

Gebiedsvisie Talingstraat –
Dommelbeemden
Gemeente Geldrop- Mierlo



Gebiedsvisie Talingstraat – Dommelbeemden

Gemeente Geldrop- Mierlo

Rapportnummer: 211X09215_1 Gebiedsvisie

Datum: 16 februari 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heer R. Smolders, mevr. C. Terlou

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Ruud Tak

Bron foto kaft: BRO, abstract

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

Inhoudsopgave

	pagina
1. GEBIEDSVISIE OP HOOFDLIJNEN	2
2. PLANOLOGISCH KADER	5
2.1 Verordening ruimte 2017	5
2.2 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	9
2.3 Actualisatie structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	9
2.4 Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop	10
3. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	13
3.1 Kernkwaliteiten	13
3.2 Kansen en wensbeeld	15
4. GLOBALE UITWERKING VAN HET PERSPECTIEF	17
4.1 Samenhang rood en groenblauw	17
4.2 Ontwikkeling in delen	19
4.3 Ruimtelijke kwaliteit	22
5. UITVOERINGSPARAGRAAF	25
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Visiekaart gebiedsontwikkeling Talingstraat	

1. GEBIEDSVISIE OP HOOFDLIJNEN

Aanleiding en doel

In december 2015 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo de 'Visie Integratie Stad-Land Talingstraat' vastgesteld voor het gebied tussen de Talingstraat en Mierloseweg te Geldrop. De visie gaat uit van een ontwikkeling van woningen in de gebieden direct grenzend aan de Talingstraat en de Mierloseweg. Om evenredigheid tussen de rode en groenblauwe functies te krijgen, is in deze visie aangegeven het middengebied (tussen de twee ontwikkelingslocaties in) te bestemmen voor landschapsontwikkeling. Dit is verankerd in het deels nog uit te werken uitwerkingsplan.

Voor het opstellen van de visie van december 2015 is overleg geweest met grondeigenaren, waterschap en provincie. In de eerste verkennende gesprekken is gesproken over het eventueel 'verleggen' van de begrenzing van de ontwikkeling (meer richting beekdal) zodat er meer ruimte ontstaat om – zoals in het verleden beoogd en in verkennende plannen/visies is vastgelegd – woningbouw te plegen in het tussengebied, waarvoor het groenblauwe programma gedeeltelijk in het tussengebied en gedeeltelijk elders gerealiseerd wordt. Het plangebied van de visie uit 2015 beperkt zich echter tot de gronden binnen de aanduiding 'integratie stad- land' (ISL) en laat de gronden direct langs de Kleine Dommel buiten beschouwing. Deze gronden vallen gedeeltelijk binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en zijn momenteel in gebruik als akkerlanden.

De ambitie voor deze gebiedsvisie is echter om juist deze gronden, waar de aanwezige en potentiële landschappelijke waarden van het gebied liggen, een kwaliteitsimpuls te geven. Het plangebied bestaat daarmee uit de gronden 'van brug tot brug', tussen de Kleine Dommel ter hoogte van de Wielewaal en de Mierloseweg, de Kievitstraat en de Talingstraat. Op loopafstand ligt aan het zuidwesten van het plangebied de kasteeltuinen van Kasteel Geldrop en het centrum van de kern Geldrop.

Figuur 1: Globale ligging plangebied



De kwaliteitsimpuls biedt namelijk de kans om ambities en doelen vanuit natuurontwikkeling, het waterschap en het naastgelegen Kasteel Geldrop te koppelen aan een stedelijke ontwikkeling. Op deze manier is er een gecombineerde gebiedsontwikkeling mogelijk op het vlak van landschap, natuur, cultuurhistorie, water en het stedelijk gebied. Om deze integrale ontwikkeling mogelijk te maken, zal in een gedeelte van het middengebied een rode functie worden toegevoegd als economische drager van de integrale ontwikkeling.

Ambities en kaders

Vanuit het geldende beleid en de ambities van de betrokken partijen zijn er een aantal uitgangspunten benoemd die ten grondslag liggen aan de visie:

Ambities:

- Versterken van de (cultuurhistorische)beekdalstructuur van de Kleine Dommel;
- Versterken aanwezige (en potentiële) natuurwaarden;
- Toegankelijk maken van het beekdal en een fysieke aansluiting maken met Kasteel Geldrop;
- Afronding van de stedelijke rand langs het beekdal.

Kaders vanuit beleid:

- Verordening ruimte Noord- Brabant 2017: 'integratie stad-land', de stedelijke ontwikkeling dient in samenhang en evenredigheid te geschieden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'integratie stad-land' of de naaste omgeving;
- Verordening ruimte Noord- Brabant 2017: 'behoud en herstel watersystemen', de ontwikkeling leidt tot het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij een bufferzone van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop wordt aangehouden;
- NNB: Binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' geldt een negatieve grondhouding tegenover nieuwvestiging.

Ontwikkelperspectief

Om het gebied 'van brug tot brug' (tussen Wielewaal en Mierloseweg) integraal te ontwikkelen, is in onderhavige visie een ontwikkelingsperspectief voorgesteld. Het ontwikkelingsperspectief beschrijft op hoofdlijnen het gewenste eindbeeld van het plangebied, waarin is aangegeven op welke manier een kwaliteitsimpuls kan worden bereikt binnen de kaders van het vigerend beleid. In dit perspectief worden de aanwezige cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kernwaarden versterkt, waarbinnen de ontwikkeling van verschillende woonvelden voorstelbaar is. Er bestaat een wisselwerking tussen deze componenten, waarin wonen, de rode invulling de ontwikkeling van groen mogelijk maakt en andersom.

In het 'middengebied' is een stedelijke ontwikkeling toegevoegd ten opzichte van de visie uit 2015. Deze rode component dient als economische drager van de integrale ontwikkeling en vervult de afronding van de stedelijke rand langs het beekdal. Langs de waterloop van de Kleine Dommel wordt de huidige beekdalstructuur versterkt door de aanleg van natuurgronden, welke als een groenblauwe dooradering op meerdere plaatsen tussen de woonvelden doorloopt.

Leeswijzer

De visie is als volgt opgebouwd: allereerst is het planologisch kader uiteengezet waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden. Daarna wordt het ontwikkelingsperspectief toegelicht vanuit de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten en de ambities voor het gebied vanuit de betrokken partijen. Vanuit de kansen en het wensbeeld is vervolgens een uitwerking van het perspectief gegeven waarin de samenhang tussen rood en groenblauw en de kwalitatieve aard van de ontwikkeling is omschreven.

2. PLANOLOGISCH KADER

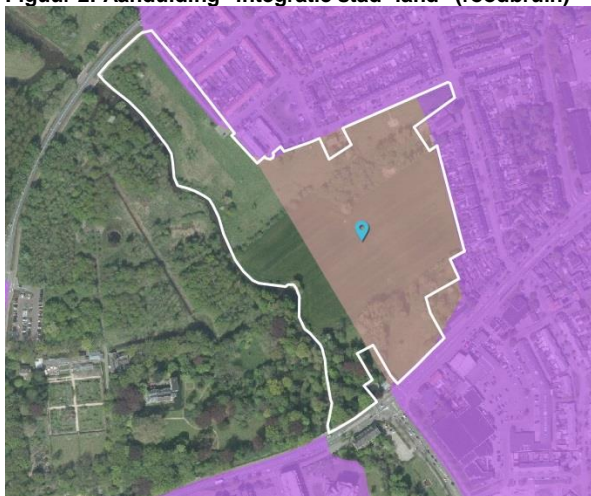
Uit beleidsanalyse komt naar voren dat er verschillende beleidsregimes van toepassing zijn op het plangebied. In dit deel zijn de relevante teksten uit diverse beleidstukken van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Geldrop-Mierlo gebundeld om inzicht te geven in de gestelde beleidskaders met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

2.1 Verordening ruimte 2017

Het plangebied heeft op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2017 de volgende specifieke aanduidingen:

- Integratie stad-land;
- Behoud en herstel watersystemen;
- Reservering waterberging;
- Natuur Netwerk Brabant (voormalige EHS);
- Groenblauwe mantel.

Figuur 2: Aanduiding "integratie stad-land" (roodbruin)



Integratie stad-land

De Verordening ruimte laat een stedelijke ontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'integratie stad-land' (ISL) 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. De Verordening vereist dat een gemeente het gebied waar de aanduiding 'integratie stad-land' van toepassing is uitwerkt tot een visie, voordat er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Figuur 3: Aanduiding "behoud en herstel watersystemen (rode lijn) en "reservering waterberging"(donkerblauw)



Behoud en herstel watersystemen

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

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

In al deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt voor gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het blijft immers van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden. Omdat er sprake is van verschillende typen gebieden kan de weergave op de kaart verschillen. In zijn algemeenheid is er sprake van een bufferzone van 25 meter rondom een waterloop.

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

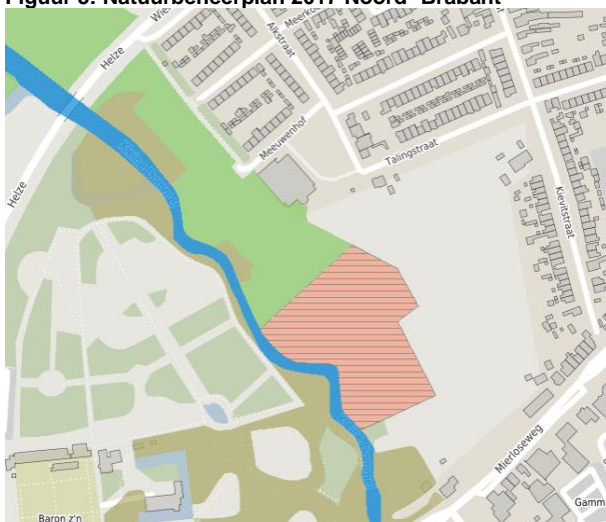
Reservering waterberging

Voor de gronden met de aanduiding 'Reservering waterberging' is het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied de belangrijkste waarde. In samenspraak met het waterschap wordt verzekerd dat de toekomstige ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op het waterbergend vermogen van het gebied en dat er zelfs positieve effecten kunnen ontstaan, omdat er door de natuuraanleg ook ruimte kan ontstaan voor waterberging.

Figuur 4: NNB en groenblauwe mantel



Figuur 5: Natuurbeheerplan 2017 Noord- Brabant



Natuur Netwerk Brabant

Binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' geldt een negatieve grondhouding tegenover nieuwvestiging. Onder voorwaarden kan de begrenzing van het NNB worden gewijzigd ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, indien dit is onderbouwd.

In het Natuurbeheerplan 2017 van de provincie Noord-Brabant zijn de volgende natuurdoeltypen beoogd voor het plangebied: voor het noordelijk gedeelte langs de beek is (N10.02) Vochtig hooiland beoogd (groen gedeelte op figuur 10) en voor het gedeelte ten zuiden daarvan een mix tussen (N14.01) Rivier- en beekbegeleidend bos, (N12.02) Nat Kruiden- en faunarijk grasland en (N12.06) Nat Ruigteveld (oranje, figuur 5).

Groenblauwe mantel

Binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' is ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, mits deze gepaard gaat met een aantoonbare versterking van natuurwaarde (Artikel 6 VR 2017). De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. 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 landschapontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Het plangebied grenst direct aan het bestaande stedelijke gebied (Talingstraat en Mierloseweg én aan de ecologische hoofdstructuur langs de Kleine 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.

Met de planontwikkeling zal een klein gedeelte van het NNB worden gebruikt voor de aanleg van infrastructuur, waardoor deze plaatselijk herbegrensd zal moeten worden. Er bestaat de mogelijkheid om een gedeelte toe te voegen aan het NNB, wat een strook betreft direct langs de waterloop. Dit gedeelte wordt nu al gebruikt ten behoeve van inspectieputten nu het eronder gelegen riool ... bestaat uit akkerland.

Er is uitgebreid overleg gevoerd met Waterschap de Dommel over de begrenzing van het plangebied in relatie tot het beekdal. Daarbij is vastgehouden aan de minimale bufferzone van 25 meter uit de waterloop. Met de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is een afstand aangehouden van ruim 60 meter tot aan de waterloop. De bufferzone van 25 meter wordt daarmee ruim gerespecteerd.

2.2 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

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

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

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

2.3 Actualisatie structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

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

2.4 Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop

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

De visie is gestoeld op drie pijlers:

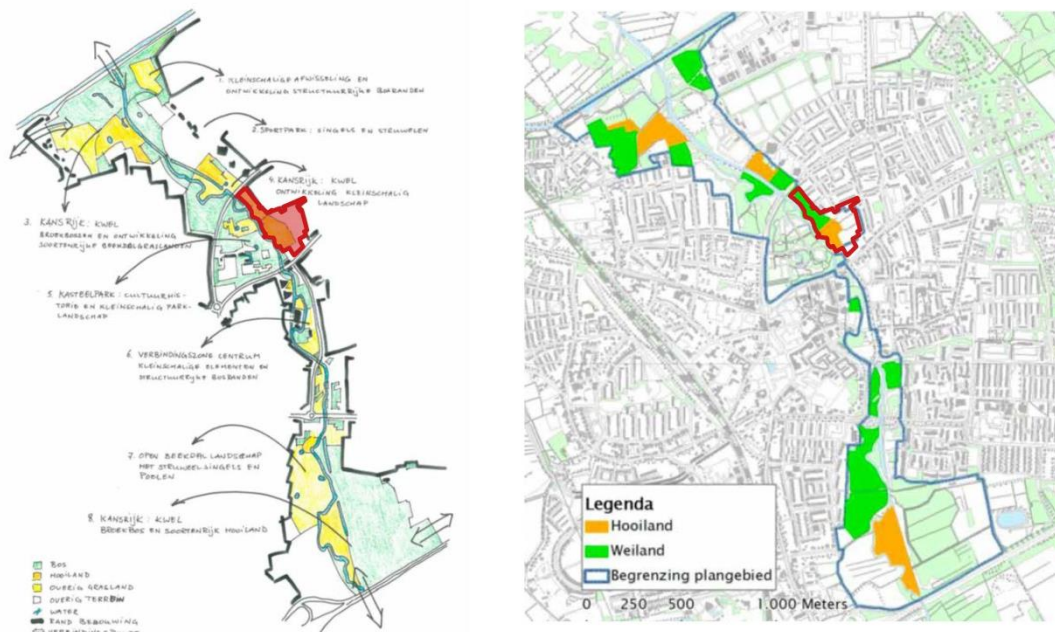
- Ontwikkelen ecologische kwaliteiten;
- Vergroten beleefbaarheid en recreatief medegebruik;
- Herstel watersysteem.

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

De Stichting Landgoed Kasteel Geldrop heeft in 2012 de 'Visie, uitvoerings- en beheerplan Landgoed Kasteel Geldrop' gepresenteerd. In dat plan zijn ideeën en maatregelen opgenomen die ook een betekenis hebben gekregen voor dit gedeelte van het beekdal. Eén van de aanknopingspunten is de gedachte van de Stichting om de zichtbaarheid van het kasteel te verbeteren door op specifieke punten bomen en heesters te verwijderen, ook ten behoeve van zichtlijnen van en naar de Kleine Dommel. Op het oostelijk deel van het landgoed zullen dus ook openingen in de begroeiing worden gemaakt en binnen dat kader doet de Stichting ook de suggestie de Kleine Dommel vanaf de Mierloseweg meer zichtbaar te maken.

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

Figuur 6: Plangebied in relatie tot gebiedsvisie Kleine Dommel (bron: gemeente Geldrop en Waterschap de Dommel 2015)



Waterhuishouding

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

Doorwerking plangebied

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

Recreatieve ontwikkeling

Op een aantal plekken liggen gecombineerde voet- en fietspaden langs de Kleine Dommel, wat zorgt voor aantrekkelijk routes. Op belangrijke plaatsen zijn er echter minder aantrekkelijke routes of helemaal niet aanwezig.

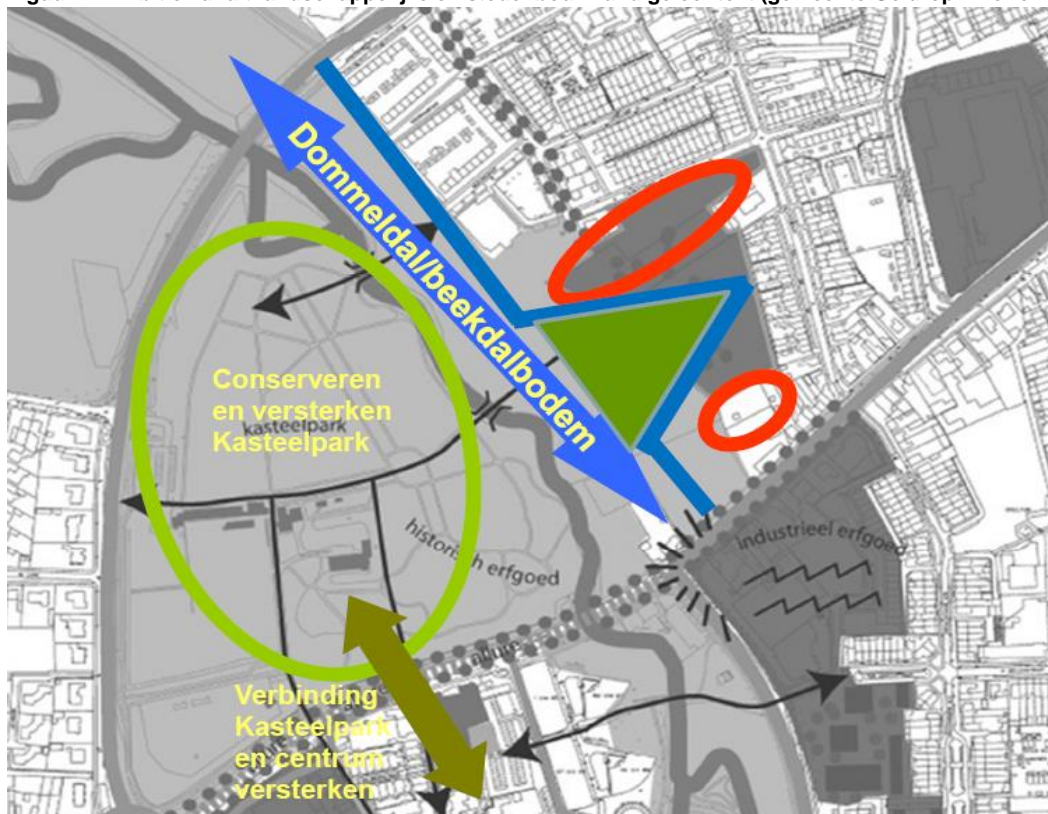
Tussen de Mierloseweg en de Wielewaal, ter plaatse van het plangebied, ontbreken deze routes. Voor het gebruik van het beekdal als uitloopgebied is het noodzakelijk dat deze ontbrekende schakels worden aangelegd, waardoor een aangename non-stop route langs de hele beek ontstaan. Er ontbreekt een verbinding van de kasteeltuin naar de oostoever van de Kleine Dommel. Aanleg van een brug voor langzaam verkeer in het verlengde van de Talingstraat zorgt voor een aantrekkelijke route via de kasteeltuin naar het centrum voor de bewoners van de wijken Braakhuizen en de Kievit.

3. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

3.1 Kernkwaliteiten

Als basis voor het ontwikkelingsperspectief is het noodzakelijk de aanwezige kernkwaliteiten van het gebied te definiëren. De kernkwaliteiten bestaan uit de aanwezige waarden op zowel landschappelijk als stedelijk gebied, welke samen de ruimtelijke karakteristiek van het gebied vormen. Gezamenlijk bepalen de kernkwaliteiten de draagkracht van een gebied als het gaat om het toestaan van nieuwe functies. Naast de aanwezige waarden worden ook potentiële nieuwe waarden in beeld gebracht, welke een nieuwe kwaliteit op zichzelf kunnen zijn, of een versterking van bestaande kernkwaliteiten. De potentiële waarden en ambities zijn door de gemeente benoemd en vormen de basis voor de gebiedsontwikkeling.

Figuur 7: Ambitie vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige context (gemeente Geldrop-Mierlo 2015)



Landschappelijke kenmerken

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

Karakteristiek voor het beekdallandschap zijn de steile oevers van de Kleine Dommel met beekbegeleidende beplanting, natte gras- en hooilanden begrensd door houtsingels haaks op de beek en de ontginningsstructuur die nog op veel plaatsen zichtbaar is. Het beekdallandschap is tot in de 20^{ste} eeuw vrijwel in stand gebleven. Tot aan de jaren '60 bestond het beekdal nog uit een open gebied met hooilanden langs de beek. De smalle percelen waren omzoomd door beplantingstructuren (vaak elzensingels). De periode daarna werd het beekdal verder ontgonnen en werden woonwijken aangelegd rondom het plangebied. Ook het park rondom het Kasteel Geldrop, ten westen van de planlocatie, breidt zich in deze periode uit waardoor de westzijde van de Kleine Dommel vrijwel geheel wordt ingeplant en de relatie met de oostzijde verzwakt.

Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op de glooiing van het beekdal op de overgang van nat naar droog. De hoogtelijnen laten zien dat de gronden ten westen van het plangebied sterk aflopen richting de beek en dat het gebied zelf ook laaggelegen is. De greppelstructuur is hierin ook te onderscheiden. Het plangebied vormt hierdoor een landschappelijke kamer, welke omarmd wordt door het omliggende stedelijk weefsel. De afstand tot de Kleine Dommel is hier relatief groot, wat de locatie bijzonder maakt en kansen geeft voor de verdere ontwikkeling.

Figuur 8: Bestaande landschappelijke kenmerken



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

Stedenbouwkundige kenmerken

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

Het landschappelijke kader vormt de context van de stedenbouwkundige invulling, waarbij aansluiting gezocht wordt met de stedenbouwkundige wanden. Kenmerkend voor de locatie is dat er vanaf alle aangrenzende straten zichten of doorzichten zijn naar de Kleine Dommel en het landgoed kasteel Geldrop. Deze doorzichten zorgen voor een verankering met het aangrenzende gebied en vormt ook een belangrijke drager van het plan. Beleving en verankering komen hierbij op een natuurlijke manier samen. De ontsluitingsstructuur vindt haar aansluiting op de Talingstraat/Alkstraat en verbindt het plan noord-zuid. Het plangebied biedt een mooie kans om de ontbrekende schakel in de noord-zuid fietsverbinding te kunnen maken. Oost-west ligt er een recreatieve kans om het plan ook een aansluiting te geven op het aangrenzende landgoed.

3.2 Kansen en wensbeeld

Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken is een wensbeeld gevormd voor het plangebied. Deze gaan uit van de ruimtelijke positie van het plangebied, tussen het beekdalsysteem van de Kleine Dommel en de stedelijke randen. De cultuurhistorische ontginningsstructuur van het beekdal, te herkennen aan sloten haaks op de watergang, is hierin leidend. De bestaande waardevolle beplantingen als de beekbegeleidende bosjes en houtsingels blijven hierin zo veel mogelijk behouden.

Het wensbeeld richt zich op een goede overgang van beekdal naar stedelijke rand, waarin woonvelden zijn gesitueerd die door groenstructuren worden onderbroken. De groenblauwe dooradering brengt de karakteristiek van het beekdal tot ver binnen de nieuwe stedelijke contour. Langs de beekloop worden de huidige gronden die een agrarisch gebruik hebben, ontwikkeld tot natuurgronden. Op deze wijze kan er van brug tot brug een robuuste structuur ontstaan in het Dommeldal, welke met de inrichting aansluit bij het beschermingsregime van het NNB.

Vanuit de stedelijke omgeving is het wenselijk om aan te sluiten bij de huidige ontsluitingsstructuren bij de ontwikkeling van het plangebied. Om de woonvelden met elkaar te verbinden, zal er op de overgang van hoog naar laag een ontsluitingsweg komen welke de gebieden aan elkaar rijgt. Daarnaast is er de wens om langzaamverkeer routes aan te leggen binnen het plangebied. Van noord naar zuid zal

er op enige afstand van de waterloop een wandel-/fietspad worden aangelegd, welke wordt aangesloten op de padenstructuur van het Kasteelpark. Ter plaatse van de Kleine Dommel zal hiervoor een brug worden aangelegd. Op welke wijze de ontsluiting exact vorm krijgt, is in het volgende deel uitgewerkt.

Figuur 9: Kansen en wensbeeld



Naast het bieden van een fysieke relatie met het kasteelpark is ook de verbetering van de visuele relatie een grote verbeteringskans. Een van de aanknopingspunten is de gedachte van de Stichting om de zichtbaarheid van het kasteel te verbeteren door op specifieke punten bomen en heesters te verwijderen, ook ten behoeve van zichtlijnen van en naar de Kleine Dommel.

4. GLOBALE UITWERKING VAN HET PERSPECTIEF

De uitwerking van het wensbeeld en ontwikkelperspectief is gericht op een goede verhouding tussen de rode en groenblauwe functies en het behalen van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt bereikt door richtlijnen te stellen aan de samenhang tussen de stedelijke en landschappelijke component en het borgen van kwaliteit in zowel feitelijke en planologische zin. Door middel van een vlekkenplan, de beschrijving van de omvang en beoogde kwaliteit is een beeld geschetst van de gewenste gebiedsontwikkeling.

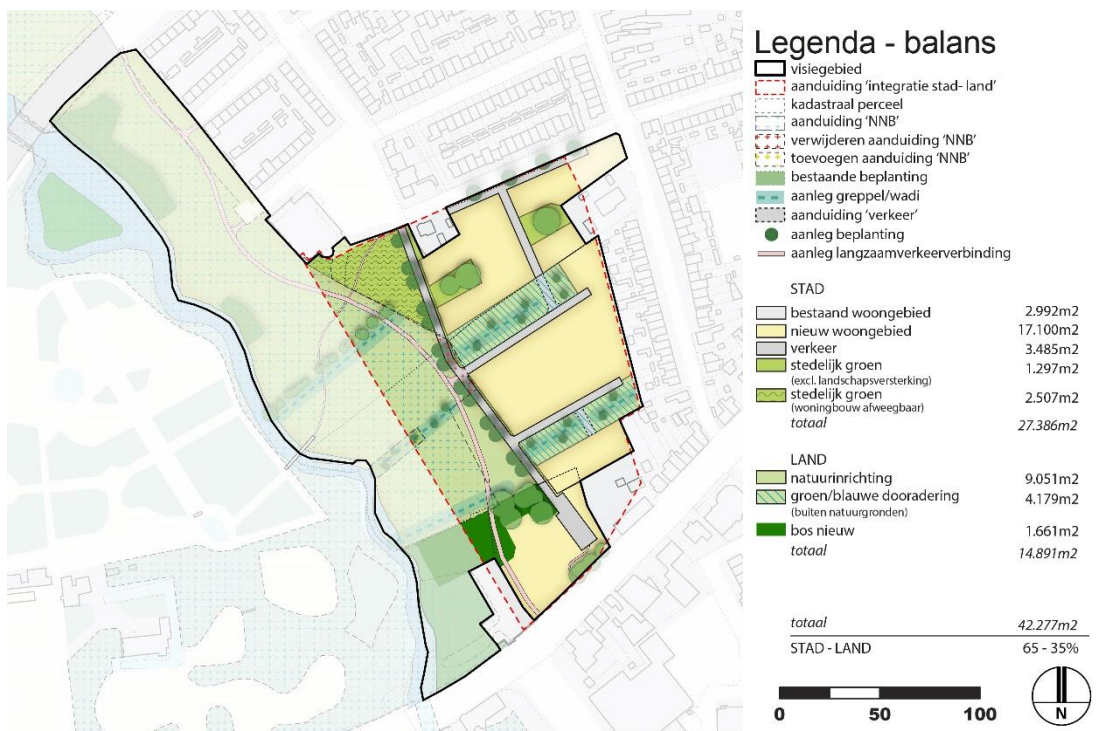
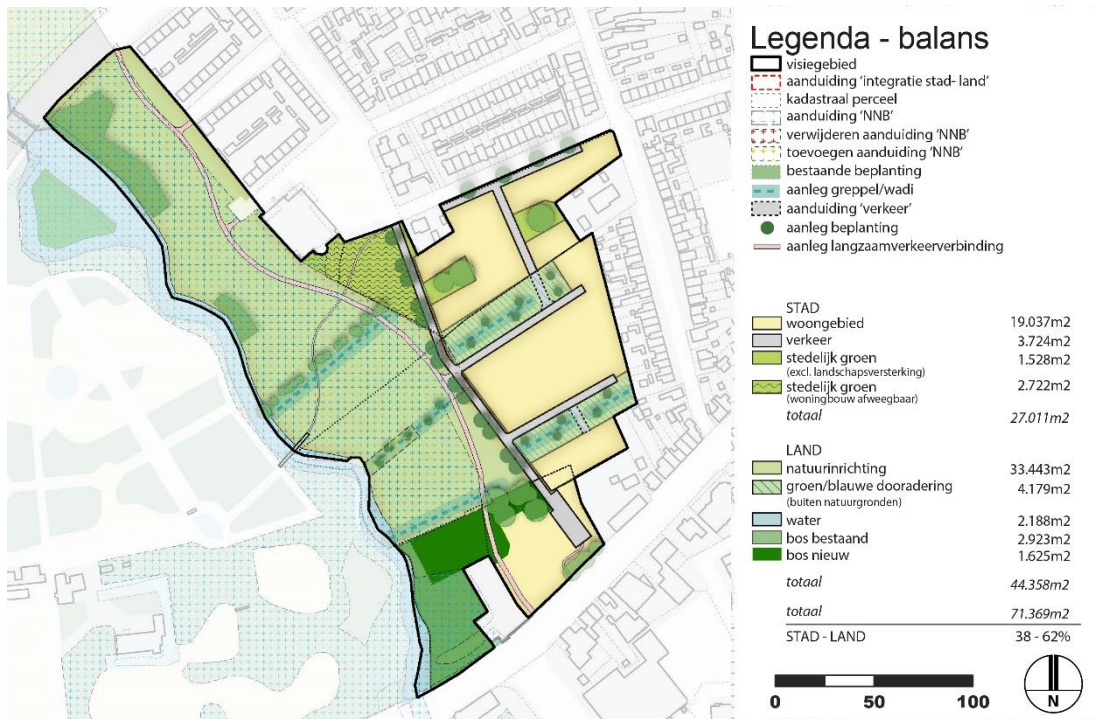
4.1 Samenhang rood en groenblauw

De gebiedsontwikkeling is gericht op de natuurontwikkeling langs de Kleine Dommel en aanleg van woonvelden met een groenblauwe dooradering. De kwaliteit en omvang van de stedelijke ontwikkeling dient in evenredige verhouding te zijn met de groene en blauwe landschapsontwikkeling¹. De voorgestelde gebiedsvisie voldoet aan deze vereisten doordat in evenredigheid met de rode functie ook landschapsontwikkeling zal plaatsvinden.

De functies welke tot 'stad' worden gerekend bestaan niet alleen uit woongebieden, ontsluiting en parkeren, maar ook uit stedelijk groen (dit betreft het groen dat functioneel niet als 'landschapsversterking' wordt ingezet). De groenblauwe dooradering bestaat uit elementen die buiten de natuurgronden een wezenlijke bijdrage leveren aan de landschapsstructuur en maken deel uit van 'land'.

Voor het plangebied als geheel is de verhouding tussen rood en groenblauw bepaald op maximaal 40% rode functies (Stad) en minimaal 60% groenblauw (Land). Met deze verhouding is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang ten minste evenredig is met de groene en blauwe landschapsontwikkeling (conform artikel 9.1 lid 2 onder c Verordening Ruimte). Binnen de aanduiding 'integratie stad- land bestaat de verhouding uit 65% 'stad', 35% 'land'.

¹ Artikel 9.1 Verordening ruimte Noord- Brabant 15-07-2017



Figuur 10: Gebiedsvisie: eindbeeld en ISL- gebied (zie bijlage voor schets op schaal)

Samenhang met NNB

Met dit voorstel worden de aangelegene NNB- gebieden betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Door de natuurbouw te laten plaatsvinden binnen niet- gerealiseerde NNB in samenhang met de opgave vanuit ISL ontstaat er voor beide regimes een meerwaarde. Met de invulling van de natuurgronden wordt aangesloten bij de natuurdoeltypen in het Natuurbeheerplan 2017 van de provincie Noord- Brabant. Vanuit onder andere de Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop en de aanwezige landschappelijke kenmerken is gekozen voor de invulling met natuurgraslanden en ruigtevegetaties. In het Inrichtingsplan (separate bijlage) is aangegeven hoe de deze gronden in dat kader worden ontwikkeld. Met de uitwerking van de NNB- gronden wordt geen gebruik gemaakt van de subsidiemogelijkheden via het GOB (Groen Ontwikkelfonds Brabant).

Positieve bijdrage Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. In het ontwikkelperspectief wordt hieraan een positieve bijdrage geleverd door enerzijds het toevoegen van landschapselementen en anderzijds de aanleg van een duurzaam watersysteem.

De ontwikkeling zorgt namelijk door de aanleg van bomenrijen, natuurlijke graslanden en heesters een bijdrage voor de versterking van de aanwezige landschapswaarden van het beekdal (zie ook 'landschappelijke kenmerken', hoofdstuk 3.1.).

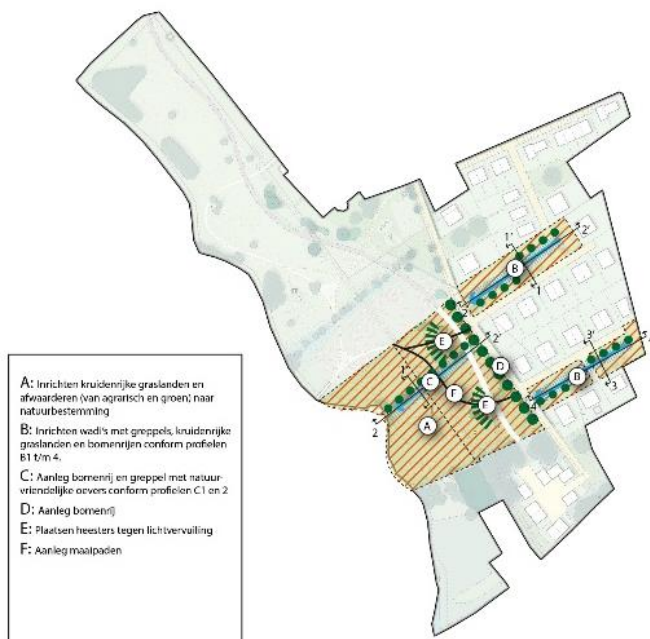
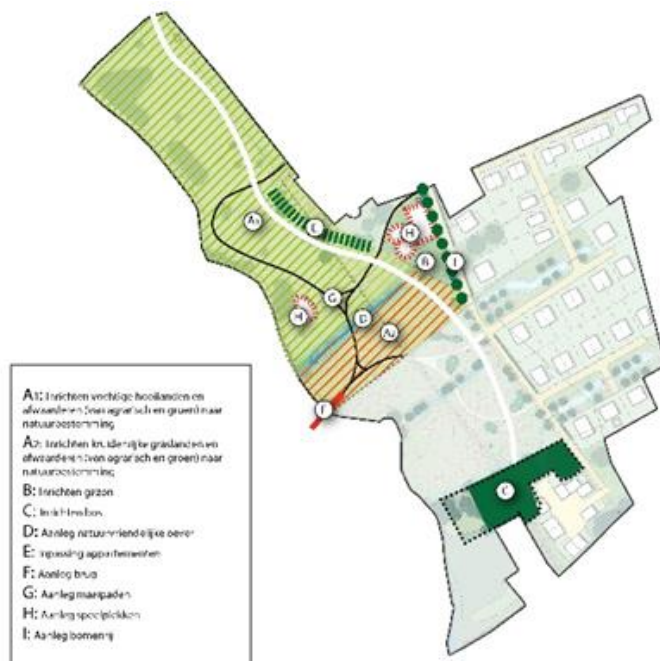
Daarnaast is de waterbergingsopgave, die volgt uit de toevoeging van nieuwe verhardingen, opgelost door het opvangen en vertraagd afvoeren van water richting de beek. Door de aanwezige greppels te verflauwen en op strategische punten aan te sluiten op wadi's te midden van het stedelijk gebied ontstaat er een watersysteem dat hemelwater zo lang mogelijk plaatselijk vasthoudt en bij hevige regenval afkoppelt op de beek. Hierover heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden.

4.2 Ontwikkeling in delen

Omwillen van een juridisch- planologisch doelmatige gebiedsontwikkeling en het planologische kader dat is neergelegd in het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' voor deze locatie, is het mogelijk gemaakt het gebied in delen te bestemmen.

Voor de stedelijke ontwikkeling zijn twee gebieden bepaald die los van elkaar tot ontwikkeling kunnen komen. De gemeente Geldrop-Mierlo kan ervoor kiezen om het uitwerkingsplan, op basis van het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties', in procedure te brengen voor het noordelijke en zuidelijke woongebied en min of meer parallel hieraan een bestemmingsplan voor het middendeel. De insteek is dat het merendeel (ca. 70%) van de fysieke inrichting van de natuurgronden is gekoppeld aan het uitwerkingsplan (via voorwaardelijke verplichting). Hiervoor is een separaat inrichtingsplan opgesteld voor het totale gebied, waarin een koppeling is gelegd met de kwaliteitsverplichting die vanuit de totale gebiedsontwikkeling volgt.

Figuur 11: uitwerkingsdelen gebiedsontwikkeling



De planologische bescherming van de natuurgronden in de beheerfase wordt geborgd in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling in het middendeel, waarin de huidige agrarische gronden en gronden met groenbestemming worden afgewaardeerd naar de bestemming 'natuur' en 'bos' en de overige gronden worden ingericht conform het Inrichtingsplan.

'Uitwerkingsplan' (noord en zuid)

Het uitwerkingsplan gaat uit van:

- de realisatie van ca. 18 wooneenheden in het noordelijke deelgebied, bestaande uit rijwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen;
- de realisatie van ca. 10 woningen in het zuidelijke deelgebied aan de Mierloseweg;
- de aanleg van het groen/blauwe programma in (een gedeelte van) de Dommelbeemden.

Om de woningen in het noordelijke deelgebied te kunnen ontsluiten, zijn er twee inprickers vanuit de Talingstraat gesitueerd welke doorlopen naar het zuiden tot aan de groenstrook. De ontsluiting van het zuidelijke woongebied voor gemotoriseerd verkeer zal uitsluitend vanuit het noorden (Talingstraat) plaatsvinden omdat een extra aansluiting op de Mierloseweg verkeerskundig ongewenst is. De juridisch-planologische regeling voor de aanleg van deze ontsluiting vindt zowel plaats in het bestemmingsplan als in het uitwerkingsplan. Voor langzaamverkeer is er wel een doorgaande route gepland.

Gekoppeld aan de ingebruikname van de woningen is de aanleg en duurzaam beheer van een gedeelte van het groen/blauwe programma voorwaardelijk verplichtend gesteld. Uitgangspunt is dat dit programma door de gemeente en zo veel mogelijk in één keer wordt aangelegd voor de gehele Dommelbeemden (dus ook de fysieke inrichting van de gronden die pas bij het bestemmingsplan (midden) in aanmerking worden genomen). De start van de aanleg van het groen/blauwe programma zal uiterlijk plaatsvinden gelijktijdig met de start van het bouwrijpmaken van de gronden voor de woningbouw. Op deze manier kan er 'werk met werk' gemaakt worden en kan grondverzet binnen het plan- en exploitatiegebied plaatsvinden. Ook zal het stedelijk groen van de 'inprickers' aangelegd worden op grond van dit uitwerkingsplan. Hierbij zal het gedeelte ten zuiden van het appartementengebouw aan de Talingstraat/Meeuwenhof dat in het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' uit 2015 is aangewezen als 'wonen uit te werken', vooralsnog ingericht worden als stedelijk groen.

'Bestemmingsplan' (midden)

Voor het middengebied is een bestemmingsplan opgesteld. Er is hier, tussen twee robuust vormgegeven groene inprickers, ruimte voor ca. 20 woningen. De juridische basis voor het uitwerkingsplan voor het noordelijke en zuidelijke deel is immers gelegd in het bestemmingsplan voor de inbreidingslocaties (vastgesteld in december 2015). Echter is in het moederplan en aan de daaraan ten grondslag liggende visie niet voorzien in woningbouw in het middengebied. Aangezien onderhavige visie wel uitgaat van bebouwingmogelijkheden in het middengebied is de 'rode' ontwikkeling in het middengebied in samenhang met de voorgestelde landschapsonwikkeling in het aangrenzende Dommeldal verbonden. Hiervoor worden de natuurgronden planologisch afgewaardeerd, ingericht en beheerd voor zover dit nog niet in het kader van het uitwerkingsplan heeft plaatsgevonden. Uitgangspunt is immers dat het gehele groen/blauwe programma in het beekdal door de gemeente en zo veel mogelijk in één keer wordt aangelegd. Ook in dit geval is de start van de aanleg van het groen/blauwe programma ultimo

gekoppeld aan de start van het bouwrijpmaken van de gronden voor de woningbouw. Op deze manier kan er 'werk met werk' gemaakt worden en kan grondverzet binnen het plan- en exploitatiegebied plaatsvinden.

4.3 Ruimtelijke kwaliteit

Rode functies

De stedenbouwkundige invulling sluit aan de zijde van de Talingstraat aan op de stedenbouwkundige korrel van deze straat en vormt aan de landschapszijde een natuurlijke overgang met dit deel. De woontypologieën variëren van aaneengesloten, twee aan een gebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen. De groenstroken welke vanuit het beekdal in het stedelijk weefsel prikken zorgen voor een ruimtelijke overgang en geven het woongebied karakter.

In het middengebied (bestemmingsplan) zijn langs de koppen en randen vrijstaande woningen gepland. Deze woningen kijken uit op het open beekdal en bepalen het aanzicht van de stedelijke rand. Het centrale gedeelte is bestemd voor twee-aaneen-gebouwde, geschakelde vrijstaande en vrijstaande woningen, welke georiënteerd zijn op de groene inprikkers.

Infrastructuur

De woongebieden worden op twee plaatsen ontsloten via de Talingstraat. De hoofdontsluiting is gecombineerd met een aanwezige bundel van kabels, leidingen en hoofdriool, welke van noord naar zuid loopt. Haaks op deze weg zorgen doodlopende wegen voor de toegang van de middelste woonvelden. Parkeren is zoveel mogelijk voorzien op eigen terrein, met uitzondering van de woningen direct aan de Talingstraat. Hier wordt met haaksparkeren in de parkeervraag voorzien. Langs de zijde van het beekdal is een langzaamverkeerroute gepland in de vorm van een fietspad. Daarnaast kan langzaamverkeer via een brug over de Kleine Dommel de paden van het Kasteelpark bereiken.

Groenblauwe functies

Het uitgangspunt voor het landschappelijke concept is de versterking van het beekdal door de aanleg van natuurgronden. Gestreefd wordt naar een versterking van het beekdallandschap door de aanleg van natte graslanden, afgewisseld met houtsingels haaks op de waterloop. De openheid en oriëntatie naar het beekdal zijn hierin leidend. De nieuwe natuur zal worden ingericht met hoofdzakelijk bomenrijen met greppels, nat kruiden- en faunarijk grasland en vochtige hooilanden².

Naast de natuurgronden is er ook voorzien in twee groenstroken te midden van de woonvelden. Deze worden ingericht als natuurlijke wadi's met bomenrijen, die aansluiten bij het sortiment van de singels in het beekdal en daarmee de landschappelijke structuur versterken. De hoofdontsluitingsweg vormt de overgang van het stedelijk weefsel naar het beekdal en wordt begeleid door een (losse) bomenrij.

² 'Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop', 2015



Meanderende beek met steile oevers en begeleidende beplanting.



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



Voorbeeld van een natuurlijke groenblauwe dooradering in het stedelijk gebied (Ruwenbos Enschede)

Kwaliteitsverbetering

De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft een (substantiële) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist is. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Op basis van de rekenmethodiek zoals beschreven in de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) is deze compensatie ingeschat. Hiervoor is het belangrijk dat er onderscheidt gemaakt wordt tussen planmatige stedelijke ontwikkelingen en min of meer op zichzelf staande, beperkte(re) ontwikkelingen in het buitengebied. De mate van investering in kwaliteitsverbetering van het landschap hangt hiermee samen. De voorgestelde ontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m². De minimum bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is 1% van de uitgifteprijs.

Om in deze kwaliteitsverbetering te voorzien, is compensatie noodzakelijk. In het inrichtingsplan, wat een bijlage vormt van het uitwerking- en bestemmingsplan, is de landschapsinvestering in het kader van de kwaliteitsverbetering nader onderbouwd en uitgewerkt. Met de uitwerking van de compensatie in de NNB- gronden wordt geen gebruik gemaakt van de subsidiemogelijkheden via het GOB (Groen Ontwikkelfonds Brabant).

Daarnaast dient het bestemmingsplan de voorgestelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk te borgen. Deze borging zal, zoals reeds is beschreven, zowel in het uitwerkingsplan als in het bestemmingsplan plaatsvinden.

5. UITVOERINGSPARAGRAAF

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

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

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

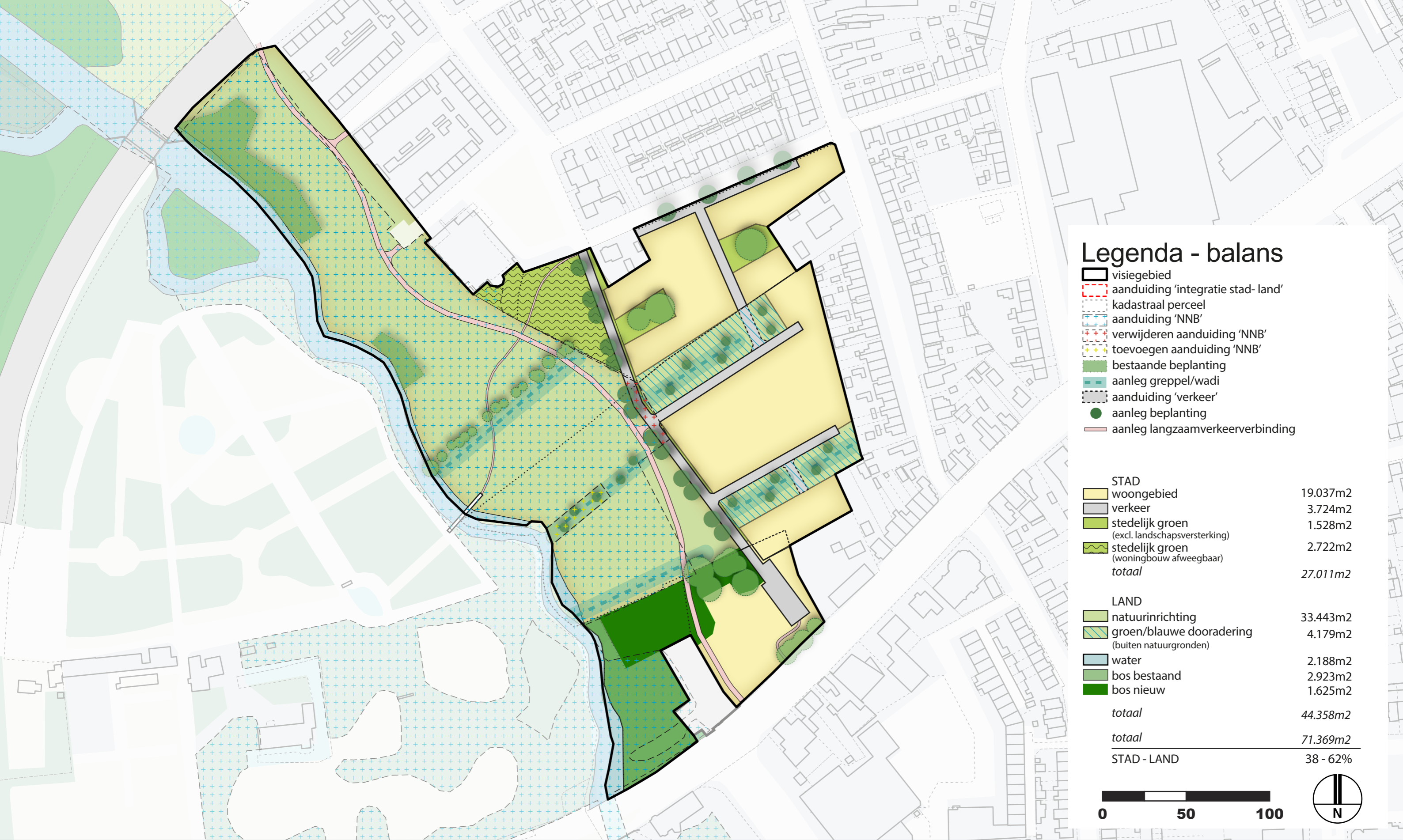
Gekoppeld aan de ingebruikname van de woningen is de aanleg en duurzaam beheer van het groen/blauwe programma voorwaardelijk verplichtend gesteld in een bestemmings- en/of uitwerkingsplan. Uitgangspunt is dat het groen/blauwe programma door de gemeente en zo veel mogelijk in één keer wordt aangelegd voor het gehele beekdal. De start van de aanleg van het groen/blauwe programma zal uiterlijk plaatsvinden gelijktijdig met de start van het bouwrijpmaken van de gronden voor de woningbouw. Op deze manier kan er 'werk met werk' gemaakt worden en kan grondverzet binnen het plan- en exploitatiegebied plaatsvinden.

De kwaliteitsverbetering/tegenprestatie wordt verder uitgewerkt na verdere invulling van het stedenbouwkundig - landschappelijk plan.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Visiekaart gebiedsontwikkeling Talingstraat



Legenda - balans

- visiegebied
- aanduiding 'integratie stad- land'
- kadastraal perceel
- aanduiding 'NNB'
- verwijderen aanduiding 'NNB'
- toevoegen aanduiding 'NNB'
- bestaande beplanting
- aanleg greppel/wadi
- aanduiding 'verkeer'
- aanleg beplanting
- aanleg langzaamverkeerverbinding

STAD	
woongebied	19.037m ²
verkeer	3.724m ²
stedelijk groen (excl. landschapsversterking)	1.528m ²
stedelijk groen (woningbouw afweegbaar)	2.722m ²
totaal	27.011m²
LAND	
natuurinrichting	33.443m ²
groen/blauwe dooradering (buiten natuurgonden)	4.179m ²
water	2.188m ²
bos bestaand	2.923m ²
bos nieuw	1.625m ²
totaal	44.358m²
totaal	71.369m²
STAD - LAND	38 - 62%

