

Toelichting

# Uitwerkingsplan “Talingstraat-(noord en zuid)”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-02-26

Plan identificatie: NL.IMRO.1771.UPTalingstraat-UVA1

Auteur: robont

|   |    |
|---|----|
| 1 Inleiding.....  | 6  |
| 1.1 Algemeen.....   | 6  |
| 1.2 Ligging.....  | 8  |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen .....  | 8  |
| 1.4 Opzet van de toelichting .....  | 11 |
| 1.5 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet  | 11 |
| 1.6 De bij het plan behorende stukken .....   | 12 |
| 2 Voorbereidingsprocedure .....   | 13 |
| 2.1 Raad.....   | 12 |
| 2.2 Participatie .....  | 13 |
| 3 Achtergrond en beschrijving van de visie in relatie met de voorwaardelijke verplichting uit het bestemmingsplan Inbreidingslocaties |    |
| 3.1 Aanleiding en doel: visie voor het gebied "Talingstraat- Dommelbeemden" .....   | 14 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....  | 16 |
| 3.2.1 Verordening Ruimte  | 16 |
| 3.2.2 Borging   | 17 |
| 3.3 Visie, Inrichtingsplan, compensatie en herbegrenzing .....  | 17 |
| 3.3.1 Visie   | 18 |
| 3.3.2 Inrichtingsplan   | 20 |
| 3.3.3 Borging   | 22 |
| 3.3.4 Compensatie en Herbegrenzing  | 22 |
| 3.4 Samenhang planologie plandelen  | 24 |
| 3.5 Beschrijving Plan   | 25 |
| 4 Onderzoeken voorwaarden.....  | 26 |
| 4.1.1 Onderzoeken .....   | 26 |
| 4.1.2 Voorwaarden   | 30 |
| 4.2 Functionele programma, bouwhoogtes, aantallen .....   | 31 |

|   |    |
|---|----|
| 4.3 Bodem .....                                     | 33 |
| 4.4 Akoestiek .....                                 | 34 |
| 4.5 Archeologie.....                                | 35 |
| 4.6 Cultuurhistorische waarden .....                | 36 |
| 4.7 Water .....                                     | 39 |
| 4.8 Externe veiligheid .....                        | 43 |
| 4.9 Luchtkwaliteit .....                            | 43 |
| 4.10 Flora en fauna.....                            | 43 |
| 4.11 Kabels en leidingen.....                       | 45 |
| 4.12 Verkeer .....                                  | 50 |
| 4.13 Beeldkwaliteitsplan .....                      | 49 |
| 4.14 Inventarisatie groen .....                     | 49 |
| 4.15 Wetgevingszones, inrichtingsplan.....          | 51 |
| 4.16 Duurzaamheid en energiezuinigheid.....         | 52 |
| 4.17 Binnenplanse wijziging                         | 53 |
| 5 Planbeschrijving en toelichting op de regels..... | 59 |
| 5.1 Inleiding en planbeschrijving.....              | 54 |
| 5.2 Verantwoording bestemmingskeuze .....           | 55 |
| 6 Financiële uitvoerbaarheid.....                   | 64 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid.....                | 59 |
| 7 Vooroverleg .....                                 | 60 |
| 7.1 Provincie .....                                 | 65 |
| 7.2 Waterschap .....                                | 65 |
| 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....            | 61 |
| 8.1 Inspraak en overleg .....                       | 61 |
| 8.1.1 Resultaat inspraakreactie .....               | 61 |
| 8.2 Ter inzage legging van het ontwerp .....        | 61 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

In december 2015 heeft 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 de groenblauwe functies te krijgen, is in deze visie aangegeven het middengebied (tussen de twee ontwikkellocaties in) te bestemmen voor landschapsontwikkeling. Deze visie is verankerd in het deels nog uit te werken bestemmingsplan “Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo”.

Voor het opstellen van de gebiedsvisie van december 2015 is overleg geweest met grondeigenaren, waterschap en provincie. In de eerste verkennende gesprekken is gesproken over een eventueel verlegging van de begrenzing van het ontwikkelingsgebied in de richting van het beekdal, zodat er meer ruimte ontstaat om woningbouw te plegen in het middengebied (dat in het verleden al was beoogd en in meerdere verkennende plannen/visies is vastgelegd). Het groen-blauwe programma wordt dan gedeeltelijk in het tussengebied en gedeeltelijk elders uitgevoerd. Het plangebied van de visie 2015 beperkte zich echter tot de gronden met de aanduiding "integratie Stad-land" en liet de gronden langs de Kleine Dommel buiten beschouwing. Deze gronden vallen gedeeltelijk binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en zijn momenteel in gebruik als akkerlanden.

De gebiedsvisie voor het gebied is verder aangescherpt en heeft als ambitie om juist deze gronden langs de Kleine Dommel te betrekken bij de ontwikkeling en een kwaliteitsimpuls te geven. Het plangebied bestaat daarmee uit de gronden van “brug tot brug”, tussen de Kleine Dommel ter hoogte van de Helze en de Mierloseweg, de Kivitstraat en de Talingstraat. Op loopafstand liggen ten zuidwesten van het plangebied de kasteeltuinen van Kasteel Geldrop en het centrum van de kern Geldrop. Door het betrekken van de gronden langs de Kleine Dommel ontstaat er een logische begrenzing van het gebied en kunnen de al aanwezige en potentiële landschappelijke waarden van het gebied beter in verbinding met elkaar komen te staan, versterkt en benut kunnen worden.

De kans om ambities en doelen vanuit natuurontwikkeling, het waterschap en het naastgelegen Kasteel Geldrop te koppelen aan een stedelijke ontwikkeling is de ambitie voor de gebiedsvisie. Op deze manier is er een gecombineerde ontwikkeling mogelijk 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.

### **Uitgangspunten gebiedsvisie**

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

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

De visie stelt een ontwikkelperspectief voor, dat op hoofdlijnen het gewenste eindbeeld van het plangebied beschrijft. Hierbij is aangegeven op welke wijze binnen het bestaande beleid de kwaliteitsimpuls wordt bereikt. 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.

### **Wijzigingen ten opzichte van visie 2015**

In het middengebied is ten opzichte van de visie van 2015 een stedelijke ontwikkeling toegevoegd. Deze rode component dient als economische drager van de integrale ontwikkeling van het plangebied van “brug tot brug”, tussen de Kleine Dommel ter hoogte van de Helze en de Mierloseweg, de Kivitstraat en de Talingstraat. In plaats van een horizontale afronding van de stedelijke rand langs het beekdal wordt een verticale afronding voorgesteld. Langs de waterloop van de Kleine Dommel wordt de huidige beekdalstructuur versterkt door de aanleg van natuurgronden, die als een groenblauwe dooradering op twee plaatsen tussen de woonvelden doorloopt.

### **Juridisch-planologische borging**

Omwille van een juridisch- planologisch doelmatige gebiedsontwikkeling en het planologisch kader, dat is neergelegd in het bestemmingsplan “Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo” is het mogelijk gemaakt om het gebied in delen te bestemmen.

Voor de stedelijke ontwikkeling zijn twee gebieden bepaald die onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling kunnen komen, maar wel volgens de uitgangspunten van de gebiedsvisie. De gemeente Geldrop-Mierlo kan er voor kiezen om het uitwerkingsplan voor het noordelijke en het zuidelijke woongebied in procedure te brengen en separaat een bestemmingsplan voor het middendeel. De juridische basis voor het uitwerkingsplan is immers gelegd in het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" (vastgesteld op 14 december 2015). De insteek is dat het merendeel (ca 70%) van de fysieke inrichting van de natuurgronden is gekoppeld aan het uitwerkingsplan (met een voorwaardelijke verplichting). Voor de fysieke inrichting van de natuurgronden én de gronden tussen de woonvelden is een Inrichtingsplan opgesteld, waarin een koppeling is gelegd met de kwaliteitsverplichting die vanuit de totale gebiedsontwikkeling volgt. De aangescherpte gebiedsvisie Talingstraat-Dommelbeemden, en daarmee de basis voor onderhavig bestemmingsplan, is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd.

De planologische bescherming van de natuurgronden in de beheerfase worden geborgd in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling in het middendeel. De huidige agrarische gronden en gronden met een groenbestemming worden daarbij ‘afgevaarderd’ naar de bestemming “Natuur” en “Bos”. De overige gronden worden ingericht volgens het Inrichtingsplan.

Een deel van het uitwerkingsgebied, namelijk nabij de Meeuwenhof, is vooralsnog buiten het plangebied van het uitwerkingsplan gelaten. De inbreng van bewoners heeft er toe geleid dat daar vooralsnog geen bebouwing komt. Omdat het op voorhand niet de bedoeling is bebouwing hier in het geheel uit te sluiten, is ervoor gekozen hier de uit te werken woonbestemming te laten vigeren. Eventueel zal dit gebied in de toekomst als fase 4 worden

ontwikkeld. De landschapsinrichting van de Dommelbeemden heeft in kwantitatieve en kwalitatieve zin deze ontwikkeling al meegenomen.

## 1.2 Ligging

De ligging van het totale project is weergegeven op onderstaand kaartje.



## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" dat op 14 december 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo.

Dit bestemmingsplan bevat voor alle opgenomen locaties uit te werken bestemmingen ten behoeve van de ontwikkeling van woongebieden.

Dit betekent dat een Uitwerkingsplan noodzakelijk is om de bestemming mogelijk te maken.

### **Bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" .**

#### *Bestemmingen*

#### (WG-U) Woongebied - uit te werken artikel 8

Lid 1 bepaalt dat de voor "woongebied - uit te werken" gronden zijn bestemd voor:

wonen, eventueel met aan huis-verbonden -beroeps- en bedrijfsactiviteit en/of verzorging of begeleiding (geen 24uurs begeleiding) aan huis; met de daarbij behorende tuinen, erven, wegen, straten en paden, parkeer- groen- en speelvoorzieningen. Ook nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen behoren daartoe.

Voor de locatie Talingstraat maakt het bestemmingsplan 30 wooneenheden mogelijk in het noordelijk deel en 15 (na toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, zoals hierna nader uitgewerkt) in het zuidelijk deel nabij de Mierloseweg.

#### *Uitwerkingsregels (lid 2)*

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de onder lid 2 opgenomen uitwerkingsregels, die betrekking hebben op de onderwerpen als genoemd onder artikel 8 lid 2 a, b, d, e, g, h, i, j, k, m, n, o, p, q, r, s, t.

In het bijzonder:

(o) Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - integratie stad-land' geldt dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat wordt voldaan aan de Visie Talingstraat van de gemeente Geldrop-Mierlo, zoals opgenomen in de bijlage. Hierbij dient op de gronden met de bestemming 'Groen' en/of "Woongebied- uit te werken" met de aanduiding 'wetgevingzone - integratie stad-land' te worden voorzien in de uitvoering van het groenblauwe landschapsprogramma, zoals in deze Visie is geconcretiseerd. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een voorwaardelijke verplichting in de regels te worden opgenomen, op basis waarvan uitvoering en instandhouding van het groenblauwe landschapsprogramma financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd;

(p) Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - integratie stad-land' geldt dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan voor zover dit plan grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, thans Natuurnetwerk Brabant) dient vast te staan dat het uitwerkingsplan er eveneens toe strekt dat de negatieve effecten bij een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS zoveel mogelijk worden beperkt en dat overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd;

(q) Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - behoud en herstel watersystemen' geldt dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat het gebied niet minder geschikt wordt voor het behoud en herstel van het natuurlijk watersysteem van de Dommel dan wel dan het natuurlijk watersysteem van de Dommel wordt behouden en hersteld volgens de uitgangspunten van de Visie Talingstraat van de gemeente Geldrop-Mierlo, zoals opgenomen in de bijlage.

*Bouwregels en afwijking daarvan (leden 3 en 4)*

*Wijzigingsbevoegdheid (lid 5)*

Artikel 8.5 bepaalt: ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone- wijzigingsgebied" is het college bevoegd om het toegestane aantal woningen (3) te wijzigen in maximaal 15. Van deze bevoegdheid mogen B&W gebruik maken indien er in een ontsluitingswijze voor gemotoriseerd verkeer via de ten noorden van het plangebied gelegen percelen en er geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer -.- op de Mierloseweg mag worden gerealiseerd. Daarbij moeten verder nog alle voorwaarden, zoals aangegeven onder artikel 8.5 a t/m m in acht worden genomen. Onder de voorwaarde onder b wordt genoemd, dat het plan voorziet in een ontsluitingswijze voor gemotoriseerd verkeer via de ten noorden van het plangebied geledene percelen.

*(G) Groen (artikel 4)*

Lid 1 bepaalt dat de gronden bestemd zijn voor: groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, behoud en herstel van natuur- en culturele waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, langzaam verkeer, extensief recreatief medegebruik en in het bijzonder ter plaatse van:



de aanduiding "wetgevingszone- integratie stad -land' tevens voor landschapontwikkeling conform de uitgangspunten zoals opgenomen in Visie Talingstraat van de gemeente Geldrop-Mierlo;

de aanduiding "wetgevingszone- behoud en herstel watersystemen" tevens voor behoud en herstel van het natuurlijk watersysteem van de Dommel met inachtneming van de regels in artikel 15.2.

#### WR-A1 Dubbelbestemmingen waarde archeologie 1 en 3 (artikelen 10 en 12)

Op het zuidelijk deelgebied rust ook de dubbelbestemming "Archeologie - waarde 1". In het noordelijk deelgebied is de dubbelbestemming "Archeologie – waarde 3" van toepassing.

#### *Procedure Uitwerkingsplan*

##### Artikel 19.2

Tenslotte houdt artikel 19.2 van het bestemmingsplan bepalingen in die de procedure van het uitwerkingsplan betreffen.

Namelijk dat afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van het uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt, gedurende welke termijn zienswijzen kunnen worden ingediend. Daarna kan het worden vastgesteld.

Daarnaast is bepaald dat de raad de uitgangspunten voor het opstellen van het uitwerkingsplan vaststelt; rekening houdend met de uitwerkingsregels die zijn opgenomen. Bij het vaststellen van deze uitgangspunten wordt in ieder geval aangegeven op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding.

#### *Burgerparticipatie*

Omdat er sprake is van één totaalproject hebben zowel het uitwerkingsplan als het bestemmingsplan deel uitgemaakt van het traject om burgers en andere partijen te betrekken bij de planvoorbereiding. Voor de verdere uitwerking daarvan wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 van deze toelichting.

#### *Verrichtte onderzoeken en nog te verrichten onderzoeken*

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" zijn diverse onderzoeken verricht. Namelijk op die beleidsterreinen die voor de toelaatbaarheid van de planologische wijziging naar "Wonen" relevant waren.

De resultaten van die onderzoeken zijn opgenomen in een overzicht per locatie. Daarbij is eveneens opgenomen welke onderzoeken nog moeten plaats vinden bij de voorbereiding

van het uitwerkingsplan. Dit overzicht is bij de verdere voorbereiding van dit uitwerkingsplan het uitgangspunt geweest. De nog te verrichten onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen, behorend bij het uitwerkingsplan.

## 1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan bevat de volgende onderdelen:

Hoofdstuk 2: Voorbereidingsprocedure: Raadsbesluit en Participatie

Hoofdstuk 3: Achtergrond en beschrijving van het plan in relatie met de voorwaardelijke verplichting bestemmingsplan Inbreidingslocaties

Hoofdstuk 4: Onderzoeken

Hoofdstuk 5: Toelichting op de regels

Hoofdstuk 6: Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De toelichting van het Uitwerkingsplan bevat de volgende onderdelen:

## 1.5 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

De Chw is **automatisch van toepassing** op bepaalde categorieën van gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang. In bijlage I van de Chw zijn de categorieën benoemd. Talingstraat (zowel het bestemmingsplan als het uitwerkingsplan) valt onder categorie 3:

### **Categorie 3. gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang**

1. ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 Wro of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

In de toelichting op de wet is aangegeven dat het moet gaan om:

- de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied
- of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Voordeel is dat er gebruik gemaakt kan worden van (o.a.) de procedurele versnellingen.

## 1.6 De bij het plan behorende stukken

1. Gebiedsvisie Talingstraat- Dommelbeemden
2. Participatie: a. inbreng derden
  - b. uitwerking inbreng per onderwerp
  - c. beantwoording inbreng door de gemeente
3. Inrichtingsplan
4. Compensatieplan d.d. 8 juni 2018
5. Maatregelen gekoppeld aan bestemmingsplan
6. Maatregelen gekoppeld aan uitwerkingsplan
7. Bodemonderzoek Lankelma d.d. 20 december 2017
8. Kaartje akoestiek: projectie woningen op geluidcontouren
- 9a. Akoestisch onderzoek d.d.30 maart 2018
- 9b. Verzoek Toekenning Hogere Grenswaarde
- 9c. Besluit toekenning hogere grenswaarde
10. Archeologisch rapport van Raap
11. Selectie advies ODZOB
12. Paragraaf cultuurhistorie
- 13a. Natuurtoets flora en fauna onderzoek december 2017
- 13b. Nader ecologische veldonderzoek poelkikker, heilikker en alpensalamander-Talingstraat, Geldrop
14. Berekening stikstofdepositie
15. Inventarisatie bomen uit rapport Cobra Boomadviseurs
16. Besluit d.d 9 oktober 2018 van Gedeputeerde Staten van Brabant op verzoek herbegrenzing.

## 2 Voorbereidingsprocedure

### 2.1 Raad

De voorgenomen totale ontwikkeling "Talingstraat, Mierloseweg- Dommelbeemden" is aan de ruimtekamer van de gemeenteraad gepresenteerd op 14 november 2016.

Van deze presentatie maakte een stedenbouwkundige schets, het zogenaamd vlekkenplan, deel uit.

Daarbij is aangegeven dat het vlekkenplan de basis zal zijn voor de burgerparticipatie en dat de resultaten daarvan worden teruggekoppeld met de raad.

### 2.2 Participatie

In het kader van burgerparticipatie hebben wij het volgende gedaan:

#### 1. Inloop- informatieavonden

*Inloopavond 29 november 2016.*

Op 29 november 2016 heeft een inloopavond plaats gevonden in het Kasteel. Daarbij is de stedenbouwkundige schets (het vlekkenplan) gepresenteerd. Hiervoor waren alle omwonenden persoonlijk schriftelijk uitgenodigd. Naar schatting hebben 125 personen de avond bezocht. Per onderwerp werd de informatie op wandborden, kaarten en mondeling toegelicht. Bijlage 2a bevat de foto's van de inbreng op de flapovers; bijlage 2b is de uitwerking daarvan per onderwerp.

*Behandeling inbreng.*

Onder meer met de inbreng van deze avond heeft de gemeente met de ontwikkelaars een concretere invulling van het project opgesteld. In hoofdlijnen heeft de inbreng geleid tot aanpassing van de stedenbouwkundige schets namelijk:

- Talingstraat: vergroting van de openbare ruimte ten behoeve van een luchtiger straatbeeld, groen en ruimte voor parkeren;
- verval van voorgenomen bebouwing nabij de Meeuwenhof.

*Terugkoppeling met belanghebbenden: schriftelijk en met informatieavond.*

Aan degenen, die hun contactgegevens hadden vermeld, is de beantwoording van de inbreng schriftelijk toegezonden. In bijlage 2c bevindt zich de beantwoording van de gemeente van de inbreng. De eerste avond kreeg een vervolg op 30 mei 2017, waarbij informatie werd gegeven waartoe onder meer de inbreng had geleid. Ook is de concretere invulling van het plan getoond, toegelicht en zijn vragen over de verdere invulling hiervan beantwoord. De raad hebben wij met de raadsinformatie brief van 15 mei 2017 over bovenstaande geïnformeerd.

#### 2. Benadering stakeholders

Met het IVN, stichting Kasteel en deelnemers van het initiatief 'sociaal groen' zijn drie bijeenkomsten geweest. Hierbij zijn de belangen en zorgen geïnventariseerd. Mede met deze inbreng is vervolgens het Inrichtingsplan voor de Dommelbeemden vormgegeven.

### 3. Gesprekken

Met een aantal omwonenden zijn nog gesprekken gevoerd.

Los daarvan staat informatie op de website en in de krant.

### **3 Achtergrond en beschrijving van de visie in relatie met de voorwaardelijke verplichting uit het bestemmingsplan Inbreidingslocaties**

#### **3.1 Aanleiding en doel: visie voor het gebied "Talingstraat- Dommelbeemden"**

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling van het gebied "Talingstraat- Mierloseweg- Dommelbeemden; van brug tot brug". In december 2015 heeft de raad - samen met het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo"- de gebiedsvisie vastgesteld. Voor het opstellen van de gebiedsvisie van december 2015 is overleg geweest met grondeigenaren, waterschap en provincie. In eerste verkennende gesprekken is gesproken over een eventueel verlegging van de begrenzing in de richting van het beekdal, zodat er meer ruimte zou ontstaan om woningbouw te plegen in het middengebied (dat in het verleden al was beoogd en in meerdere verkennende plannen was vastgelegd). Het groen-blauwe programma zou dan gedeeltelijk in het tussengebied en gedeeltelijk elders worden uitgevoerd.

Het plangebied van de visie 2015 beperkte zich echter tot de gronden met de aanduiding "integratie Stad-land" en liet de gronden langs de Kleine Dommel buiten beschouwing.

De ambitie voor de nu opgestelde gebiedsvisie is echter om juist deze gronden langs de Kleine Dommel een kwaliteitsimpuls te geven. Hier bevinden zich namelijk aanwezige en potentiële landschappelijke waarden. De kwaliteitsimpuls biedt een kans om ambities en doelen vanuit natuurontwikkeling, het waterschap en het naastgelegen Kasteel Geldrop te koppelen aan een stedelijke ontwikkeling en integraal te bezien. Het totale gebied beslaat de gronden van 'brug tot brug'; tussen de Kleine Dommel (ter hoogte van De Helze en ter hoogte van de Mierloseweg), de Kivitstraat en de Talingstraat. Op deze manier is er een gecombineerde en integrale ontwikkeling mogelijk van landschap, natuur, cultuurhistorie, water en het stedelijk gebied.

In het middengebied is een stedelijke ontwikkeling toegevoegd ten opzichte van 2015. Deze rode component dient als economische drager van de integrale ontwikkeling van het plangebied van " brug tot brug", tussen de Kleine Dommel ter hoogte van de Helze en de Mierloseweg, de Kivitstraat en de Talingstraat. In plaats van een horizontale afronding van de stedelijke rand langs het beekdal wordt een verticale afronding voorgesteld. Langs de waterloop van de Kleine Dommel wordt de huidige beekdalstructuur versterkt door de aanleg van natuurgronden, die als een groenblauwe dooradering op twee plaatsen tussen de woonvelden doorloopt. Deze visie bevindt zich bij het uitwerkingsplan als bijlage 1. Onder 3.3 wordt de visie toegelicht.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant 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 (NNB/voormalige EHS);
- Groenblauwe mantel.

Voor de verdere uitwerking van deze aanduidingen wordt hier verwezen naar de Gebiedsvisie (bijlage 1 bij de regels), Hoofdstuk 2.2.1.

#### **Plangebied**

Voor het plangebied zijn zowel de aanduidingen structuur 'groenblauwe mantel' als de aanduiding 'integratie stad-land' en 'gebied behoud en herstel watersysteem' van toepassing. Zoals in de Verordening opgemerkt is in deze gebieden - waar beide aanduidingen van toepassing zijn - onder specifieke voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Het plangebied grenst direct aan het bestaande stedelijke gebied Talingstraat en Mierloseweg en aan het Natuur Netwerk Brabant 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 het plangebied dat 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 Natuur Netwerk Brabant 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. Ook vindt er compensatie plaats.

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.

### **3.2.2 Borging in bestemmingsplan Inbreidingslocaties**

Bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan Inbreidingslocaties is door de provincie voorgesteld op welke wijze de provinciale belangen dienden te gewaarborgd. Als gevolg daarvan hebben aanpassingen plaats gevonden in de regels. Na vaststelling luiden de regels:

(o) Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - integratie stad-land' geldt dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat wordt voldaan aan de Visie Talingstraat van de gemeente Geldrop-Mierlo, zoals opgenomen in de bijlage. Hierbij dient op de gronden met de bestemming "'Groen" en/of "Woongebied- uit te werken" met de aanduiding 'wetgevingzone - integratie stad-land' te worden voorzien in de uitvoering van het groenblauwe landschapsprogramma, zoals in deze Visie is geconcretiseerd. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een voorwaardelijke verplichting in de regels te worden opgenomen, op basis waarvan uitvoering en instandhouding van het groenblauwe landschapsprogramma financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd;

(p) Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - integratie stad-land' geldt dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan voor zover dit plan grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, thans Natuurnetwerk Brabant) dient vast te staan dat het uitwerkingsplan er eveneens toe strekt dat de negatieve effecten bij een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS zoveel mogelijk worden beperkt en dat overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd;

(q) Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - behoud en herstel watersystemen' geldt dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat het gebied niet minder geschikt wordt voor het behoud en herstel van het natuurlijk watersysteem van de Dommel dan wel dan het natuurlijk watersysteem van de Dommel wordt behouden en hersteld volgens de uitgangspunten van de Visie Talingstraat van de gemeente Geldrop-Mierlo, zoals opgenomen in de bijlage.



Behoud en herstel watersystemen, waterbergings- en reserveringsgebied

In het bestemmingsplan "Inbeidingslocaties Geldrop-Mierlo" had het gebied nabij de Mierloseweg al de bestemming Wonen tevens aanduiding 'wetgevingszone- behoud en herstel watersystemen'. De afweging om hier wonen mogelijk te maken heeft plaats gevonden in 2015.

In oktober 2018 heeft de provincie nieuw beleid ontwikkeld op het gebied van behoud en herstel watersystemen en reserveringsgebieden voor waterberging. Ten gevolge hiervan overlapt de aanduiding reserveringsgebied waterberging zowel enige bestaande bebouwing, een klein gedeelte van de geprojecteerde weg en een gedeelte van 1 perceel binnen het uitwerkingsplan, nabij het Hofje. Het gaat in alle gevallen om ondergeschikte en beperkte afwijkingen. Omwille van de doelmatigheid van de uitvoering van het plan is ervoor gekozen om op deze gedeelten geen dubbelbestemmingen op te nemen, die toezien op het beschermen van het reserveringsgebied.

Woonkavels en de ontsluitingsweg kunnen geen functie vervullen voor waterberging. Met de maatregelen die in het plan geborgd zijn, wordt voorzien in afdoende waterberging in de Dommelbeemd. Een bescherming van de ondergeschikte en beperkte gedeelten waar feitelijk woon- en verblijfsfuncties zijn gepland, doet niets aan het functioneren van het waterbergings- en reserveringsgebied af.

De planvorming –met inbegrip de omgang met water- is afgestemd zowel met het waterschap als met de provincie. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp is geen reactie ontvangen tot aanpassing van het ontwerp.

### **Doorwerking in het plangebied**

Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan moet gewaarborgd worden dat aan bovengenoemde eisen wordt voldaan. In de navolgende paragrafen zal worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

### **3.3 Visie, Inrichtingsplan, Compensatieplan en herbegrenzing**

Deze paragraaf gaat in op de gebiedsvisie, het inrichtingsplan, de herbegrenzing en de compensatie.

De gebiedsvisie "Talingstraat-Dommelbeemden" beoogt een gecombineerde ontwikkeling van landschap, natuur, water, cultuurhistorie en het stedelijk gebied.

Om deze ambitie van deze visie te realiseren zijn de bestemmingen zodanig ingericht dat er woningbouw kan plaatsvinden naast de daarmee samenhangende verbetering van de natuurlijke omgeving van de Kleine Dommel.

Voor de concretisering van de visie "Talingstraat- Dommelbeemden" en dan met name de gebieden die als groen en natuur worden ingericht, is een inrichtingsplan opgesteld. Wegens de verschillende RO-regimes zijn de diverse maatregelen gekoppeld

aan de ontwikkeling van woningbouw in het uitwerkingsplan respectievelijk het bestemmingsplan.

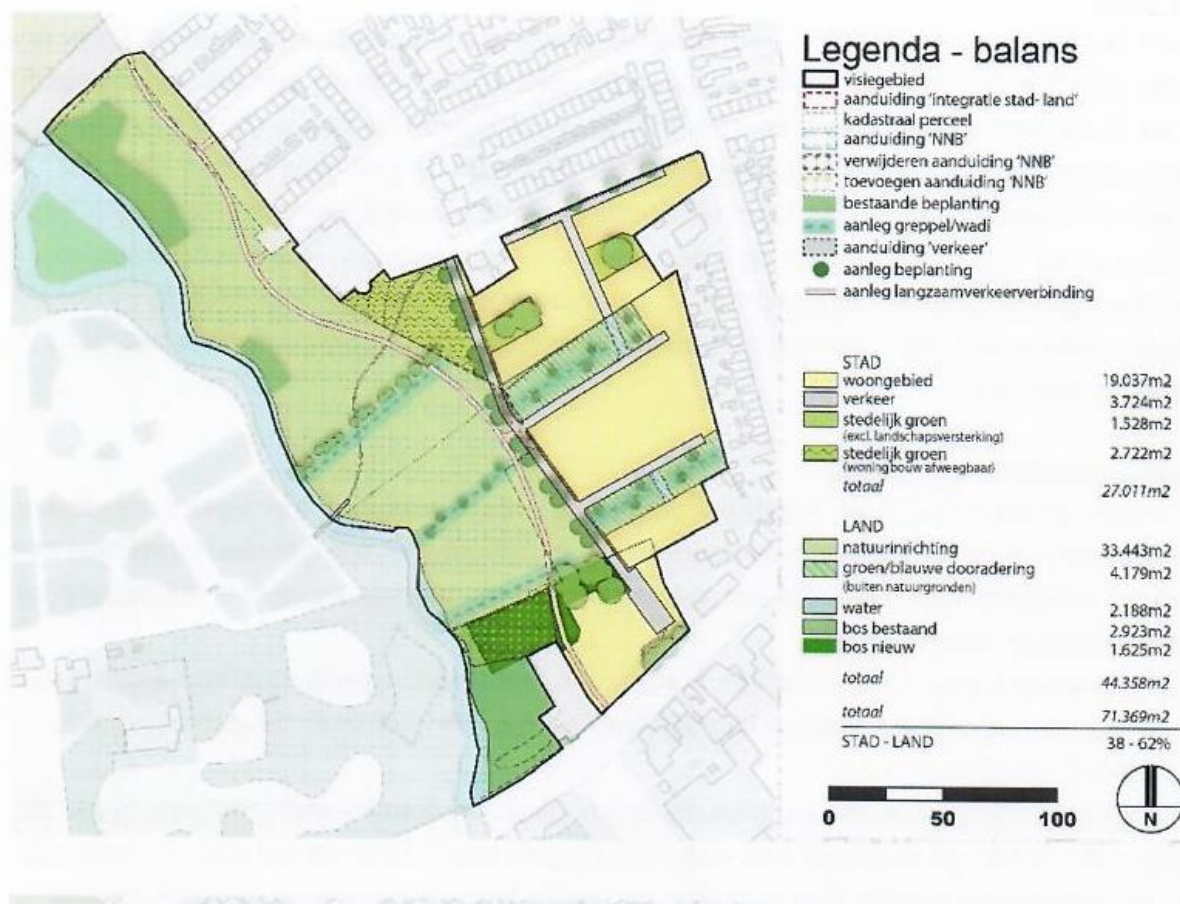
Met de planontwikkeling zal een klein gedeelte van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) worden gebruikt voor de aanleg van infrastructuur, waardoor deze plaatselijk herbegrensd zal moeten worden. De plek waar de infrastructuur wordt gerealiseerd wordt sinds jaar en dag gebruikt voor ondergrondse infrastructuur; namelijk een stamriool met een aantal putten. Er bestaat de mogelijkheid om binnen het visiegebied een plandeel toe te voegen aan het NNB. Dit betreft een strook direct langs de waterloop. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld. In onderstaande alinea wordt dit verder toegelicht.

### 3.3.1 Visie

In de gebiedsvisie "Talingstraat-Dommelbeemden" (zie bijlage 1 bij de planregels) is 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 in de visie vervolgens een uitwerking van het perspectief gegeven waarin de samenhang tussen rood en groenblauw en de kwalitatieve aard van de ontwikkeling is omschreven. Er is in de visie tevens vastgelegd dat de stedelijke ontwikkeling evenredig plaatsvindt met de landschapsontwikkeling in het kader van de regeling "integratie stad en land". Deze voorwaarde voor evenredige ontwikkeling is in onderhavig uitwerkingsplan in de regels vastgelegd.

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 landschapsontwikkeling. De voorgestelde gebiedsvisie voldoet aan deze vereisten doordat in evenredigheid met de rode functie ook landschapsontwikkeling zal plaatsvinden.

Figuur 9: Gebiedsvisie – eindbeeld



Voor het plangebied als geheel (onderhavig uitwerkingsplan plus het bestemmingsplan voor de aangrenzende gronden) 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 (50% – 50%) is met de groene en blauwe landschapsontwikkeling (conform artikel 9.1 lid 2 onder c Verordening Ruimte).

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 naast de natuurgronden een wezenlijke bijdrage leveren aan de landschapstructuur.

De groene gebiedsontwikkeling heeft voor de regimes van de NNB-gebieden als voor de opgave Integratie Stad-Land (ISL) een meerwaarde. Eveneens wordt aangesloten bij de natuurdoeltypes van het Natuurbeheerplan 2017. Een positieve bijdrage aan de Groenblauwe mantel wordt geleverd door het toevoegen van landschapselementen, die de aanwezige landschapswaarden van het beekdal versterken. De invulling van de waterbergingsopgave (opvang van regenwater in wadi's, vertraagde afvoer via verflauwde greppels en afvoer naar de beek) leidt tot een duurzaam watersysteem. Daarmee wordt ook

voldaan aan de voorwaarden volgende uit de aanduiding 'wetgevingzone - behoud en herstel watersystemen'.

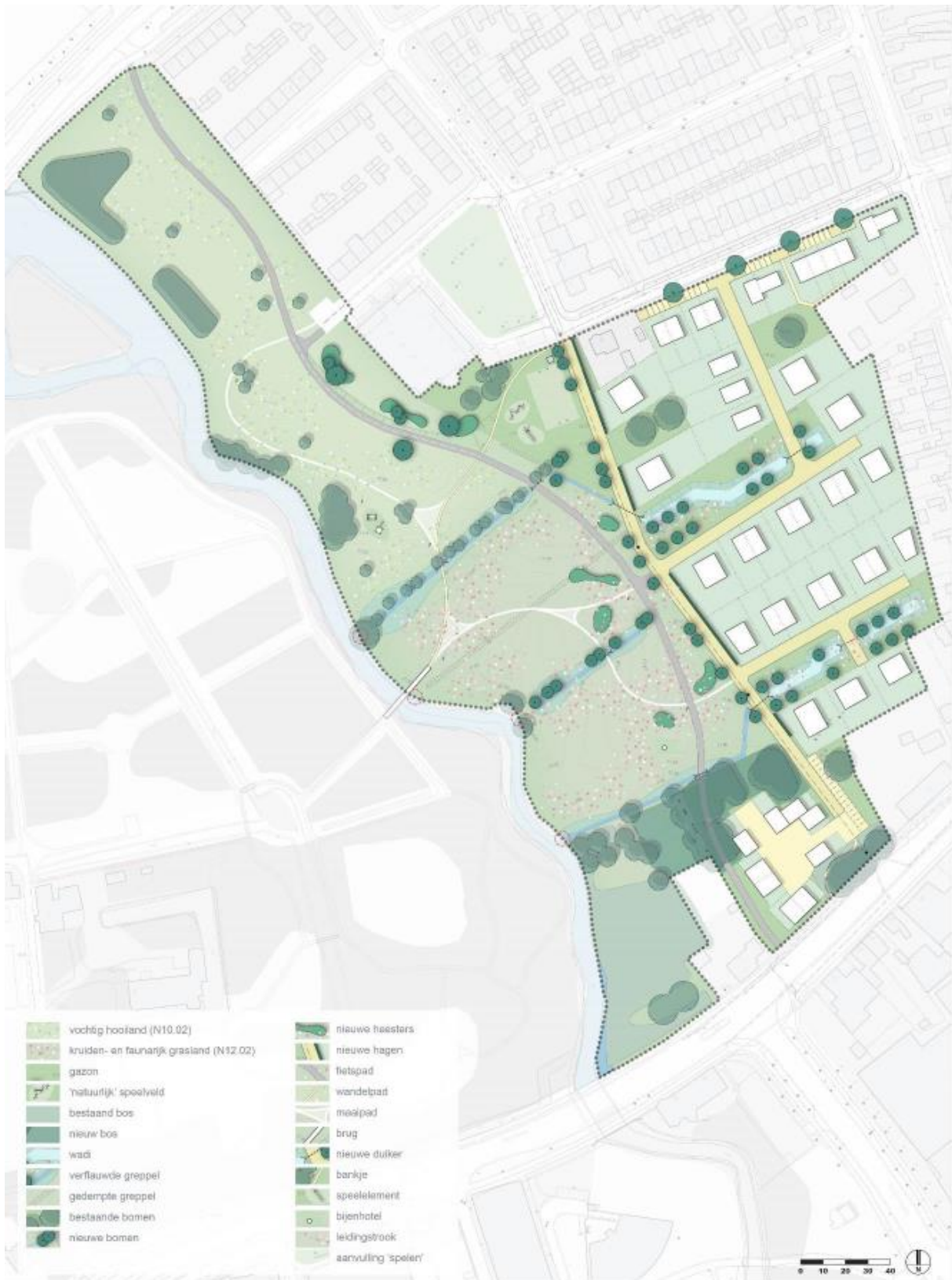
### 3.3.2 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan voor de gronden tussen de beekloop van de Kleine Dommel en de stedenbouwkundige uitbreiding aan de zijde van de Talingstraat is enerzijds gericht op de verbinding tussen het woongebied en het beekdal met kasteelpark, anderzijds op de kwalitatieve verbetering van de gronden in de vorm van natuurontwikkeling. Dit Inrichtingsplan bevindt zich als bijlage 3 bij het bestemmingsplan.

Aan de basis van het inrichtingsplan liggen de ambities en ingrediënten uit de gebiedsvisie en betrokken partijen, die vertaald zijn naar concrete maatregelen en vervolgens een plaats hebben gekregen in het plan. Aan de hand van landschappelijke kenmerken zoals hoogteligging, oriëntatie, parcellering en de ecologische potentie van de plek is het ontwerp opgezet. Het plan bevat inrichtingsmaatregelen met betrekking tot beplanting, wegen en paden, water en kunstwerken.

De beoogde inrichting van het gehele plangebied is gebaseerd op de natuur- en landschapsdoelstellingen van het Beekdal van de Kleine Dommel. In het streefbeeld voor het dal van de Kleine Dommel tussen het Eindhovensch Kanaal en de Dommel nabij Eindhoven is uitgegaan van optimalisering en herstel van een kleinschalig beekdallandschap. Naast een meanderende beek, moerassen, broekstruwelen en natuurbosjes, zullen vochtige en natte, bloemrijke en meestal schrale hooilanden aspectbepalend zijn, met op perceelsgrenzen knotbomenrijen, hout- en elzensingels. Vooral dit laatste deel komt overeen met het inrichtingsplan.

Hierin is ook het stukje nieuwe NNB, de compensatieopgave, meegenomen. Dat zal worden beheerd als Droogbos met productie, zoals de al aanwezige houtopstanden/bosschages ter plaatse. Het noordelijke deel van het nog in te richten bestaande NNB-deel binnen het grotere plangebied wordt ingericht als N10.02 Vochtig Hooiland. Omdat het gebied zich vooral leent voor de streefbeelden van vochtige en natte, bloemrijke en meestal schrale hooilanden, wordt binnen het zuidelijke deel hoofdzakelijk ingezet op kruiden- en faunarijke grasland en Ruigtevelden. Een meer open karakter met enkele bosschages vormt tevens geschikter landhabitat voor de mogelijk aanwezige streng beschermde heikikker en poelkikker.



### 3.3.3 Borging

In de regels is de uitdrukkelijke voorwaarde gesteld dat gebruik voor “Wonen” alleen plaats kan vinden als het groenblauwe landschapsprogramma, zoals in het inrichtingsplan 'Dommeldal - Talingstraat (VO)' van de gemeente Geldrop-Mierlo -opgenomen als Bijlage bij de regels- is geconcretiseerd, is gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden kan worden. Met dien verstande dat, voordat het groenblauwe landschapsprogramma ter plaatse van de bestemming 'Natuur' wordt aangelegd, inzicht verkregen moet zijn in de manier waarop aanleg en beheer van de natuurbouw gaat plaatsvinden. Wegens het verschil in juridische procedures is de uitvoering per fase gekoppeld op de wijze zoals neergelegd in figuur 11 van de Gebiedsvisie "Maatregelen gekoppeld aan BP " (bijlage 4) en "Maatregelen gekoppeld aan BP" (bijlage 5). Zowel in het onderhavige uitwerkingsplan als in het bestemmingsplan is daarmee geborgd dat de noodzakelijke maatregelen worden gerealiseerd. De gemeente zal voor de aanleg daarvan zorg dragen.

### 3.3.4 Compensatie en herbegrenzing

#### *Inbreuk op het NNB en oppervlakte*

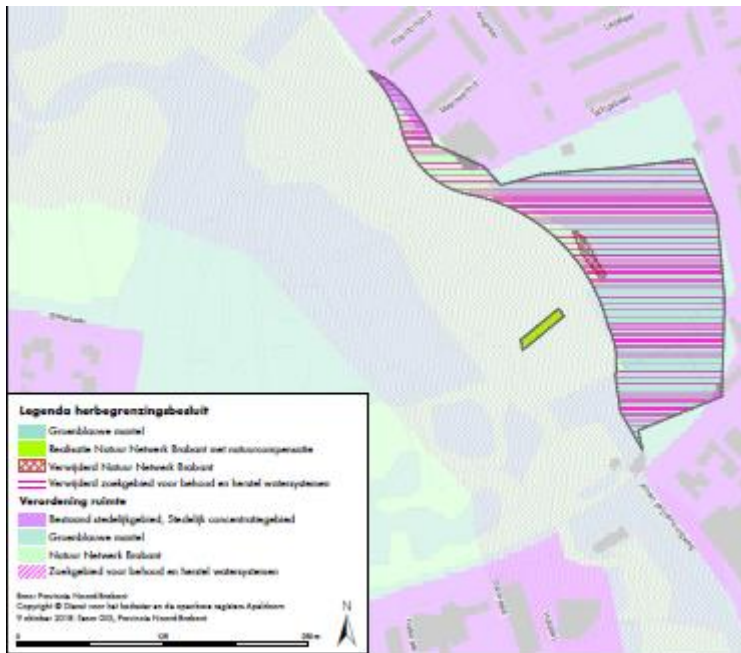
Het Compensatieplan, dat ambtshalve is aangepast, bevindt zich als bijlage 6 bij de toelichting.

Bij de realisatie van de plannen gaat een klein deel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voormalige EHS) namelijk 320 m<sup>2</sup> verloren door de aanleg van ontsluitingsweg, zie visiekaart. Deze weg is nodig om de woningbouw te realiseren. Ten behoeve van de aanleg van deze weg zal het NNB herbegrensd moeten worden.

#### *Verzoek herbegrenzing*

De gemeente heeft het ontwerp verzoek herbegrenzing gedurende 4 weken tegelijkertijd met de plannen ter inzage gelegd. Het ontwerp verzoek was gebaseerd op de saldobenadering; evenals het compensatieplan. De provincie heeft laten weten dat het verzoek wegens de geringe oppervlakte gebaseerd kan worden op basis van ‘kleinschalige ingreep’ (art. 5.5 VR). Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp ontvangen. Het compensatieplan is ambtshalve aangepast. Het kaartje met nummer 6 is gewijzigd evenals de motivatie van de herbegrenzing.

De gemeente heeft het verzoek herbegrenzing ( op basis van art. 5.5 VR) ingediend bij de provincie. Inmiddels heeft de provincie bij besluit van 9 oktober 2018 ingestemd met de gevraagde herbegrenzing, waardoor er geen strijdigheid meer bestaat met de verordening Ruimte. GS hebben de herbegrenzing op de kaart aangepast, zoals op onderstaande figuur aangegeven. Eveneens is de provinciale aanduiding ‘behoud en herstel watersystemen’ verwijderd binnen het plangebied. De ontwerp-plankaart, die bij het bestemmingsplan behoort, en de regels zijn hiermee in overeenstemming gebracht. Het besluit van GS bevindt zich als bijlage 16 bij deze toelichting.



In het bestemmingsplan is een ruimtelijke visie, namelijk de “Gebiedsvisie Talingstraat-Dommelbeemden” en het daarop gebaseerde Inrichtingsplan, opgenomen. Uit het bestemmingsplan in combinatie met de gebiedsvisie blijkt dat wordt voldaan aan de eisen van artikel 5.5. lid 2, 5.6 en 5.7 Verordening Ruimte. Voor verdere specificatie wordt verwezen naar de ruimtelijke visie, het Compensatieplan en de Inrichtingsmaatregelen..

#### *Compensatie: ecologische waarden en de mate van aantasting daarvan*

Herbegrenzing van het NNB is slechts onder strikte voorwaarden mogelijk. Eén van de voorwaarden is dat de natuurwaarden die verloren gaan worden gecompenseerd. In de Natuurtoets flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Talingstraat te Geldrop, 211x09215 d.d. 12 september 2017 is inzichtelijk gemaakt welke natuurwaarden ter plaatse aanwezig zijn en welke hiervan door de geplande ontwikkeling verloren gaan. Het compensatieplan komt tot een compensatie-opgave met een oppervlak van 320 m<sup>2</sup>.

Dit is het oppervlak wegens het fysieke verlies van het NNB ter plaatse van de ontsluitingsweg. Er zijn door de aanleg geen significante versturende effecten te verwachten en er is geen sprake van versnippering. Ook is de compensatiefactor niet van toepassing. Overigens ligt binnen dit gebied een stamriool met 2 a 3 inspectieputten. Op de grond ligt het beheertype aanduiding “N00.01 nog om te vormen landbouwgrond naar Natuurinrichting”.

#### *Locatiekeuze compensatie*

De locatiekeuze voor de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied en het NNB-deel met de aanduiding “N00.01 nog om te vormen landbouwgrond naar Natuurinrichting”., In het kader van “Integratie Stad-Land” zal tevens een niet NNB zijnde oppervlakte van 1730 m<sup>2</sup> worden ingericht ter aanvulling van een gat in de NNB langs de oost-zijde van De Kleine Dommel. De verplichtte compensatie van 320 M2 zal deel uit gaan maken van een brede aaneengesloten oeverzone langs de Kleine Dommel binnen de niet gerealiseerde delen van

de NNB. Door wijziging van de begrenzing gaat deze strook over de volle breedte planologische bescherming genieten- hetgeen nu niet zo is.

Voor de inrichting van de ruimtelijke visie heeft de gemeente met deskundigen en belangenorganisaties een plan uitgewerkt. Samen met deze partijen is de haalbaarheid van het plan geanalyseerd en verzekerd. De uitvoering wordt binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan afgerond.

De compensatie zal aansluiten aan al bestaande en nieuw in te richten natuurzones, zodat er langs de Kleine Dommel een robuuster geheel ontstaat. Om die reden is de compensatie verwerkt in het Inrichtingsplan voor het gehele nog in te richten gebied. Het stukje nieuwe NNB, de compensatieopgave, zal worden beheerd als Droogbos met productie, zoals de al aanwezige houtopstanden/boschages ter plaatse.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan voor het gebied dient vast te staan dat voldoende kwaliteitsverbetering in de vorm van natuur- en landschapsontwikkeling in het Dommeldal (het westelijke deel van het plangebied) plaatsvindt. In de planregels wordt de koppeling gemaakt. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **3.4 Samenhang planologie deelgebieden**

Het totaalproject dat gebaseerd is op de gebiedsvisie "Talingstraat-Dommelbeemden", is voor de ontwikkeling in deelgebieden opgedeeld. Voor de stedelijke ontwikkeling zijn twee woonvelden bepaald die los van elkaar tot ontwikkeling kunnen komen. De gemeente Geldrop-Mierlo kan ervoor kiezen om het uitwerkingsplan in procedure te brengen voor het noordelijke en het zuidelijke woongebied en separaat een bestemmingsplan voor het middendeel.

De juridische basis voor het uitwerkingsplan is immers gelegd in het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" (vastgesteld op 14 december 2015). De insteek is dat het merendeel (ca 70%) van de fysieke inrichting van de natuurgronden is gekoppeld aan het uitwerkingsplan (met een voorwaardelijke verplichting). Hiervoor is een Inrichtingsplan opgesteld voor het gehele gebied, waarin een koppeling is gelegd met de kwaliteitsverplichting die vanuit de totale gebiedsontwikkeling volgt.

De planologische bescherming van de natuurgronden in de beheerfase worden geborgd in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling in het middendeel, waarin de huidige agrarische gronden en gronden met een groenbestemming worden 'afgevaarderd' naar de bestemming "Natuur" en de overige gronden worden ingericht volgens het Inrichtingsplan.

Aan de uitwerkingsvoorwaarden van het moederplan (bestemmingsplan "Inbreidingslocaties") wordt voldaan. In de regels van onderhavig uitwerkingsplan en het separaat voorbereide bestemmingsplan zijn namelijk voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, op basis waarvan uitvoering en instandhouding van het groenblauwe landschapsprogramma financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd. De gronden worden in het separaat voorbereide bestemmingsplan planologisch "afgevaarderd" tot de bestemming 'Natuur'. Daarmee wordt de uitvoering van het programma, in combinatie met de



voorwaardelijke verplichting tot realisatie van het inrichtingsplan, juridisch-planologisch verankerd.

Voor gebied 3 zal - indien de ontwikkelingen concreet genoeg zijn- op basis van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties" een Uitwerkingsplan worden opgesteld. De landschapsinrichting van de Dommelbeemden heeft in kwantitatieve en kwalitatieve zin met deze ontwikkeling al rekening gehouden.

In de gebiedsvisiekaart voor de totale gebiedsontwikkeling is een fasering opgenomen waarin is aangetoond dat elke fase op zich en het plan in zijn totaliteit voldoet aan de regeling Integratie Stad-Land.

### 3.5 Beschrijving van het plan

Als onderdeel van de totale voorgenomen ontwikkeling van het gehele project beoogt dit uitwerkingsplan de bestemming Wonen (uit het bestemmingsplan Inbreidingslocaties) nader uit te werken. Namelijk in het gebied aan en nabij de Talingstraat en het gebied dat grenst aan de Mierloseweg.

Het uitwerkingsplan gaat uit van de realisatie van:

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

Om de woningen in het noordelijk deel te kunnen ontsluiten, zijn er twee inprikkers van uit de Talingstraat gesitueerd, die doorlopen naar het zuiden tot aan de groenstrook. De ontsluiting van het zuidelijke woongebied voor gemotoriseerd verkeer zal uitsluitend plaats vinden vanaf het noorden (Talingstraat) omdat een extra aansluiting op de Mierloseweg verkeerskundig ongewenst is. De juridisch-planologische regeling voor de aanleg van deze ontsluitingsweg vindt zowel in het bestemmingsplan als in het uitwerkingsplan plaats. Voor langzaam verkeer is er wel een doorgaande route van noord naar zuid gepland, tussen Talingstraat en Mierloseweg.

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 bouwrijp maken 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 'inprikkers' 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.

## 4 Onderzoeken en voorwaarden

### 4.1 Algemeen


Om te komen tot het uitwerkingsplan moet nog aan diverse onderzoeken en voorwaarden worden voldaan.

#### 4.1.1 Onderzoeken (Toelichting bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo")

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" zijn diverse onderzoeken verricht voor alle planlocaties. De resultaten daarvan zijn per locatie weergegeven in een staat; voor de locatie Talingstraat (dit Uitwerkingsplan) betreft dit pagina 41 tot en met 44 van de toelichting op het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo". Deze staat wordt hieronder weergegeven. Eveneens staat daarbij aangegeven welke aanvullende onderzoeken nog moeten worden verricht alvorens een uitwerkingsplan te kunnen vaststellen.

| Talingstraat |  |
|--------------|--|
| Bodem        | Voor een deel van de planlocatie, bomenstrook aan zijde Talingstraat en de strook grenzend aan deze gronden (zuidzijde), zijn in 1994 en 2010 bodemonderzoeken uitgevoerd <sup>1</sup> . Uit het onderzoek van 2010 (2) blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor cadmium en lood aanwezig zijn. In de ondergrond zijn er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de onderzochte stoffen. In het grondwater is er een overschrijding van de streefwaarden voor barium, lood, naftaleen en (cis, trans) 1,2-dichloorethenen. Voor de locatie (zowel noord- als zuidzijde) dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. |
| Akoestiek    | <u>Wet geluidhinder</u><br><br>Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van Mierloseweg. Gelet op de afstand en de hoge verkeersintensiteit op de Mierloseweg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij een aantal te bouwen woningen zeker worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen.<br><br>Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of                         |

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | <p>maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.</p> <p><u>Bouwbesluit</u></p> <p>De karakteristieke geluidwering van de gevels van de te bouwen woningen zal zodanig moeten zijn dat kan worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit (artikel 3.2 -3.3). Dit zal te zijner tijd moeten worden aangetoond door middel van gevelberekeningen, waarbij indien noodzakelijk wordt aangegeven met welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.</p> <p><u>Industrielawaai</u></p> <p>In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven die door de bouw van woningen belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan.</p> |
| Archeologie                | <p>Hoofdstuk 5 van de Erfgoedwet regelt het archeologische erfgoed. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologisch stelsel. De gemeente Geldrop heeft specifiek archeologisch beleid. De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied 3 verschillende verwachtingswaarden; archeologische waarde, hoge verwachting en middelhoge verwachting. Voor het gebied is in 2014 een Programma van Eisen opgesteld. Dit PvE is de basis voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.</p>  |
| Cultuurhistorische waarden | <p>Het plangebied grenst aan een cultuurhistorisch waardevol complex, het Kasteelpark Geldrop. Daarnaast bevinden zich aan de zijde Mierloseweg twee gemeentelijke monumenten en overige waardevolle gebouwen. De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast. Daarbij is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken hoe in de planuitwerking rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van het Kasteelpark, het Dommeldal en rekening is gehouden met de monumentale bebouwing aan de Mierloseweg.</p>  |
| Geurhinder                 | <p>In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren</p>  |

|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | van deze woningen.  |
| Water              | <p>In de onderstaande figuur is de beekdalbegrenzing (paarskleurig vlak) ter plaatse van de ontwikkeling aan de Talingstraat opgenomen. Ontwikkelingen die een structureel hydrologisch negatief effect hebben op de natuur gerichte waterhuishouding zijn volgens de Keur in deze gebieden niet toegestaan. Peilafwijkingen die de waterhuishouding structureel aantasten kunnen alleen worden toegestaan als het hydrologisch negatief effect volledig wordt gecompenseerd. Het is van belang dat hiermee rekening wordt gehouden bij het opstellen van het uitwerkingsplan Talingstraat.</p>  <p>Daarnaast dient bij concretisering van het project een watertoets opgesteld te worden. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid.</p> |
| Externe veiligheid | Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het bedrijf Renewi (voorheen Van Gansewinkel) en van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.   |
| Luchtkwaliteit     | Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Talingstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate". Hierdoor kan een toetsing van de luchtkwaliteit voor dit plan achterwege blijven. De nabijgelegen Mierloseweg valt niet onder het type wegen dat de AMvB "Gevoelige bestemmingen" beoogt te reguleren. De luchtkwaliteit ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt  |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.   |
| Bedrijven en milieuzonering | In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied. De invloed van het bedrijf 'Van Gansewinkel' is onder het aspect 'externe veiligheid' beoordeeld.   |
| Flora en fauna              | <p>Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen (licht) beschermde grondgebonden zoogdieren (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht;</p> <p>De houtwallen van zowel plangebied 1a als 1b kunnen deel uitmaken van een vliegroute voor vleermuizen. In plangebied 1b bevinden bomen met geschikte holtes voor vleermuizen. Indien deze houtwallen intact blijven kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Bij het verwijderen van de houtwallen zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar het effect op vleermuizen;</p> <p>Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten;</p> <p>Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht;</p> |

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

In het bestemmingsplan Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo is een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd onder 4.1 van de toelichting. Deze heeft betrekking op alle locaties, waaronder die van de Talingstraat. De conclusie luidde dat er geen significante milieueffecten zijn en dat het niet noodzakelijk is om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Voor het uitwerkingsplan wordt naar deze beoordeling verwezen.

- 
1. Verkennend bodemonderzoek "Kievitstraat 43", Milieudienst, rapportnr. 34073135, januari 1994
  2. Verkennend bodemonderzoek "locatie aan de Kievitstraat", Lankelma ingenieursbureau Zuid  
BV, rapportnr. 63477, d.d. 28 april 2010
  3. IVO-Proefsleuven inclusief bureauonderzoek PvE 2014- nr. 6, versie 1, ODZOB, d.d. 9 mei 2014

#### **4.1.2 Voorwaarden uitwerking artikel 8 lid 2 en artikel 8 lid 5**

Daarnaast bepalen lid 2 en lid 5 van artikel 8 dat het Uitwerkingsplan dient te voldoen aan een aantal voorwaarden. Deze worden hieronder aangegeven.

## 4.2 Functionele programma, bouwhoogtes, aantallen (art. 8 lid 2 a, b ,d, e en art. 8 lid 5 d)

Onderhavig uitwerkingsplan maakt de realisatie van twee woongebieden mogelijk. Het betreft het meest noordelijke woongebied aan/nabij de Talingstraat met aangrenzend groengebied. Daarnaast maakt het uitwerkingsplan de realisatie van het zuidelijke woongebied mogelijk; alsmede het groengebied in het middengebied.

De maximaal 18 woningen in het noordelijke deelgebied zijn georiënteerd op de Talingstraat, op het de ontsluitingsstructuur (noord-zuidrichting) tussen woongebied en beekdal én via een tweede ontsluitingsroute vanuit de Talingstraat (noord-zuidrichting). Er worden binnen het woongebied verschillende woningtypen gerealiseerd: aaneengebouwd, geschakeld, twee-aaneen en vrijstaand. De woningtypen worden afwisselend in het gebied gerealiseerd. Op de verbeelding is per deelgebied aangegeven welk woningtype waar gewenst is. De overige maatvoering en de toegelaten woningtypologie zijn in de planregels opgenomen. De voorgevel van de woningen moeten gericht zijn op het openbaar gebied. De goot- en bouwhoogte van de woningen is respectievelijk maximaal 4,5 en 11 meter. Van de goothoogte kan worden afgeweken ten behoeve van speciale accenten. Vier van deze woningen zijn bij aanvang af al levensloopbestendig; de overige woningen zijn door ingrepen eenvoudig levensloopbestendig te maken. Afgezien van de vermelding Mobiliteitsklasse A is het keurmerk verder niet van toepassing.

Nabij de Mierloseweg worden maximaal 9 woningen mogelijk gemaakt. De woningtypes zijn: vrijstaand en geschakeld en twee-aan-een. Zij zijn georiënteerd naar het hofje in het midden. Deze woningen zijn bij aanvang al levensloopbestendig, gelijk zoals hierboven aangegeven.

Om een geluidwerende voorziening mogelijk te maken wordt binnen een bepaalde zone een erfafscheiding van 2.50 meter hoogte voorwaardelijk verplicht gesteld.

Daar waar de ontsluitingsstructuur vastligt, is gekozen voor de bestemming 'Verkeer'. Daar waar de ontsluiting door de groenstructuur gaat, is deze – met kleine marge – aangegeven middels de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming 'Groen'. Met de aanlag van de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer via de ten noorden van het derde gebied gelegen percelen, kan het aantal woningen in gebied 3 worden verhoogd tot 10. Door in de ontsluitingsweg te voorzien wordt immers voldaan aan de voorwaarde voor binnenplanse wijziging, die de verhoging van het aantal woningen toestaat. Deze weg is bestemd als "Verkeer". Deze weg is eveneens opgenomen in het bestemmingsplan. Deze weg dient immers eveneens ter ontsluiting van de in het bestemmingsplan toegestane woningen.

In de planregels is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid bij de woningen aanwezig is. In beginsel vindt parkeren op eigen terrein plaats, maar voor de woningen in het zuidelijk deelgebied en de woningen direct aan de Talingstraat is een parkeeroplossing op openbaar gebied voorzien. In de regels behorende bij het uitwerkingsplan zijn voor de verschillende woningtypen specifieke parkeerregels opgenomen. Bij een nadere uitwerking van de bouwplannen wordt hieraan getoetst.

Kwaliteitsverbetering vindt voor deze fases plaats op de gronden aan de randen van het woongebied en vooral op de aangrenzende gronden in de Dommelbeemden. In de gebiedsvisiekaart – die een visie geeft op de totale gebiedsontwikkeling tussen de

Mierloseweg, Talingstraat en Dommel – is een fasering opgenomen waarin is aangetoond dat elke fase op zich en het plan in zijn totaliteit voldoet aan de ISL-regeling.

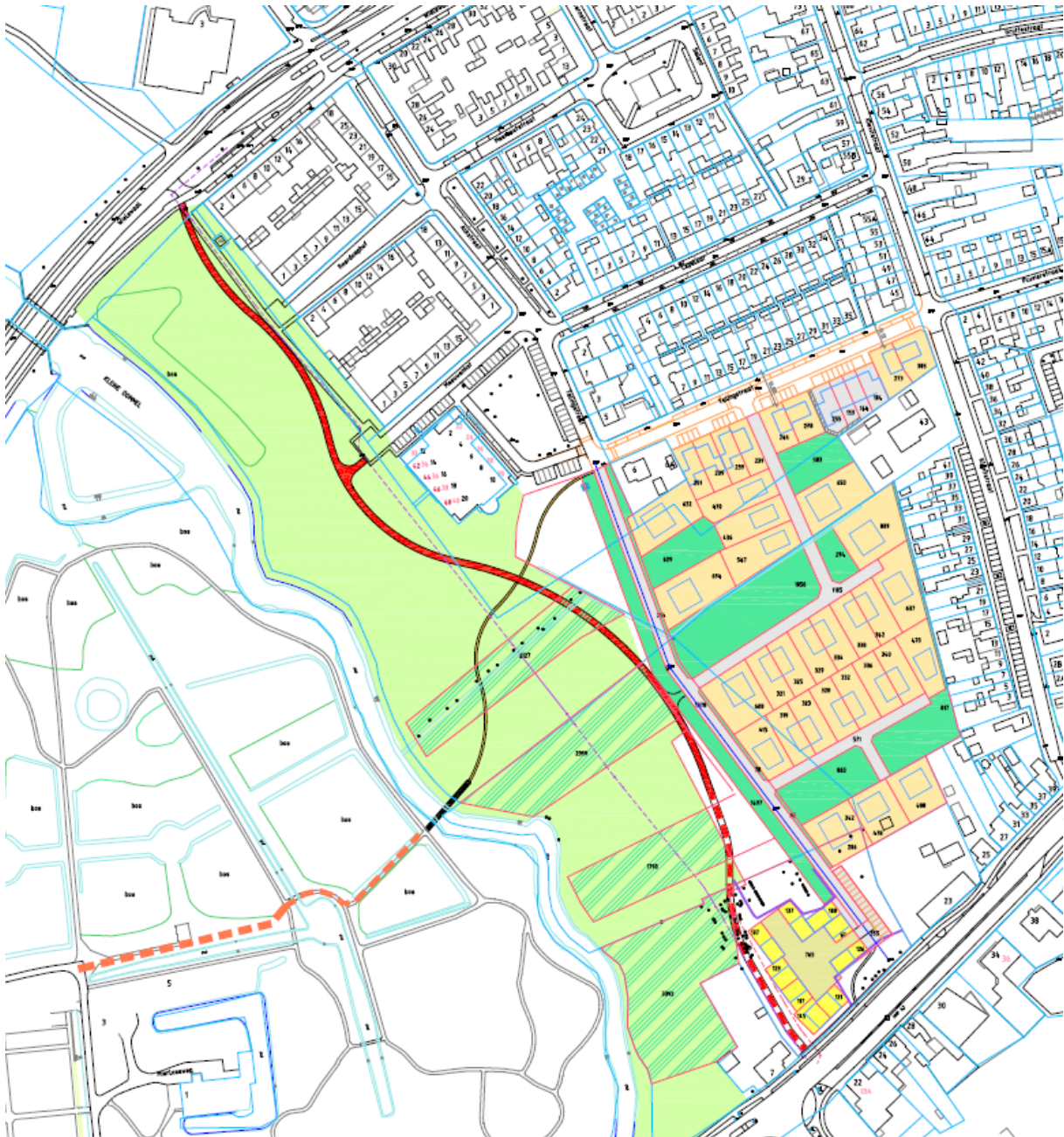
Er is gekozen voor een groenbestemming voor de groene inprickers binnen het woongebied en die aan de randen ervan. De bomen die behouden blijven hebben de bestemming Groen. De overige landschapselementen en de robuuste groenstructuur zijn binnen de bestemming 'Natuur' (in het bestemmingsplan) opgenomen en realisatie hiervan is via het inrichtingsplan geborgd. Deze stroken zijn zodanig ingetekend dat in een latere fase de wegen/infra rondom deze groenstroken goed kunnen worden ingepast zonder dat de groenstrook hiervoor smaller gemaakt hoeft te worden. Binnen de groenbestemming zijn verharde langzaamverkeersverbindingen algemeen toegestaan.

De aanleg en instandhouding van de landschapselementen in de Dommelbeemden worden als voorwaardelijk verplichtend opgelegd aan de rode ontwikkeling van gebied 1 en 3 in de regels van het uitwerkingsplan. Daartoe wordt de gebiedsvisie(kaart) al aan het Uitwerkingsplan gekoppeld. Ter afronding daarvan worden deze gronden in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'.

Formeel kan dit immers niet in planologische zin worden meegenomen in het Uitwerkingsplan, omdat deze gronden buiten de grens van het Uitwerkingsplan vallen.

Daarnaast vindt er een herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant plaats. Daar waar dit aan de orde is, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen (toe te voegen NNB en te verwijderen NNB). Ook een gedeelte van het gebied 'behoud en herstel van watersystemen' kan worden verwijderd. Met de onderhavige planuitwerking, wordt het belang van behoud en herstel van het natuurlijk watersysteem van en rondom de Dommel immers concreet uitgewerkt en gewaarborgd door middel van de inrichting en maatregelen op basis van het compensatieplan. Het uitwerkingsplan geeft daarmee tevens de benodigde aanpassing van de Verordening Ruimte aan. De provincie neemt een separaat besluit tot herbegrenzing conform de in de Verordening Ruimte beschreven procedure.





#### 4.3 Bodem (art. 8.2.1 en art. 8.5.h)

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor een deel van de planlocatie, bomenstrook aan zijde Talingstraat en de strook grenzend aan deze gronden (zuidzijde), zijn in 1994 en 2010 bodemonderzoeken uitgevoerd

Uit het onderzoek van 2010 (Verkenkend bodemonderzoek "locatie aan de Kievitstraat", Lankelma ingenieursbureau Zuid BV, rapportnr. 63477, d.d. 28 april 2010) blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor cadmium en lood aanwezig zijn. In de ondergrond zijn er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de

onderzochte stoffen. In het grondwater is er een overschrijding van de streefwaarden voor barium, lood, naftaleen en (cis, trans) 1,2-dichloorethenen.

Voor de locatie (zowel noord- als zuidzijde) is een actualiserend bodemonderzoek (*Verkennd en nader bodemonderzoek Talingstraat (ong.) te Geldrop (Lankelma Geotechniek Zuid BV, opdrachtnummer 1701866, d.d. 20 december 2017) uitgevoerd*). Het rapport bevindt zich als bijlage 7 bij de stukken

Uit het onderzoek blijkt dat in de grond licht verhoogde gehalten met diverse zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) zijn aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van het noordoostelijke deel van het plangebied zijn sterk verhoogde gehalten met VOCL (som 1,2-dichloorethenen) aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van het overige deel van de locatie zijn geen of alleen licht verhoogde gehalten met barium dan wel diverse gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOCL) aangetoond.

De sterke verontreiniging is binnen de perceelsgrenzen zowel horizontaal als verticaal afdoende afgeperkt. Uitgaande van een oppervlak van 4.000 m<sup>2</sup> en een maximaal dieptetraject van 3 meter, wordt het maximaal bodemvolume grondwater dat binnen de perceelsgrenzen sterk verontreinigd is met VOCL, geschat op 12.000 m<sup>3</sup>. Daar de omvang van de sterke verontreiniging groter is dan 100 m<sup>3</sup> bodemvolume, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van een spoedeisend geval.

De verontreinigde locatie bevindt zich zowel op gronden van het bestemmingsplan als van het uitwerkingsplan. . Voor de aangetroffen verontreiniging in het grondwater zal een saneringsplan met daarbij behorende maatregelen worden opgesteld voor de omgevingsvergunning van de woningen en/of ondergrondse werken (riolering en eventueel kelders) wordt verleend. Voor het saneringsplan en het vaststellen 'ernst en spoed' zal bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant) een beschikking worden aangevraagd.

Conclusie: Door het treffen van saneringsmaatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

~~1-Verkennd bodemonderzoek "Kievitstraat 43", Milieudienst, rapportnr. 34073135, januari 19942.~~

#### **4.4 Akoestiek (Art. 8.2 k en 8.5.)**

##### Wet geluidhinder

Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van Mierloseweg. Gelet op de afstand en de hoge verkeersintensiteit op de Mierloseweg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij een aantal te bouwen woningen zeker worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen.

Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde plaatsvindt.

#### Akoestiek wegverkeerlawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) heeft iedere weg een zone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 Km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. De bouw van woningen, zoals in voorliggend plan het geval is, valt onder de wettelijk bepaalde geluidgevoelige bebouwing. Conform de Wet geluidhinder hebben de Mierloseweg en de Johan Peijnenburgweg (beide 50 km/uur wegen) een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige woningen zijn binnen de zones geprojecteerd. Voor de te bouwen woningen vanwege de genoemde wegen heeft Tritium Advies BV een akoestisch onderzoek opgesteld (d.d. 30 maart 2018)

De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beknopt beschreven. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (Bijlage 9a) In het kader van de Wro dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Toetsing initiatief: besluit toekenning hogere grenswaarden

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat zowel vanwege de Mierloseweg als de Johan Peijnenburgweg niet aan voorkeurgrenswaarde wordt voldaan. Daarom dienen geluid beperkende maatregelen om de geluidbelasting op de gevels van de woningen te verminderen tot de voorkeurgrenswaarde te worden overwogen.

Geconcludeerd wordt dat vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële redenen geen geluid reducerende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied kunnen worden uitgevoerd.

Voor de woningen is bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. Dit verzoek en de ontwerp beschikking hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Bij besluit van 5 juni 2018 zijn de gevraagde hogere grenswaarden toegekend. De woningen hebben een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Het verzoek en het besluit bevinden zich als bijlagen 9b en 9 c bij deze toelichting.

In het Uitwerkingsplan is een zone aangegeven, waar de erfafscheidingsmuur 2.50 meter moet bedragen als geluidwerende voorziening. Deze zonering is opgenomen in de plankaart Er is hiermee sprake van een zeer redelijk woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

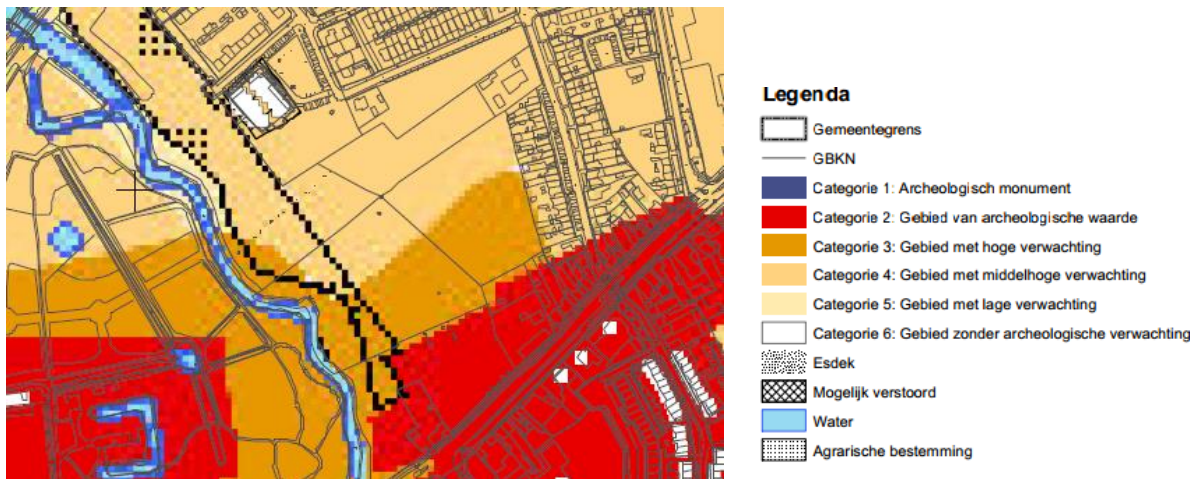
#### Conclusie

De geplande woningen voldoen aan voorwaarden die worden gesteld vanuit de Wgh en Wro omtrent het aspect wegverkeerlawaaï. Voor de woningen zal in een later stadium aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Milieuhygiëne en specifiek geluidhinder vormt geen belemmering

## 4.5 Archeologie (art. 8.2.j en 8.5.e)

Het verdrag van Malta en de implementatie van dit verdrag door middel van de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz) eisen dat archeologische waarden worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke aangelegenheden. Uitgangspunt van de Wamz is archeologische waarden waar nodig beschermen zonder dat meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan strikt noodzakelijk zijn.



Afbeelding : planlocatie archeologische beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo

De planlocatie is blijkens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met hoge en middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden.

In het kader van dit bestemmingsplan is in de periode van 28 augustus tot en met 4 september 2017 door RAAP een inventariserend veldonderzoek gedaan, zoals neergelegd in de rapportage "Plangebied Talingstraat in Geldrop, archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, RAAP- Rapport 3314". Dit rapport is bijgevoegd als bijlage 10.

Het plangebied is door middel van 33 proefsleuven verkend. Hierbij is een dekkingsgraad van ruim 9,1% behaald. Het primaire doel van het onderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzochte gebied, waarbij het in eerste instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Voorts diende het onderzoek zich te richten op de aard, omvang, datering, kwaliteit en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische grondsporen en resten.

De conclusie van voormeld onderzoek luidt als volgt:

*Het plangebied ligt op de overgang van een lage zandrug naar het dal van de Kleine Dommel. In de zuidwesthoek van het plangebied is een oude geul van de Kleine Dommel aanwezig, waar veenontwikkeling (veenmos) heeft plaatsgevonden. Het verlandingsproces van de oude geul bleek rond 2.000 voor Chr. al in gang te zijn gezet. In noordelijke richting gaat het veen over in moerig zand, dat zich verder in noordelijke richting heeft ontwikkeld tot een matig humeuze bovengrond van een gooreerdgrond. Boven op jongere afzettingen van*

*de Kleine Dommel is een oude bouwvoor aanwezig, die rond 1500 na Chr. is gevormd. Op de zandrug en de overgang naar het beekdal is dit zandpakket dikker, en kan worden gesproken van een esdek.*

*In het plangebied werd tussen het midden van de 11e en het midden van de 14e eeuw al enige activiteit uitgeoefend. Mogelijk was er economische activiteit op de Kleine Dommel en/of werden er enkele kleinschalige ontginningen uitgevoerd. Echter, de activiteiten in het plangebied namen pas in de (late) 15e eeuw sterk toe. Het werd steeds intensiever gebruikt als landbouwgebied, waarbij akkerbouw ook een (grotere) rol ging spelen. Zeer waarschijnlijk werden in deze periode ook de eerste ontwateringsgreppels aangelegd. De archeologische sporen bestaan uit paalkuilen, kuilen en greppels, die samenhangen met off site-activiteiten die vanaf de 15e eeuw op de flank van de lage zandrug plaats hebben gevonden. De greppels dienden voor de verkaveling en ontwatering, en mogelijk duiden de kuilen op kleinschalige zand- en/of leemwinning. Archeologische structuren, zoals van bebouwing en/of begraving, zijn niet aangetroffen. Vermoedelijk was het gebied van nature te slecht ontwaterd en bevonden zich hiertoe geschiktere gebieden in de omgeving. Gezien het extensieve grondgebruik en de aanwezigheid van slechts off sitefenomenen is de archeologische waarde van het plangebied laag.*

Met de uitvoering van dit archeologische onderzoek is de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate vastgesteld. Er zijn bij het sleuvenonderzoek enkel sporen van landgebruik, een oud zandpad en een oud akkerdek aangetroffen, waaruit blijkt dat het gebied eeuwenlang in gebruik was als weide- en akkergebied. Ook is in het zuiden een oude meander van de Kleine Dommel aanwezig waar nog veraard veen diep in de ondergrond aanwezig is. Het onderzoek heeft aangetoond dat de kans op waardevolle archeologische vindplaatsen klein is, waardoor archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Er zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aan te wijzen en een deel van het plangebied Talingstraat kan dan ook worden vrijgegeven. Het selectieadvies van de ODZOB bevindt zich als bijlage 11 bij de toelichting.

Conclusie: archeologie is geen belemmering

#### **4.6 Cultuurhistorische waarden (art. 8. 2.j en 8.5.e)**

Het plangebied grenst aan een cultuurhistorisch waardevol complex, het Kasteelpark Geldrop. Daarnaast bevinden zich aan de zijde Mierloseweg twee gemeentelijke monumenten en overige waardevolle gebouwen. De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie dient zorgvuldig te worden ingepast.

De cultuurhistorische waarden van het Kasteelpark, het Dommeldal en de monumentale bebouwing aan de Mierloseweg zijn in beeld gebracht in een notitie, die ter beoordeling aan de Stichting Kasteel Geldrop en aan de Heemkundekring toegezonden. Met de opmerkingen van beiden is de paragraaf definitief gemaakt. De paragraaf bevindt zich als bijlage 12 bij het uitwerkingsplan. De conclusies worden hieronder nader aangegeven.

##### *Landschappelijke en cultuurhistorische waarden*

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal, maar ook de relatie met het kasteelpark zijn de belangrijkste cultuurhistorische structuren waar rekening mee is

gehouden in de ontwikkeling van het plangebied. Het landschappelijke kader vormt de context van de stedenbouwkundige invulling, waarbij wordt aangesloten op de stedenbouwkundige "wanden" die de begrenzing vormt met het plangebied. Kenmerkend voor de locatie is dat er vanaf de nieuwe aangrenzende straten zichten of doorzichten zijn naar de Kleine Dommel en het landgoed Kasteel van 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.

De cultuurhistorische ontginningsstructuur van het beekdal is hierin leidend. Niet alleen de lijnstructuren(houtwallen en greppels) maar ook de open weides maken onderdeel uit van deze structuur. Daarnaast is de relatie met het kasteelpark gezocht middels een fysieke verbinding in de vorm van een padenstructuur en brug. Op de gronden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB)/Ecologische hoofdstructuur worden de aanwezige natuurwaarden verder versterkt. In de visie wordt aangesloten bij de natuurbeheertypen zoals beschreven in de (concept)"Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop", 2015. Van noord naar zuid wordt een fietsstructuur gerealiseerd ter hoogte van het plangebied.

### *Rijksmonument*

Binnen de begrenzing van het projectgebied komen geen Rijksmonumenten voor. Aan de westzijde van de Kleine Dommel ligt het Rijksmonument Kasteel van Geldrop. Het Rijksmonument omvat het kasteel met een middenschip gebouwd in 1616 en een oost-, achter- en westkant in 1866. De bovenbouw van de oostvleugel van het kasteel en de baldakijn dateren uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Tevens behorende tot het Rijksmonument zijn het koetshuis/paardenstal annex tuinmanswoning, het washuis, generatorhuisje, orangerie, tuinmuren, tabletkas, Engelse landschapstuin en de voormalige nutstuin. Het gebied ligt binnen de invloedssfeer van het projectgebied.

De relatie met het kasteelpark wordt gelegd door een fysieke verbinding in de vorm van een padenstructuur en brug. Ook de visuele relatie wordt daarmee verbeterd. De nieuwe brugverbinding naar het kasteelpark wordt in overleg met de Stichting Landgoed Kasteel Geldrop gerealiseerd. De Stichting Landgoed Kasteel Geldrop in 2012 de "Visie, Uitvoerings- en Beheerplan Landgoed Kasteel Geldrop" heeft gepresenteerd. In dat plan zijn ideeën en maatregelen opgenomen die ook een betekenis hebben gekregen voor dit gedeelte van het beekdal. Door het historische landschap van houtwallen en open weides, weer terug te brengen aan beide oevers van de Kleine Dommel wordt de relatie tussen het beekdal als doorgaande blauwgroene verbinding en het Landgoed Kasteel Geldrop weer hersteld. Het Kasteel is van een afstand weer zichtbaar. Vanuit het Kasteel is weer zicht op open weides en de aanwezigheid van natuurlijk water is weer merkbaar. Het nieuwe landschap is toegankelijk voor de recreant die over informele paden door de velden het gebied kan verkennen.

### *Gemeentelijke monumenten*

Gemeentelijk monument zijn de panden Mierloseweg 7 (woonhuis) en Mierloseweg 23 (langgevelboerderij). Beide panden grenzen aan het projectgebied, maar zijn er geen fysiek onderdeel van. De panden dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente Geldrop-Mierlo. Bij de inrichting van het zuidelijke deel van het plangebied (gebied direct grenzend aan de Mierloseweg), wordt rekening gehouden met beide panden. “Tussen het pand Mierloseweg 7 en de nieuwe woningbouwinvulling komt het fietspad met aan beide zijden een groenstrook. Tussen het pand Mierloseweg 23 en de nieuwe woningbouwinvulling komt parkeren met groen.”



#### *Waardevolle elementen*

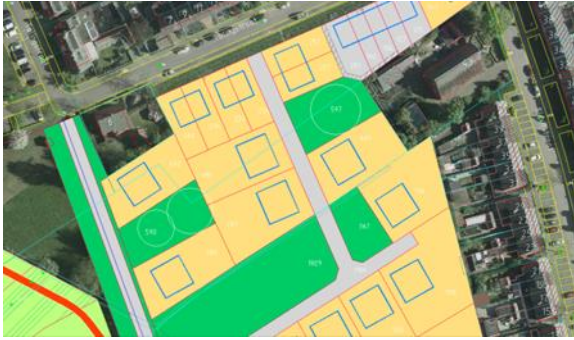
Er zijn enkele beschermde bomen welke staan aan de zuidzijde van het te ontwikkelen gebied.

Dit betreft een Kastanje en Thuja. Deze staan tussen de Kleine Dommel en Mierloseweg 7 (zie nevenstaande foto, met groene ‘punten’ aangeduid).

Ook ligt er op een deel van het plangebied een groenstructuur. Deze gronden behoren tot het NNB (zie onderstaande afbeelding).



In de verkaveling van het gebied is rekening gehouden met de waardevolle bomen en groenstructuren. In het nieuwe plan worden naast de groene vingers tussen de bebouwing twee Boswilgen en een Treurwilg behouden (zie bijgevoegde kaart).



Op veel plekken in en rondom het plangebied blijven de bestaande bomen behouden. Met de nieuwe inrichting worden de bestaande groene elementen versterkt en uitgebreid.

Op de gronden die behoren tot het NNB en EHS worden de aanwezige natuurwaarden verder versterkt. In de visie wordt aangesloten bij de natuurbeheertypen zoals beschreven in de (concept)'Gebiedsvisie Kleine Dommel Geldrop', 2015.

Conclusie: cultuurhistorie is geen belemmering

#### **4.7 Water (art. 8.2 n en 8.5.n)**

Bij concretisering van het project moet een watertoets opgesteld te worden. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid. In de onderstaande figuur is de beekdalbegrenzing (paarskleurig vlak) ter plaatse van de ontwikkeling aan de Talingstraat opgenomen. Ontwikkelingen die een structureel hydrologisch negatief effect hebben op de natuur gerichte waterhuishouding zijn volgens de Keur in deze gebieden niet toegestaan. Peilafwijkingen die de waterhuishouding structureel aantasten kunnen alleen worden toegestaan als het hydrologisch negatief effect volledig wordt gecompenseerd.



Kaartje Verordening Ruimte, zoals geldend tot oktober 2018.



## Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap De Dommel, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer en waterschapsbeleid*

Hier wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2, waar nader op het beleid op de diverse bestuursniveau's wordt ingegaan.

### *Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022*

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2018-2022 maakt de gemeente Geldrop-Mierlo keuzes over hoe zij omgaat met de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater, het overtollig hemelwater en het overtollig grondwater. In het GRP wordt een integrale visie gegeven op het gebied van stedelijk water en riolering, rekening houdend met:

- bescherming volksgezondheid;
- droge voeten (stedelijk gebied);
- schoon water en een schone bodem.

### *Hemelwatervisie Geldrop-Mierlo 2015*

De Hemelwatervisie is bedoeld te anticiperen op klimaatverandering en een visie te ontwikkelen voor de omgang met regenwateroverlast. Dit ondersteunt de besluitvorming bij de aanpak van bestaande overlast situaties en voorkomt het ontstaan van nieuwe problemen. In het afgelopen jaar is de gemeente geregeld geconfronteerd met overlast als gevolg van hevige regenval. Een onderzoek is uitgevoerd naar de kwetsbaarheid van de gemeente voor dergelijke overlast. Voor de meest risicovolle gebieden zijn oplossingen uitgewerkt.

## Ontwikkeling

### Huidige situatie

Het plangebied omvat een braak liggend terrein, gelegen op de tussen de Kleine Dommel en Kievitstraat / Talingstraat / Alkstraat en tussen Wielewaal en Mierloseweg. Het plangebied is circa 71.000 m<sup>2</sup> groot waarvan 0 m<sup>2</sup> verhard.

### Toekomstige situatie

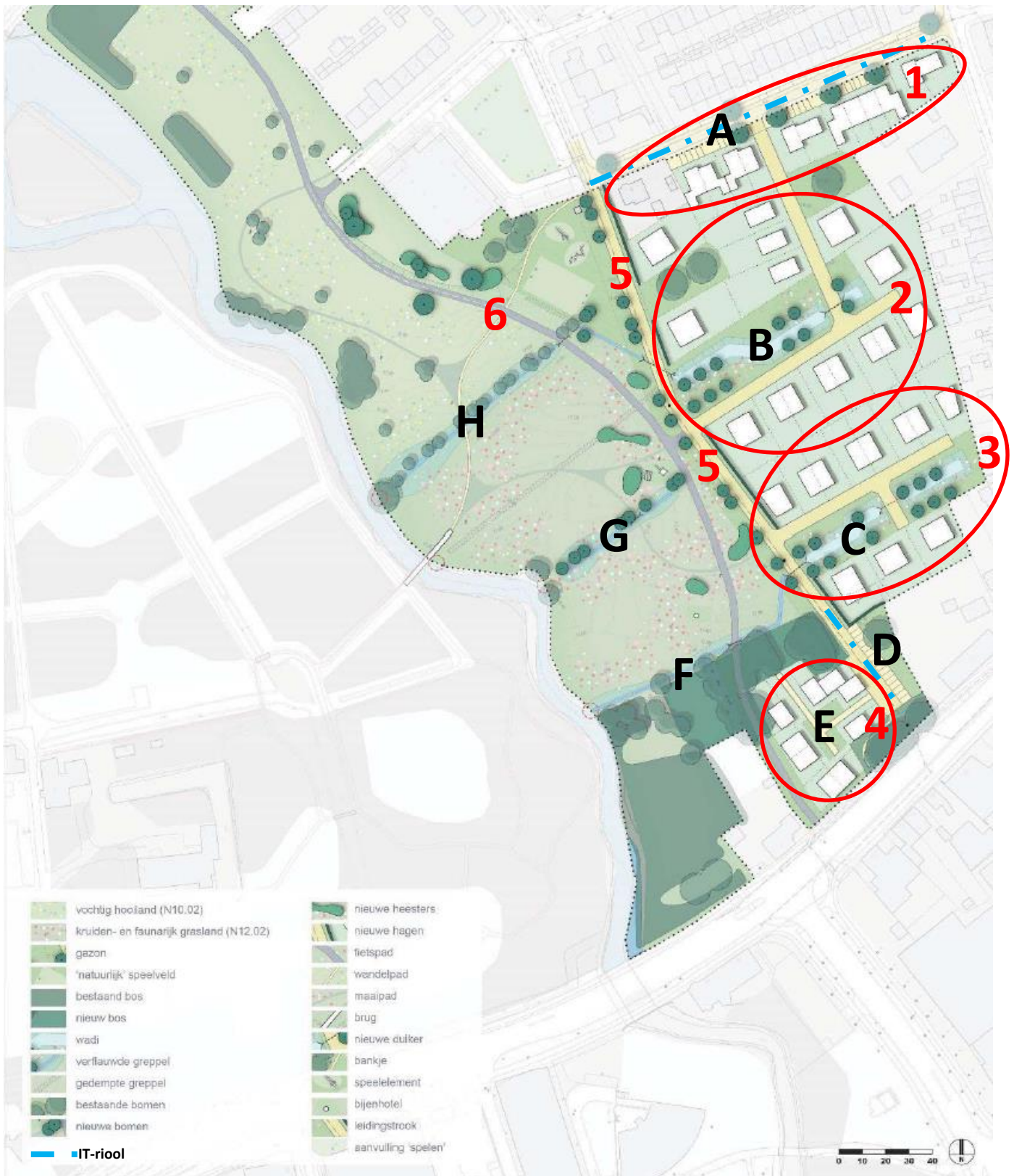
De beoogde ontwikkeling van het totale project betreft de realisatie van in totaal 48 grondwoningen; waarvan 28 in het uitwerkingsplan en 20 in het bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontsluiting wordt een nieuwe interne weg aangelegd die aantakt op de Talingstraat. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van max 20 woningen mogelijk gemaakt.

## Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe (tabel 4.1).

| <b>Gebied</b>                                  | <b>Oppervlaktes</b>    | <b>Huidige situatie (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Toekomstige situatie (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Benodigde berging (m<sup>3</sup>)</b> | <b>Infiltratie / bergingsvoorziening</b>  | <b>Inhoud berging (m<sup>3</sup>)</b> |
|--|------------------------|---|---|--|---|---------------------------------------|
| <b>(1)</b><br><b>Gebied Talingstraat e.o.</b>  | Daken                  | 0                                       | 920   | 55,2                                     |   |                                       |
|  | Terrein verhard        | 0                                       | 970   | 58,2                                     |   |                                       |
|  | Terrein onverhard      | 6800                                    | 4910  |  |   |                                       |
|  | Totale toename verhard |   | 1890  | 113,4                                    | It-riool (A)<br>Verflauwde greppel (H)  | 120                                   |
| <b>(2)</b><br><b>Gebied met groene vingers</b> | Daken                  | 0                                       | 1210  | 72,6                                     |   |                                       |
|  | Terrein verhard        | 0                                       | 700   | 42,0                                     |   |                                       |
|  | Terrein onverhard      | 8900                                    | 6990  |  |   |                                       |
|  | Totale toename verhard |   | 1910  | 114,6                                    | Wadi (B)<br>verflauwde greppel (H)  | 155                                   |
| <b>(3)</b><br><b>Gebied met groene vingers</b> | Daken                  | 0                                       | 1000  | 60,0                                     |   |                                       |
|  | Terrein verhard        | 0                                       | 570   | 34,2                                     |   |                                       |
|  | Terrein onverhard      | 6800                                    | 5230  |  |   |                                       |
|  | Totale toename verhard |   | 1570  | 94,2                                     | Wadi (C)<br>verflauwde greppel (H)  | 155                                   |
| <b>(4)</b><br><b>Gebied met hofje</b>          | Daken                  | 0                                       | 670   | 40,2                                     |   |                                       |
|  | Terrein verhard        | 0                                       | 170   | 10,2                                     |   |                                       |
|  | Terrein onverhard      | 2800                                    | 1960  |  |   |                                       |
|  | Totale toename verhard | 0                                       | 840   | 50,4                                     | It-riool (D)<br>Plantsoen (E)<br>Verflauwde greppel (F)                         | 40<br>10                              |
| <b>(5)</b><br><b>Hoofdontsluitingsweg</b>      | Terrein verhard        | 0                                       | 1350  | 81                                       |   |                                       |
|  | Terrein onverhard      | 4100                                    | 2750  |  |   |                                       |
|  | Totale toename verhard |   | 1350  | 81                                       | Oppervlakkige berging in verlaagde berm met overloop naar verflauwde berm (FGH) |                                       |
| <b>(6)</b><br><b>Fietspad Dommeldal</b>        | Terrein verhard        | 0                                       | 1650  | 99                                       |   |                                       |
|  | Terrein onverhard      | 41400                                   | 39750                                       |  |   |                                       |
|  | Totale toename verhard |   | 1650  | 99                                       | Oppervlakkige berging in verlaagde bermen fietspad                              |                                       |

# Waterhuishouding Talingstraat



De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

### Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Ter plaatse van het plangebied direct grenzend aan de Talingstraat ligt een bestaand gemengd riool, Hierop zullen de vuilwater-huisaansluitingen van aangrenzende woningen aangesloten worden. Ten behoeve van de berging / afvoer van het regenwater wordt naast het bestaande riool een infiltratieriool worden aangelegd met een totale bergingscapaciteit van 120 m<sup>3</sup>. Dit infiltratieriool zal door middel van een overstort overlopen op een bestaande greppel in het beekdal.

Ter plaatse van het plangebied “het Hofje” grenzend aan de Mierloseweg wordt een vuilwaterriool aangelegd. Dit riool zal aangesloten worden op het bestaande transportriool dat in dit plangebied ligt. Het regenwater van de daken wordt opgevangen in een aan te leggen infiltratieriool met een capaciteit van 40 m<sup>3</sup>. Dit infiltratieriool zal middel van een overstort overlopen op een bestaande greppel in het beekdal. Het regenwater op de verhardingen zal afstromen in het plantsoen van “het hofje”.

In het overige plangebied, ter plaatse van de te realiseren bebouwing, wordt tevens alleen een vuilwaterriool aangelegd. Dit riool zal ook aangesloten worden op het bestaande transportriool dat in het plangebied ligt. Ten behoeve van het regenwater wordt er geen riool aangelegd. Het regenwater zal oppervlakkig afstromen naar de wadi's in de groenstroken (groene vingers). De wadi's hebben een breed profiel (minimaal 10m.) en worden verbonden met de bestaande greppels in het beekdal. Deze wadi's hebben een bergingscapaciteit van 315 m<sup>3</sup> en de leegloop van de wadi's zal door een vertraagde afvoer (knijpconstructie) plaats vinden.

Het regenwater dat op de verhardingen van de rijbaan (hoofdaansluiting) en het fietspad in het Dommeldalgebied valt zal afstromen naar de naast liggende bermen. Hier worden geen extra maatregelen getroffen voor de opvang van regenwater.

De bestaande greppels worden na advies van het waterschap in aantal teruggebracht (gedeeltelijk dempen) en de overige verflauwd tot natuurvriendelijke oevers. Exacte uitwerking hiervan volgt in de DO/bestekfase omdat er rekening gehouden dient te worden met het verflauwen vanaf de hoogste waterlijn. Om directe afwatering op de Dommel tegen te gaan worden de bestaande duikers tussen de greppels en de waterloop weggehaald. Een

kans vanuit ecologie en water is het plaatsen van een poel/ plasdras-zone. De afweging waar en in welke vorm volgt in een latere fase. De poel is daarom niet opgenomen in het VO inrichtingsplan.

### Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Voor de beoogde ontwikkeling is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

### Overleg

Op 9 februari 2017, 31 augustus 2017 en 4 april 2018 is overleg geweest met waterschap De Dommel over de ontwikkeling en over de omgang met het regenwater. Hieruit zijn de oplossingen besproken zoals hierboven (Afvalwaterketen en riolering) beschreven.

### Doorwerking in regels

In de regels zal als voorwaardelijke verplichting worden meegenomen dat de bouw van de woningen afhankelijk is van de aanleg van wadi's.

### Peil

De gemeente bepaalt het peil. Het peil wordt onder meer bepaald door de hoogteligging van de woningen aan de Kievitstraat, de Talingstraat en de Mierloseweg alsmede de bestaande maaiveldhoogtes. Het zal zodanig worden bepaald, dat de omliggende woningen geen overlast krijgen van water ten gevolge van dit plan.

Conclusie: de ontwikkeling is overeenkomstig de uitgangspunten van het waterbeleid.

## **4.8 Externe veiligheid**

Het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" schrijft voor dat de Veiligheidsregio nog om nader advies moet worden gevraagd.

In het nieuwe plan worden geen groepen verminderd zelfredzame personen gehuisvest. De beperkte verantwoording van het groepsrisico - zoals als bijlage bijgevoegd in het Bestemmingsplan Inbreidingslocaties en waarnaar hier wordt verwezen- is nog actueel. Deze beperkte verantwoording is reeds in het kader van het Bestemmingsplan Inbreidingslocaties aan de Veiligheidsregio voorgelegd. Nader advies is niet meer nodig.

## *Standaardadvies Veiligheidsregio*

Wel is het standaardadvies van de Veiligheidsregio van toepassing, dat als volgt luidt:

Het standaard advies luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden en over de risico's van de gevaarlijke stoffen en communiceer een handelingsperspectief. De omwonenden kunnen zichzelf dan sneller in veiligheid stellen. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toe. Indien een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan men ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Het doel van deze beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening. Zodat VRBZO in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweezorg te nemen.

- In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.
- Voer extra controle uit bij bouwvergunningen op de detaillering van ramen en gevels. Overmatige ventilatie als gevolg van tocht wordt daardoor voorkomen. Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen voldoende bescherming gedurende 4 uur .

### Reactie op het advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid.

Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart, waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's.

- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.
- Tijdens de bouwactiviteiten zal gedetailleerd worden toegezien op bevestiging ramen en gevels.

Conclusie: externe veiligheid is geen belemmering

## **4.9 Luchtkwaliteit**

Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Talingstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekenende mate". Hierdoor kan een toetsing van de

luchtkwaliteit voor dit plan achterwege blijven. De nabijgelegen Mierloseweg valt niet onder het type wegen dat de AMvB “Gevoelige bestemmingen” beoogt te reguleren. De luchtkwaliteit ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.

Conclusie: luchtkwaliteit is geen belemmering.

#### **4.10 Flora en fauna (art. 8.2 m en 8.5.i)**

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

De verrichte Quick Scan heeft uitgewezen dat de houtwallen van zowel plangebied 1a als 1b deel kunnen uitmaken van een vliegroute voor vleermuizen. In plangebied 1b bevinden bomen met geschikte holtes voor vleermuizen. Indien deze houtwallen intact blijven kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Bij het verwijderen van de houtwallen zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar het effect op vleermuizen;

Nu er enige doorsnijding van de houtwal plaats vindt, is voor de vaststelling van het uitwerkingsplan een nader onderzoek de Natuurtoets flora en fauna Talingstraat Geldrop verricht. Het onderzoek heeft betrekking op het gehele project. Hiervan maakt het plangebied van het uitwerkingsplan immers deel uit.

Het natuuronderzoek flora en fauna d.d. 15 december 2017 is bijgevoegd als bijlage 13a. Hier wordt de conclusie samengevat en voor het overige naar de inhoud van het onderzoek verwezen. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

##### Conclusies gebiedsbescherming

1. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uitgesloten. In de planvorming zal mogelijk rekening gehouden moeten worden met de effecten van stikstofdepositie. Dit zal nader onderzocht moeten worden door middel van een stikstofberekening (PAS) in Aeries Calculator.

2. Het plangebied ligt deels binnen het Brabants Natuurnetwerk (voormalige EHS). Door de ontwikkelingen gaat een klein deel van de EHS verloren. Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Deze compensatie is in de plannen al meegenomen.

Conclusies soortbescherming:

1. Negatieve effecten (plangebied bestemmingsplan) op alpenwatersalamander, poelkikker en heikikker kunnen niet worden uitgesloten binnen het plangebied. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre het plangebied functioneel is voor deze beschermde amfibieën. (toelichting: Het plangebied ligt in de omgeving van het mogelijke waterhabitat van de



alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker. De Kleine Dommel ligt bij benadering 75 meter van de grens waar de toekomstige bebouwing begint. Het plangebied, met zijn grasvegetatie en struweel, en met de watergang er pal naast, kan mogelijk als landhabitat van belang zijn voor alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker. Nader onderzoek in dit ruigere deel van het plangebied zal moeten uitwijzen in hoeverre het plangebied gebruikt wordt door alpenwatersalamander, heikikker en poelkikker. Het meest oostelijk deel, waar de woningbouw is beoogd, zal niet van essentieel belang zijn voor de eventueel aanwezige beschermde soorten. De graspercelen van dit deel van het plangebied worden periodiek gemaaid ten behoeve van veevoer. Het voedselaanbod op deze intensief gemaaide agrarische delen zal dusdanig laag zijn, dat dit geen deel uit maakt van het foerageergebied/ zomerhabitat.)

2. Binnen het plangebied zijn geen negatieve effecten op zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

3. Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals konijn, verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb-andere soorten, provinciale vrijstelling Noord-Brabant). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

4. Binnen het plangebied (van het Uitwerkingsplan) zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

5. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

#### *Vervolgonderzoek*

Ter voldoening aan de eerste aanbeveling onder de "Conclusie soortenbescherming" is een nader onderzoek worden verricht. Dit onderzoek bevindt zich als bijlage 13b bij de bijlagen van het uitwerkingsplan. Aanwezigheid van poelkikker, heikikker en alpenwatersalamander is binnen het plangebied redelijkerwijs uitgesloten. Er zijn enkel individuen van de algemene soorten bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker waargenomen.

Op basis van het nader ecologische veldonderzoek is er geen sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten. Met uitzondering van de zorgplicht ten behoeve van algemene (vrijgestelde) soorten, is het treffen van wettelijk verplichte inrichtingsmaatregelen evenmin aan de orde.

Ter voldoening aan de eerste aanbeveling onder de "Conclusie gebiedsbescherming" is er een berekening van de stikstofdepositie gemaakt, die zich als bijlage 14 bij dit bestemmingsplan bevindt.

De berekening geeft aan dat op VHR-gebieden een afname in stikstofdepositie wordt gerealiseerd.

Conclusie: door te voldoen aan de bovenstaande aanbevelingen wordt de kans op negatieve effecten sterk vermindert.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Door het plangebied loopt aan de westzijde in noord-zuidelijke richting een stamriool. De ligging van de leiding en de bijbehorende vrijwaringszone zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. In de bijhorende regels is bepaald dat in deze zone uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leidingen worden gebouwd. Voor het overige zijn in en nabij het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig.

Conclusie: kabels en leidingen zijn geen belemmering

#### **4.12 Verkeer (art. 8.2 s en 8.5.m)**

##### **Verkeer**

De bouw van nieuwe woningen genereert extra verkeer. Dit verkeer dient op een veilige wijze te worden afgewikkeld. Het plangebied is gelegen aan de Talingstraat. Het verkeer zal zich verdelen over de bestaande woonstraten Alkstraat en Kievitstraat. De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeerstechnische belemmeringen. Voor het Uitwerkingsplan wordt onderscheid gemaakt in deze paragraaf in twee gebieden:

- Noord: deel A (woningen Talingstraat) en deel B (woningen zijstraten Talingstraat);
- Zuid: deel nabij de Mierloseweg.

##### **Parkeernormering**

###### *Normering*

De toe te passen parkeernormering wordt afgeleid van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). Deze ontwikkelingslocatie valt onder een verstedelijkingsgraad "matig stedelijk". Daarbij wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte in de aangegeven parkeerkencijfers.

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

De woningen in het noordelijk plangebied (waarvan de bouw in dit uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt) liggen gemiddeld genomen op een afstand minder dan 400m van een bushalte, waardoor een reductie van 0,2 pp/woning kan worden toe gepast op de parkeerkencijfers van het CROW. Dit resulteert in de volgende te hanteren parkeernormering:

- Vrijstaande woning 2,0 pp/woning;
- Half vrijstaande woning 1,9 pp/woning;
- Tussen/hoekwoning 1,7 pp/woning

De woningen in het zuidelijk plangebied (waarvan de bouw in dit uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt) liggen gemiddeld genomen op een afstand groter dan 400m van een bushalte, waardoor geen reductie van 0,2 pp/woning kan worden toe gepast op de parkeerkencijfers van het CROW. Dit resulteert in de volgende te hanteren parkeernormering:

- Tussen/hoekwoning 1,9 pp/woning

### **Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen**

In beginsel dienen parkeervoorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein te worden aangelegd. Bij de berekening van de benodigde plancapaciteit wordt voor wat betreft de parkeergelegenheid op eigen terrein bij woningen onderstaande rekeneenheden gehanteerd:

-enkele oprit, geheel voor voorgevelrooilijn, zonder garage/carport 1,0 pp (oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed);

-enkele oprit, (gedeeltelijk) achter voorgevelrooilijn, zonder garage/carport 0,8 pp (oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed);

-lange oprit, zonder garage/carport 1,4 pp (oprit min.11,0m diep en 3,0m breed);

-dubbele oprit, zonder garage/carport 1,6 pp (oprit min. 5,0m diep en 5,5m breed);

-garage met enkele oprit 1,0 pp (oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed);

-garage met lange oprit 1,6 pp (oprit min. 11,0m diep en 3,0m breed);

-garage met dubbele oprit 1,8 pp (oprit min. 5,0m diep en 5,5m breed);

- carport met enkele oprit 1,2 pp (oprit min. 5,0m diep (ex. carport) en 3,0m breed);
- carport met lange oprit 1,8 pp (oprit min 11,0 m diep (ex. carport) en 3,0m breed);
- carport met dubbele oprit 2,0 pp (oprit min. 5,0m diep (ex. carport) en 5,5m breed).

Vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen hebben altijd een theoretisch aantal van minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein. Op deze manier wordt de straat zoveel mogelijk ontlast van geparkeerde auto's. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt echter uitgegaan van de hiervoor genoemde rekeneenheden waarbij de aangegeven minimale maatvoering van een oprit/parkeergelegenheid vrij dient te zijn van obstakels en draaiende delen.

### *Parkeren in het plan*

Noordelijk plangebied:

Ten behoeve van de kwaliteit van het openbaar gebied is het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien. Dit wordt gewaarborgd door bij de Regels tot de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te verplichten.

Het plan omvat in totaal 18 woningen, waarvan 4 tussen/hoekwoningen, 8 halfvrijstaande en 6 vrijstaande woningen.

#### *Deel A: 12 woningen Talingstraat*

De tussen/hoekwoningen en half vrijstaande woningen zijn voor wat betreft het parkeren grotendeels op de Talingstraat georiënteerd. Deze genereren een nieuwe parkeerbehoefte van  $4 \text{ won} \times 1,7 + 8 \text{ won} \times 1,9 = 22$  parkeerplaatsen.

Vanuit de bestaande woonbebouwing wordt eveneens in de Talingstraat geparkeerd. Uit parkeertellingen blijkt dat dit een parkeerbehoefte tot gevolg heeft van maximaal 23 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de totale parkeerbehoefte in de Talingstraat  $22 + 23 = 45$  pp bedraagt.

De parkeergelegenheid op eigen terrein bij de nog te bouwen woningen bedraagt:

$(5 \text{ won} \times 1,4 \text{ (lange oprit)}) + (3 \text{ won} \times 1,6 \text{ (dubbele inrit)}) + 2 \text{ won} \times 0,8 \text{ (enkele oprit)} = 13$  pp (afgerond). In de Talingstraat is na herinrichting van het openbaar gebied voorzien in 34 pp. Hiermee komt het aantal beschikbare parkeerplaatsen op 47 pp waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen.

#### *Deel B: 6 woningen zijstraten Talingstraat*

De vrijstaande woningen zijn voor wat betreft het parkeren niet georiënteerd op de Talingstraat, doch op de geprojecteerde zijstraten daarvan. Deze genereren een parkeerbehoefte van  $6 \text{ won} \times 2,0 = 12$  parkeerplaatsen.

De parkeergelegenheid op eigen terrein bij deze woningen bedraagt:

6 won x 1,6 (dubbele oprit) = 10 pp (afgerond).

De benodigde restcapaciteit op openbaar gebied wordt daarmee  $12 - 10 = 2$  parkeerplaatsen. De aanwezige weglengte in het plangebied, met de beoogde wegbreedte van 5,50m, is ruim voldoende om deze parkeerbehoefte op te vangen. In de praktijk betekent deze parkeeroplossing dat de eigen parkeerbehoefte van de te bouwen woningen grotendeels op eigen terrein wordt opgevangen en dat vooral het bezoekersaandeel op openbaar gebied wordt opgevangen.

Zuidelijk plangebied:

Het plan omvat in totaal maximaal 9 tussen/hoekwoningen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van  $9 \times 1,9 = 17$  parkeerplaatsen. In de directe nabijheid van de te ontwikkelen woningen wordt voorzien in 16 parkeerplaatsen buiten de rijbaan. Voorts is in de directe omgeving op de rijbaan (met een verhardingsbreedte van 5,5 m) voldoende parkeergelegenheid beschikbaar waarmee kan worden voldaan aan de te verwachten parkeerbehoefte.

### *Verkeersafwikkeling*

Op de ontwikkelingslocatie van het noordelijk plangebied worden maximaal 18 nieuwe woningen gerealiseerd; op de ontwikkellocatie van het zuidelijk plangebied maximaal 9 nieuwe woningen. Dit roept een aantal nieuwe verkeersbewegingen op die over de bestaande wegen in de directe omgeving zal worden afgewikkeld. Naar verwachting zal de Alkstraat ca 75% van het extra verkeer gaan verwerken en de Talingstraat ca 25%. In de berekeningen wordt echter uitgegaan van een 'worst-case-scenario' waarbij 100% van de nieuwe verkeersbewegingen via de Alkstraat gaan rijden, omdat deze route de kortste route geeft naar de dichtstbij zijnde hoofdweg Wielewaal.

Op basis van publicatie 317 van het CROW is de ritgeneratie bepaald. Bij de 18 geprojecteerde woningen komt dit neer op 155 ritten/werkdag. Indien 100% van dit verkeer afgewikkeld zou worden via de Alkstraat dan heeft dit tijdens het ochtendspitsuur maximaal 10 ritten/uur extra tot gevolg. In dat scenario zal er tijdens het avondspitsuur 13 ritten/uur bijkomen.

Bij de 9 geprojecteerde woningen komt dit neer op 71 ritten/werkdag. Indien 100% van dit verkeer afgewikkeld zou worden via de Alkstraat dan heeft dit tijdens het ochtendspitsuur maximaal 5 ritten/uur extra tot gevolg. In dat scenario zal er tijdens het avondspitsuur 6 ritten/uur bijkomen.

De Alkstraat en Talingstraat hebben de functie van een erftoegangsweg. De intensiteiten vormen geen knelpunten ten aanzien van deze wegen. De ontwikkeling van de geprojecteerde woningen leidt niet tot problemen met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer.

Beide plannen cumulatief

Het noordelijk en zuidelijk deel van het Uitwerkingsplan Talingstraat genereert, met in totaal 27 woningen, 226 ritten per werkdag waarvan 15 ritten tijdens het ochtendspitsuur en 19 ritten tijdens het avondspitsuur. Het bestemmingsplan Middendeel Talingstraat genereert, met 20 woningen, 177 ritten per werkdag waarvan 12 ritten tijdens het ochtendspitsuur en 15 ritten tijdens het avondspitsuur. Indien 100% van het extra verkeer afgewikkeld zou worden via de Alkstraat dan heeft dit een maximale verkeerstoename tot gevolg van 403 ritten per werkdag, waarvan 27 ritten tijdens het ochtendspitsuur en 34 ritten tijdens het avondspitsuur. Ook bij de cumulatie van het extra verkeer als gevolg van de bouwplannen treden er geen knelpunten op ten aanzien van de wegen Alkstraat en Talingstraat.

Conclusie: De ontwikkeling is overeenkomstig het gemeentelijke verkeersbeleid.

#### 4.13 Beeldkwaliteitsplan

Voor het totale plan "Talingstraat- Dommelbeemden" is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hier wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan dat eveneens ter inzage ligt en ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd.

#### 4.14 Inventarisatie groen (art. 8.2 i)

Cobra Boomadviseurs heeft een rapport uitgebracht dat betrekking heeft op het hele gebied tussen Talingstraat en Mierloseweg; daar waar de rode ontwikkeling is voorzien.

In de zomer van 2016 hebben we een BEA (Boom Effect Analyse) uit laten voeren bij een groot deel van de bomen in het plangebied Talingstraat.

Daaruit is gebleken dat:

32 bomen een levensverwachting hebben van > 15 jaar

9 bomen een levensverwachting hebben van 10-15 jaar

9 bomen een levensverwachting hebben van 5-10 jaar

3 bomen een levensverwachting hebben van < 5 jaar

16 bomen nader onderzoek nodig hebben. Dat ze nader onderzoek nodig hebben is omdat er gebreken aangetroffen zijn. Deze gebreken hebben vaak gevolgen voor de toekomstverwachting van de boom.

In het najaar van 2017 hebben we ook nog een boomonderzoek uit laten voeren naar 13 andere bomen in het projectgebied.

Daaruit is gebleken dat:

3 bomen een levensverwachting hebben van < 5 jaar

1 boom een levensverwachting heeft van 5-10 jaar

9 bomen een levensverwachting hebben van 10-15 jaar

We hebben besloten om een aantal bomen in het plangebied te behouden. We hebben deze keuze gebaseerd op het bomenrapport, de standplaats van de bomen en de habitus van de boom. Een inventarisatie uit het rapport is opgenomen als bijlage 15.

De bomen welke we willen handhaven hebben een mooie habitus, zijn inpasbaar, passen in het plangebied en hebben een levensverwachting van > 15 jaar.

De uitvoering van werkzaamheden rond bomen dient zodanig plaats te vinden dat er sprake is van een verantwoorde inpassing van de te handhaven bomen en mag nooit leiden tot een bedreiging van de duurzame instandhouding van een te handhaven boom. Tijdens de herinrichtingswerkzaamheden worden er nieuwe bomen aangeplant. In het uitwerkingsplan zijn de te handhaven bomen beschermd en krijgen de bestemming "Groen".

De bomen (voorzover binnen het plangebied van het uitwerkingsplan) die behouden blijven zijn met zwarte kleur omcirkeld. (Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn uitsluitend bomen op het gebied langs de Kleine dommel, dat de bestemming "Natuur" krijgt. Deze bomen worden alle gehandhaafd. Op het grasland, waar de woningbouw is voorgenomen, staan nu geen bomen. In de nieuwe situatie worden daar wel nieuw bomen aangeplant.)

In bijlage 15 is de inventarisatie uit het rapport is opgenomen, die de bomen in het gebied op bovengenoemde aspecten.



Conclusie: met het onderzoek en het kaartje is duidelijk op welke wijze wij met de bestaande bomen omgaan

#### **4.15 Wetgevingszones, inrichtingsplan (art 8. 2 onder o, p, q en 8.5.1)).**

Artikel 8 lid 2 onder (o,p,q) verplicht ter plaatse van de wetgevingszones het naleven van de Visie alsmede beperking van aantasting NNB en het treffen van compenserende maatregelen. Onder Hoofdstuk 3 is nader op deze voorwaarden ingegaan.

In de Regels is de aanleg en instandhouding van de beide gebieden als voorwaardelijke verplichting opgenomen door de Visiekaart te koppelen aan de Regels. Op deze wijze is de aanleg en instandhouding van de noodzakelijke maatregelen planologisch geborgd.

Conclusie: het naleven van de visie en de aanleg en instandhouding van de noodzakelijke maatregelen is planologisch geborgd



#### 4.16 Duurzaamheid en energiezuinigheid (art. 8.2. onder r en 8.5.j))

De Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de "Nota Duurzaamheid 2016-2019" actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu en voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om het gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners; en ook om de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwo ontwerp wordt "gemeten" door het softwareprogramma "GPR Gebouw". De gemeente hanteert een ambitie van een score van minimaal een 8 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit geldt zowel voor projectmatige als voor particuliere bouw. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die verbruikt wordt, wordt duurzaam opgewekt. We gaan van een fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter is, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden.

De gemeente zet zich in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.

#### Ontwikkeling

In het plangebied wordt de bouw van de woningen gekoppeld aan de aanleg van Wadi's. In deze Wadi's zal zich het regenwater verzamelen alvorens uit te vloeien naar de Kleine Dommel. De waterbergingscapaciteit daarvan wordt met de uitvoering van het Inrichtingsplan

vergroot. Op deze wijze wordt wateroverlast voorkomen. Voor de realisatie van de woningen is afgesproken dat deze een GPR-score van minimaal een 8 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In de regels is opgenomen dat bodem-maatregelen niet dieper dan 80 meter mogen gaan (ivm deklagen en grondwater.) Ook zal de wijk gasloos worden aangelegd.

Conclusie: de ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid.

#### **4.17 Binnenplanse wijziging (art. 8.2 t en art. 8.5)**

Voor het gebied dat grenst aan de Mierloseweg kan het aantal van de toegestane woningen worden verhoogd tot maximaal 15. Het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" geeft die mogelijkheid indien het plan voorziet in een ontsluitingswijze voor gemotoriseerd verkeer via de ten noorden van het plangebied gelegen percelen (artikel 8.5 sub b). Indien daarvan sprake is, geven de overige uitwerkingsregels de overige voorwaarden waaraan dan dient te worden voldaan.

Op grond van deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid wordt het aantal (van de toegestane drie) woningen verhoogd tot maximaal 10 woningen. Doordat een ontsluitingsweg via de percelen ten noorden van het gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt aan de voorwaarde voor de binnenplanse ontheffing voldaan. Deze weg dient om het verkeer van het gebied aan de Mierloseweg te ontsluiten alsmede om het middengebied te ontsluiten.

Deze weg krijgt de bestemming Verkeer. De wegbreedte bedraagt 5,5 meter. De opbouw daarvan bestaat uit een groenstrook aan de zijde van de woningen, de weg en een strook van 6,5 m met clusters van bomen aan de zijde van de Kleine Dommel. In de regels is het gebruik van deze gronden afhankelijk gesteld van de voorwaardelijke verplichting om deze weg ook daadwerkelijk aan te leggen. Tot waarborg van de aanleg van deze weg wordt deze meegenomen in zowel het Uitwerkingsplan als het Bestemmingsplan, zodat de realisatie juridisch-planologisch te allen tijden mogelijk wordt gemaakt.

De onderzoeken hebben allen eveneens betrekking op dit deel van het project dat aan de Mierloseweg ligt. De conclusies in het volgende hoofdstuk hebben ook betrekking op deze locatie.

#### **4.20 Conclusie:**

Het uitwerkingsplan voldoet aan de nadere eisen die de uitwerkingsregels stellen.

## 5 Planbeschrijving en toelichting op de regels

### 5.1 Inleiding en planbeschrijving

Het uitwerkingsplan "Talingstraat- Dommelbeemden" is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

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

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

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

De systematiek van de regels voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' vormt voor de regels de grondslag. De bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' sluiten, gezien de ligging tegen het buitengebied aan, aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. Op onderdelen is een specifieke regeling opgenomen.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

· Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

· Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

## 5.2 Verantwoording bestemmingskeuze

Het uitwerkingsplan ziet toe op een juridisch-planologische regeling voor de gronden in het middendeel.

Binnen de basisbestemming voor wonen kunnen binnen de typologie ‘twee-aaneen’ niet uitsluitend tweekappers, maar ook vrijstaand geschakelde en vrijstaande woningen worden gebouwd. Binnen de bouwvelden is op de verbeelding telkens aangegeven welke woningtypologie gebouwd mag worden en welke maximale goot- en bouwhoogtes gelden. De overige maatvoering en de toegelaten woningtypologie zijn in de planregels opgenomen. Er wordt een maximaal aantal woningen aangegeven. De voorgevel van de woningen moeten gericht zijn op het openbaar gebied en gesitueerd zijn op een afstand van minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de grens tussen bouwperceel en het openbaar gebied. De voorgevel van een aaneengebouwde woning moet gesitueerd zijn op een afstand van minimaal 1 meter en maximaal 5 meter van de grens tussen het bouwperceel en het openbaar gebied. De goot- en bouwhoogte van de woningen is respectievelijk maximaal 4,5 en 11 meter. Van de goothoogte kan worden afgeweken ten behoeve van speciale accenten.

Om een geluidwerende voorziening mogelijk te maken wordt binnen een bepaalde zone een erfafscheiding van 2.50 meter hoogte voorwaardelijk verplicht gesteld.

Daar waar de ontsluitingsstructuur vastligt, is gekozen voor de bestemming ‘Verkeer’. Daar waar de ontsluiting door de groenstructuur gaat, is deze – met kleine marge – aangegeven middels de aanduiding ‘ontsluiting’ binnen de bestemming ‘Groen’. Met de aanleg van de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer via de ten noorden van het derde gebied gelegen percelen, kan het aantal woningen in gebied 3 worden verhoogd tot 10. Door in de ontsluitingsweg te voorzien wordt immers voldaan aan de voorwaarde voor binnenplanse wijziging, die de verhoging toe staat. Deze weg is bestemd als “Verkeer”. Deze weg is eveneens opgenomen in het bestemmingsplan. Deze weg dient immers eveneens ter ontsluiting van de in het bestemmingsplan toegestane woningen.

Kwaliteitsverbetering vindt voor deze fases plaats op de gronden aan de randen van het woongebied en vooral op de aangrenzende gronden in de Dommelbeemden. In de gebiedsvisiekaart – die een visie geeft op de totale gebiedsontwikkeling tussen de Mierloseweg, Talingstraat en Dommel – is een fasering opgenomen waarin is aangetoond dat elke fase op zich en het plan in zijn totaliteit voldoet aan de ISL-regeling.

Er is gekozen voor een groenbestemming voor de groene inprickers binnen het woongebied en die aan de randen ervan. De bomen die behouden blijven hebben de bestemming Groen. De overige landschapselementen en de robuuste groenstructuur zijn binnen de bestemming

'Natuur' (in het bestemmingsplan) opgenomen en realisatie hiervan is via het inrichtingsplan geborgd. Deze stroken zijn zodanig ingetekend dat in een latere fase de wegen/infra rondom deze groenstroken goed kunnen worden ingepast zonder dat de groenstrook hiervoor smaller gemaakt hoeft te worden. Binnen de groenbestemming zijn verharde langzaamverkeersverbindingen algemeen toegestaan.

De aanleg en instandhouding van de landschapselementen in de Dommelbeemden worden als voorwaardelijk verplichtend opgelegd aan de rode ontwikkeling van gebied 1 en 3 in de regels van het uitwerkingsplan. Daartoe wordt de gebiedsvisie(kaart) al aan het Uitwerkingsplan gekoppeld. Ter afronding daarvan worden deze gronden in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Met de wijze van inrichting van de Dommelbeemden wordt voldaan aan het herstel en behoud watersystemen, zodat de aanduiding in de Verordening kan vervallen.

Formeel kan dit immers niet in planologische zin worden meegenomen in het Uitwerkingsplan, omdat deze gronden buiten de grens van het Uitwerkingsplan vallen.

Daarnaast vindt er een herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant plaats. Daar waar dit aan de orde is, was op de ontwerp-verbeelding een aanduiding opgenomen (toe te voegen NNB en te verwijderen NNB). Het ontwerp-uitwerkingsplan gaf daarmee tevens de benodigde aanpassing van de Verordening Ruimte aan. Op 9 oktober 2018 heeft de provincie een separaat besluit tot herbegrenzing genomen conform de in de Verordening Ruimte beschreven procedure. De strijdigheid met de Verordening Ruimte is hierdoor komen te vervallen, zodat ook de planregels zijn aangepast.

Algemene, overgangs- en slotregels

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

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot bestaande maten.

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

In de Algemene aanduidingsregels is de herbegrenzing van het NNB opgenomen. In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan kleine wijzigingen en afwijkingen in maatvoering, aantallen en begrenzings onder voorwaarden toe te staan.

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

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



## **6 Financiële uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gronden zijn eigendom van de gemeente.

Kopers kopen bouwrijpe gronden. Dit betekent dat er geen apart kostenverhaal hoeft plaats te vinden.

Er zal geen anterieure overeenkomst worden gesloten ook is een exploitatieplan niet aan de orde.



## **7 Vooroverleg**

### **7.1 Provincie**

Er is drie keer overlegd met de provincie. Hierbij is de ontwikkeling ten opzichte van 2015 besproken. Deze ontwikkeling heeft geleid tot de visie "Talingstraat- Dommelbeemden". Dommelbeemden". Ook is afstemming geweest over de kwaliteitsverbetering en concretisering van het inrichtingsplan, compensatieplan en verzoek tot herbegrenzing.

De concretisering is kwalitatief en kwantitatief afgestemd op de opgave voor het plangebied van dit Uitwerkingsplan, de gebieden 1 en 3.

### **7.2 Waterschap**

Met het waterschap De Dommel is eveneens overlegd, namelijk op 9 februari 2017, 31 augustus 2017 en 4 april 2018. Afstemming over het belang van het waterschap heeft geleid tot onder meer de wijze van inrichting van het gebied langs de Kleine Dommel. Ook de wijze van afvloeiing van het regenwater door de verharding is meegenomen bij de uitwerking van de plannen.

## **8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1 Inspraak en overleg**

#### **8.1.1 Resultaat inspraakreactie**

Zie voor het resultaat onder paragraaf 2.2..

### **8.2 Ter inzage legging van het ontwerp**

Het uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 12 april 2018 gedurende zes weken. Hierop konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn zeven zienswijzen op het ontwerp-uitwerkingsplan ontvangen. Eén zienswijze heeft geleid tot toevoeging van een berekening aan de toelichting en een toevoeging aan de regels. Met meerdere indieners is overleg geweest en is tot afspraken gekomen.

Op 19 april 2018 heeft een inloopavond plaats gevonden.

De Nota van Zienswijzen bevat de ingediende zienswijzen en onze beantwoording daarvan.