opgericht. Hiervoor is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

6.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6.3 Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn met name de clusters 'Vergunningverlening' (van de afdeling Publiekszaken) en 'Handhaving' (van de afdeling Ondersteuning) betrokken bij de afhandeling van (bouw-)aanvragen, toezicht op bouwactiviteiten en handhaving. Hierbij is een strikte scheiding in werkzaamheden aangebracht. Het clus-

ter 'Handhaving' is verantwoordelijk voor de controle en toezicht op verleende vergunningen, (illegale) bouw- en sloopwerken en bestaande bouw. Het cluster "Vergunningverlening" toetst bij een overtreding of legalisatie mogelijk is.

Indien legalisatie niet mogelijk is, of de overtreder weigert een aanvraag in te dienen of de overtreding op te heffen, wordt handhavend opgetreden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op bouwvergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de categorie 'laag' vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Situaties waarbij de veiligheid en/ of gezondheid voor personen in het geding is, of waarbij een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, scoren hoog op de prioriteitenstelling.

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan is hiermee voor wat betreft de gemeente Geldrop-Mierlo financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van de locatie werken een tweetal partijen samen. Het betreft de gemeente Geldrop-Mierlo en Wooninc. Alle gronden in het plangebied zijn momenteel in bezit van de gemeente Geldrop-Mierlo. Er is dan ook geen sprake van een verplichting tot een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vanuit de Wro. Wel is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de gronden tussen gemeente en Wooninc. Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling. Eventuele toegewezen planschadeclaims zullen door de gemeente worden gedragen, met inzet van de middelen uit de grondverkoop.

7.2 Maatschappelijk

Het Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening De Doelen/De Wiele' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Hierop heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen te hebben. Over de waterparagraaf is met het Waterschap overleg gevoerd.

Na dit vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Voornoemd Ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad met ingang van donderdag 11 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het bestemmingsplan 'Herziening De Doelen/De Wiele' is derhalve op 28 september 2015 ongewijzigd vastgesteld door de Raad.

