

BESTEMMINGSPLAN
GENOENHUIZERWEG 6 GELDROP

TOELICHTING

NL.IMRO.1771.BPGenoenuizerweg-VA01

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld, 25 maart 2024

PLANGEGEVENS

Bestemmingsplan	Genoenhuizerweg 6 Geldrop
IMRO-idn	NL.IMRO.1771.BPGenoenhuizerweg-VA01
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

Concept	31 maart 2023
Voorontwerp	17 juli 2023
Ontwerp	7 november 2023
Vastgesteld	25 maart 2024

INHOUDSOPGAVE

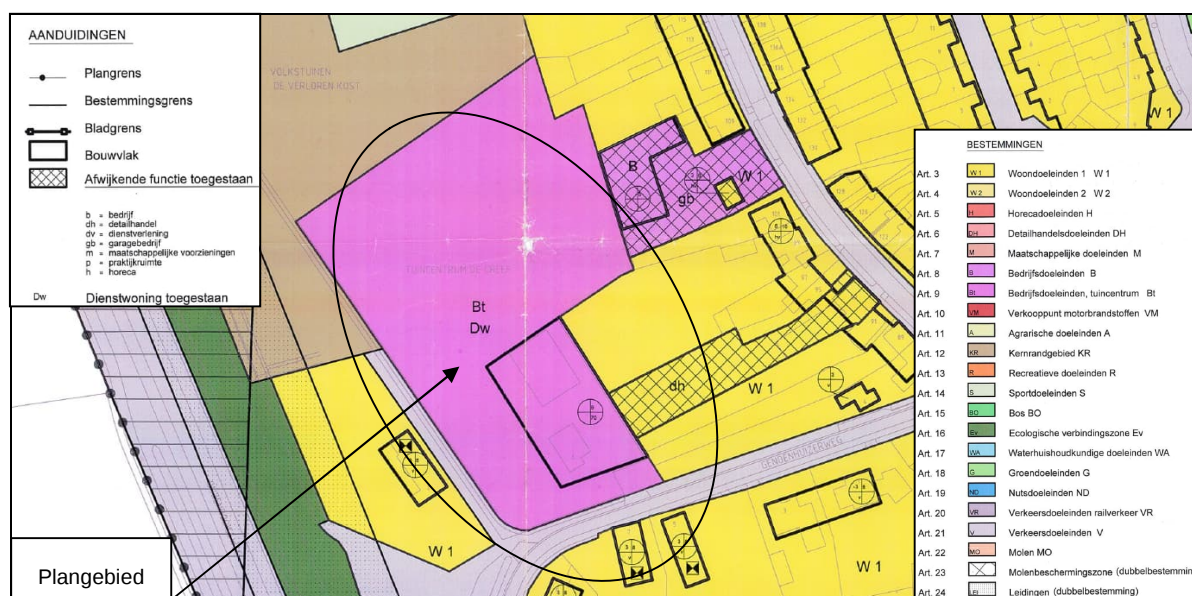
1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging	6
1.3	Begrenzing.....	6
1.4	Geldende beheersverordeningen	7
1.4.1	Beheersverordening kern Geldrop.....	7
1.4.2	Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo	8
1.4.3	Beheersverordening Huisvesting	8
1.4.4	Afwijking	8
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.1.1	Historische ontwikkeling	9
2.1.2	Functionele structuur.....	11
2.2	Huidige situatie plangebied	12
3.	BEOOGDE SITUATIE	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Stedenbouwkundige inpassing	14
3.3	Beeldkwaliteit en inrichting openbaar gebied.....	17
3.4	Verkeer en parkeren	20
3.4.1	Inleiding.....	20
3.4.2	Verkeer	20
3.4.3	Parkeren.....	23
3.5	Planologische situatie.....	24
4.	TOETS AAN BELEIDSKADER	26
4.1	Rijksbeleid	26
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	26
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	26
4.2	Provinciaal beleid	29
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	29
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	29
4.2.3	Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant.....	34
4.3	Regionaal beleid	38
4.3.1	Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven.....	38

4.4	Gemeentelijk beleid	39
4.4.1	Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040	39
4.4.2	Woonvisie Geldrop-Mierlo	40
5.	MILIEUASPECTEN	41
5.1	Bodem.....	41
5.1.1	Beleidskader.....	41
5.1.2	Toets.....	41
5.2	Waterhuishouding	41
5.2.1	Beleidskader.....	41
5.2.2	Toets.....	43
5.3	Cultuurhistorie.....	47
5.3.1	Beleidskader.....	47
5.3.2	Toets.....	47
5.4	Archeologie	49
5.4.1	Beleidskader.....	49
5.4.2	Toets.....	50
5.5	Flora en fauna.....	51
5.5.1	Beleidskader.....	51
5.5.2	Toets.....	52
5.6	Geluid.....	54
5.6.1	Beleidskader.....	54
5.6.2	Toets.....	54
5.7	Agrarische bedrijvigheid.....	54
5.7.1	Beleidskader.....	54
5.7.2	Toets.....	54
5.8	Gezondheid.....	55
5.8.1	Beleidskader.....	55
5.8.2	Toets.....	56
5.9	Bedrijven en milieuzonering	56
5.9.1	Beleidskader.....	56
5.9.2	Toets.....	57
5.10	Externe veiligheid.....	57
5.10.1	Beleidskader.....	57
5.10.2	Toets.....	58
5.11	Luchtkwaliteit	60
5.11.1	Beleidskader.....	60
5.11.2	Toets.....	61
5.12	Besluit m.e.r.....	62
5.12.1	Beleidskader.....	62
5.12.2	Toets.....	63

6.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	66
6.1	Inleiding	66
6.2	Toelichting op de verbeelding	66
6.3	Algemene toelichting op de regels	66
6.4	Toelichting op de bestemmingen	67
6.4.1	Groen.....	67
6.4.2	Verkeer	67
6.4.3	Wonen.....	67
6.4.4	Waarde – Archeologie.....	67
7.	UITVOERBAARHEID.....	68
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	68
7.2	Omgevingsdialoog	68
8.	PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN.....	69
8.1	Procedure.....	69
8.2	Inspraak.....	69
8.3	Vooroverleg.....	69
8.4	Zienswijzen.....	70

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan
2. Schets straatprofiel
3. Beeldkwaliteitplan
4. Verkeersonderzoek
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Nader onderzoek asbest
7. Nader onderzoek asbest (fase 2)
8. Archeologisch onderzoek
9. Flora en fauna onderzoek
10. Stikstofonderzoek
11. Geluidcontouren
12. Akoestisch onderzoek industrielawaai
13. Waterhuishoudkundig plan
14. Advies toetsresultaat Brainport principes
15. Standaardadvies externe veiligheid
16. Verslag inloopavond
17. Verslag inspraak en vooroverleg
18. Nota van zienswijzen
19. Nota van ambtshalve wijzigingen



waarmee is verankerd dat de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt en een bebouwingspercentage van 70% is toegestaan. Naast de gronden van deze bedrijfsbestemming zijn gronden van de achtertuinen van de woning aan Hoog Geldrop 93 betrokken bij dit plan. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.

1.4.2 Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo

Door de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo is op 17 juni 2019 de 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo' vastgesteld. Door het van rechtswege vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening dient het aspect parkeren per ruimtelijke plan geregeld te worden. In ieder bestemmingsplan/beheersverordening dient een regeling wordt opgenomen op basis waarvan aan de parkeernormen wordt getoetst, waarmee parkeernormen bij (bouw)plantoetsing aan de bestemmingsplannen en beheersverordeningen gekoppeld gaan worden. Inhoudelijk heeft de beheersverordening geen wijzigingen tot gevolg gehad voor de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. De parkeerregeling uit de paraplubeheersverordening is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.4.3 Beheersverordening Huisvesting

Op 24 februari 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo de beheersverordening 'Huisvesting' vastgesteld. Deze beheersverordening is vastgesteld omdat er vanuit de samenleving een steeds grotere behoefte aan huisvesting van niet-klassieke huishoudens ontstaat, zoals onder meer om studenten, expats, samenlevende zorgbehoevenden, et cetera. In de bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Geldrop-Mierlo was het voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied niet mogelijk om hier voldoende regie op te voeren. Met vaststelling van de beheersverordening 'Huisvesting' vindt reparatie van de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen plaats. Inhoudelijk heeft de beheersverordening geen wijzigingen tot gevolg gehad voor de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. De aanvullende regels voor wonen/woonvormen uit de beheersverordening 'Huisvesting' zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.4.4 Afwijking

De realisatie van de twaalf woningen zoals beoogd binnen het plangebied is niet mogelijk binnen de regels van de vigerende beheersverordeningen dan wel door toepassing van een afwijking of wijzigingsbevoegdheid. De bestaande beheersverordeningen moeten worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

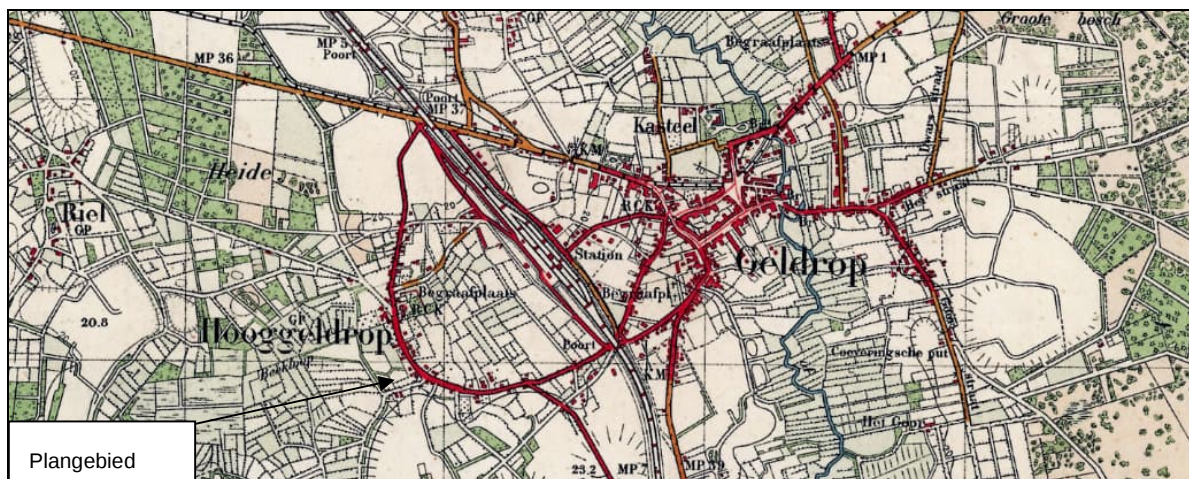
De kern Geldrop is ontstaan uit een krans van gehuchten bestaande uit Klein en Groot Braakhuizen en de buurtschappen Riel, Genoenhuis, Gijzenrooi, Hoog Geldrop, Hout en Hulst. Geldrop is van oudsher een kasteeldorp. Het dorp groeide in de 19^e eeuw door de sterk toenemende industrialisatie van met name de textielnijverheid. Door fabriekscomplexen met kantoren en magazijnen en de huizen van fabrikanten kreeg Geldrop stedelijke kenmerken. In de loop der jaren zijn Klein en Groot Braakhuizen en de verschillende gehuchten tot de bebouwde kom gaan horen. Alleen Gijzenrooi ligt nog in een agrarisch landschappelijk gebied met verspreid liggende boerderijbebouwing. Restanten van de gehuchten zijn nog herkenbaar aanwezig. Namen van straten, wijken en bestemmingsplannen verwijzen nog naar dit verleden.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Geldrop. De westrand is door de jaren heen getransformeerd van graslanden en akkers tot steeds meer woningbouw langs Hoog Geldrop. Hoog Geldrop was een kerkdorp. Later werd dit deel het centrum van de voormalige gemeente Zesgehuchten. De wegen naar deze 'kern' zorgde voor lintbebouwing aan de Rielsedijk, Hoog Geldrop en Papenvoort. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische atlas voor de omgeving van het plangebied in circa 1900.



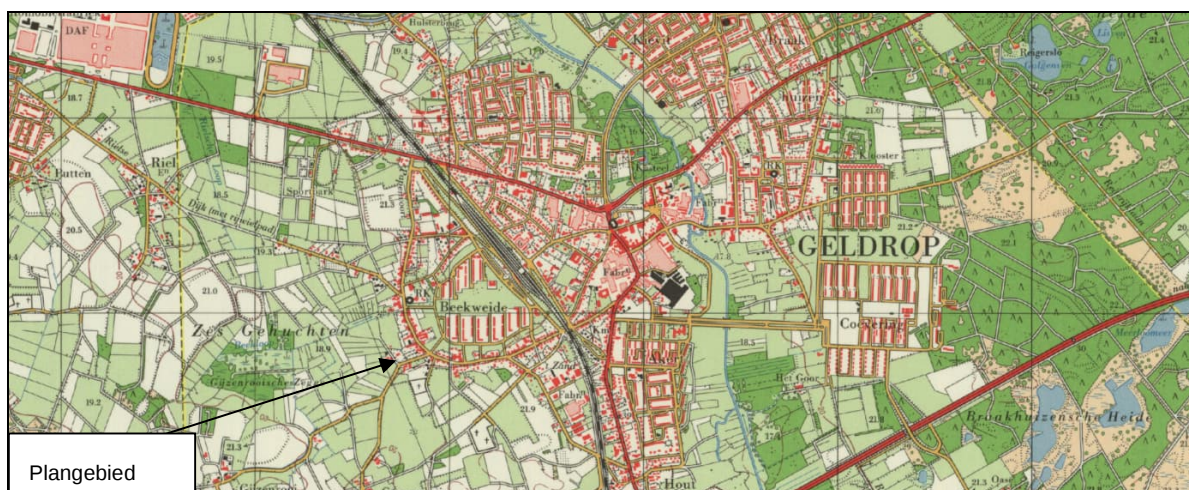
Figuur 4: Uitsnede historische atlas, periode circa 1900, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Door de aanleg van het Eindhovens kanaal in 1846, de spoorlijn Eindhoven-Weert in 1913 en de autosnelweg A67 in de jaren '60 kreeg Geldrop goede verbindingen met Eindhoven en een goede ligging binnen de infrastructuur. Het Eindhovens kanaal heeft zijn betekenis voor transport inmiddels verloren. Voor de Tweede Wereldoorlog bestond de bebouwing van Geldrop uit de dorpskern, de verschillende gehuchten en linten. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische atlas voor de omgeving van het plangebied in circa 1950.



Figuur 5: Uitsnede historische atlas, periode circa 1950, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Vanaf de jaren vijftig ontstonden veel nieuwe wijken zoals de Skandiawijk, de Kievit en de Akert. Lange tijd vond er verdichting plaats langs bestaande wegen. In de jaren '70 van de vorige eeuw is het gebied rondom de Beekweide ontwikkeld.



Figuur 6: Uitsnede historische atlas, periode circa 1975, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De laatste decennia vindt uitbreiding vooral aan de westkant van Geldrop plaats met de wijk Bronzenwei en de meest recente nieuwbouwwijk Genoenhuis die vanaf eind jaren tachtig in ontwikkeling is. Gevolgd door ontwikkelingen in de jaren '90 in het noorden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische atlas voor de omgeving van het plangebied in circa 1975. Rond 2000 is het gebied in het zuidwesten van Geldrop ontwikkeld. Tevens is toen de hoofdontsluitingsweg, de Gijzenrooiseweg aangelegd. Tussen het plangebied en de Gijzenrooiseweg zijn hoogspanningslijnen gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de topografische kaart uit 2020 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede topografische kaart in de huidige situatie waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen binnen een gemengde omgeving. De structuurdragers in de omgeving zijn voornamelijk infrastructurele elementen. In de omgeving van het plangebied betreft dit het lint van Papenvoort/Hoog Geldrop. Deze historische lintbebouwing is van grote betekenis geweest voor de latere opbouw van de wijk Beekweide. Direct ten oosten en zuiden van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Ten noorden van het gebied zijn volkstuinen gelegen. Het huidige gebied is niet toegankelijk. Er zijn geen doorgaande wandel- of fiets verbindingen binnen het plangebied. De Genoenhuizerweg is bijvoorbeeld het einde van het fietspad tussen Heeze en Gijzenrooi. Tevens is het niet mogelijk om met de auto het gebied in de westrand te komen. Navolgende figuur geeft een beeld van de functionele structuur in de omgeving van het plangebied.



Figuur 8: Beeld met huidige functionele structuur in de omgeving van het plangebied

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Geldrop en is in gebruik geweest als tuincentrum. Dit bedrijf is voorzien van een bedrijfswoning aan de voorzijde van de locatie en ontsloten aan de Genoenhuizerweg. Navolgende figuur geeft een luchtfoto uit 2013 waarop de bedrijfsbebouwing bestaande uit een loods en kleine kassen en de bedrijfswoning aan de voorzijde is opgenomen. De achterzijde van het gebied was toen al onbebouwd en als grasland in gebruik.



Figuur 9: Luchtfoto met de bedrijfsbebouwing aan Genoenhuizerweg 6 voor het tuincentrum, luchtfoto uit 2013

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanherziening is de bedrijfsbebouwing reeds gesloopt. De gronden behorende bij Hoog Geldrop 93 die binnen het plangebied gelegen zijn, zijn in gebruik als achtertuin bij de woning op dit perceel. Deze woning is ontsloten aan Hoog Geldrop. Er is geen bebouwing op deze gronden aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 10: Luchtfoto met de huidige situatie binnen het plangebied

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Met deze herontwikkeling wordt voorzien in bestemming van een woningbouwlocatie voor twaalf grondgebonden levensloopbestendige woningen. Deze woningen worden ontsloten aan de Genoenuizerweg door het hergebruiken van de bestaande bedrijfsontsluiting ten oosten van de bedrijfswooning. Deze ontsluiting wordt verlengd naar het achtergelegen gebied. Ten oosten van deze ontsluitingsweg worden acht woningen gerealiseerd. Ten westen hiervan vier woningen, waaronder twee woningen op de locatie waar eerder de tuinbouwloods voor het bedrijf gelegen was. De bedrijfswooning blijft ongewijzigd behouden. Deze wordt herbestemd naar een reguliere woonbestemming.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

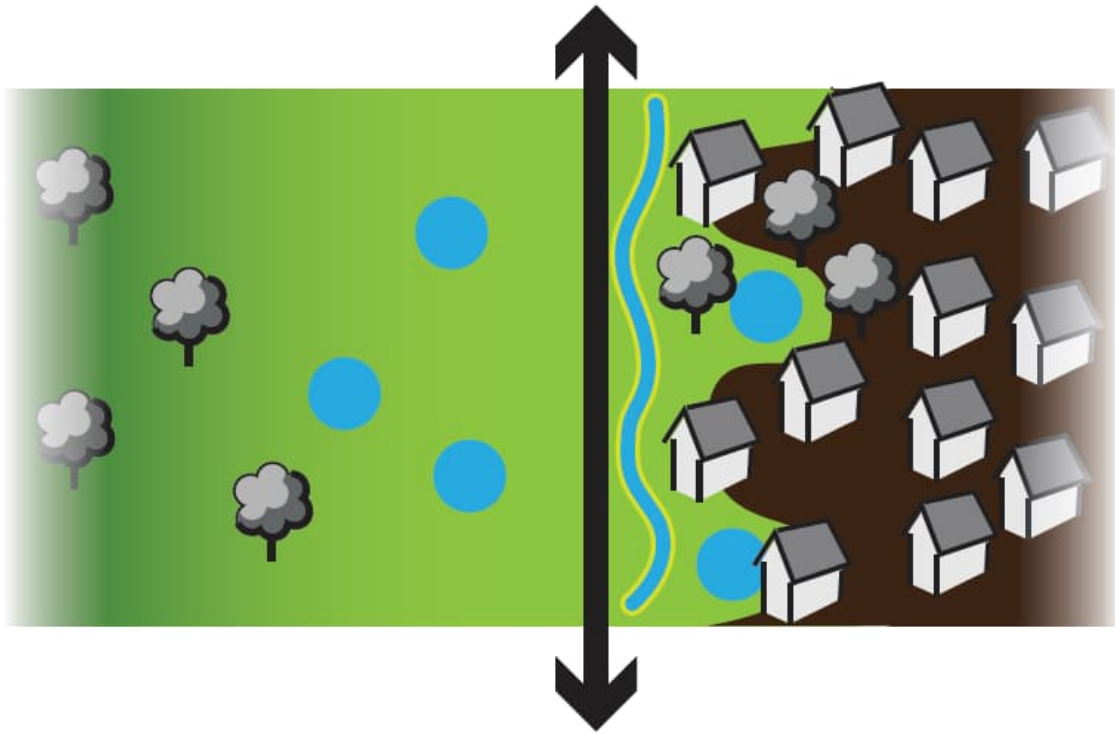
Het plangebied is gelegen aan de westrand van Zesgehuchten (Geldrop) waar bebouwing over gaat in het landschap. Voor herontwikkelingen binnen dit gebied is een gebiedsvisie op hoofdlijnen opgesteld. Het gebied Westrand Zesgehuchten is gesitueerd aan een rand van Geldrop waar bebouwing over gaat in het landschap. Naast het gebied is het natuur- en recreatiegebied Gijzenrooise Zegge gelegen. Ondanks dat dit gebied dichtbij is, is het niet betrokken bij de wijk. Wat opvalt aan de westrand is de ontsluitingsweg Gijzenrooiseweg en de hoogspanningsmasten. De masten zijn nadrukkelijk aanwezig. De veiligheidszone van de hoogspanningsmasten zorgt voor een 'groene' ruimteclaim. De lintbebouwing aan Hoog Geldrop en de beschermingszone van de hoogspanningsnet zorgen voor een strook grond waar ontwikkeling voor woningbouw mogelijk is. Het wensbeeld is dat de bebouwing en het landschap verweven worden en in elkaar overlopen. Een fijnmaziger recreatienetwerk in dit gebied zorgt ervoor dat de ruimte weer ervaren en meer gebruikt wordt.

Het plangebied leent zich als locatie voor de ontwikkeling van woningen in een groene setting, zodanig dat er geen harde dorpsrand meer is aan deze zijde, maar zodat wonen en groen met elkaar verweven worden. Dit is weergegeven in navolgende figuur, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



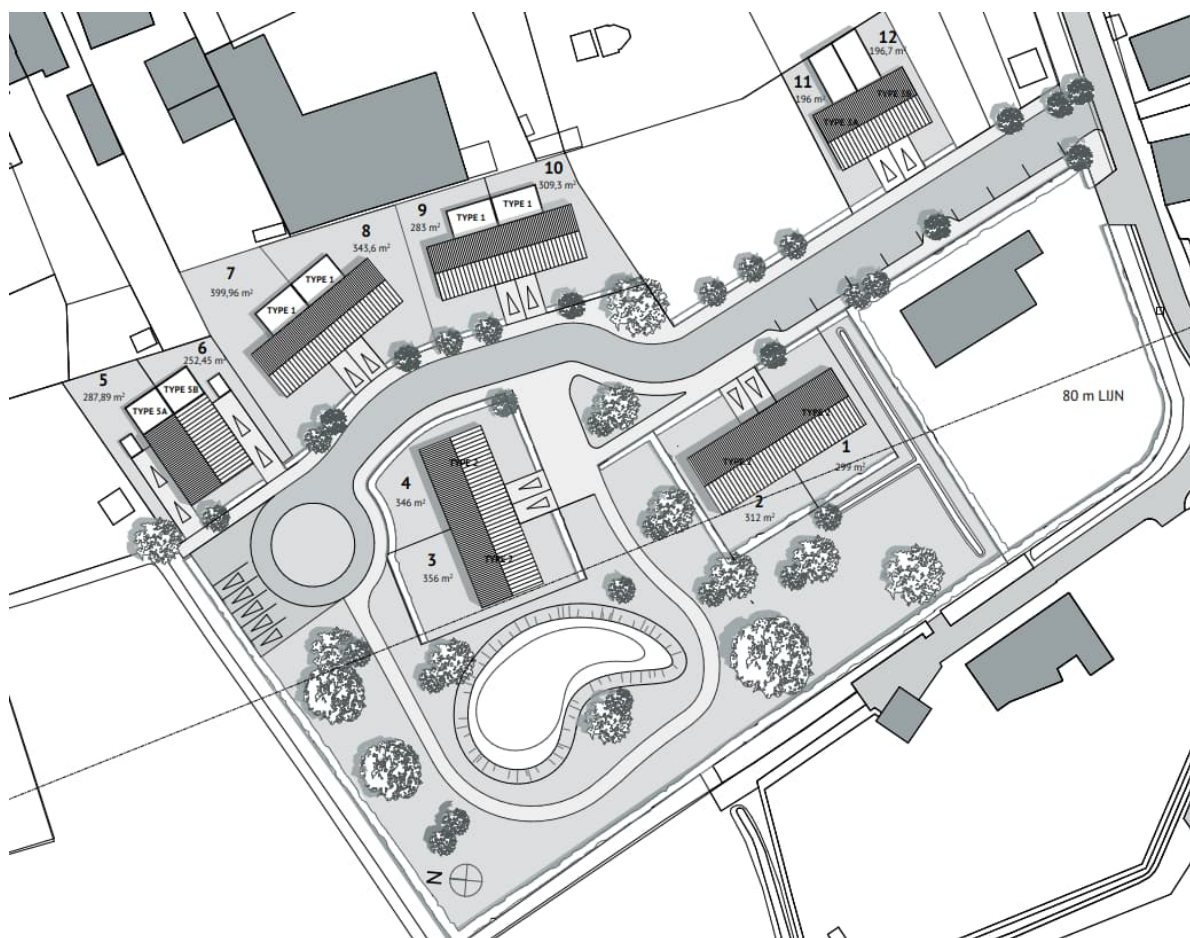
Figuur 11: Schematische opzet voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de westrand van Zesgehuchten waarop de ligging van het plangebied is weergegeven

Een groene inrichting van de westzijde van het plangebied is essentieel in deze ontwikkeling. Deze strook, gelegen ten oosten van de Gijzenrooiseweg is gelegen binnen het invloedsgebied van de hoogspanningsleiding. Het landschap wordt met deze inrichting in het plangebied gehaald. Dit zorgt er voor dat de Gijzenrooiseweg minder als barrière fungeert. Het idee is het realiseren van een rafe-lige dorpsrand. Hier dringt het groene buitengebied naar binnen. Op deze manier kan het plangebied goed werken als schakel tussen landschap en bebouwing. Navolgende figuur geeft een schetsmati-ge weergave hiervan.



Figuur 12: Realisatie van een rafelige dorpsrand ten oosten van de Gijzenrooiseweg

In lijn met de hiervoor beschreven visie voor het gebied is een stedenbouwkundige invulling met twaalf woningen opgesteld. Navolgende figuur geeft het beeld van deze woningen weer.



Figuur 13: Beeld van stedenbouwkundige inpassing van de woningen

Om te borgen dat er sprake blijft van een rafelige dorpsrand in het grond zijn binnen de woonvlakken zones opgenomen waarbinnen het realiseren van aanbouwen of bijgebouwen niet is toegestaan. Hiermee wordt verankerd dat de bouwvolumes niet aan elkaar groeien, maar een zekere openheid in het gebied behouden blijft. Het stedenbouwkundige plan voor deze ontwikkeling is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

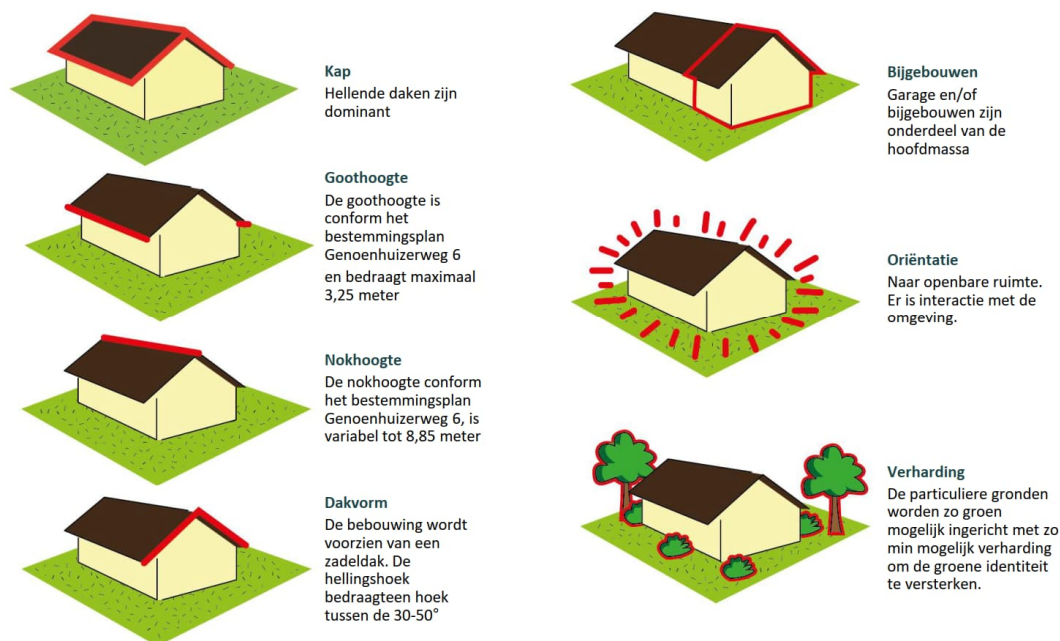
3.3 Beeldkwaliteit en inrichting openbaar gebied

Voor dit plan is een beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgende figuur geeft een beeld van de inrichting van het openbaar gebied.



Figuur 14: Beeld met inrichting openbaar gebied

De beoogde woningen worden stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. Hiervoor zijn navolgende randvoorwaarden opgesteld.



Figuur 15: Randvoorwaarden woningen binnen het plangebied

De bouwwerken moeten een moderne landelijk uitstraling krijgen. Dit zijn langgeveltype met een duidelijke dominante kap. Het hoofdgebouw heeft een duidelijke hoofdmassa. Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm en komen direct voort uit de gevel en dakvlakken. Installaties zijn uit het zicht /goed geïntegreerd in het ontwerp. Navolgende foto's geven een beeld van de hoofdmassa van mogelijke woningen.





Figuur 16: Sfeerbeelden woningen binnen het plangebied

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Inleiding

In navolging van de paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo en de Parkeervisie gemeente Geldrop-Mierlo is de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo op 12 december 2022 vastgesteld als beleidskader. De Nota Parkeernormen is de uitwerking van het gemeentelijke parkeerbeleid. Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel auto- en fietsparkeerplaatsen moeten worden aangelegd in nieuwe ruimtelijke projecten zodanig dat er geen overlast komt voor omliggende wijken. In de parkeervisie van de gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld juli 2022, is aangegeven dat bij nieuwbouw zal worden gestuurd op beperking van autobezit en -gebruik om zo een leefomgeving te creëren die niet alleen bereikbaar is, maar ook een prettige verblijfskwaliteit heeft met aandacht voor groen en ontmoeten. Tegelijkertijd ligt er de opdracht om de woningbouwopgave van Geldrop-Mierlo zo veel en zo snel mogelijk te faciliteren en niet te frustreren.

3.4.2 Verkeer

3.4.2.1 Inleiding

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Genoenhuizerweg. De consequenties van het plan dienen in beeld te worden gebracht. Daarvoor is door de gemeente Geldrop-Mierlo een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in deze paragraaf.

3.4.2.2 Onderzoek

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie uit dit onderzoek is opgenomen in deze paragraaf.

De Genoenhuizerweg is een doodlopende weg waar verschillende huizen en bedrijven aan grenzen. Het gebied dat ontwikkeld gaat worden is aangekocht van het voormalig tuincentrum. Dit bedrijf is een aantal jaren geleden gestopt. De bestemming op het voormalige tuincentrum is nu nog niet aangepast waardoor in theorie er nogmaals een tuincentrum kan vestigen. Dit heeft een parkeernorm van 2,90 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte en een verkeergeneratie van gemiddeld 15,2 voertuig bewegingen per etmaal.

Voor het onderzoek zijn van 6 oktober 2023 tot en met 19 oktober verkeerstellingen uitgevoerd. Uit navolgend onderzoek blijkt dat de gemiddelde intensiteiten op een werkdag 309 per etmaal zijn en een week dag 244 per etmaal. Navolgende tabel geeft de verkeersintensiteit weer.

Intensiteiten - alle voertuigen	Werkdag	Verdeling	Weekdag	Verdeling
24 Etmaal	309	100,0%	244	100,0%
12 Dag	292	94,6%	230	94,1%
4 Avond	14	4,4%	12	4,9%
7 Nacht	3	1,0%	3	1,1%
2 Ochtendspits	71	22,9%	52	21,3%
2 Avondspits	73	23,5%	54	22,2%

Tabel 1: Intensiteiten verkeer uitgesplit per gemiddelde per tijdseenheid

Binnen het plangebied is er de mogelijkheid om een tuincentrum te huisvesten. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet kan het getelde verkeer in combinatie met de verkeersgeneratie berekend worden. De theoretische verkeersgeneratie zal daardoor met meer dan 80% toenemen. Dit is weer gegeven in navolgende tabel.

Intensiteiten - alle voertuigen	Werkdag	Verdeling	Toename %	Weekdag	Verdeling	Toename %
24 Etmaal	474,99	100,0%	54%	409,99	100,0%	68%
12 Dag	449,03	94,6%	54%	386,20	94,1%	68%
4 Avond	21,30	4,4%	52%	20,13	4,9%	68%
7 Nacht	4,66	1,0%	55%	4,83	1,1%	61%
2 Ochtendspits	109,01	22,9%	54%	87,36	21,3%	68%
2 Avondspits	112,01	23,5%	53%	90,85	22,2%	68%
Gemiddeld	195,17		54%	166,56		67%

Tabel 2: Toename intensiteit

Tijdens het onderzoek zijn fietsers op de Genoenhuizerweg ook geteld. Hierbij is te constateren dat de weg niet veel fietsverkeer heeft. Vanuit het CROW worden geen kencijfers gegeven om de fietsgeneratie te bepalen voor het bouwplan. Echter is wel af te leiden van de toename het gemotoriseerd verkeer, aan te nemen is dat het fietsverkeer geen grote verandering zal krijgen ten opzichte van de huidige situatie op de Genoenhuizerweg. Deze aantallen zijn weergegeven in navolgende tabel.

Intensiteiten - fiets	Werkdag	Verdeling	Weekdag	Verdeling
24 Etmaal	73	100,0%	66,0	100,0%
12 Dag	66	90,5%	59,0	89,9%
4 Avond	7	8,9%	6,0	9,0%
7 Nacht	0	0,5%	1,0	1,1%
2 Ochtendspits	9	12,0%	7,0	9,9%
2 Avondspits	17	23,9%	16,0	23,6%

Tabel 3: Intensiteiten fietsverkeer van het onderzoek

De Genoenhuizerweg is een erftoegangsweg. Dit houdt in dat het een (richtlijn CROW) maximale verkeerscapaciteit heeft van 6.000 voertuigen per etmaal. Bij overschrijding van deze richtlijn kunnen er veiligheids- en bereikbaarheidsproblemen zich voor doen.

De Genoenhuizerweg bedraagt een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. Uit het onderzoek zijn verschillende snelheden gekomen waarbij een gemiddelde snelheid is geconstateerd van 31 kilometer per uur. De V85 snelheid is geconstateerd op 38 kilometer per uur. Deze snelheden zijn voor een erftoegangsweg acceptabel.

3.4.2.3 Constateringen en conclusie

Uit het verkeersonderzoek blijkt het volgende:

- De meting is uitgevoerd in een werkweek en een vakantieweek.
- Het aantal verkeersbewegingen in twee richtingen is 309.
- De toename in percentage is gemiddeld 67% op werkdag ten opzichte van de huidige situatie wanneer een tuincentrum zich vestigt in het voormalige pand van het tuincentrum. Dit is in absolute cijfers 252,1 voertuigbewegingen per etmaal in twee richtingen.
- Genoenhuizerweg 6 nog steeds een bestemming heeft, tuincentrum inclusief buitengebied.
- De toename in percentages is gemiddeld 30,3% ten opzichte van de huidige situatie. Dit is in absolute cijfers 93,8 voertuigbewegingen per etmaal in twee richtingen.
- Uit de berekening is te constateren dat de toename van verkeer door een tuincentrum 2 keer hoger ligt ten opzichte van de huidige situatie dan een woningbouwontwikkeling van 12 woningen.
- De fiets bewegingen zijn niet hoog op de Genoenhuizerweg.
- De Genoenhuizerweg is een erftoegangsweg met, na bouw, circa 402 voertuigbewegingen per etmaal.
- De Genoenhuizerweg is een erftoegangsweg met een gemiddelde snelheid van 31 kilometer per uur.
- De Genoenhuizerweg is een erftoegangsweg met een V85 van 38 kilometer per uur..

De bouw van twaalf woningen aan de Genoenhuizerweg leidt niet tot een zorgelijke toename in verkeersbewegingen zorgt. Dit houdt in dat het eventueel aanpassen of extra maatregelen nemen op de Genoenhuizerweg niet voor de hand ligt. Mogelijk kan na de bouw van de 12 woningen nogmaals gemeten worden of de theoretische verkeersgeneratie vergelijkbaar is met de praktijk. De snelheid die gereden wordt op de Genoenhuizerweg valt binnen alle acceptabele marges en kan bestempeld worden als goed. Er wordt nauwelijks te hard gereden waardoor een gemiddelde snelheid 31 kilome-

ter per uur is en de V85 op 38 kilometer per uur ligt. Hierdoor ziet de gemeente geen reden om maatregelen te gaan nemen ten behoeve van snelheidsreductie.

3.4.2.4 Weginrichting plangebied

De wegbreedte binnen het plangebied bedraagt circa 5 meter, exclusief trottoir en haakse parkeer-vakken. Aan het einde van de weg is een ronde aangelegd waarmee het plangebied zonder te keren weer verlaten kan worden. Voor langzaam verkeer wordt een ontsluiting gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. Het plangebied is hiermee toegankelijk en goed bereikbaar voor realisatie van de twaalf woningen en voor voetgangers en fietsers. De capaciteit van de weg is voldoende voor de verkeersafwikkeling in de beoogde situatie. Dit is weergegeven in de schets met uitwerking van het straatprofiel. Deze schets vormt de basis voor de detailuitwerking. Deze schets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

3.4.3 Parkeren

In de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo zijn normen voor het realiseren van parkeerplaatsen bij realisatie van woningen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo opgenomen. De basis voor de normen blijft de parkeerkencijfers en de rekenregels van het CROW. Er is een correctie opgenomen voor het parkeren van bezoekers. De gehanteerde normen sluiten beter aan bij de werkelijkheid wat leidt tot beter haalbare plannen. De autoparkeernormen van Geldrop-Mierlo worden gedifferentieerd toegepast op basis van gebiedskenmerken zoals autobezit en – afhankelijkheid. Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen rest bebouwde kom. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 17: Gebiedsindeling uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo hanteert voor de toepassing van parkeernormen een vast stappenplan, zoals omschreven in de Nota Parkeernormen. Op basis van dit stappenplan is de parkeerbalans voor het plangebied bepaald. Deze berekening is weergegeven in navolgende tabel.

Parkeerbalans volgens Nota parkeernormen Geldrop-Mierlo, 1 november 2022				

Parkeernorm		Bewoners	Bezoekers	Totaal
Patiobungalow (koop, huis, twee-onder-een-kap), per woning		1.8	0.2	2.0
Parkeerbalans 12 woningen Geldrop				
Parkeren Genoenhuizerweg		Aantal	Factor	
Patiobungalows (twee-onder-een-kap)		12	2.0	24
totaal nodig				24.0
Patiobungalows	kavelnummers			
carport met enkele oprit	1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 en 10	8	1.2	9.6
lange oprit zonder carport/garage	5 en 6	2	1.4	2.8
enkele oprit zonder carport/garage	kavel 11 en 12	2	1	2
Totaal op eigen terrein				14.4
Benodigd in openbaar gebied				9.6
Voorzien in openbaar gebied				12.0
Overschot				2.4

Tabel 4: Parkeerbalans binnen het plangebied

Uit de parkeerbalans blijkt dat er een overschot aan parkeerplaatsen is binnen het plangebied. Dit plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo.

3.5 Planologische situatie

Binnen het plangebied worden twee woonbestemmingsvlakken opgenomen voor realisatie van acht woningen aan de oostzijde en vier woningen en de herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de westzijde. Er worden twee half-vrijstaande woningen per bouwvlak gerealiseerd. De woning aan Genoenhuizerweg 6 betreft een vrijstaande woning. Dit blijft ongewijzigd. De ontsluiting van het plan betreft de voormalige bedrijfsontsluiting die worden verlengd. Deze gronden krijgen een verkeersbestemming met de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plangebied. De gronden aan de westzijde van het plan worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en een wadi. Tevens wordt hier een wandelpad aangelegd om het plangebied met de omgeving te ontsluiten. Deze gronden krijgen een groenbestemming. De planologische verankering van deze functies is weergegeven in navolgende figuur.



Legenda

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen

- G** Groen
- V** Verkeer
- W** Wonen
- WR-A** Waarde - Archeologie

Aanduidingen

- overige zone - attentiegebied waterhuishouding
- overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied
- veiligheidszone - hoogspanningsverbinding
- Bouwvlak
- twee-aaneen
- vrijstaand
- maximum goothoogte, maximum bouwhoogte

Figuur 18: Stedenbouwkundig plan en bestemmingen binnen het plangebied

4. TOETS AAN BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Binnen het plangebied vindt een woningbouwontwikkeling plaats waarbij twaalf levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Deze woningbouw past binnen de regionale woningbouwprogrammering en de gebiedsvisie Westrand Zesgehuchten en sluit aan bij de vraag naar woningbouw binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied en bij de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen in de toelichting bij het plan. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig

gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is.

4.1.2.2 Toets van de ontwikkeling aan de ladder

Inleiding

Beoogd wordt binnen het plangebied twaalf nieuwe woningen te realiseren. Een ontwikkeling tot en met twaalf woningen is niet ladderplichtig. Echter is er desondanks onderzocht of er behoefte is aan deze ontwikkeling en of deze opgave past binnen de regionale capaciteit.

Woonvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

De gemeente Geldrop – Mierlo vormt samen met acht andere gemeenten het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In 2019 hebben de gemeenteraden ingestemd met de 'Visie op Wonen'. De Visie op Wonen geeft de hoofdlijnen weer, waarbij het aan iedere gemeente afzonderlijk is om deze door te vertalen naar lokaal woonbeleid. De werkgelegenheid in de regio groeit, er is een positief migratiesaldo en de huishoudens worden steeds kleiner. Hierdoor is er steeds meer vraag naar woningen. Het SGE zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met behoud van kwaliteit en voldoende betaalbare woningen. Een andere belangrijke opgave is het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. De regionale visie is nader uitgewerkt in de gemeentelijke visie Woonvisie gemeente Geldrop-Mierlo.

Zoals blijkt uit het afsprakenkader is er sprake van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens in de Brainportregio. Dit wordt onderbouwd door de monitoring van de provincie Noord-Brabant. Gezien de bijzondere positie van de Brainportregio en de sterke economische groei, ligt deze groei hoger dan in de prognoses van de provincie Noord-Brabant voor bevolking en woningbehoefte is opgenomen. Er is momenteel sprake van een enorme krapte op de woningmarkt en er is grote zorg over het realiseren van voldoende woningen om deze groei op te vangen.

In de afspraken is daarom opgenomen dat voldoende productie op korte termijn prioriteit heeft. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen gemeenten ingrijpen op het moment dat dat nodig is en wordt voorkomen dat goede plannen voor de korte termijn worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn. Hierdoor ontstaat ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. Alle woningbouwinitiatieven worden op elkaar afgestemd. Hierbij geldt dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij is als uitgangspunt gesteld dat inbreiding, transformatie en herstructurering voorrang hebben boven uitbreiding.

Het SGE heeft behoefte aan extra 37.700 woningen in de periode 2019 tot en met 2028. Voor Geldrop-Mierlo geldt een opgave van 1.295 woningen. Hiervan is er een harde plancapaciteit van 980 woningen. De realisatie van de woningen binnen het plangebied passen binnen de opgave.

Woonvisie gemeente Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2020 de 'Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028' vastgesteld. In deze visie is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor woningen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo voor de korte termijn (tot 2028) en de langere termijn (tot 2040) opgenomen.

Kwantitatieve behoefte

Volgens de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020' bestaat er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2040 een kwantitatieve woningbehoefte van circa 2.035 woningen. Voor het stedelijk gebied is dit 53.870 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt circa 2.123 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft ook zachte potentiële plannen, waar ook het plan binnen het plangebied behoort. De harde plancapaciteit, bedraagt circa 934 woningen. Dit is lager dan de woningbehoefte in Geldrop-Mierlo ($2.035 - 934 = 1.101$ woningen). In het Stedelijk Gebied geldt ook dat de harde plancapaciteit lager is dan de behoefte ($53.870 - 14.858 = 39.012$). In maart 2019 is de Woondeal Stedelijk Gebied ondertekend door het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Stedelijk gebied ervaart momenteel de gevolgen van het woningtekort, daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid, met name voor de middeninkomens. De opgave op het gebied van wonen beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Eindhoven, maar raakt het hele Stedelijk Gebied Eindhoven. Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit geborgd zijn. In de woondeal is onder meer afgesproken dat de woningproductie wordt versneld.

Met dit plan worden binnen stedelijk gebied twaalf grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Deze woningen passen in de plancapaciteit van de gemeente. Er is behoefte aan deze woningen.

Kwalitatieve behoefte

In 2019 bedraagt de grootste leeftijdsgroep binnen de gemeente Geldrop-Mierlo nog uit 40 tot 59-jarigen. Dit gaat in de komende jaren verschuiven naar de oudere leeftijdscategorieën. Het aantal inwoners in Geldrop-Mierlo van 60 jaar of ouder zal naar 2040 met 25% toenemen. De groep van 80 jaar en ouder zal zelfs bijna verdubbelen ten opzichte van 2019. Dit betekent dat de opgave de komende jaren sterk in het teken staat van voldoende woningaanbod creëren voor de oudere doelgroepen die steeds langer zelfstandig blijven wonen. Hierbij zal het in het bijzonder gaan om het levensloopbestendig bouwen en maken van bestaande woningen. Bovendien zullen woningen klaar gemaakt moeten worden voor combinaties van wonen en zorg. Het voorzien in voldoende kleinere betaalbare woningen voor ouderen en jongeren is daarom een belangrijke opgave. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen zijn als appartementen.

Gekeken naar het eigendomstype en de prijscategorie van de geplande woningen, dan blijkt dat tot 2024 voor wat betreft koopwoningen vooral middeldure tot dure woningen worden gerealiseerd en voor wat betreft huurwoningen vooral goedkope (sociale) huurwoningen en middeldure huurwoningen. Met het oog op de toenemende vergrijzing en noodzaak om steeds langer zelfstandig in de eigen thuisomgeving te blijven wonen is het goed om te zien dat het aandeel nultreden (geschikte)

woningen in de bouwplannen significant is. Ruim 57% van alle geplande nieuwbouw in Geldrop-Mierlo tot 2028 betreft namelijk nultreden (geschikte) woningen.

Beoogd wordt binnen het plangebied twaalf levensloopbestendige woningen te realiseren, waarmee nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve taakstelling van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er behoefte is voor dit soort woningen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Beleidskader

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met de regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het diep, rond en breed kijken het vertrekpunt bij een ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden:

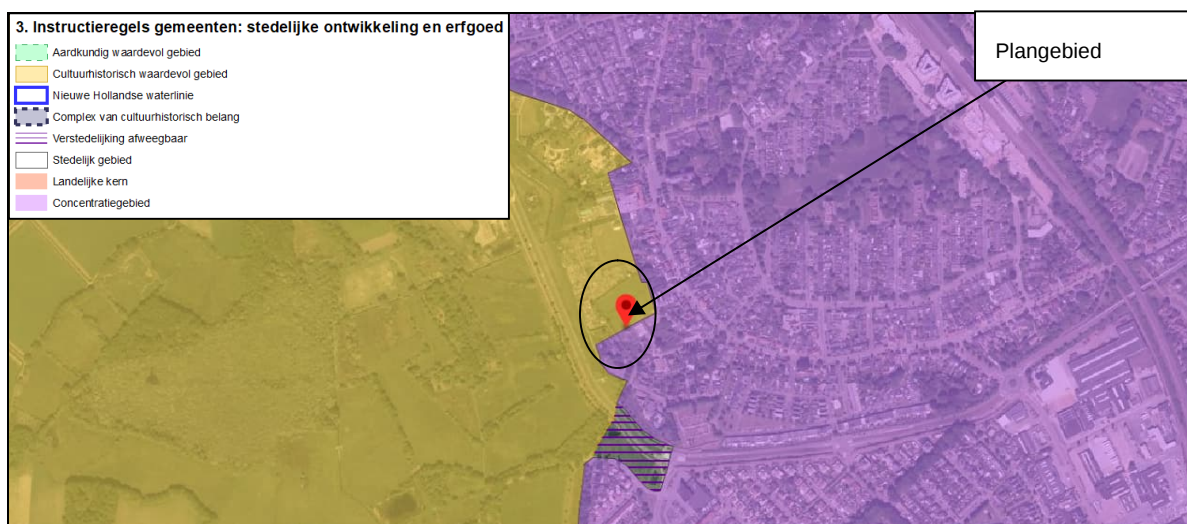
- meerwaardecreatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- een continue verbetering van de leefomgeving;
- proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.

In de Interim omgevingsverordening zijn bindende regels opgenomen voor onder meer kwaliteitverbetering van het landelijk gebied landbouw, stedelijke ontwikkeling en erfgoed, natuur- en stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden.

4.2.2.2 Toets

Regels voor stedelijke ontwikkeling

Navolgende kaarten betreffen uitsneden uit de kaarten voor stedelijke ontwikkeling en erfgoed en de basiskaart Landelijk gebied, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 20: Uitsnede basiskaart Landelijk gebied, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, een concentratiegebied en deels binnen het Landelijk gebied binnen de Groenblauwe mantel. Dit plan voorziet in een wo-

ningbouwontwikkeling met twaalf woningen in relatie met sanering van het tuincentrum op deze locatie. De grondslag voor deze ontwikkeling is de gebiedsvisie 'Westrand Zesgehuchten'. Deze visie wordt later in dit hoofdstuk toegelicht. De Gijzenrooiseweg betreft een harde grens tussen Geldrop en het open gebied ten westen van deze weg. In de visie is uitgewerkt waarom het gebied 'Westrand Zesgehuchten' dient te worden herbestemd zodanig dat hier geen sprake meer is van een harde dorpsrand maar van een rafelige dorpsrand. Het plangebied is op grond van de geldende beheersverordening ook gelegen in de kom van Geldrop.

In samenhang met dit bestemmingsplan wordt een verzoek tot herbegrenzing van het stedelijk gebied aan de provincie verzonden om de ontwikkeling die volgt uit de gebiedsvisie Westrand Zesgehuchten en zoals omschreven in dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Deze wijziging past binnen de basisprincipes van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 eerste lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is geregeld dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in principe moet plaatsvinden binnen het 'Stedelijk gebied' en dat het bestemmingsplan een onderbouwing dient te bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame ontwikkeling betreft. Het tweede lid stelt tevens het navolgende:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilig en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De herbestemming vindt plaats in de bebouwd kom in samenhang met sanering van een tuincentrum binnen het plangebied. De ontwikkeling volgt uit de gebiedsvisie 'Westrand Zesgehuchten'. De woningbouw past binnen de afspraken in het RRO. Deze afspraken worden toegelicht in paragraaf 4.3.1 van deze toelichting. Met deze ontwikkeling is sprake van positieve transformatie van een bedrijfsterrein. Door gebruik te maken van deze locatie, waarmee feitelijk geen landschap of kwaliteiten verloren gaan maar juist versterkt en wordt voorzien in zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ontwikkeling draagt bij aan realisatie van een duurzame mobiliteit in de westrand van Geldrop. De beoogde woningbouw is een passende ontwikkeling binnen de principes van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9) dient het plan te voorzien in een investering van 1% van de totale gronduitgifteprijs. De verwachte opbrengst uit gronduitgifte bedraagt circa €2,2 miljoen. In samenhang met dit plan wordt een omvang van 3.465 m² voor groen bestemd en ingericht. De locatie heeft nu geheel een bedrijfsbestemming. De waardevermindering van deze gronden bedraagt circa € 242.500,-. Hiermee dient voor circa 1% van 2 miljoen een land-

schappelijke kwaliteitverbetering te worden gerealiseerd. Dit betekent dat het plan voor circa €20.000,- dient bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hieraan wordt invulling gegeven een omvang van circa 3.465 m² in te richten als openbaar groen. Hiermee wordt ruimtelijk de verbinding gelegd met het groene buitengebied. Voor het openbaar groen is een inrichtingstekening met kostenspecificatie opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan (ruimschoots) voldoet aan de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap. De tabel met de te realiseren tegenprestatie is weer gegeven in navolgende tabel.

Element	Oppervlakte in m ²	Aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	Eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Landschapsboom 10-12		26	€ 61,64	st	€ 1.602,64	€ 5,63	€ 146,38	€ 1.463,80	€ 3.066,44
Landschapsboom 14-16		10	€ 282,00	st	€ 2.820,00	€ 5,63	€ 56,30	€ 563,00	€ 3.383,00
Struweelhaag	335		€ 1,61	m ²	€ 539,35	€ 0,74	€ 247,90	€ 2.479,00	€ 3.018,35
Knip- en scheerhaag	215		€ 1,61	4st/m ²	€ 1.384,60	€ 1,18	€ 253,70	€ 2.537,00	€ 3.921,60
Bloemrijke rand	2500		€ 16,52	are	€ 413,00	€ 8,56	€ 214,00	€ 2.140,00	€ 2.553,00
Poel > 300 m ²	515	1	€ 5,49	m ³	€ 2.827,35	€ 62,22	€ 62,22	€ 622,20	€ 3.449,55
Wandelpad	225			meter		€ 0,83	€ 83,00	€ 1.867,50	€ 1.867,50
Trajectbegeleiding									€ 1.500,00
Totaal									€ 22.759,44

Tabel 5: Tegenprestatie binnen het plangebied

Bij stedelijke ontwikkelingen dient tevens toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.1.3 van deze toelichting is hieraan reeds invulling gegeven. Gebleken is dat wordt voldaan aan de Ladder.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is.

Een belangrijk aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' verstaand of een bestaand bouwper-

ceel. Het plangebied is na herbegrenzing aangewezen als gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Voor de realisering van de volkshuisvestelijke taakstelling zoekt de gemeente Geldrop-Mierlo primair naar binnenstedelijke (transformatie)locaties. Meerdere woningbouwplannen in en rond het centrum van Geldrop zijn hiervoor in voorbereiding. Het gemeentelijk (volkshuisvestings)beleid streeft echter ook naar realisatie van gevarieerde woonmilieus. Het plan binnen het plangebied geeft invulling aan dit streven. Voor het beoogde programma en woonmilieu zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties beschikbaar. Van belang is ten slotte dat de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand bouwperceel aan de rand van het stedelijk gebied. Er is sprake van een bestaand bouwperceel. Met deze ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Regels voor cultuurhistorisch waardevolle gebieden

Het plangebied is op de kaart voor stedelijke ontwikkeling en erfgoed aangeduid als gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Een bestemmingsplan van toepassing binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

In de paragraaf 5.3 van dit bestemmingsplan is verantwoord dat dit plan niet leidt tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Er is sprake van een bedrijfsterrein dat wordt herbestemd. In de huidige situatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze herbestemming is tot stand gekomen op basis van een gebiedsvisie op deze omgeving op basis van diep, rond en breed kijken. Met deze herontwikkeling is juist sprake van een duurzame verankering en verbinding van natuur-, en cultuurhistorische waarden voor de toekomst, terwijl ook een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Regels voor Groenblauwe mantel

Het plangebied is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Met dit plan is rekening gehouden met de ligging binnen de Groenblauwe mantel. In samenhang met de realisatie van de woningen wordt een omvang van circa 3.465 m² van het plangebied bestemd als 'Groen' en als zodanig ingericht met streekeigen landschapselementen. Dit betreft landschappelijke bomen, knip- en scheerhagen en een struweelhaag. Ook wordt een poel gerealiseerd. In dit plan is veel aandacht besteed aan de omgang met hemelwater. Dit is concreet uitgewerkt in het waterplan dat door Kragten is opgesteld en als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Dit plan is samengevat in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan. Dit plan draagt bij aan het behoud en de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. In samenhang met deze ontwikkeling is een bedrijfsbestemming binnen het plangebied gesaneerd.

Regels voor attentiezone waterhuishouding

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met natuur- en stiltegebieden, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied is deels gelegen binnen een attentiezone voor de waterhuishouding.



Figuur 21: Uitsnede kaart natuur- en stiltegebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Een bestemmingsplan van toepassing is binnen een attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant. Dit bestemmingsplan heeft geen negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant. In samenhang met deze ontwikkeling worden gronden duurzaam landschappelijk ingepast met ruimte voor waterberging binnen het plangebied. Deze inpassing is met een groenbestemming verankerd in dit bestemmingsplan. Een bedrijfsbestemming wordt hiermee gesaneerd en wegbestemd. Per saldo nemen de verhardingsmogelijkheden af.

Staldering en beperkingen veehouderij

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een stalderingsgebied en een gebied met beperkingen voor de veehouderij. Binnen deze aanduidingen gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied' of 'Beperkingen veehouderij'.

4.2.3 Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

4.2.3.1 Beleidskader

Inleiding

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, en treedt op 1 januari 2024 in werking. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de

Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening. Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen.

Omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces. Herkomstwaarde gaat onder andere over verbondenheid, eigenheid en herkenbaarheid, cultuurhistorische verscheidenheid, cultuurhistorische waarden en de leesbaarheid van de omgeving in tijd en ruimte. De gebruiks- en toekomstwaarden van een plek of gebied zijn vooral verbonden met de maatschappelijke en ruimtelijke dynamiek. Actuele maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn veelal in grote mate bepalend voor de toekomstige kwaliteit van de leefomgeving. Gebruikswaarde heeft onder andere betrekking op een goede bereikbaarheid en functionaliteit van locaties, effectiviteit en productiviteit, externe veiligheid, een schoon milieu en een goede waterhuishouding. Bij toekomstwaarde gaat het bijvoorbeeld om stabiliteit en flexibiliteit, duurzaamheid, draagvlak voor een betekenisvolle toekomst, erfgoed, rekening houden met ecologische voorraden en duurzame ecosystemen. Voor een gezonde leefomgeving gaat de provincie uit van 'positieve gezondheid'. Naast een gezonde leefomgeving is ook een veilige leefomgeving belangrijk bij een evenwichtige toedeling van functies en activiteiten.

Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie

In deze verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. De brede manier van kijken sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet dat een ontwikkeling samen met iedereen die het aangaat wordt opgepakt. Participatie en samenwerking zijn daarbij in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook

inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen. Breed kijken omvat ook het over provincie en landsgrenzen heen kijken. Gemeenten geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit op lokaal niveau door een afweging te maken in een concreet geval. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes voor omgevingskwaliteit ook specifieke regels voor bepaalde activiteiten en functies opgenomen in deze verordening. Sommige regels zijn gericht op bescherming van waarden, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Soms zijn de regels gericht op ontwikkeling, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te koppelen aan een versterking van kwaliteit door groenontwikkeling of sloop van leegstaande bebouwing.

In het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan of in de toelichting van het plan onderbouwt de gemeente dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen. Landschapsverbeterende maatregelen kunnen daarbij ook bijdragen aan klimaatadaptatie. Vanuit meerwaardecreatie is het zelfs gewenst om waar mogelijk opgaven te combineren.

Ontwikkelingsrichting

Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het belangrijk na te denken of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen.

Stedelijke ontwikkeling

De gebieden Verstedelijking afweegbaar zoals gehanteerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in stedelijk gebied, blijft een binnenstedelijke ontwikkeling voorrang hebben.

De wet biedt de mogelijkheid dat Gedeputeerde Staten voor de vergunningverlening voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gevallen aanwijst waarvoor verplicht advies (met instemming) gevraagd moet worden. Hiervoor wordt een apart besluit genomen door Gedeputeerde Staten. Realisatie van een stedelijke ontwikkeling buiten Stedelijk gebied is als zodanig aangewezen.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Landelijk gebied wordt gerealiseerd. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar welk gebied daarvoor in aanmerking komt en onder welke voorwaarden. Als voor een locatie waarden zijn geïdentificeerd in deze verordening geldt dat de stedelijke ontwikkeling rekening houdt met de opgenomen regels en dat de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving. De rode ontwikkeling vindt dus in een evenredige verhouding met de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden of landschapskwaliteiten plaats. In deze gebieden is een intensieve verstedelijking vanuit de zorgplicht voor omge-

vingskwaliteit in het algemeen niet passend. Het is gewenst dat over een concrete invulling tijdig overleg met de provincie wordt gevoerd. Artikel 5.56 is hierna opgenomen.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

In afwijking van artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling , eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen , binnen Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 ;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

4.2.3.2 Toets

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het Landelijk gebied. Met deze ontwikkeling vindt een kwantitatieve toevoeging van woningbouwplaats op een saneringslocatie binnen de kern. De rode ontwikkeling vindt in een evenredige verhouding met de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden of landschapskwaliteiten plaats. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Deze ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Hierna is dit samengevat toegelicht met een toets aan de regels.

- a. binnen stedelijk gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar. Met dit plan wordt een duurzame afronding van het stedelijk gebied gerealiseerd waarbij sprake is van een mix tussen wonen en groen;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden, wel is sprake van hergebruik van een voormalig bedrijfsperceel;
- c. de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, dit is nader toegelicht in paragraaf 3.2 van deze toelichting;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1.2 van deze toelichting;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.3 en hoofdstuk 5 van deze toelichting.
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied. Met deze ontwikkeling wordt het gebied tussen de kern en Gijzenrooiseweg duurzaam afgrond.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

4.3.1.1 Beleidskader

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna ook SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. Dit is daarna op 13 december 2017 bekrachtigd in het Regionaal Ruimtelijk overleg van regio Zuidoost van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in 2018 de SGE visie op wonen in de 9 gemeenten vastgesteld. Tenslotte is in maart 2019 een Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant.

De belangrijkste uitgangspunten van het Afsprakenkader en de Visie op Wonen zijn de navolgende :

- a. Ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het Stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale verordening.
- b. Geen nieuwe uitleglocaties tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt.
- c. Voor grotere projecten geldt dat een instemming van het SGE portefeuillehoudersoverleg wonen nodig is voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het portefeuillehoudersoverleg baseert zich op het advies van het onafhankelijke SGE coördinatieteam wonen. Voor Veldhoven is dit het geval vanaf 75 woningen.
- d. Woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief monitoren.
- e. Kwantitatieve provinciale prognoses 2017 in principe als richtinggevend beschouwen op het niveau van het Stedelijk Gebied. Zo optimaal mogelijk gebruik makend van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Dit onderdeel is deels achterhaald door het sluiten van de Woondeal.

Er zijn 7 Brainport Principes:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Vraaggericht ontwikkelen;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Doelen die moeten worden behaald zijn:

- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE; De principes gelden overal, maar het resultaat kan verschillend zijn (zgn. Level Playing Field)
- Stap naar een completer en diverse woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'.

Hoe wordt dit gerealiseerd?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen;
- Gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar èn bouwers/ontwikkelaars prikkelen: 'we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen'.

De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens grafisch weergegeven. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort en is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.

4.3.1.2 Toets

Een ontwikkeling vanaf twaalf woningen dient getoetst te worden aan de Brainport principes. Binnen het plangebied worden twaalf woningen gerealiseerd. Desondanks is het plan ter toetsing voorgelegd aan de regio en akkoord bevonden. Het plan past binnen de principes. De toets aan de principes en het akkoord is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

4.4.1.1 Beleidskader

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het ontwerp van de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040 gepubliceerd. De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een langetermijnvisie op de doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving. Het doel is om de gemeente Geldrop-Mierlo door te ontwikkelen als een groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpsse gemoedelijkheid. Daarvoor zijn zes speerpunten geformuleerd:

- Duurzaam verbonden in de regio; de inrichting van onderwijsmogelijkheden, voorzieningen, bedrijvigheid en mobiliteit in Geldrop-Mierlo is afgestemd op het aanbod binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Er zijn goede wandel- en fietsverbindingen tussen de wijken en het centrum en goede fiets- en OV-verbindingen met Eindhoven en Helmond. Er is een goede autobereikbaarheid is goed, waarbij het autoverkeer is verduurzaamd
- Doorlopend groen; de natuurgebieden dragen bij aan robuuste regionale, doorlopende groenstructuren en bovenregionale ecologische verbindingen voor het versterken van de biodiversiteit. Dit biedt ook recreatiemogelijkheden voor de inwoners van de gemeente en het Stedelijk Gebied Eindhoven.
- Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo); beide kernen hebben een multifunctioneel centrum waar winkelen, recreëren, wonen, verblijven, cultuur en vermaak samen komen en vormen het middelpunt van het dorpsse leven en het vertrekpunt voor een recreatief bezoek of bezoek aan een evenement. Het woningaanbod in de centra is afgestemd op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren.
- Naar groene sociale wijken; de ambities op het vlak van gezondheid en sociale cohesie worden in de leefomgeving ondersteund door groene wijken en ruimte voor ontmoeting. De wijken zijn

in belangrijke mate duurzaam ingericht qua energieverbruik en –opwekking en klimaat adaptief ingericht. In alle wijken is er een goed gevarieerd woningaanbod waarop is en wordt geanticipeerd op de veranderende samenstelling van de bevolking.

- Naar een multifunctioneel buitengebied; in het buitengebied zijn functies en opgaven met elkaar verweven. Landbouw, natuur, recreatie en bedrijvigheid versterken elkaar en er is ruimte ingebed voor waterberging, duurzame opwek van energie en alternatieve woonvormen.
- Versterken economische kracht; de bedrijventerreinen zijn vitaal ingericht. Qua bedrijvigheid ligt de focus op het midden- en kleinbedrijf, de recreatieve sector en eventuele segmenten binnen de Brainport regio.

4.4.1.2 Toets

Met dit plan wordt het gebied tussen het centrum van Geldrop en de Gijzenrooiseweg duurzaam heringericht voor de toekomst. Een voormalige bedrijfslocatie wordt herbestemd en ingericht met twaalf levensloopbestendige woningen. Daarnaast is met de inrichting sprake van een goede en duurzame groenbestemming met een verbeterde langzaamverkeersverbinding. Dit plan past in de omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo

4.4.2.1 Beleidskader

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2020 de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 'Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis' vastgesteld. De focus voor wonen ligt op de navolgende uitgangspunten:

- meer (betaalbare) woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens met name voor starters en senioren;
- beperkte toevoeging van sociale huurwoningen waarbij gestreefd wordt naar leefbare en vitale wijken met een gezonde mix aan woningtypen en doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie en sloop/nieuwbouw;
- op peil houden van de sociale woningvoorraad;
- nieuwe woningen moet passen in de wijk;
- een goede balans van woningtypen in wijken;
- inzetten op doorstroming door:
 - o met name voor starters, senioren en alleenstaanden te bouwen;
 - o middeldure huurwoningen toe te voegen;
 - o Voldoende woningen realiseren om de uitstroom "beschermde wonen" en "maatschappelijke opvang" mogelijk te maken;
- ruimte geven aan nieuwe woonconcepten, Tiny houses, kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen.

4.4.2.2 Toets

Met dit plan worden twaalf levensloopbestendige woningen gerealiseerd op een transformatielocatie. Deze woningen dragen bij aan realiseren van doorstroming in de woningmarkt. Uit de woonvisie blijkt ook dat er behoefte is aan deze woningen. Dit is toegelicht in paragraaf 4.1.2 van deze toelichting. Dit plan past binnen en sluit aan bij de Woonvisie Geldrop-Mierlo

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Binnen het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Tritium Advies heeft verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 9 december 2019 en rapportnummer 1910/254/TB-01, versie 0 behoort als bijlage bij deze toelichting. Dit rapport met datum 2 april 2021 en rapportnummer rapport C215425.006/PHE behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een belemmering voor het voorgenomen gebruik en dat er geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging met asbest of van met asbest verontreinigd puin.

Daarnaast zijn door Archimil asbestonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken met datum 2 april 2021 met rapportnummer rapport C215425.006/PHE en datum 15 augustus 2023 met rapportnummer rapport C230189.006/PHE (Fase 2) behoren als bijlagen bij deze toelichting. Uit dit rapport blijkt dat er geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging met asbest. Dit komt overeen met de resultaten van het nader onderzoek naar asbest op het westelijk aangrenzend terrein. De aanwezigheid van de loods met een asbesthoudend dak heeft niet geleid tot een bodemverontreiniging ter plaatse van de onverharde regendrupzone. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Beleidskader

5.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

5.2.1.2 Keur

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

5.2.1.3 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

5.2.1.4 *Gemeentelijke Rioleringsplan Geldrop-Mierlo 2023-2027*

Het Gemeentelijke Rioleringsplan Geldrop-Mierlo plan bevat zowel het riolerings- als het waterbeleid omdat dit niet los van elkaar kan worden gezien. De gemeente geeft in dit plan aandacht aan zes speerpunten:

1. Duurzame waterketen: de inzameling en het transport van afvalwater moet zo doelmatig mogelijk plaatsvinden zodat de volksgezondheid niet in het geding komt.
2. Een klimaatbestendig watersysteem: het systeem wordt zo ingericht dat de klimaatveranderingen beter wordt opgevangen. Bij nieuwbouw moet regenwater voortaan eerst in een berging op eigen terrein worden opgevangen voordat het mag worden geloosd op de openbare riolering. Bij reconstructies verhard oppervlak zoveel mogelijk te worden afgekoppeld. De inspanningsverplichting van de gemeente ingeval van hinder of overlast door zware regenval is duidelijker omschreven en aangescherpt.
3. Grondwaterhuishouding in balans: perceeleigenaren zijn beginsel zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden. Zoveel mogelijk regenwater dient geborgen te worden in de bodem. Dit kan rechtstreeks door terreinen onverhard te laten of te maken, dan wel via infiltratievoorzieningen.
4. Water als ordenend principe: bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet het water leidend zijn in de planvorming. Eerst moet worden gekeken hoe het water kan worden opgevangen en verwerkt, de rest van de ontwikkeling plooit zich daar omheen.
5. Gezond, schoon en beleefbaar water: door het gescheiden inzamelen en gescheiden houden van regen - en afvalwater wordt onnodige belasting van de waterzuivering voorkomen, evenals onnodige natuurschade;
6. Samen werken aan water: de gemeente werkt samen met andere partners in de waterketen. Dit zijn de gemeenten, de waterschappen en Brabant Water. Met deze platforms wordt kennis uitgewisseld maar ook (rijks-) subsidies aangevraagd.

Bij toevoeging van verharding hanteert de gemeente Geldrop-Mierlo altijd de 60 mm norm voor waterberging en houdt geen rekening met een gevoeligheidsfactor zoals het waterschap dat doet. De genoemde 60mm norm geldt voor de gehele toename van het verharde oppervlak.

5.2.2 Toets

5.2.2.1 Keur

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een attentiegebied in het kader van de keur. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 22: Ligging van het plangebied binnen beschermingsgebieden in de Keur

In de attentiegebieden wordt getoetst aan het (hydrologisch) standstillbeginsel volgens het "nee, tenzij-regime". Bepalend hierbij is in hoeverre er bij de ingreep een hydrologische relatie is met water binnen het beschermd gebied. Dit betekent dat alleen een vergunning kan worden verleend indien de ingreep geen negatieve invloed heeft op de het beschermd keurgebied. Het standstillbeginsel houdt in dat een waterhuishoudkundige bescherming wordt voorgestaan, waarbij enkel waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden binnen het attentiegebied wanneer deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en/of op verbetering van de landbouwkundige condities.

Binnen het plangebied worden twaalf woningen gerealiseerd. Dit leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Binnen het plangebied wordt echter zorggedragen voor infiltratie van al het hemelwater binnen het plangebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op het beschermd gebied in het kader van de keur.

5.2.2.2 Beleidsregel voor afvoer van hemelwater en Gemeentelijke Rioleringsplan Geldrop-Mierlo

Binnen het plangebied vindt een toename van verhard oppervlak plaats met een omvang van meer dan 500 m². Bij toevoeging van verharding hanteert de gemeente Geldrop-Mierlo een norm van 60 mm norm voor waterberging. Dit wordt voor het plangebied in navolgende paragraaf uitgewerkt

5.2.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied

Huidige situatie en beoogde verharding

Binnen het plangebied waren een tuinbouwloods en kassen aanwezig met een omvang van 500 m². Deze bebouwing is vooruitlopend op deze herontwikkeling al gesloopt. De bedrijfswoning blijft be-

houden en wordt herbestemd naar een woonbestemming. Tevens was de bedrijfsontsluiting al aanwezig. Deze ontsluiting wordt hergebruikt en verlengd. Navolgende tabel geeft een beeld van de huidige en beoogde verharde oppervlakte binnen het plangebied.

Verhard oppervlak		
	Situatie voor herontwikkeling	Beoogde situatie
Daken	Bedrijfswoning (180 m ²) Loods (320 m ²) Kassen (180 m ²)	Woning voormalige bedrijfswoning (180 m ²) Nieuwe woningen, gemiddeld (100 m ² x 14 =) 1.400 m ²
Ontsluiting en parkeren	1.500 m ²	7.800 m ²
Totaal	2.180 m ²	9.380 m ²

Tabel 6: Tabel met huidige en beoogde oppervlakte verhardingen binnen het plangebied

Per saldo is er sprake van een toename van verharding met een omvang van circa 7.200 m².

5.2.2.4 Bodemsamenstelling

Het westen van het plangebied is een hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21). Het oosten is als 'Ih BEBOUW' gekarteerd wat inhoudt dat dit deel van de bodemkaart gekarteerd is als bebouwing en dat de bovengrond naar verwachting sterk geroerd is. Wanneer er naar de bodemtypes in de omgeving wordt gekeken is het het meest voor de hand liggend dat de oorspronkelijke bodem ook bestaat uit "zEZ21". Bij dit bodemtype bestaat de bovenlaag van de bodem uit leemarm en zwaklemig fijn zand. Dit bodemtype staat bekend om zijn matige waterdoorlatendheid.

De GHG is NAP + 18,8 m. Hiermee ligt de GHG van het plangebied circa 0,5 m tot 0,8 m beneden maaiveld. De GLG is NAP + 17,8 m. De GLG van het plangebied circa 1,5 m tot 1,8 m beneden maaiveld ligt.

Er is door Kragten een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor deze ontwikkeling om beter inzicht te geven in het watersysteem binnen het plangebied, zowel nu als na realisatie van het plan. Dit plan met datum 4 oktober 2023 en projectnummer GLM023 behoort als bijlage bij deze toelichting.

5.2.2.5 Omgang met hemelwater

Binnen het plangebied worden twaalf woningen en een ontsluitingsweg met parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is hiermee sprake van een toename van verharding met een omvang van circa 4.813 m². Dit is nader gespecificeerd in navolgende tabel.

Type oppervlak	Bruto oppervlak [m ²]	Afvoerend deel [%]	Netto oppervlak [m ²]
11 kavels met oppervlak tussen de 150 m ² en 375 m ²	3182	65%, minimum 150 m ²	2.113
1 kavel met oppervlak van meer dan 375 m ²	400	max 250	250
Woning voormalige bedrijfswoning	1.480	max 250	250
Openbare wegverharding en parkeren	2.200	100%	2.200
Openbaar groen	3.639	0%	0
Water	599	0%	0
Totale oppervlak	10.800		4.813

Tabel 7: Verhard oppervlak na deze herbestemming (Kragten)

De bergingscapaciteit dient 60 mm te bedragen en de voorziening dient gerealiseerd te worden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). In navolging van het verwacht verhard oppervlak is sprake van een bergingsopgave van 289 m². Dit is nader gespecificeerd in navolgende tabel.

Type oppervlak	Netto oppervlak [m ²]	Wateropgave [m ³]
11 kavels met oppervlak tussen de 150 m ² en 375 m ²	2.113	127
1 kavel met oppervlak van meer dan 375 m ²	250	15
Woning voormalige bedrijfswoning	250	15
Openbare wegverharding en parkeren	2.200	132
Openbaar groen	0	0
Water	0	0
Totale oppervlak	4.813	289

Tabel 8: Beoogde waterbergingsopgave (Kragten)

In het ontwerp voor herinrichting van het plangebied is ruimte opgenomen voor waterberging op openbaar terrein. Omdat de GHG dicht bij het maaiveld staat, is er niet veel ruimte voor diepe waterberging. Hierdoor is het noodzakelijk dat in het ontwerp rekening wordt gehouden met meer oppervlak waterberging op openbaar terrein. Verder dient de voorkeursvolgorde van het waterschap in acht genomen te worden. Aangezien de GHG dicht bij het maaiveld ligt, zijn in dit plangebied enkel bovengrondse oplossingen relevant. Bovendien heeft de gemeente Geldrop-Mierlo voorkeur voor realisatie van bovengrondse voorzieningen om te voldoen aan de wateropgave. De uitwerking van de hemelwaterinfiltratievoorzieningen binnen het plangebied zijn toegelicht en uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan dat als bijlage bij deze toelichting behoort. De tabel met de samenvatting uit dit rapport is hierna opgenomen.

Type berging	Afmetingen	Volume (m ³)
Infiltratiegreppel	Totale lengte van circa 55 m, een breedte aan de bovenzijde van 1,5 m, een diepte van 0,35 m, en een talud van 1:1	20
Wadi	Oppervlak van circa 525 m ² . Bij een maaiveld van NAP + 19,3 m en een bodempeil van NAP + 18,90 m is er een bergingsschijf van maximaal 0,40 m mogelijk. Taluds van 1:3.	187
Verlaging omliggend park	Het park kan zeker over een oppervlak van 1.800 m ² op een lager peil komen te liggen. Denk daarbij aan een peil van circa NAP + 19,30 m, de insteekhoogte van de wadi. Wanneer dit oppervlak dan 0,10 m extra water krijgt komt het waterpeil in het plan op maximaal NAP + 19,40 m.	180
Totaal		387

Tabel 9: Samenvatting te realiseren waterberging

Met deze inrichting wordt 387 m³ berging worden gerealiseerd. Dit voldoet ruim aan de bergingseis van 289 m³. Er is nog een mogelijkheid om het systeem robuuster te maken door de ruimte rondom de greppel volledig te verlagen zodanig dat dit met een maaimachine gemaaid kan worden of het toepassen van groene parkeerplaatsen.

Het is belangrijk dat de waterbergende voorzieningen na afloop van een regenbui weer voldoende snel beschikbaar zijn voor een volgende regenbui. De gemeente stelt dat een waterbergende voorziening binnen 24 uur weer volledig beschikbaar moet zijn; het waterschap stelt dat een waterbergende voorziening na vijf droge dagen weer volledig beschikbaar moet zijn. Hierin zit een behoorlijk verschil ten aanzien van de leegloop. Uit het infiltratieonderzoek (bijlage 1) volgt dat het matig fijne zand dat zwak tot matig siltig is een goede doorlatendheid heeft, terwijl het zeer fijne zand een matige doorlatendheid heeft. De meeste bodemlagen bestaan uit het zeer fijne zand, waardoor vooral rekening gehouden dient te worden met de lagere doorlatendheid van dit zand (rekenwaarde van 0,25 m/d). Mogelijk is het dus nodig om ter plekke van de infiltratievoorzieningen bodemverbetering toe te passen om de leegloop te verbeteren. Voor deze locatie geldt de volgende volgorde:

- leegloop door infiltratie.
- daar waar infiltratie onvoldoende snel gaat, leegloop naar de B-watergang.
- er mag worden geloosd met een maximale leegloop van 2 l/s/ha.

In het basisrioleringsplan, dat in een latere fase volgt, wordt gerekend aan de leeglooptijden. De meeste bodemlagen bestaan echter uit het zeer fijne zand, waardoor in dit project vooral rekening gehouden dient te worden met de lagere doorlatendheid van dit zand (rekenwaarde van 0,25 m/d). Hierom wordt aanbevolen om ter plekke van infiltratievoorzieningen grondverbetering toe te passen om de doorlatendheid vergroten. Verder is in dit plan rekening gehouden met een groot gedeelte van het park dat verlaagd wordt en is hierdoor meer ruimte voor waterberging gecreëerd dan wat vanuit de bergingseis nodig is. Hierdoor is er een groter oppervlak beschikbaar waarin het water in de bodem kan infiltreren. Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Deze wordt voorzien richting de B-waterloop.

Het waterplan is besproken met het waterschap. Met dit waterplan is sprake van een goede omgang met hemelwater binnen het plangebied.

5.2.2.6 *Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater*

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.2.7 *Afvalwater*

De woningen worden met een nieuwe aansluiting gekoppeld aan de bestaande infrastructuur in de omgeving. Dit past binnen de capaciteit.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 **Beleidskader**

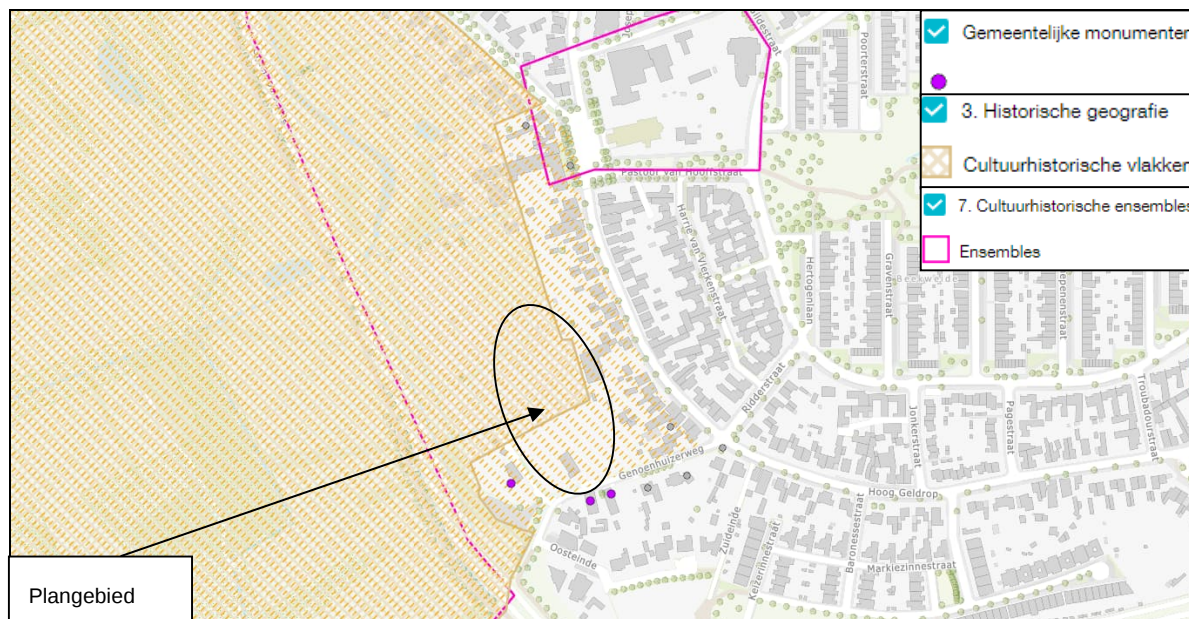
Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een ruimtelijk plan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

5.3.2 **Toets**

5.3.2.1 *Omgeving*

Inleiding

Het plangebied is gelegen in een omgeving met cultuurhistorische waarden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 23 : Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Gemeentelijke monumenten

Aan de Genoenhuizerweg zijn drie gemeentelijke monumenten gelegen. Dit betreft de panden aan: Genoenhuizerweg 2, Genoenhuizerweg 5 en Genoenhuizerweg 7. Dit betreft langgevelboerderijen met een woon-stalhuis. De boerderij aan Genoenhuizerweg 2 betreft een langgevelboerderij uit de jaren 1920-1930. Aan Genoenhuizerweg 5 is een boerderij aanwezig uit 1849. Het oorspronkelijke bouwjaar dateert uit de 17^e eeuw. De langgevelboerderij aan Genoenhuizerweg 7 stamt uit 1878. Navolgende figuur geeft een beeld van deze boerderijen.



Figuur 24: Beeld van gemeentelijke monumenten aan de Genoenhuizerweg 2,5 en 7

Het plangebied is tegenover en naast de gemeentelijke monumenten gesitueerd. De woning aan Genoenhuizerweg 6 is opgericht in 1994 en is niet cultuurhistorisch waardevol. De woning wordt niet verbouwd of herbouwd. De woning wordt herbestemd van een bedrijfswoning naar een burgerwo-

ning. De nieuw te realiseren woningen worden achter de bedrijfswoning aan een nieuwe ontsluitingsweg opgericht. Deze ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de gemeentelijke monumenten aan Genoenhuizerweg 2,5 of 7.

Cultuurhistorisch waardevolle vlakken

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak dat de oude ontginningen Zes gehuchten omvat. Dit is een kleinschalig gebied met een aaneenschakeling van kleinere oude akkers met een esdek en openheid, beemdgronden (oude hooi- en weilanden), kampjes en enkele kleine loofbosjes. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (resten van) houtwallen. Het is een gebied met relatief veel zandpaden. De percelering kan deels nog dateren uit de Late Middeleeuwen (periode 1250-1500), toen delen van het gebied werden ontgonnen vanuit enkele verspreid gelegen hoeven. De kampjes zijn van latere datum. De oudste kampjes dateren waarschijnlijk uit de 17^e eeuw. Midden in het gebied liggen de buurtschappen Riel (beschermde dorpsgezicht) en Gijzenrooi. Deze buurtschappen kennen nog relatief veel oude (langgevel)boerderijen. Ook kent het gebied veel oude bomen en (restanten van) hakhout.

5.3.2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak oude ontginningen Zes gehuchten. Met dit plan wordt een bedrijfsterrein herbestemd, waarbij met de herinrichting van het perceel sprake is het realiseren van een meer rafelige dorpsrand in plaats van de harde strakke dorpsrand die er nu is. De woningen worden landschappelijk ingepast met een forse groenbestemming. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied, maar versterken deze juist door aan te sluiten bij een meer kleinschalige herindeling van het terrein en realisatie van een langzaamverkeersverbinding van het plangebied naar de omgeving.

5.4 Archeologie

5.4.1 Beleidskader

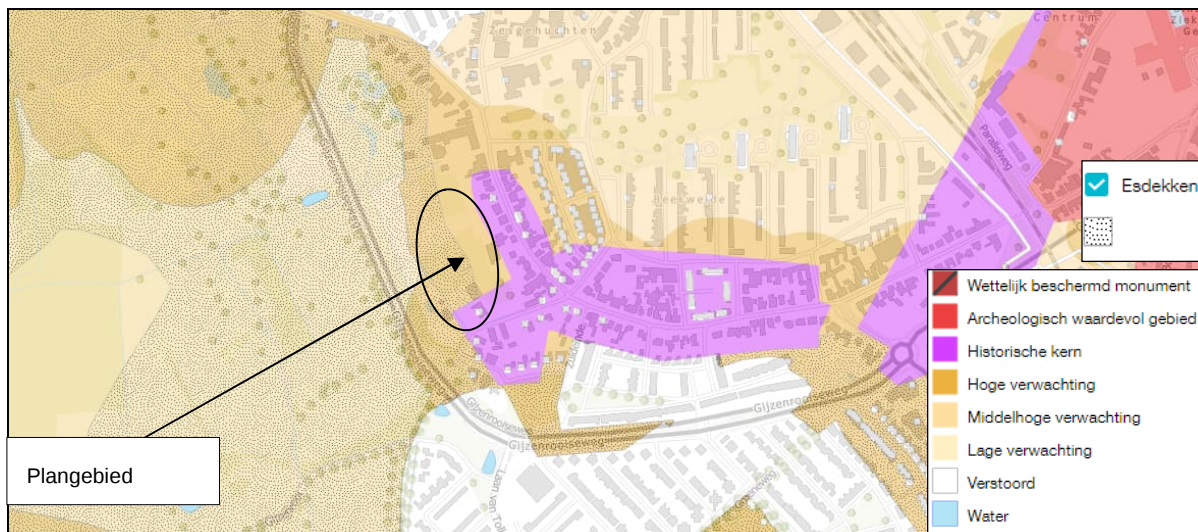
5.4.1.1 Wettelijk kader

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

5.4.1.2 Gemeentelijke beleid

Archeologisch beleidskaart

Het archeologisch beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo is vastgelegd in het Beleidsplan Archeologische monumentenzorg gemeente Geldrop-Mierlo. Tevens heeft de gemeente een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Hierna is een uitsnede weergegeven van de archeologische beleidskaart. De ligging van plangebied is daarop aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.4.2 Toets

De gronden binnen de voorzijde van het plangebied zijn voorzien van 'categorie 2'; gebied van archeologische waarde'. De gronden achter de bedrijfswoning zijn voorzien van de aanduiding 'categorie 3; gebied hoge verwachting'. Op grond van deze aanduidingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Binnen het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 1 mei 2023 en rapportnummer 23010081 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek is hierna samengevat opgenomen.

"Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss ligt, binnen het historisch agrarische gebied van het buurtschap Zesgehuchten. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een dekzandrug. Gezien de ouderdom van het landschap is het mogelijk dat bewoning in het plangebied heeft plaatsgevonden vanaf het Paleolithicum, in het bijzonder omdat het plangebied in het overgangsgebied lijkt te liggen tussen een hoger gelegen dekzandrug en een natte laagte. De resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum zullen in de wat lager gelegen delen te verwachten zijn (in het noordwesten), terwijl resten uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen zich hoger op de rug bevinden (in het zuidoosten). Er bevindt zich waarschijnlijk ook een oud bouwlanddek in het plangebied, waarmee eventueel aanwezige archeologische resten goed bewaard kunnen zijn gebleven. De verwachting op archeologische resten uit de periode Paleolithicum-Late Middeleeuwen is daarom hoog. Ook is er op de oudst geraadpleegde kaart uit het begin van de 19^e eeuw bebouwing zichtbaar in het zuiden van het plangebied. Hiervan zijn daar bewoningsresten te verwachten of resten van eventuele voorgangers, die teruggaan tot in het begin van de Nieuwe Tijd. Daar geldt daarom een hoge verwachting op bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd. Voor de rest van het plangebied geldt een lage verwachting op (bewonings)resten uit de Nieuwe Tijd. Wel kunnen er sporen van landgebruik worden aangetroffen.

Onderin de boringen vanaf 40-65 cm -Mv (19,08-18-76 m NAP) is dekzand aanwezig. Dit zand is ten dele verspoeld. Hierop ligt een oud bouwlanddek, dat bestaat uit humeus zand. In de top van het dekzand zijn sporen van de oude, oorspronkelijke bodem aanwezig, in de vorm van B, BC en C-horizonten. Dit wijst erop dat de top van het dekzand, als archeologisch relevant niveau nog zodanig intact is gebleven, dat daarin nog grondsporen van resten uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. De hoge verwachting uit het bureauonderzoek is hiermee bevestigd. Alleen de top van het dekzand is enigszins aangetast, waarmee intacte resten uit het Paleolithicum en het Mesolithicum niet worden verwacht.

Advies

Aan de hand van het onderzoek blijkt dat in het hele plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de periode Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Voor het zuiden van het plangebied geldt op basis van het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de Nieuwe Tijd. Deze archeologische waarde dient in het nieuwe bestemmingsplan te worden uitgewerkt. In het kader van de toekomstige werkzaamheden wordt geadviseerd om in het kader van de vergunningverlening bodemingrepen die beneden 30 cm -Mv reiken vooraf te laten gaan door een proefsleuvenonderzoek (IVO-P, protocol 4003). Dit onderzoek heeft daarbij als doel om de aanwezigheid van archeologische resten aan te tonen dan wel uit te sluiten (Inventariserend veldonderzoek, karterende fase). Voor een gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, die op voorhand door de bevoegde overheid (gemeente Geldrop-Mierlo) moet worden goedgekeurd.

In navolging van dit onderzoek blijft een archeologische dubbelbestemming gehandhaafd binnen het plangebied totdat het plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt de wetten: Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.5.1.3 Stikstofdepositie

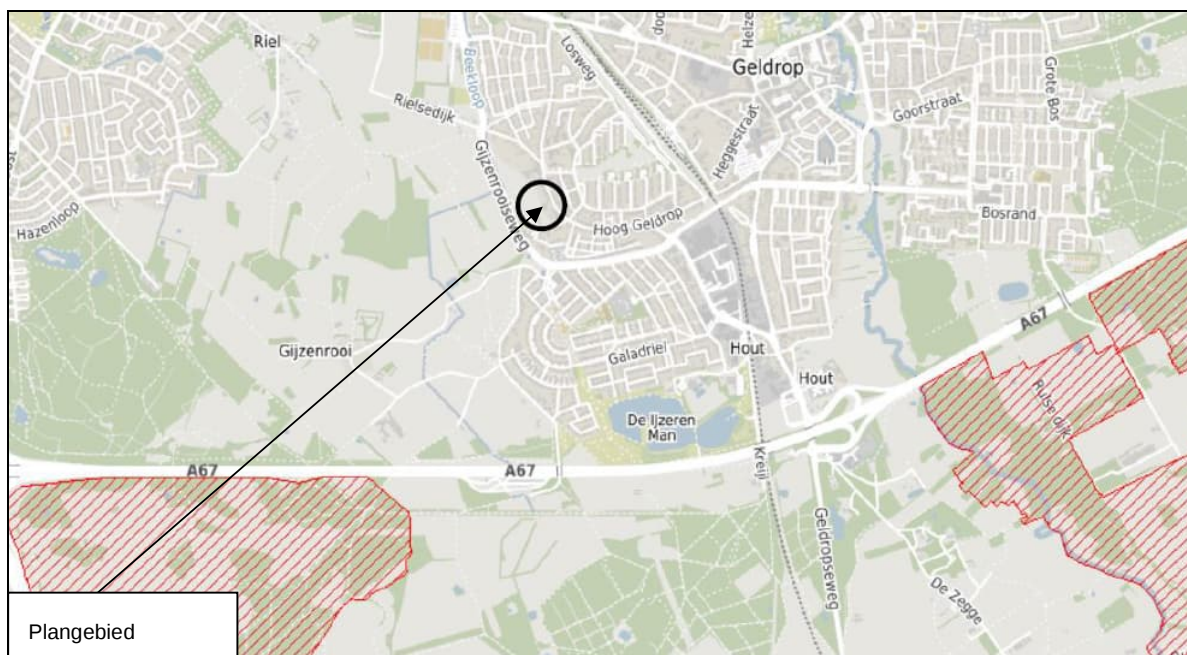
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Een project is uitvoerbaar indien vast staat dat de ontwikkeling geen effect heeft (stikstofdepositie $<0,00$ mol/ha/j) op een Natura-2000 gebied. Dit dient te worden aangetoond middels een Aeries-berekening.

5.5.2 Toets

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

Het dichtstbij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux. Het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven is gelegen ten zuidoosten van het plangebied op een afstand van circa 2,0 kilometer. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de ligging van deze Natura-2000 gebieden ten opzichte van het plangebied.



Figuur 26: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden

Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de relatief grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebied als gevolg van effecten van verdroging, versnippering, mechanische en optische verstoring en verstoring door licht, geluid en trilling door de voorgenomen plannen.

NNB-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van het NNB. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het Rijksdeel ligt op circa 90 meter afstand ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied wat deel uitmaakt van het Provinciaal deel ligt circa 40 meter ten westen van het plangebied. De ligging van het NNB in de omgeving van het plangebied is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 27: Ligging NNB-gebieden ten opzichte van het plangebied

Het plangebied behoort niet tot het NNB. Gezien de afstand van het plangebied tot het NNB en gezien de aard van de voorgenomen plannen is het uit te sluiten dat de voorgenomen plannen een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.

5.5.2.2 Stikstofdepositie-onderzoek

Door NOX Advies is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd met een Aerius-berekening voor de bouw- en gebruiksfase. Dit onderzoek met datum 27 juni 2023 behoort als bijlage bij deze toelichting. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure.”

5.5.2.3 Soortenbeoordeling

Door Starro is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 21 maart 2021 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming zijn opgenomen in paragraaf 5.5.2.1 van deze toelichting. De conclusie voor wat betreft soortenbescherming is hierna opgenomen.

“Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

1. *De werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de broedperiode van vogels en wanneer geen broedgevallen aanwezig zijn.”*

5.6 Geluid

5.6.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De wet niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.2 Toets

Door de Omgevingsdienst is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een geluidbelasting van minder dan 48 dB. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Beleidskader

5.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

5.7.1.2 Woon- en leefklimaat

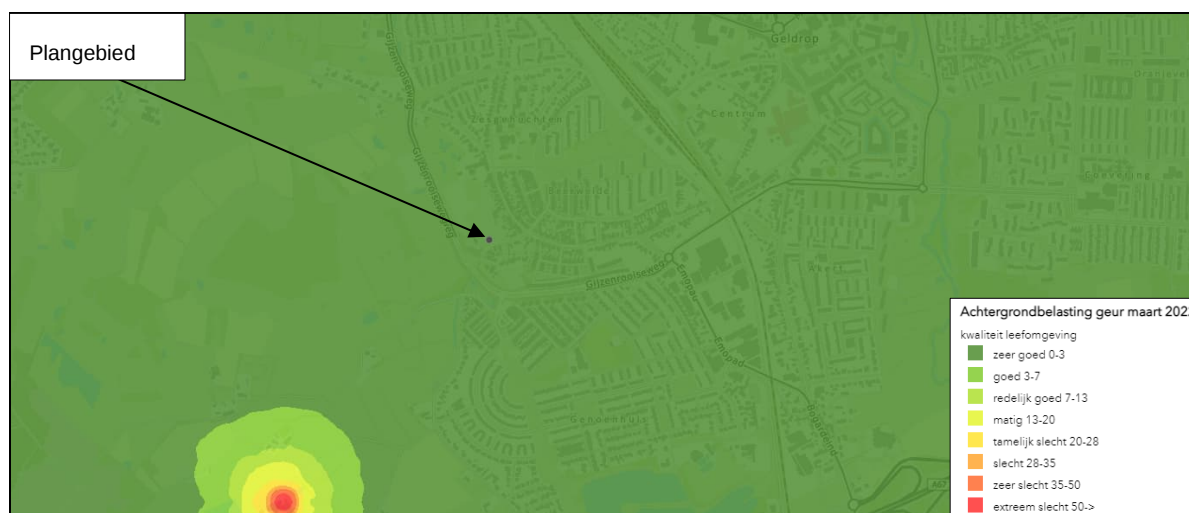
Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), omdat het een grote veehouderij betreft, dan wel omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting.

5.7.1.3 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

5.7.2 Toets

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor geur gevoelige objecten gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met het woon- en leefklimaat waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Er is tevens geen sprake van een geurcontour van een bedrijf met een aan te houden vaste afstand van 100 meter.



Figuur 28: Uitsnede kaart met achtergrondbelasting geur en woon en leefklimaat, waarop de ligging van het plangebied is aangegeven

Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen de wijde omgeving van het plangebied. De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn hiermee niet belemmerend voor veehouderijen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden veehouderijen dan ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren.

5.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op ba-

sis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

5.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Endotoxinen

Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen grote afstand tot het plangebied. Er is geen sprake van een endotoxinen contour in de omgeving van het plangebied.

5.8.2.2 geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied is geen sprake van een geitenbedrijf. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde woningbouw.

5.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied is gelegen binnen een bestaande woonwijk. In de omgeving zijn geen gronden gelegen waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde woningbouw.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die planologisch mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in gemengde gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan.

5.9.2 Toets

5.9.2.1 Gebiedstypering

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom maar in een omgeving waar diverse bedrijfsbestemmingen gelegen zijn en direct nabij de belangrijke ontsluitingsweg Gijzenrooiseweg. Desondanks wordt uitgegaan van de categorisering 'rustige woonwijk'.

5.9.2.2 Garagebedrijf Hoog Geldrop 107

In de omgeving van het plangebied is aan Hoog Geldrop 107 een garage bedrijf gelegen. De richtafstand volgens de VNG-publicatie voor handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (SBI 451, 452 en 454), in een rustige omgeving bedraagt ten hoogste 30 meter. De planlocatie is tegen het autobedrijf aangelegd. De afstand tussen de beoogde woningen en het bedrijf is hiermee kleiner dan de gestelde richtafstand. Op basis van de beoordeling volgens stap 1 van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden: voor het garagebedrijf is op grond van de activiteiten en bijbehorende richtafstand tot woningen vanwege de nieuwbouw, mogelijke milieu- c.q. geluidhinder te verwachten. In dat geval dient middels een nader onderzoek aangetoond te worden of sprake is van mogelijke milieu- c.q. geluidhinder bij het plan en of de inrichting niet beperkt gaat worden in de bedrijfsactiviteiten.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 16 januari 2023 en projectnummer 298590 behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter hoogte van de nieuwe woningen in ruime mate kan worden voldaan aan de normstelling van Stap 2 uit de publicatie bedrijven en milieuzonering en artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het onderdeel industrielawaai en worden de activiteiten van het garagebedrijf niet beperkt. Hiermee is het initiatief voor het onderdeel industrielawaai ruimtelijk inpasbaar.

5.9.2.3 Detailhandel Hoog Geldrop 99

In de omgeving van het plangebied is aan Hoog Geldrop 99 een (voormalige) bakkerij gelegen. De richtafstand volgens de VNG-publicatie bedraagt in een rustige omgeving bedraagt ten hoogste 10 meter. Daaraan wordt voldaan binnen het plangebied.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beleidskader

5.10.1.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

5.10.1.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Met Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risi-

co's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft..

5.10.1.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

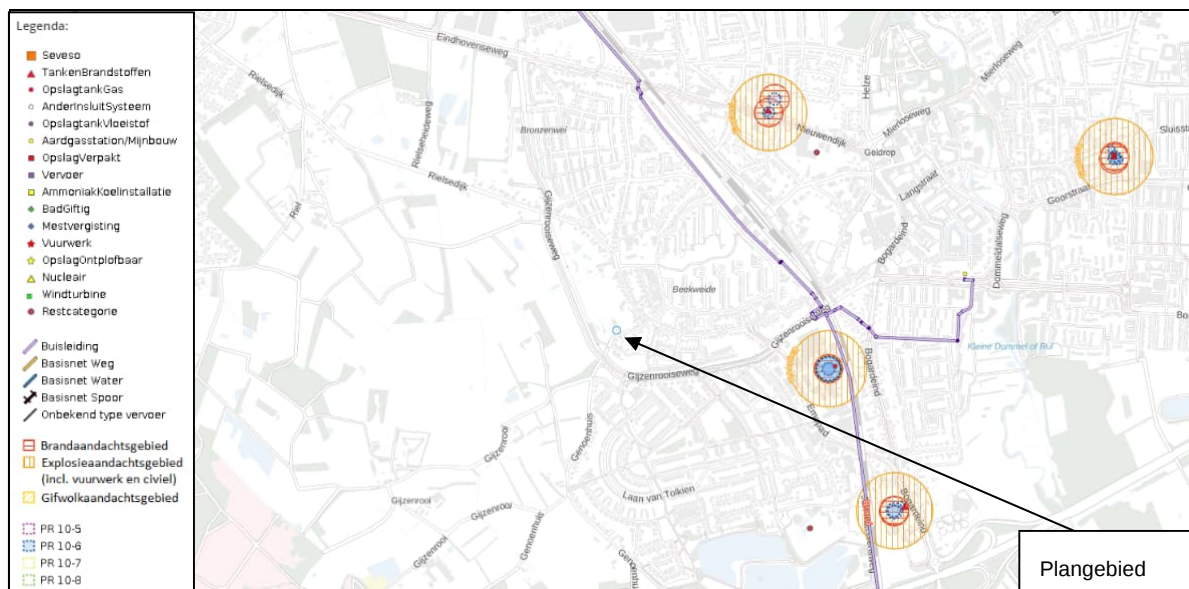
Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

5.10.2 Toets

5.10.2.1 Inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 29: Uitsnede risicokaart externe veiligheid, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.10.2.2 Transport

Het spoortraject Eindhoven–Weert heeft een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 24 meter en een invloedsgebied van 995 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 730 meter tot het spoor. Hierbij is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van deze spoorlijnverbinding.

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

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterwegverbinding waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Beïnvloeding vindt hiermee niet plaats.

Op korte afstand van het plangebied is een hoogspanningslijn gesitueerd. In de regels en op de verbeelding is een aanduiding opgenomen waarbinnen geen verblijfsfuncties voor kinderen mogen worden gerealiseerd. De woningen worden buiten deze contour opgericht. Er is hiermee geen sprake van een gezondheidsrisico.

5.10.2.3 Groepsrisico

Gezien het feit dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert en het invloedsgebied A67 is gelegen, dient er een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden. De veiligheidsregio heeft een standaardadvies ontwikkeld dat toegepast kan worden aan bepaalde afwegingscriteria, het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand en de aard van de ontwikkeling. In dit geval is het plan niet bestemd voor zeer kwetsbare personen, ligt de spoorwegverbinding op een afstand van circa 730 meter tot het plangebied en is de toename van personen in het gebied door dit plan minder dan 50 personen. Derhalve kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio overgenomen worden.

Het standaardadvies is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.

Er is binnen het plangebied sprake van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en realisatie van een adequate bluswatervoorziening. Er is binnen het plangebied sprake van doodlopende route met een keermogelijkheid aan het einde van de insteekweg. De wegbreedte is meer dan voldoende voor de bereikbaarheid van hulpwagens. De lengte van de weg bedraagt meer dan 80 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de beleidsregel bereikbaarheid en blusvoorziening. Bij de uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied bekijkt de gemeente Geldrop-Mierlo in samenspraak met de Veiligheidsregio welke maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid van hulpdiensten te garanderen.

Tevens kan worden gesteld dat de bouw van de woningen de zelfredzaamheid van de aanwezige personen niet verkleint. De te realiseren woningen beperken geen ontvluchtingsmogelijkheden en de personen in de woning kunnen als zelfredzaam worden beschouwd.

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Bijdrage aan luchtkwaliteitsverontreiniging

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto.

5.11.1.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 20 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

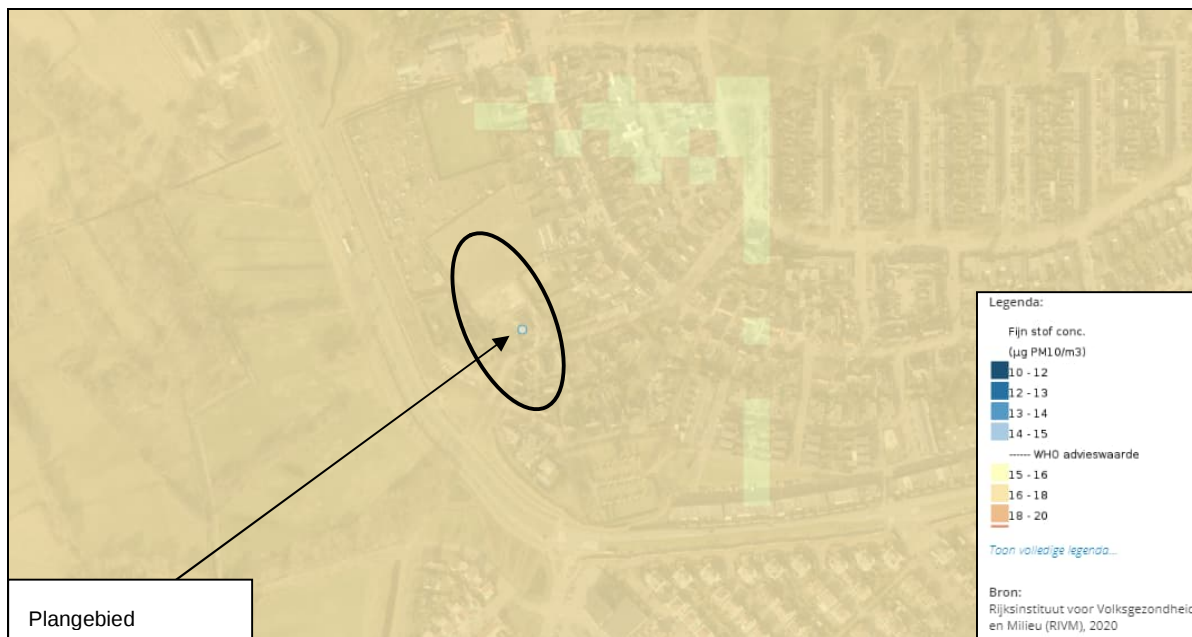
5.11.2 Toets

5.11.2.1 Bijdrage aan luchtkwaliteitsverontreiniging

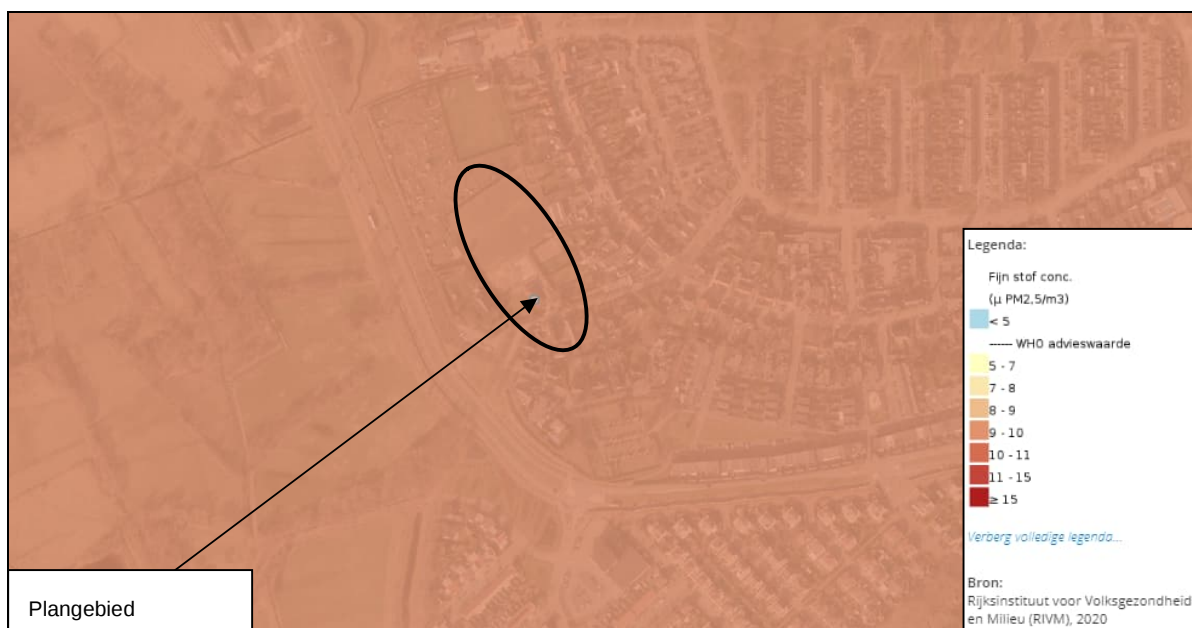
De beoogde herontwikkeling ziet toe op realisatie van 14 woningen en ziet hiermee binnen het begrip NIBM. De luchtkwaliteit hoeft voor dit plan niet verder te worden onderzocht.

5.11.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van fijnstof binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 30: Fijnstof PM₁₀ (Bron: RIVM)



Figuur 31: Fijnstof PM_{2,5} (Bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 32: Stikstofdioxide (Bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.12 Besluit m.e.r.

5.12.1 Beleidskader

5.12.1.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.

5.12.1.2 Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is: 'D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.').

5.12.1.3 *Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling*

Zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

5.12.1.4 *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Het doel van een aanmeldnotitie ten behoeve van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie over mogelijke relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'.

De belangrijke nadelige gevolgen moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen).
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu).
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van effect).

5.12.2 Toets

5.12.2.1 *1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:*

De toelichting behelst de realisatie van 12 grondgebonden woningen. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings) plichtig.

5.12.2.2 *Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling*

In de quickscan flora en fauna en de het stikstofdepositie-onderzoek wordt geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het opstellen van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.12.2.3 *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Kenmerken van het project

De omvang van het project:

Het plan heeft betrekking op realisatie van twaalf grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom van Geldrop. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 10.741 m². Er is dus sprake van een extensieve woningbouwontwikkeling. Het plangebied bevindt zich te midden van bestaande woningbouw.

Cumulatie met andere projecten

In de omgeving van het plangebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten. Er zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd. De woningen worden gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout. Grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Wat betreft energie stimuleert de gemeente het gebruik van duurzame (energie)systemen. De woningen worden gasloos gerealiseerd.

De productie van afvalstoffen

Bij de beoogde herontwikkeling worden geen stoffen, methoden of technologieën gebruikt waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen.

Verontreiniging en hinder

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet- en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Woningen zijn geen risicobron. Er zijn geen belemmeringen vanuit het plaatsgebonden risico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

Plaats van de activiteit

Het bestaande grondgebruik

Binnen het plangebied is enkel sprake van braakliggend land. In samenhang met deze herbestemming is het tuincentrum binnen het plangebied gesaneerd.

Natuurlijke hulpbronnen

Binnen het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel effect hebben op het project.

Opname vermogen / gevoeligheid van het milieu

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Kenmerken van de potentiële effecten

Het bereik van het effect betreft de zeer nabije directe omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter van de ontwikkeling. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving nihil is.

Conclusie

In voldoende mate is inzicht verkregen in de milieugevolgen van de beoogde herontwikkeling van dit plan. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de

potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' zijn opgenomen. Op de verbeelding is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen. De bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied is voorzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand'. De bouwvlakken voor de nieuwe woningen zijn voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. De gronden tot een breedte van 80 meter tot de hoogspanningsleiding die ten westen van het plangebied gelegen is, zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – hoogspanningsverbinding'.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor aanleg, onderhoud en in stand houding van openbaar groen binnen het plangebied.

6.4.2 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer en parkeren en bijbehorende voorzieningen.

6.4.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de beoogde gebouwen binnen het plangebied. Binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken mogen in totaal twaalf nieuwe woningen worden gebouwd, bestaande uit twee-onder-één kap woningen. Op de verbeelding zijn bouwaanduidingen opgenomen waarmee wordt verankerd dat de woningen niet aaneen gebouwd worden door verbindingen van aanbouwen of bijgebouwen tussen de woningen.

6.4.4 Waarde – Archeologie

Voor de gronden die zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn in de regels van dit bestemmingsplan regels opgenomen die voorwaarden stellen aan roering van de gronden binnen het plangebied totdat de gronden zijn vrijgeven door het bevoegd gezag.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld moet worden van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten economisch uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan is op basis van het grondgebruik en de daaruit voortvloeiende kosten en opbrengsten onderzocht. Het plan kent een positief saldo. Gezien het stadium waarin de planontwikkeling zich momenteel bevindt, kan gesteld worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. Uit actueel provinciaal en regionaal onderzoek naar de behoefte van woningen is gebleken dat die behoefte er is binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. De behoefte naar nieuwe woningen en daarmee de behoefte aan bouwgrond is daarmee aangetoond. Dit wordt ook bekrachtigd door de op 9 maart 2023 overeengekomen Woondeal, die is ondertekend door het rijk, de provincie en de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze partijen hebben zich langjarig gecommitteerd om de woonopgave in de regio op te pakken en te versnellen. Voorliggend plan past in de ambities zoals vastgelegd in de Woondeal.

7.2 Omgevingsdialoog

Deze ontwikkeling is op 10 mei 2023 middels een inloopavond toegelicht aan de omgeving. Het verslag van deze avond, welke opmerkingen zijn geplaatst en hoe deze verwerkt zijn, is opgenomen als bijlage bij deze toelichting .

8. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

8.2 Inspraak

Dit bestemmingsplan is als voorontwerpbestemmingsplan ter inspraak gelegd. Gedurende de inspraaktermijn zijn inspraakreactie ontvangen op het bestemmingsplan, waarna dit bestemmingsplan is aangepast. De inhoud van de inspraakreacties en hoe dit heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan is weergegeven in de nota van inspraak en vooroverleg. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, de veiligheidsregio en waterschap De Dommel. De inhoud van de wettelijke vooroverlegreacties en hoe dit heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan is weer-

gegeven in de nota van inspraak en vooroverleg. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.4 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 november 2023 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn zijn vier zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Dit bestemmingsplan is niet gewijzigd in navolging van deze zienswijzen. De inhoud van de zienswijzen en de zienswijzenbeantwoording is weergegeven in de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het vastgestelde bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen verwerkt. Deze wijzigingen zijn weergegeven in de Nota van ambtshalve wijzigingen. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.