

Toelichting

uitwerkingsplan “Willem Barentszweg”

Planstatus: vastgesteld

Datum: september 2017

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

Auteur: robont

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Ligging	4
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	4
1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	6
1.5 Opzet van de toelichting.....	6
1.6 De bij het plan behorende stukken.....	6
2 Voorbereiding uitwerkingsplan	7
2.1 Raadsbesluit	7
2.2 Participatie	8
3 Beleid	13
3.1 Algemeen.....	13
4 Onderzoeken en voorwaarden	14
4.1 Algemeen.....	14
4.2 Bodemonderzoek.....	16
4.3 Akoestiek Wet Geluidhinder	17
4.4 Archeologie.....	17
4.5 Waterhuishouding / watertoets.....	17
4.6 Externe Veiligheid	18
4.7 Flora en fauna.....	19
4.8 Functionele programma en beeldkwaliteitplan	20
4.9 Verkeer en vervoer	21
4.10 Inventarisatie groen	22
4.11 Duurzaamheid.....	22
5 Toelichting op de regels	24
5.1 Inleiding en planbeschrijving	24
5.2 Nadere toelichting op de regels.....	24
5.3 Verantwoording bestemmingskeuze	24
6 Financiële uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1 Terinzagelegging ontwerp uitwerkingsplan.....	27
7.2 Inspraak.....	27

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De aanleiding voor dit uitwerkingsplan is het initiatief van de Stichting Heppie (voor wie René van de Camp optreedt) om op het terrein van voormalige basisschool De Bron aan de Willem Barentzweg een Heppie (t) Huis te vestigen. Het initiatief van de stichting Heppie maakt het mogelijk dat jeugdigen, die niet meer thuis kunnen wonen, toch in hun eigen woonomgeving (namelijk de gemeente Geldrop-Mierlo) kunnen blijven wonen. Het huis zal bestemd zijn voor acht jeugdigen in de leeftijd van 4 tot 21 jaar. Het huis maakt mogelijk dat deze kinderen samen met twee vaste professionals hier wonen en samenleven als in gezinsverband; overdag zal andere ondersteuning aanwezig zijn. Aan deze kinderen wordt een opvoed- en opgroeisituatie als in een gezinsleven geboden. Zij kunnen op deze wijze hun reguliere onderwijs (blijven) bezoeken en lid blijven van sport- en andere clubs.

Voor de kinderen geeft dit Huis rust en stabiliteit in moeilijke omstandigheden, omdat zij zo op de vertrouwde scholen en verenigingen kunnen blijven. Met dit burgerinitiatief wordt ingespeeld op de behoefte van kinderen, die anders naar een pleeggezin zouden moeten. Op het westelijke deel van de overige grond zal de bouw van maximaal negen grondgebonden woningen ten behoeve van senioren mogelijk worden gemaakt. Om deze beide ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggende Uitwerkingsplan opgesteld.

De locatie aan de Willem Barentzweg is immers één van de locaties, waarvoor de gemeenteraad op 14 december 2015 het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" (gewijzigd) heeft vastgesteld. De voormalige locatie van basisschool De Bron heeft de bestemming "Woongebied - Uit te werken" (artikel 8).

1.2 Ligging



De locatie: luchtfoto

1.3 Vigerende bestemmingsplan

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 en woongebieden. Dit betekent dat een Uitwerkingsplan noodzakelijk is om de bestemming mogelijk te maken. Voor deze locatie bepaalt het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo" het volgende.

Bestemming

- (WG-U) Woongebied - Uit te werken
- (m) functie aanduiding Maatschappelijk
- WR-A2 (dubbelbestemming archeologie)
- 20: 20 wooneenheden

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. De aanvullende aanduiding (m) betekent dat de bestaande bebouwing van de maatschappelijke functie (school) mag worden behouden. De al toegestane functies mogen behouden blijven totdat er sprake is van woningbouw. Maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan in combinatie/ gelijktijdig met woningbouw binnen het bestemmingsvlak.

Uitwerkingsregels

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de onder lid 2 opgenomen uitwerkingsregels waarover meer onder de volgende paragrafen.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Op het gebied rust ook de dubbelbestemming "Archeologie - waarde 2."

Procedure Uitwerkingsplan

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 vast stelt; 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.

Verrichte 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 staatje per locatie. Daarbij is eveneens opgenomen welke onderzoeken nog moeten plaats vinden bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan. Deze onderzoeken zijn verricht en opgenomen in de bijlagen, behorend bij het bestemmingsplan.

1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van het Uitwerkingsplan zal de volgende onderdelen bevatten.

Hoofdstuk 2: Voorbereidingsprocedure uitwerkingsplan

1. Raadsbesluit
2. Participatie

Hoofdstuk 3: Beleid (verwijzing naar nationaal en provinciaal beleid)

Hoofdstuk 4: Onderzoeken en voorwaarden

1. Verrichte onderzoeken uit het bestemmingsplan;
2. Resultaten van nog te verrichten onderzoeken;
3. Overige voorwaarden (artikel 8.2 BP Inbreidingslocaties).

Hoofdstuk 5: Toelichting op de regels

Hoofdstuk 6: Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Maatschappelijk uitvoerbaarheid

1.6 De bij het plan behorende stukken

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Verslag burgerparticipatie
3. Bodemonderzoek en aanvullend onderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Programma van Eisen tbv Archeologisch onderzoek
6. Advies externe veiligheid
7. Vleermuizenonderzoek, Lomans Ecoworks
8. Stedenbouwkundige schets
9. Inventarisatie groen en bomen
10. Tekening invloed bomen op bebouwingsgrens
11. Nota van Zienswijzen

2 Voorbereiding uitwerkingsplan

2.1 Raadsbesluit

Zoals voorgeschreven in artikel 19 van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo " stelt de raad de uitgangspunten voor het op te stellen uitwerkingsplan vast; 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.

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft het burgerinitiatief voor de invulling van de locatie Willem Barentszweg/ De Bron behandeld tijdens de vergaderingen van 30 mei en 20 juni 2016.

Op 11 juli 2016 heeft de raad het volgende besluit genomen:

- Dat ze kennis heeft genomen van het burgerinitiatief voor locatie 'De Bron' en wenst uit te spreken daar zeer sympathiek tegenover te staan;
- Het college te verzoeken, met inachtneming van de raadsinformatiebrief van 13 juni 2016 en binnen de door de raad gestelde uitgangspunten, verder in overleg te treden met omwonenden en initiatiefnemers;
- Het college op te dragen de raad te informeren over de uitkomsten van voornoemd overleg en de resultaten van de burgerparticipatie;
- Het college op te dragen de raad in kennis te stellen van het uitwerkingsplan dan wel het plan aan de raad voor te leggen indien er:
- onverhoopt iets mocht wijzigen aan de essentie van de door de raad vastgestelde uitgangspunten of: indien de uitkomsten van de burgerparticipatie aanleiding geven die uitgangspunten te herzien.
- Het college te verzoeken het gestelde advies van BRO schriftelijk aan de raad ter beschikking te stellen.

Het raadsbesluit bevindt zich als bijlage 1 bij de bijlagen.

Uitgangspunten

Het burgerinitiatief waarnaar de raad verwijst is vervat in het raadsvoorstel en luidde:

- de locatie De Bron te bestemmen voor een Heppie (t)Huis in combinatie met seniorenwoningen en eventueel gecombineerd met een dependence van de huisartsenpraktijk Coevering.

Het uitwerkingsplan geeft vorm aan de uitgangspunten van het raadsvoorstel met betrekking tot Heppie (t)Huis en de seniorenwoningen. Het voornemen voor de (eventuele) dependence van de huisartsenpraktijk De Coevering zal niet worden uitgevoerd. In september hebben de huisartsen van de praktijk De Coevering namelijk besloten dat realisatie niet paste bij de inhoudelijke visie voor de praktijk.

Burgerparticipatie

Daarnaast heeft de raad ingestemd met het uitgangspunt om buurtbewoners te informeren over dit initiatief door middel van drie bijeenkomsten waarbij zowel de initiatiefnemers als de gemeente aanwezig zouden zijn en waar buurtbewoners geïnformeerd en geraadpleegd zouden worden ten behoeve van het uitwerkingsplan.

In 2.2 wordt het proces en de resultaten van de burgerparticipatie toegelicht.

2.2 Participatie

Op 4, 5 en 6 juli 2016 hebben drie bijeenkomsten plaatsgevonden over de "ontwikkeling locatie De Bron".

Het verslag van deze bijeenkomsten bevindt zich als bijlage 2 bij dit Uitwerkingsplan.

In totaal hebben 24 inwoners de drie bijeenkomsten bezocht.

Resultaat raadpleging

Van de bijeenkomsten is een verslag opgemaakt. De onderstaande tekst is een weergave van een onderdeel van het verslag. Hieronder worden de zorgen en tips van inwoners beschreven. Dit betreft een samenvatting van alle gesprekken die gevoerd zijn. In bijlage 4 bij het verslag zijn foto's opgenomen van de teksten die op de concept varianten zijn aangegeven.

Algemeen

Omwonenden geven aan dat het initiatief een mooi plan is. Het wordt gewaardeerd dat jeugdigen uit onze eigen gemeente, wanneer dit nodig is, kunnen wonen in het Heppie (t)Huis. Dit omdat er sprake is van inwonende professionals die zorgen voor de opvoeding van de jeugdigen. Door een enkele inwoner is zelfs aangegeven zich beschikbaar te willen stellen als vrijwilliger (helpen met schoonmaken).

Zorgen en tips

Omwonenden hebben meerdere zorgen en tips uitgesproken over onderdelen van het initiatief. Deze zorgen en tips zijn hieronder puntsgewijs beschreven.

1. Parkeren

Omwonenden hebben zeer sterk het signaal afgegeven dat er sprake is van parkeerdrukke bij locatie De Bron. Er is dan ook veelvuldig aangegeven dat het initiatief niet mag zorgen voor nog meer parkeerdrukke, tenzij extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. Er zijn twee oplossingen door inwoners aangedragen:

- extra parkeerplaatsen creëren door de plantsoenen tussen de huidige parkeerplaatsen op de Ritsaartlaan om te zetten in parkeerplaatsen.
- extra parkeerplaatsen creëren op locatie de Bron, bijvoorbeeld bij de seniorenwoningen.

2. Verkeer

Omwonenden geven aan dat de verkeerssituatie bij locatie de Bron zeer onveilig is. Dit speelt zich met name op het punt waar de Willem Barentszweg de Laan der Vierheemskinderen kruist. Bezoekers van het winkelcentrum de Dreef gebruiken op die plaats de plantsoenen bij het oversteken. Echter, dit is geen officiële oversteekplaats, maar wordt door mensen veelvuldig gebruikt omdat dit een 'korte' weg is van en naar het winkelcentrum de Coevering (en in de nabije toekomst wellicht ook locatie de Bron). Het is gevaarlijk omdat auto's er zeer hard rijden en ook mensen op scooters hier zorgen voor onrust. Daarentegen wordt het zebrapad op de Willem Barentszweg, ter hoogte van de Columbuslaan, niet gebruikt. Omwonenden hebben daarom de vraag gesteld of in het Uitwerkingsplan een oplossing voor de verkeerssituatie bedacht kan worden. Daarnaast is ook aangegeven dat de seniorenwoningen wellicht moeilijk te bereiken zijn met auto. Voor ouderen met boodschappen kan dit bijvoorbeeld moeilijk worden. Er is de tip gegeven om het achterpad breder te maken.

3. Groen

Door omwonenden wordt nadrukkelijk aangegeven dat 'groen' belangrijk is op locatie De Bron. Het wordt positief gevonden dat de concept varianten ook veel groen kent. Echter, er wordt verschillend gedacht op wat voor manier het 'groen' ingevuld' kan worden. Sommige signalen zijn ook tegenstrijdig. Zo zijn er voorstanders voor het behoud van de huidige bomen. Ook zijn er inwoners die enkele bomen graag gekapt willen zien. Bijvoorbeeld de bomen die met takken in de achtertuinen van woningen aan de Clarisselaan hangen. Daarnaast is aangegeven dat de huidige lindebomen op de Ritsaartlaan aan de parkeerplaatsen een soort 'plak' afgeven. Hierdoor parkeren bewoners niet graag de auto. Het plaksel vervuult namelijk ook de auto's. Er is de tip gegeven om hier wellicht een andere soort boom te planten. Ook zijn de lindebomen op de parkeerplaats aan de Ritsaartlaan erg groot waardoor takken 'hangen' op auto's en de straatverlichting blokkeren. Er is dus ook de tip gegeven om deze bomen te snoeien.

4. Leefbaarheid op dit moment

Er is gesteld dat locatie De Bron op dit moment veel straatvuil kent en dat het groen verwilderd is. Dit trekt vandalisme aan. Er liggen echter ook hele vreemde voorwerpen op de locatie, zoals bijvoorbeeld ondergoed. Het is niet helpend dat de locatie betrekkelijk donker is; daarom is de tip gegeven om de straatverlichting beter tot recht te laten komen en te bekijken of er gesnoeid kan worden. Een opruimactie zou ook tot de mogelijkheden behoren. Omdat in het Heppie (t)Huis jeugdigen komen wonen, is het belangrijk dat de omgeving ook veilig is. Overlast en criminele figuren zijn dan ook niet gewenst en dit dient goed te worden gemonitord.

Verdere proces

De initiatiefnemers en de gemeente gebruiken alle zorgen en tips bij het maken van het Uitwerkingsplan. Omdat de drie initiatiefnemers afspraken met elkaar dienen te maken kunnen deze afspraken ook weerslag hebben op het uiteindelijke Uitwerkingsplan. Het Uitwerkingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Op die manier kan iedereen hier een reactie op geven. Direct omwonenden worden per brief op de hoogte gesteld. Op deze

manier weten zij wanneer het Uitwerkingsplan ter inzage ligt. Daarnaast zullen alle inwoners van Geldrop-Mierlo via de Middenstandsbelangen op de hoogte worden gesteld.

Effect/gevolg van inbreng

De zorgen en tips, die uit de raadpleging zijn gekomen, hebben wij als volgt meegenomen.

1. Zorg parkeerbehoefte

Naar aanleiding van deze inbreng zijn er diverse parkeertellingen verricht, waarbij op geen moment een hoge parkeerdruk is geconstateerd in de bestaande situatie. Op alle momenten was er sprake van enige restcapaciteit. Voor wat betreft de toevoeging door de ontwikkeling - die nu mogelijk wordt gemaakt- verwijzen wij naar hetgeen onder Hoofdstuk 4 .9 van de toelichting is opgenomen.

Kort samengevat:

parkeerbehoefte:

bestaand (Ritsaartlaan)	42 parkeerplaatsen
nieuw plangebied	<u>15</u> parkeerplaatsen (afgerond)
totaal:	47 parkeerplaatsen nodig

De totale opgave voor wat betreft de parkeerbehoefte voor de bestaande én de te realiseren woningen komt daarmee op: $15 + 42 = 57$ parkeerplaatsen.

Parkeervoorzieningenaanbod

Het bestaande parkeerterrein tussen het plangebied De Bron en de flat aan de Ritsaartlaan wordt momenteel niet volledig benut. Dat is op zich niet zo vreemd omdat de voormalige school thans buiten gebruik is en derhalve geen parkeerbehoefte genereert. De nu aanwezige restcapaciteit wordt aangewend voor het plangebied. Van de 52 beschikbare parkeerplaatsen waren er ten tijde van de tellingen maximaal 42 bezet. Voorts komt er als gevolg van de noodzakelijke toegankelijkheid van de seniorenwoningen minimaal 1 parkeerplaats te vervallen ten behoeve van een in-/uitrit naar/van deze woningen, welke in het plan dient te worden gecompenseerd. Feitelijk betekent dit dat door de realisatie van het plan in eerste instantie nog $52 - 1 = 51$ parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Beschikbare parkeerplaatsen plangebied:

- Parkeerterrein Ritsaartlaan 51 pp (gecorrigeerd)
- Extra te realiseren op parkeerterrein 6 pp
- Extra te realiseren aan Willem Barentsweg 3 pp

Totaal: 60 pp

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar komt voor de bestaande en nieuw te realiseren woningen bedraagt 60 parkeerplaatsen. Daarmee kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen.

2. Zorg verkeersveiligheid

De Kruising Willem Barentszweg/ Laan der Vierheemskinderen valt buiten het voorliggende plangebied. Het ongevalbeeld geeft ook geen aanleiding om buiten dit plan extra maatregelen te nemen.

Wat de betreft de oversteek blijkt uit observaties ter plaatse dat met name de flatbewoners van de Ritsaertlaan door het plantsoen lopen en dan oversteken. Overigens wordt het zebrapad ook gebruikt in relatie tot de nieuwe Brede School én het winkelcentrum. Bij het groot onderhoud van de Willem Barentszweg (gepland voor 2017) wordt de rijbaan over de volle lengte versmald waardoor de snelheid zal afnemen en de oversteeklengte wordt verkort. Ook zal het zebrapad in de nieuwe situatie nabij de aansluiting met de Columbusstraat terug komen. Het oversteken van de Willem Barentszweg wordt daarmee enigszins gemakkelijker en veiliger. Aan de voorzijde zullen de woningen bereikbaar zijn over een goed toegankelijk pad.

3. Bomen

De bomen die vlakbij de tuinen van de woningen aan de Clarisselaan staan zijn opgekroond en gesnoeid. Deze bomen gaan we verplanten i.v.m. de toekomstige ontwikkelingen. Bij de bomen die gehandhaafd blijven gaan we binnenkort een onderhoudssnoei toepassen. De linde handhaven wij. uit inventarisatie blijkt dat zij immers nog een goede conditie en levensverwachting heeft. Zij maakt deel door haar formaat en omvang een betekenisvol deel uit van de groene zoom rondom het plangebied. Ons is nergens gebleken dat het groen het effect van de straatverlichting belemmert.

4. Leefbaarheid

Vandalisme

Vanwege de hoeveelheid jongeren die in deze omgeving komt en de groenstrook achter de school neemt het Jongerenwerk deze omgeving al mee tijdens het ambulante werk. Vanuit het Jongerenwerk zijn geen signalen ontvangen van verdachte situaties. Ook van de politie, die de omgeving rondom de school eveneens in de gaten houdt, zijn geen signalen ontvangen.

Afval

Het initiatief voor het schoonmaken ligt bij de bewoners. Wanneer er bereidheid is om hieraan mee te werken, dan kan dit aan de gemeente worden doorgegeven. De gemeente Ondersteunt dit initiatief dan door materialen ter beschikking te stellen: bijvoorbeeld prikstokken, vuilniszakken, handschoenen). Het aanmelden van het initiatief kan op het gemeentelijke telefoonnummer (14040) of tijdens de inloop in de Coevering (waar iedere dinsdag vanaf 13.00 uur tot 13.45 uur de gebiedsregisseur, wooncorporatie en politie aanwezig zijn).

Donker

Door snoeiwerkzaamheden zal de omgeving wel transparanter worden. Wij hebben nergens kunnen zien dat het effect van de straatverlichting door het aanwezige groen werd belemmerd. Wanneer bewoners zich toch niet veilig voelen of ze vertrouwen het niet dan

kunnen ze dit altijd melden. Bij de politie kunnen ze dit doen via het 0800-8844 nummer. Bij de gemeente via 14 040. De jongerenwerkers zijn doordeweeks vaak tot 22:30 mobiel bereikbaar. Hun nummers zijn: Bart Heldens 06-40763470 / Mark van den Boomen 06-41037220.

Conclusie: ten gevolge van de burgerparticipatie zijn diverse acties ondernomen; bij de uitwerking van het programma zijn de zorgen meegenomen bij parkeren en groen. De burgerparticipatie heeft niet geleid tot wijziging van de uitgangspunten zoals die door de raad zijn vastgesteld.

3 Beleid

3.1 Algemeen

Voor het vigerende beleid van de provincie en de gemeente wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo". Er hebben zich geen tussentijdse relevante wijzigingen op dit gebied voorgedaan.

4 Onderzoeken en voorwaarden

4.1 Algemeen

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 Willem Barentzweg betreft dit pagina 56 en 57 van de toelichting op het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo". Deze staat wordt hieronder weergegeven. Om tot dit Uitwerkingplan te komen moesten nog aanvullende onderzoeken worden verricht, zoals aangegeven in de onderstaande staat per beleidsterrein. De volgende paragrafen houden de volgorde van de onderstaande staat aan en geven per beleidsterrein de resultaten van de verrichte vervolgonderzoeken weer. Daarnaast bepaalt lid 2 van artikel 8 dat het Uitwerkingsplan dient te voldoen aan een aantal regels, deze betreffen inzicht in een aantal ruimtelijke voorwaarden. Deze zullen eveneens in de volgende paragrafen nader worden toegelicht, voorzover zij al niet eerder ter sprake zijn gekomen.

Bodem	Voor het plangebied dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
Akoestiek Wet geluidhinder	<p>Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van de Willem Barentzweg. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een 30 km/u-zone. Akoestisch onderzoek is voor wegen in een 30 km/u-zone in principe niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat de verkeersintensiteiten van deze wegen zodanig hoog zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mogelijk worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. Indien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient onderzocht te worden of bronmaatregelen (wegdektype of verkeersmaatregelen) maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand tot de bron) of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) mogelijk zijn. Indien dat niet het geval is kan een hogere waarde te worden vastgesteld voor de rekenpunten waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.</p> <p>Bouwbesluit</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>
Archeologie	De archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan het gebied een middelhoge archeologische verwachting. Een aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
Cultuurhistorische waarden	Er zijn geen cultuurhistorische waarden waarmee in de planuitwerking rekening dient te worden gehouden.

Geurhinder	In de omgeving van de te bouwen woning liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van deze woningen.
Water	Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid
Externe veiligheid	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld in de bijlage. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd.
Luchtkwaliteit	Gezien de geldende vrijstellingen voor de luchtkwaliteit, zoals bepaald in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 2), is de extra bijdrage als gevolg van het plan "Willem Barentzstraat" te karakteriseren als zijnde "niet in betekende mate".
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op basis van de VNGuitgave 'Bedrijven- en milieuzonering een richtafstand hebben die van invloed is op het plangebied.
Flora en fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht; • Het plangebied kan van betekenis zijn voor gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate dit plangebied van waarde is voor vleermuizen; • Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. De aanwezigheid van huismus of gierzwaluw in de bebouwing is op voorhand uit te sluiten; • Er is binnen het plangebied geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde amfibieën en reptielen; • Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende

zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Kabels en leidingen Geen belemmering, in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

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

De uitwerkingsregels in het bestemmingsplan (artikel 8 lid 2) geven aan, waar de uitwerking verder -als zij al niet hierboven zijn genoemd- nog aan moet voldoen:

- (a) moet inzicht worden gegeven in gewenste verkaveling, functionele programma en beeldkwaliteitsplan;
- (i) inventarisatie aanwezige groen en bomen en hoe daarmee wordt omgegaan;
- (n) inzicht of er hydrologische belemmeringen bestaan;
- (r) aansluiting bij het gemeentelijke beleid over duurzaamheid en energiezuinigheid;
- (s) aansluiting bij het gemeentelijke beleid inzake parkeren;

4.2 Bodemonderzoek

Voor het plangebied is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium BV. Dit onderzoek bevindt zich als bijlage 3 bij de toelichting.

De conclusie van het onderzoek luidt:

Uit het onderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond plaatselijk licht verontreinigd zijn met cadmium, koper, kwik, PAK en PCB. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium en naftaleen. De onderzoeksresultaten leveren, met uitzondering van de aangetroffen zwakke bijmenging met puindeeltje in de ondergrond ter plaatse van boring 1, geen belemmeringen op voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. wel is daarbij bepaald dat ter plaatse van boring 1 een aanvullend asbestonderzoek zal worden uitgevoerd.

Dit verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd ter plaats van boring 1.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen asbest in de grond is aangetroffen. Bijgevoegd de boorprofielen, situatietekening en het analysecertificaat. Met de nu bekende resultaten (verkennd en asbestonderzoek) is de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie op dit moment in voldoende mate vastgelegd.

Vervolg

Na sloop dient nog ter plaatse van de voormalige bebouwing een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.3 Akoestiek Wet Geluidhinder

Het bouwplan ligt (deels) binnen de geluidzone van de Willem Barentzweg. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een 30 km/u-zone. Akoestisch onderzoek is voor wegen in een 30 km/u-zone in principe niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat de verkeersintensiteiten van deze wegen zodanig hoog zijn dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mogelijk worden overschreden. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op gevels van de nieuw te bouwen woningen. De gemeente heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit bevindt zich als bijlage 4 bij dit uitwerkingsplan. De conclusie daarvan luidt dat verdere maatregelen ter bevordering van het woon- en leefklimaat in deze situatie niet noodzakelijk zijn.

Conclusie en motivatie uit het rapport:

In opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bouw van woningen op de voormalige schoollocatie aan de Willem Barentzweg in Geldrop. Het bouwplan ligt binnen de zone van de Laan der 4 Heemskinderen en de Willem Barentzweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/u wegen. De voorkeursgrenswaarde op de nieuw te bouwen woningen wordt nergens overschreden. Er hoeft geen hogere waarde te worden verleend om het bouwplan mogelijk te maken. De gecumuleerde geluidbelasting op de woningen bedraagt maximaal 52 dB en wordt hiermee als 'redelijk' beoordeeld. Er hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar eventueel aanvullende gevelmaatregelen in het kader van het Bouwbesluit. De gemeente zal in 2017 reeds een stiller wegdek op de akoestisch maatgevende Willem Barentzweg aanbrengen. Verdere maatregelen ter bevordering van het woon- en leefklimaat zijn in deze situatie niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie

De planlocatie heeft een middelhoge archeologische verwachting. Een aanvullend archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Voor deze locatie is ter voorbereiding op het archeologisch veldonderzoek (proefsleuven) een Programma van Eisen opgesteld.

Dit bevindt zich bij de bijlagen onder bijlage 5.

Vanwege het nog aanwezige sloopgebouw, de aanwezige bomen (zie figuur hieronder) en kabels en leidingen zal het proefsleuvenonderzoek in twee fasen worden opgeknipt. Indien de resultaten van de proefsleuven uit deze eerste fase aanleiding geven tot vervolgonderzoek (en/of opgraving) ter plaatse van het schoolgebouw, dan zal het gebouw worden gesloopt tot maaiveld en zal de tweede fase van het proefsleuvenonderzoek plaatsvinden.

In verband hiermee blijft de dubbelbestemming Archeologie gehandhaafd.

4.5 Waterhuishouding / watertoets

Bij concretisering van het project wordt een watertoets opgesteld. De watertoets motiveert of het plan in lijn is met het sectorale waterbeleid. Ten opzichte van de bestaande verharding is er geen toename van het verhard oppervlak door de mogelijkheden die het Uitwerkingsplan biedt. Het beleid verplicht daarom niet tot het nemen van extra maatregelen. De locatie heeft een hoogteverschil ten opzichte van de Roelantlaan. Er zullen voorzieningen worden getroffen in het gebied om wateroverlast tegen te gaan. Onder meer zal met het peil van de

seniorenwoningen rekening worden gehouden ten opzichte van het bestaande gebied. Daarnaast kan het gewenst zijn om een extra waterberging in het gebied te realiseren.

4.6 Externe Veiligheid

Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld bij de totstandkoming van het bestemmingsplan " Inbreidingslocaties". Voor deze locatie moest aanvullend de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd. Het advies bevindt zich als bijlage 6 bij de toelichting. De conclusie van het advies luidt, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Wel heeft de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost voor specifiek benoemde ontwikkelingen een standaard advies geformuleerd. Deze locatie komt, gezien de ligging ten opzichte van de Rijksweg A67, ook in aanmerking voor dit standaard advies.

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 risico's en hoe te handelen bij calamiteiten.*
 - *Ook is hier een verwijzing naar de provinciale risicokaart, waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's.*
 - *De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast.*
- *Het 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.*

4.7 Flora en fauna

Willem Barentszweg, Geldrop

Dit plangebied bestaat uit een leegstaande basisschool met daaromheen twee betegelde speelplaatsen, een ruig grasveld, struweel rondom en een aantal bomen. Het plangebied ligt in het oostelijk deel van Geldrop, aan de westkant begrensd door appartementen en aan de oostkant begrensd door een de Willem Barentszweg met daarachter een woonwijk. In verband met het Bestemmingsplan Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo is voor het plangebied aan de Willem Barentszweg een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd (Quicksan flora en fauna Geldrop-Mierlo BRO d.d. 15 december 2015, zie bijlage bestemmingsplan Inbreidingslocaties)

Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- Het voorkomen van beschermde soorten vaatplanten redelijkerwijs uit te sluiten is;
- Negatieve effecten op zwaardere beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden uitgesloten;
- Negatieve effecten voor vogels met jaarrond beschermde nesten kunnen worden uitgesloten;
- De aanwezigheid van beschermde amfibieën en reptielen is redelijkerwijs uit te sluiten.

Vleermuizen

Uit de QuickScan is gebleken dat het plangebied waarde kan hebben als vaste rust- of verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen. Het kan onderdeel zijn van het foeraageergebied en vliegroutes voor vleermuizen uit de omgeving. Het voorkomen van vleermuizen kan op voorhand niet worden uitgesloten. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate dit plangebied van waarde is voor vleermuizen. Lomans Ecoworks heeft op 13 oktober 2016 een onderzoek naar vleermuizen verricht. Dit onderzoek bevindt zich als bijlage 7 bij de toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de ruime omgeving van de school geschikter is voor vleermuizen dan de school zelf. In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig, er wordt beperkt door vleermuizen gefoerageerd. In de directe groene omgeving zijn voldoende alternatieve foerageermogelijkheden van goede kwaliteit. Op basis van de onderzoeksresultaten en expert judgement is beoordeeld dat de school geen functie heeft als kraam- of zomerverblijfplaats. Tijdens de onderzoeksronden zijn geen paarverblijfplaatsen vastgesteld en als massawinterverblijf heeft de voormalige basisschoolschool geen functie. Ook kans op overwintering van een enkel individu wordt als zeer laag ingeschat.

AANBEVELING

Hoewel de aanwezigheid van vleermuizen onwaarschijnlijk is, is deze nooit helemaal uit te sluiten. Door te kiezen voor het "worst-case" scenario zouden de sloopwerkzaamheden op zodanige wijze kunnen worden uitgevoerd dat er een zeer geringe kans bestaat dat er vleermuizen verontrust of gedood worden.

Op de volgende manieren kan hier aan worden voldaan:

- De sloop kan het beste in het najaar of in het vroege voorjaar worden uitgevoerd.

In deze tijd zijn er met zekerheid geen kraamkolonies aanwezig. Kraamkolonies zijn erg kwetsbaar omdat er vaak veel dieren en jonge dieren aanwezig zijn die niet kunnen vliegen. Ook zijn vleermuizen in het najaar en in het vroege voorjaar niet in winterslaap zodat ze gemakkelijk weg kunnen vliegen.

- De sloop dient gefaseerd uitgevoerd te worden.

Eerst de trespa gevelbekleding verwijderen en dakdelen, daarna delen van hout en glas verwijderen. Deze werkzaamheden zullen onrust veroorzaken bij eventueel aanwezige vleermuizen. Zij zullen hierop een ander onderkomen gaan zoeken. In een volgende fase kunnen de muren gesloopt worden.

-Indien mogelijk niet slopen bij temperaturen onder de 9°C.

Vleermuizen kunnen dan in lethargie gaan, een toestand die veel lijkt op winterslaap. Daardoor reageren ze veel trager dan bij hogere temperaturen, wat de kwetsbaarheid verhoogt.

4.8 Functionele programma en beeldkwaliteitsplan

Artikel 8 lid 2 van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties" verplicht onder a inzicht in de gewenste verkaveling, functionele programma, en een opgesteld beeldkwaliteitsplan. De verkaveling voor het Heppie (T) Huis is aangegeven. Binnen het vlak Wonen is voor de woningen in de regels vastgelegd dat het maximaal aantal 9 bedraagt. Hiermee blijft de mogelijkheid in stand dat het aantal wordt afgestemd op de vraag en de haalbaarheid.

Het functionele programma is bepaald door de raad in haar besluit d.d. 11 juli 2016 en houdt in:

- Heppie(t)huis
- seniorenwoningen.

Binnen de bestemming Wonen is ruimte voor groen; paden en waterhuishoudkundige voorzieningen. Als bijlage 8 is de stedenbouwkundige schets opgenomen voor het gehele plangebied.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Volgens de gebruikelijke weg zal dit vervolgens ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

4.9 Verkeer en vervoer

Artikel 8 lid 2 van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties" verplicht onder s tot aansluiting van het plan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren.

De afwikkeling van het verkeer en het parkeren sluit aan bij het gemeentelijk beleid. Artikel 16 lid 2 van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties" geeft de normering aan, die bij het bouwen op grond van dit bestemmingsplan, in acht moeten worden genomen. Deze normering vindt haar basis in de geldende CROW-normen.

Op de parkeernormering kan een reductie worden toegepast indien de locatie in de nabijheid van goed openbaar vervoer is gesitueerd. Daarvan is sprake bij een OV-halte op een loopafstand van minimaal 400 meter, waarbij minimaal een 1/2 uursbediening in de spitsperioden worden geboden (artikel 16 lid 2.1 onder b).

Daarnaast bepaalt artikel 16 lid 2.1 onder c dat het opvangen van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied slechts is toegestaan indien er op eigen terrein aantoonbaar te weinig parkeergelegenheid is; aan de normering wordt voldaan.

Tegen de achtergrond van artikel 16 is de parkeerbehoefte berekend. Daarbij is ook rekening gehouden met de bestaande parkeerdruk uit de Ritsaertlaan. Vervolgens is aan de hand van de totale behoefte berekend hoeveel parkeervoorzieningen er in totaal nodig zijn. Deze plaatsen zullen in het openbaar gebied worden aangelegd. Bij de woningen is immers aantoonbaar te weinig ruimte om deze op eigen terrein aan te leggen, terwijl in het openbaar gebied nog ruimte voor de aanleg is. Ten behoeve van het Heppie (t)Huis worden aan de Willem Barentszweg 3 langspaarkeerplaatsen aangelegd. Aan de bestaande parkeerplaats worden nog zes plaatsen toegevoegd.

Parkeerbehoefte

De te verwachten parkeerbehoefte is afgeleid van de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317 (oktober 2012). Op deze kencijfers wordt een correctie toegepast van -0,2 pp per woning omdat de locatie in de directe nabijheid van een openbaar vervoershalte is gelegen met minimaal een halfuur bediening, conform het vigerende bestemmingsplan.

Voor de te bouwen woningen worden de navolgende parkeerkencijfers gehanteerd:

- 9 seniorenwoningen 1,2 pp per woning
- Appartementen Heppie 0,33/100 m2 bvo

Bovenstaande resulteert voor het plangebied in een parkeerbehoefte van:

$9 \times 1,2 + 4,5 = 15$ parkeerplaatsen (afgerond).

Naast het parkeren als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bestaande parkeerdruk vanuit de flat aan de Ritsaertlaan. Deze bedraagt op een werkdagavond maximaal 42 geparkeerde voertuigen. De totale opgave voor wat betreft de parkeerbehoefte voor de bestaande én de te realiseren woningen komt daarmee op: $15 + 42 = 57$ parkeerplaatsen.

Parkeervoorzieningenaanbod

Het bestaande parkeerterrein tussen het plangebied De Bron en de flat aan de Ritsaartlaan wordt momenteel niet volledig benut. Dat is op zich niet zo vreemd omdat de voormalige school thans buiten gebruik is en derhalve geen parkeerbehoefte genereert. De nu aanwezige restcapaciteit wordt aangewend voor het plangebied. Van de 52 beschikbare parkeerplaatsen waren er ten tijde van de tellingen maximaal 42 bezet.

Voorts komt er als gevolg van de noodzakelijke toegankelijkheid van de seniorenwoningen minimaal 1 parkeerplaats te vervallen ten behoeve van een in-/uitrit naar/van deze woningen, welke in het plan dient te worden gecompenseerd. Feitelijk betekent dit dat door de realisatie van het plan in eerste instantie nog $52 - 1 = 51$ parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Beschikbare parkeerplaatsen plangebied:

- Parkeerterrein Ritsaartlaan 51 pp (gecorrigeerd)
- Extra te realiseren op parkeerterrein 6 pp
- Extra te realiseren aan Willem Barentsweg 3 pp

Totaal: 60 pp

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar komt voor de bestaande en nieuw te realiseren woningen bedraagt 60 parkeerplaatsen. Daarmee kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen voor de bestaande en de nieuwe woningen.

4.10 Inventarisatie groen

Artikel 8 lid 2 van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties" verplicht onder i tot een inventarisatie van het aanwezige groen en duidelijkheid hoe in het uitwerkingsplan daarmee wordt omgegaan. Van het aanwezige groen en bomen is een inventarisatie gemaakt door Cobra- adviseurs. De inventarisatie bevindt zich als bijlage 9 bij de toelichting. Deze studie heeft van in totaal 19 bomen onder meer de kenmerken, toekomstverwachting en conditie opgenomen. De informatie uit de kolommen "projectinvloed" en "advies handhaafbaarheid" is niet meer van toepassing. Deze informatie heeft namelijk geleid tot aanpassing van het inrichtingsplan. Zo is op basis van deze inventarisatie een bebouwingsgrens in het stedenbouwkundig plan vastgesteld, die weergegeven is in de tekening, die zich als bijlage 10 bij de toelichting bevindt. Deze tekening heeft vervolgens aan de tekening van het uitwerkingsplan ten grondslag gelegen. Met de bomen is rekening gehouden door het bouwvlak buiten de zone tot behoud van de gehandhaafde bomen te situeren.

4.11 Duurzaamheid

Artikel 8 lid 2 van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties" verplicht onder r tot aansluiting van het plan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid. 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 én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwoontwerp 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 we verbruiken wekken we duurzaam op. 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.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding en planbeschrijving

Dit Uitwerkingsplan wil de ontwikkeling van locatie De Bron mogelijk maken voor marktpartijen. De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt is: woningbouw, namelijk de bouw van Heppie (t) Huis en maximaal negen seniorenwoningen. Het is de vervolgstap op het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo", waarin deze locatie is opgenomen. De vorm van het bestemmingsplan maakt voor verdere ontwikkelingen namelijk een Uitwerkingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft de ruimtelijke kaders voor de diverse locaties geborgd op zowel de plankaart (globale bestemming en maximum aantal woningen) als in de planregels. Met dit Uitwerkingsplan wordt de bestemming nader uitgewerkt. Het bouwen wordt mogelijk gemaakt en er wordt nader aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de Uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo".

De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan "Inbreidingslocaties Geldrop-Mierlo". Dit bestemmingsplan was bedoeld om een flexibele regeling te treffen voor de diverse inbreidingslocaties in Geldrop-Mierlo. Om die reden is er gekozen met uit te werken bestemmingen. Op het moment dat op een locatie een min of meer concrete invulling ontstaat, dient de bestemming uitgewerkt te worden conform de uitwerkingsregels. Dit uitwerkingsplan is voor het initiatief op deze locatie de nadere uitwerking.

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

5.2 Nadere toelichting op de regels

De regels zijn als volgt ingedeeld.

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met begrippen en wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels (waaronder algemene bouw- gebruiks- afwijkings- wijzigings- en procedureregels.
- Hoofdstuk 4: de overgangsregels en de slotregel.

5.3 Verantwoording bestemmingskeuze

De bestaande bestemming luidt: Woongebied Uit te werken. Op grond van artikel 8.2 onder g, zijn geen maatschappelijke voorzieningen toegestaan in combinatie met Wonen binnen één bestemmingsvlak. De school - die niet meer in gebruik is- wordt gesloopt en het Uitwerkingsplan maakt bebouwing met woningen mogelijk.

Het Uitwerkingsplan kent de volgende bestemmingen:

Wonen 1 en 2

Archeologie (dubbelbestemming)

Voor de beide vormen van wonen zijn twee voorgevelrooilijnen opgenomen. In de regels zijn vervolgens bebouwingsregels opgenomen die ten opzichte van de voorgevellijn de ligging van de gebouwen bepalen.

Deze vorm geeft meer flexibiliteit bij het gebruik van de grond. In een Beeldkwaliteitsplan zullen overige randvoorwaarden worden opgenomen. De bestemming Archeologie is gehandhaafd, omdat archeologisch onderzoek nog niet geheel heeft kunnen plaats vinden. Er is wel een Programma van Eisen opgesteld. Om eventuele archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming opgenomen. Daarnaast is er een zone opgenomen die tot behoud van aangeduide bestaande bomen dient. Deze zone is bepalend geweest voor de bebouwbare ruimte.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de locatie.

Ontwikkelaars kopen de bouwrijpe grond.

Dit betekent dat er daarnaast geen apart kostenverhaal hoeft plaats te vinden.

Er is geen anterieure overeenkomst; ook is een exploitatieplan niet aan de orde.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Terinzagelegging ontwerp uitwerkingsplan

Het Uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 15 juni 2017 gedurende zes weken. Hierop konden zienswijzen worden ingediend. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft niet tot aanpassing van het Uitwerkingsplan geleid. De zienswijze wordt weergegeven en beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Voor de wijze waarop derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken dienden te worden in de planvoorbereiding, zie hiervoor Hoofdstuk 2, Voorbereiding Uitwerkingsplan.

7.2 Inspraak

Voor het traject van de inspraak wordt verwezen naar paragraaf 2.2 over de participatie.