



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Vesperstraat 33, Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnummer:

22MIER-RUOBVESP

Opdrachtgever:

Compaen

Datum vrijgave:

december 2022

Opstellers:

mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter

N. (Nienke) de Geijter

M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectlocatie	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
2.1	Projectlocatie	8
2.2	Beschrijving projectlocatie en omgeving	8
2.3	Gewenste ontwikkeling	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
3.1.4	Wet natuurbescherming	12
3.1.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.6	Erfgoedwet en Omgevingsrecht	13
3.1.7	Conclusie	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2	Provinciale structuurvisie 2014	15
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.2.4	Conclusie	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	17
3.3.2	Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040	19
3.3.3	Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028	20
3.3.4	Nota Duurzaamheid Geldrop-Mierlo 2016-2019	21
3.3.5	Welstandsnota Geldrop-Mierlo 2013	22
3.3.6	Conclusie	22
4	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Geluid	23
4.3	Externe veiligheid	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.4.1	Conclusie	29
4.5	Bodem	29
4.6	Watertoets	31
4.6.1	Beleid	31
4.6.2	Huidige en toekomstige situatie	34
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.7.1	Archeologie	35
4.7.2	Cultuurhistorie	37
4.8	Natuur	38
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	39
4.10	Verkeer en parkeren	41
4.10.1	Verkeer	41
4.10.2	Parkeren	41

4.11	Kabels en leidingen.....	42
4.12	M.e.r.-plicht.....	42
5	UITVOERBAARHEID.....	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.2	Nut en noodzaak.....	43
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
5.4	Reactie op voorgesteld alternatief.....	44

1 INLEIDING

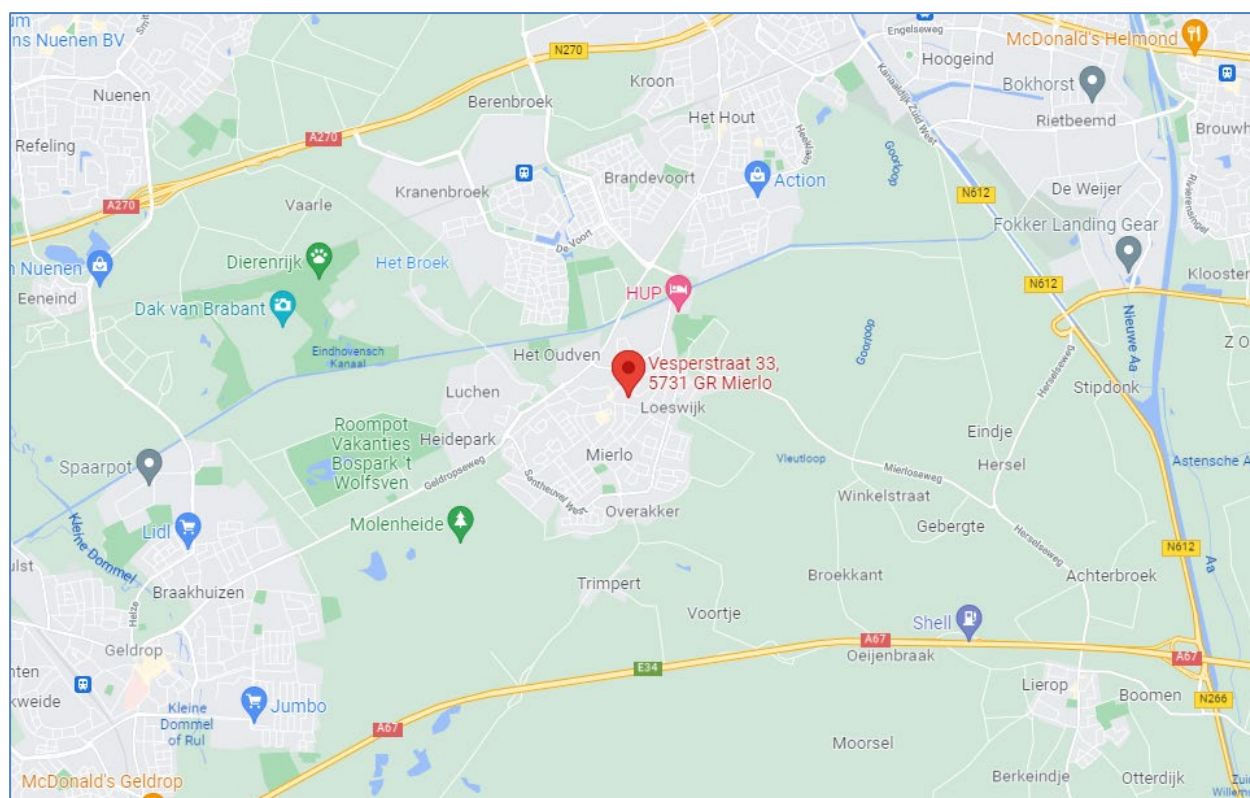
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Vesperstraat 33 te Mierlo 20 appartementen op te richten. Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Geldrop-Mierlo, sectie F, nummer 7746. De oppervlakte van het kadastrale perceel bedraagt ca. 20.578 m². De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2.675 m².

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties', dat is vastgesteld door de raad op 14 december 2015 en onherroepelijk is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

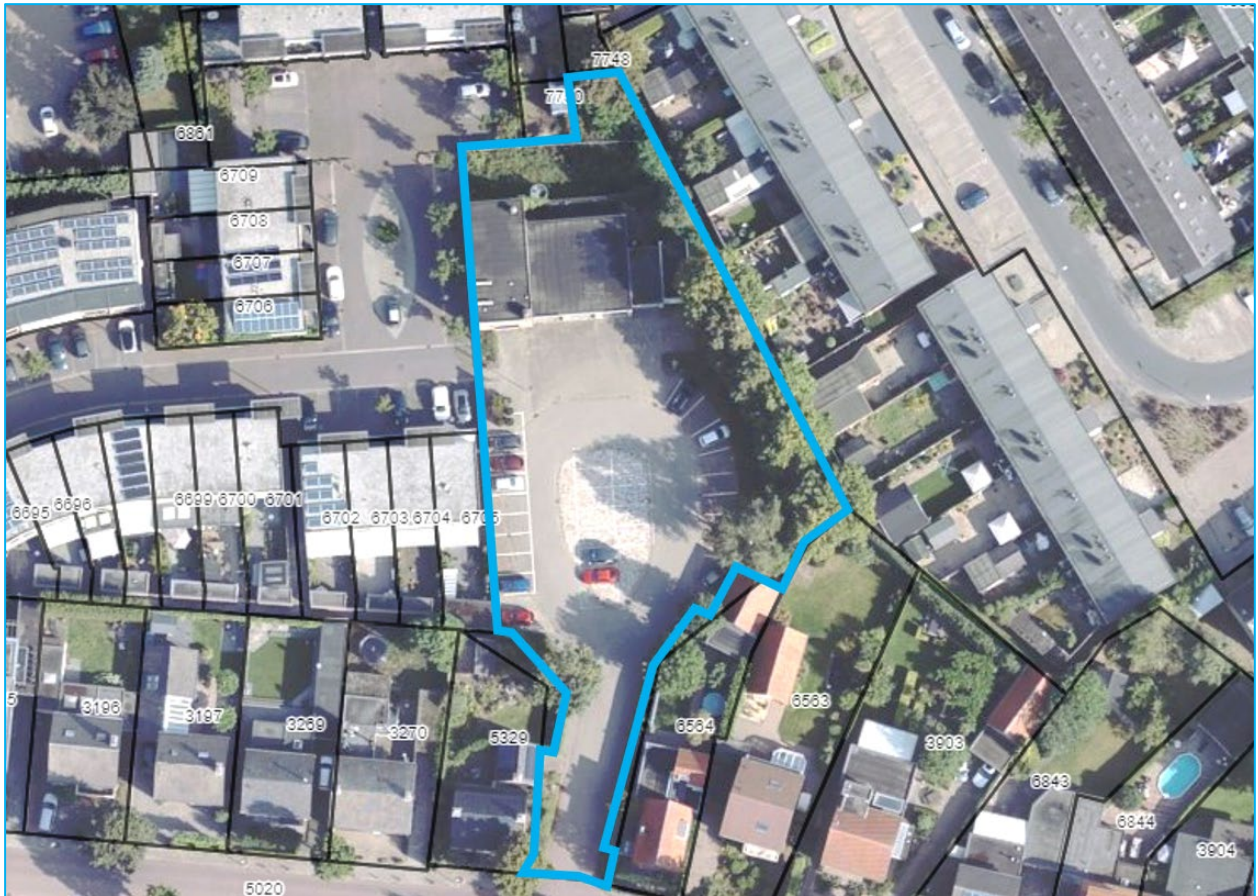
1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in Mierlo. Mierlo is een dorp dat deel uitmaakt van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het plangebied is ten zuidwesten gelegen van de stad Helmond en ten oosten van de grote stad Eindhoven. Navolgende afbeelding geeft de ligging met een rode druppel globaal aangeduid.



Afbeelding: Ligging projectlocatie in groter verband

Op de navolgende afbeelding is de projectlocatie blauw omlijnd.



Afbeelding: Bovenaanzicht projectlocatie Vesperstraat, Mierlo

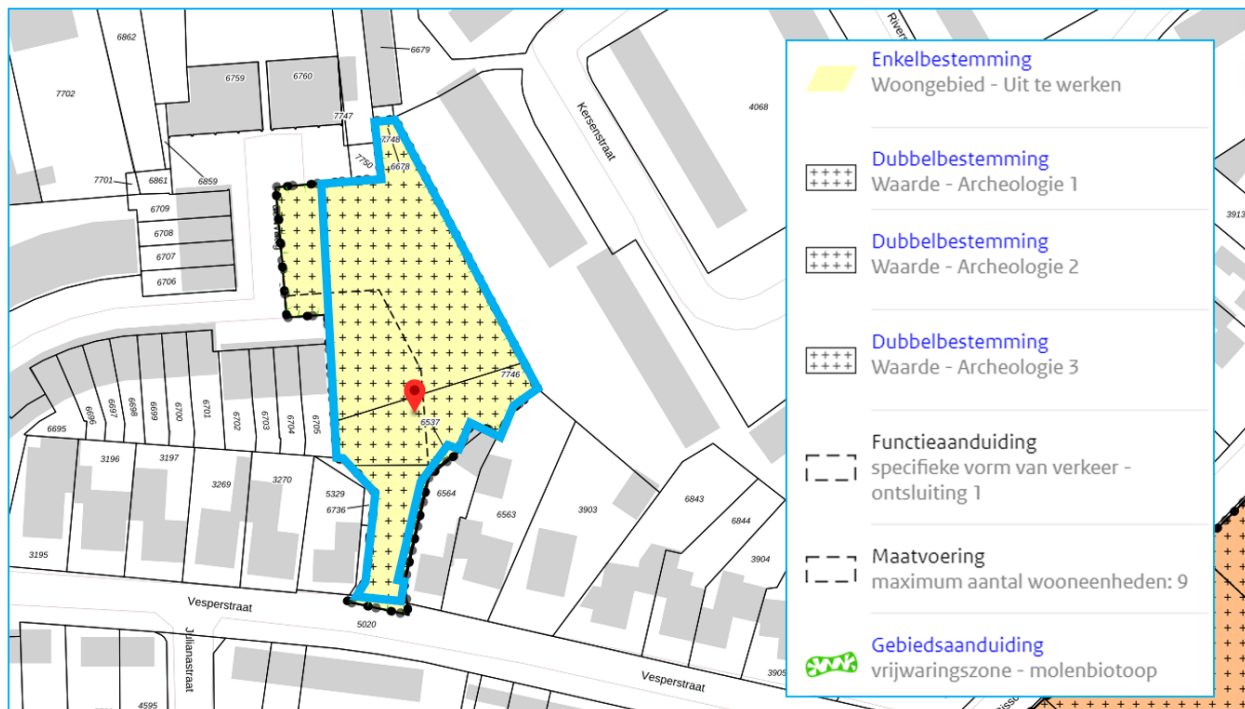
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- 'Inbreidingslocaties' dat is vastgesteld op 14 december 2015 en onherroepelijk is.

Bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties'

Navolgende afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weer. Het projectgebied is in het blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties'

In het geldende bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' zijn de gronden bestemd als 'Woongebied – Uit te werken' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ontsluiting 1' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 9'. Daarnaast zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'.

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wonen. Het maximaal aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Volgens het bestemmingsplan zijn er maximaal 9 woningen toegestaan.

Het bestemmingsplan staat de realisatie van de 20 appartementen niet toe. Onderhavig plan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Bovendien is er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen waarmee het project kan worden gerealiseerd.

Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast dient de motivering van het besluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te bevatten (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Onderhavige onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend Gemeente Geldrop-Mierlo, sectie F, gedeeltelijk nummer 7746. De totale oppervlakte van het kadastrale perceel bedraagt ca. 20.578 m². Het plangebied zelf heeft een oppervlakte van ca. 2.675 m².

Op navolgende afbeelding is de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede plangebied (bron: Streetsmart)

2.2 Beschrijving projectlocatie en omgeving

Het plangebied is gelegen in Mierlo in de provincie Noord-Brabant. Mierlo is een dorp in de gemeente Geldrop-Mierlo. Op de projectlocatie was een voormalige brandweerkazerne gevestigd. Momenteel staat het gebouw er nog, tevens bestaat het plangebied uit verharding met parkeerplaatsen. Rondom het plangebied zijn woningen gevestigd.

2.3 Gewenste ontwikkeling

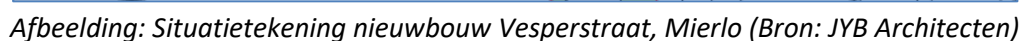
Het is gewenst om op het perceel 20 appartementen te realiseren. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de gewenste ontwikkeling weer.



Afbeelding: Nieuwbouw Vesperstraat, Mierlo, (Bron: JYB Architecten)



Afbeelding: Nieuwbouw Vesperstraat, Mierlo, (Bron: JYB Architecten)



In de situatietekening is verder te zien dat een aantal bomen blijft behouden en, in tegenstelling tot de huidige situatie, meer groen wordt aangelegd rondom de geplande nieuwbouw en de parkeerplaatsen. Het plan is gesitueerd in een groene parkachtige setting waarbij de entree wordt geaccentueerd door kleurrijke vaste planten en de voorzijde van het pand met gazon met een enkele opgaande boom of heester. Door het op de juiste plek aanbrengen van deze beplanting worden de zichtlijnen vanuit De Waag en Vesperstraat versterkt.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Het motto van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit krijgt vorm in een excellent internationaal vestigingsklimaat, dat ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit streven kracht bij te zetten gaat het roer om. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. In de navolgende paragraaf wordt dat nader uitgewerkt.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Voor onderhavig plangebied zijn de volgende punten relevant:

- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;

Ten aanzien van het plan

De planlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van Herwijnen en vliegbasis Volkel. Het plan maakt geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkeling heeft geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) zijn hierin beschermd.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een 'Natura 2000'-gebied. Voor het aspect 'stikstof' en 'flora en fauna' wordt verwezen naar paragraaf 4.8 (Natuur).

3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) de verplichting opgenomen een beschrijving op te nemen van de behoefte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Bij besluit d.d. 21 april 2017 is enerzijds een vereenvoudiging van de ladder doorgevoerd en anderzijds knelpunten uit de praktijk aangepast. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden van de Ladder van duurzame verstedelijking en het vervangen van het begrip «actuele regionale behoefte» door: behoefte.

Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 20 appartementen. Gelet hierop is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en dient het getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Door AROM is een laddertoets wonen uitgevoerd. De laddertoets is bijgevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte van de gemeente Geldrop-Mierlo, waardoor er wordt voldaan aan de ladder.

3.1.6 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het plan

De projectlocatie ligt niet in een gebied dat in het bestemmingsplan is aangegeven als zijnde een gebied met cultuurhistorische waarden.

3.1.7 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. Dit wordt in paragraaf 3.2.3 uitgewerkt.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen.

En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat

het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. De stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met het project niet verslechterd. Het plan past stedenbouwkundig goed in de omgeving.

3.2.2 Provinciale structuurvisie 2014

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om de stad en het land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

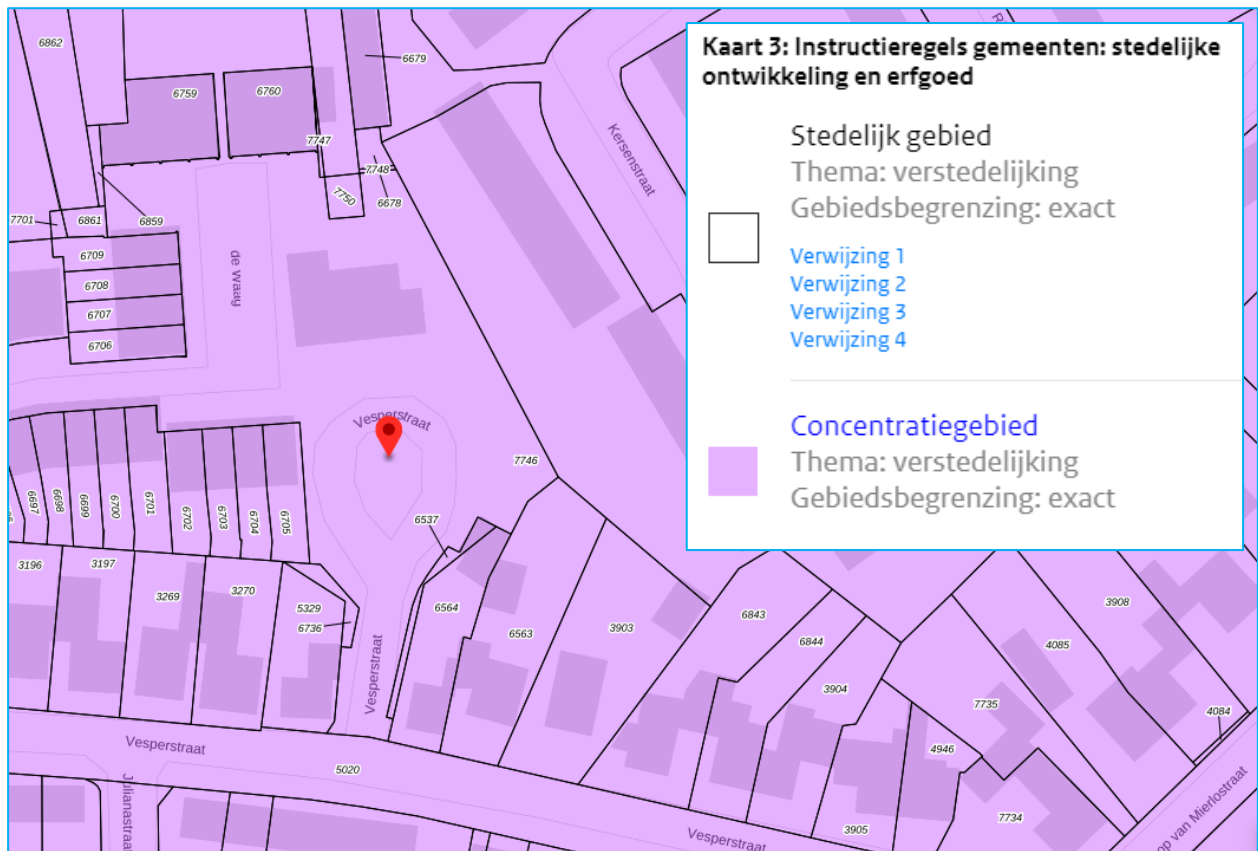
De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.

Ten aanzien van het plan

Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met de planlocatie weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'.

Te zien is dat de projectlocatie is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Stedelijk gebied'. Hier gelden algemene regels voor de zorgplicht voor de omgevingskwaliteit. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik;
 - Hieraan wordt voldaan. Het plangebied is gelegen in een gebied waar al bebouwing plaatsvindt. De gewenste bebouwing past ook stedenbouwkundig goed in de omgeving. Doormiddel van, onder andere, gestapelde bouw van appartementen wordt zorgvuldig met het ruimtegebruik omgegaan.
2. De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 - Hieraan wordt voldaan. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten nader onderbouwd. Hiermee wordt rekening gehouden met de waarden in het plangebied.
3. Meerwaardecreatie;
 - Hieraan wordt voldaan. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte door de extra woningen.

Regionaal samenwerken

In de regionale omgevingsagenda 'Stedelijk Gebied!' worden vier doelen op het gebied van wonen gesteld voor 2020:

- Versnellen woningbouwopgave om bij te dragen aan 27.000 nieuwe woningen;
- Betaalbaarheid en sociaal middensegment borgen en vergroten;
- De gezamenlijke programmering aanscherpen;
- Financiering van het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad;

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 20 appartementen. Daarmee draagt het bij aan de versnelling van de woningbouwopgave van 27.000 nieuwe woningen. Onderhavige ontwikkeling past dus binnen de regionale afspraken van de Omgevingsverordening.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Onderhavig plan bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving alsmede zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Daarnaast geeft het optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie

De ontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan past goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

3.2.4 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

De gemeenten Geldrop en Mierlo zijn op 1 januari 2004 samengevoegd tot de gemeente Geldrop-Mierlo. Voor deze gemeente bestond nog geen gezamenlijke structuurvisie. Op 13 december 2010 is de structuurvisie 'Structuurvisie Gemeente Geldrop-Mierlo' vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is om een integrale en interactief tot stand gekomen visie op ruimtelijke ontwikkelingen te vormen.

De gemeente Geldrop-Mierlo is een plezierige woongemeente tussen de steden Eindhoven en Helmond en vormt een groene buffer tussen deze twee steden. Deze ligging biedt mogelijkheden voor ontwikkeling, die benut moeten worden. De ligging brengt met zich mee dat de gemeente niet alleen

woningen bouwt voor de eigen behoefte, maar ook voor de gemeente Eindhoven. Als overloopgebied voor de steden liggen in Geldrop-Mierlo op recreatief gebied kansen. Het is goed wonen in Geldrop-Mierlo.

Zo zijn er op lokaal niveau zowel rust en ruimte als goede voorzieningen en aangename woonwijken. Het winkelaanbod is divers binnen de beide centra; in de periferie zijn veelal winkelvoorzieningen voor primaire levensbehoeften.

De thema's van de strategische visie zijn uitgewerkt in 19 zogenoemde programmalijnen. Het gelijktijdig uitvoeren van alle programmalijnen is gelet op de financiële ruimte en de ambtelijke capaciteit niet mogelijk. Daarom is er bij de uitwerking van de visie ook een prioritering aangebracht. Van de 19 programmalijnen hebben er vijf de prioriteit "hoog" gekregen. Deze programmalijnen dienen nog verder uitgewerkt te worden, maar kennen de volgende hoofdpunten:

Overlegstructuren

Geldrop-Mierlo kiest ervoor om aan te sluiten bij ontwikkelingen in de regio die zich voordoen. Participeren in overlegstructuren is hierbij van groot belang, waarbij er een voorkeur is voor kleine en snelle overlegstructuren, die veelal efficiënter zijn en meer rendement opleveren dan de huidige overlegstructuren. Als gemeente moeten we daarbij actief bedrijven, instanties en overheden gaan opzoeken.

Bereikbaarheid

Dit is een belangrijk onderdeel omdat zonder goede bereikbaarheid de kans bestaat dat andere ontwikkelingen niet van de grond komen. We moeten zoeken naar nieuwe manieren om verkeersbewegingen te reguleren. Aandacht moet er worden besteed aan het binnenstedelijke gebied. We moeten ervoor waken dat dit dichtslibt. De focus ligt op het beperken van de groei van met name autoverkeer en het treffen van maatregelen waardoor zoveel mogelijk overlast wordt tegengegaan.

Stimuleren technologische ontwikkelingen op lokaal niveau (innovate local, implement global)

De essentie is het creëren van een "eigen" brainport Geldrop-Mierlo. Op lokaal niveau stimuleren we de economie door technologische, innovatieve ontwikkelingen te ondersteunen, door te zorgen voor goede en voldoende arbeidskrachten en door goed onderwijs en goede opleidingsmogelijkheden. Het vestigen van een technasium kan bijdragen aan de ontwikkeling van innovatie vanuit de lokale onderwijsinstellingen om op die manier de kleinschalige hoogwaardige technologische en innovatieve bedrijvigheid te stimuleren. Het lokale bedrijfsleven wordt gestimuleerd door het ontwikkelen van een innovatiedesk.

Coördineren en stimuleren van werkgelegenheid in de sterke sectoren

Hiervoor zullen bedrijven en instanties/instellingen, die in hetzelfde vakgebied werkzaam zijn, worden geclusterd. Er wordt daarna een prioritering aangebracht en per cluster wordt een programma geschreven, waarin wordt aangegeven hoe de samenwerking binnen het cluster en tussen de verschillende clusters onderling wordt versterkt. Aandacht dient er hierbij te zijn voor de food-regio, zorg en wellness en kleinschalige hoogwaardige bedrijven.

Ontwikkeling van de centra

De gemeente moet de uitwerking van de vastgestelde centrumvisies nauwgezet bewaken en voortdurend actualiseren. De centra moeten aantrekkelijke verblijfsruimten worden voor met name de lokale bevolking. Door de woonfunctie in de beide centra te handhaven en te versterken wordt de levendigheid ook in stand gehouden.

Conclusie

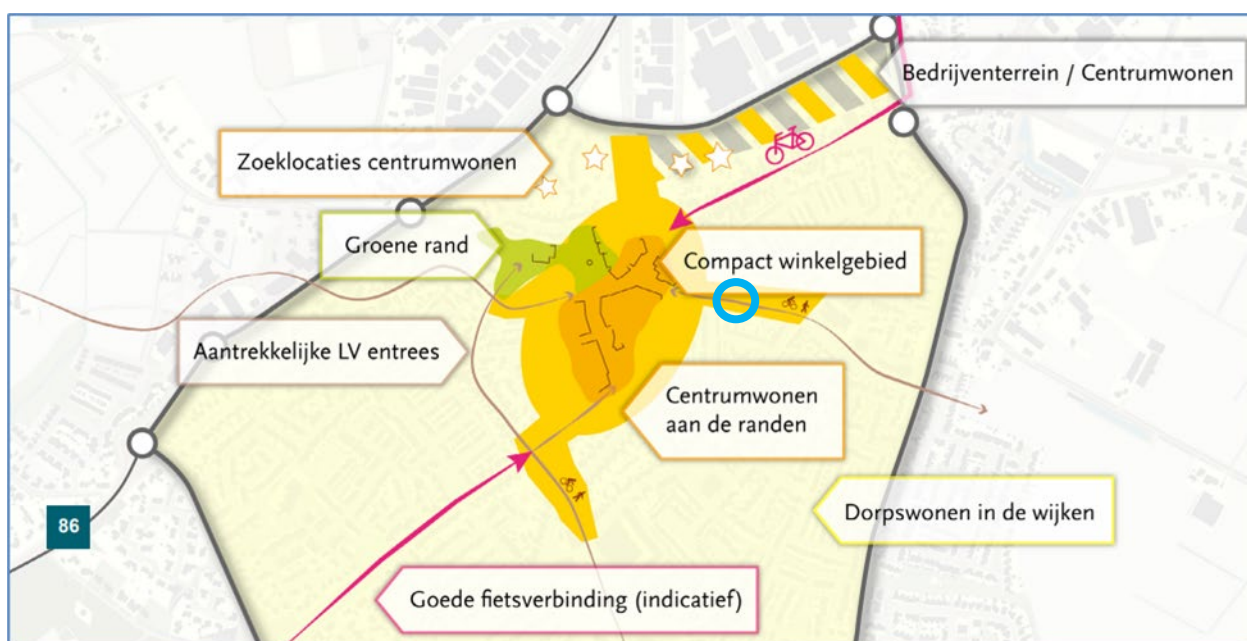
Het project voorziet in de realisatie van 20 woningen in de kern van Mierlo. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de woonfunctie in het centrum van Mierlo. Dit is in overeenstemming met de hoofdpunten zoals benoemd in de structuurvisie. Onderhavige ontwikkeling past binnen de structuurvisie 'Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo'.

3.3.2 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

Naar verwachting treedt per 1 juli 2023 de Omgevingswet in werking. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet doen ook enkele nieuwe beleidsinstrumenten hun intrede, zoals de omgevingsvisie. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft, in het kader van de verwachte Omgevingswet, een omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie is een ontwerp en dus nog niet vastgesteld. Echter, het toetsen van de gewenste ontwikkeling aan de omgevingsvisie is wel wenselijk.

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.

Navolgend is een uitsnede uit de omgevingsvisie weergegeven. De projectlocatie is gelegen binnen de blauwe cirkel.



Afbeelding: Uitsnede kaart 'Stralend middelpunt van Mierlo', 'Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040'

Het projectgebied is gelegen in het deelgebied 'Centrumwonen aan de randen'. In deze ring rondom het centrum is de functie wonen gewenst. In de omgevingsvisie wordt tevens benoemd dat het benutten van leegstaande panden en herstructurering wenselijk is.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 20 woningen, dit is gewenst gezien de ligging in het deelgebied 'Centrumwonen aan de randen'. Het grondgebied voor onderhavige ontwikkeling wordt geherstructureerd gezien de functie verandering. In het verleden was de grond, in het bestemmingsplan 'Mierlo', bestemd met de bestemmingen Verkeersdoeleinden, Groen en Maatschappelijke doeleinden. In het vigerende bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' zijn de gronden bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Onderhavige project ziet op de herontwikkeling van de projectlocatie naar de gewenste bestemming 'Wonen'.

3.3.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

In 2020 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een nieuwe woonvisie vastgesteld voor de periode 2020-2028. De woonvisie dient als opvolger van de vorige woonvisie uit 2014. De focus ligt de komende jaren vooral op:

- 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:
 - met name voor starters, senioren en alleenstaanden te bouwen;
 - middeldure huurwoningen toe te voegen;
- Voldoende woningen realiseren om de uitstroom "beschermd wonen" en "maatschappelijke opvang" mogelijk te maken;
- ruimte geven aan nieuwe woonconcepten, Tiny houses, kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan ziet op de sloop van een voormalige brandweerkazerne en de nieuwbouw van 20 appartementen. De woningen dragen bij aan de woningbehoefte van de gemeente. Zo ziet het plan op een sloop/nieuwbouw project van kleinschalige woningen (voor 1 en 2 persoonshuishoudens) die geschikt zijn voor starters en senioren.

3.3.4 Nota Duurzaamheid Geldrop-Mierlo 2016-2019

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft uitgesproken dat de gemeente zich actiever behoort in te zetten om te verduurzamen. In het kader van het verduurzamen van de gemeente is de Nota Duurzaamheid Geldrop-Mierlo 2016-2019 vastgesteld. In deze Nota zijn de ambities van de gemeente Geldrop-Mierlo in grote lijnen opgenomen:

- energieneutraal zijn in 2040 door energie te besparen en in te zetten op duurzame energie-opwekken en duurzame mobiliteit;
- duurzaam bouwen heeft een GPR-score van 8 voor alle thema's;
- biodiversiteit behouden en versterken;
- streven naar een regionale circulaire economie met bevordering van hergebruik afval en materialen;
- klimaatbestendig inrichten van gebiedsontwikkeling en reconstructies
- de lokale gemeenschap betrekken in het transitieproces
- het verduurzamen van de interne organisatie van de gemeente
- volledig duurzaam inkopen.

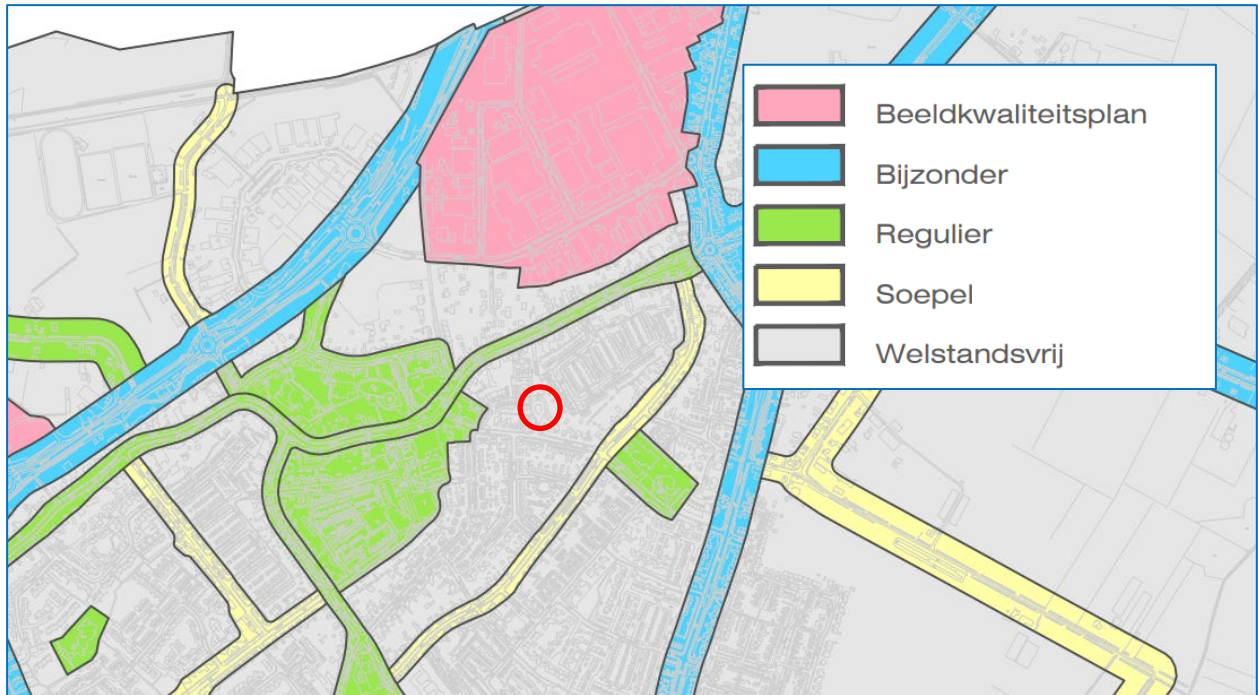
Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan ziet op de sloop van een voormalige brandweerkazerne en de nieuwbouw van 20 appartementen. In de Nota Duurzaamheid Geldrop-Mierlo 2016-2019 wordt toegelicht dat nieuwbouw wordt gebouwd voor zeker de komende 50 jaar. Met een doelstelling van energieneutraliteit in 2040 dient de nieuwbouw die de komende periode gebouwd wordt energieneutraal te zijn. De gemeente richt zich vooral op het stimuleren van ontwikkelende partijen om kwalitatief goede en duurzame woningen te bouwen door hen te laten zien dat duurzaam bouwen kansen biedt.

Ten aanzien van het plan wordt in het schetsontwerp rekening gehouden met de flexibiliteit en duurzaamheid van de woningen, doordat ze nultreden zijn (50%) en daarmee geschikt zijn voor alle leeftijden. Daarnaast is de grond rondom het plangebied in eigenaarschap van de gemeente, waardoor bomen op gemeentelijke gronden blijven staan. In tegenstelling tot de huidige situatie wordt meer groen toegevoegd rondom de te bouwen woningen en parkeerplaatsen. Het inbreidingsplan De Waag is namelijk gesitueerd in een groene parkachtige setting. Waarbij de entree wordt geaccentueerd door kleurrijke vaste planten en de voorzijde van het pand met gazon met een enkele opgaande boom of heester. Door het op de juiste plek aanbrengen van deze beplanting worden de zichtlijnen vanuit De Waag en Vesperstraat versterkt. Het bestaande afschermende groen tussen de bestaande woningen aan de Vesperstraat en het nieuwe bouwplan blijft behouden en wordt versterkt. De achterzijde van het nieuwe bouwplan krijgt door het behoud van diverse bomen en extensief gras een robuust karakter. De groennorm uit het verstedelijkingsakkoord wordt ruimschoots gehaald met zestien vierkante meter per woning. Voor een beeldend overzicht van het groen in de planlocatie wordt verwezen naar de inrichtingstekening.

3.3.5 Welstandsnota Geldrop-Mierlo 2013

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2013 de welstandsnota vastgesteld. De welstandsregels voor de inwoners zijn verder verruimd en er is een groter gebied welstandsvrij gemaakt. Dit houdt in dat er geen welstandseisen gelden en dat het bouwplan niet aan een welstandscommissie hoeft te worden voorgelegd. Navolgend is een uitsnede van de welstandskaart van Geldrop-Mierlo weergegeven. De projectlocatie is in het rood omcirkeld.



Uitsnede welstandskaart Geldrop-Mierlo

De projectlocatie ligt in een welstandsvrij gebied. Dit houdt in dat onderhavig plan niet getoetst hoeft te worden aan welstandseisen.

3.3.6 Conclusie

De gewenste ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Gemeentelijk beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

Ten aanzien van het plan

Door De Roever Omgevingsadvies is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (d.d. 17 februari 2022). Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Navolgend worden de belangrijkste conclusies van het rapport toegelicht.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 39 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 van het onderzoeksrapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

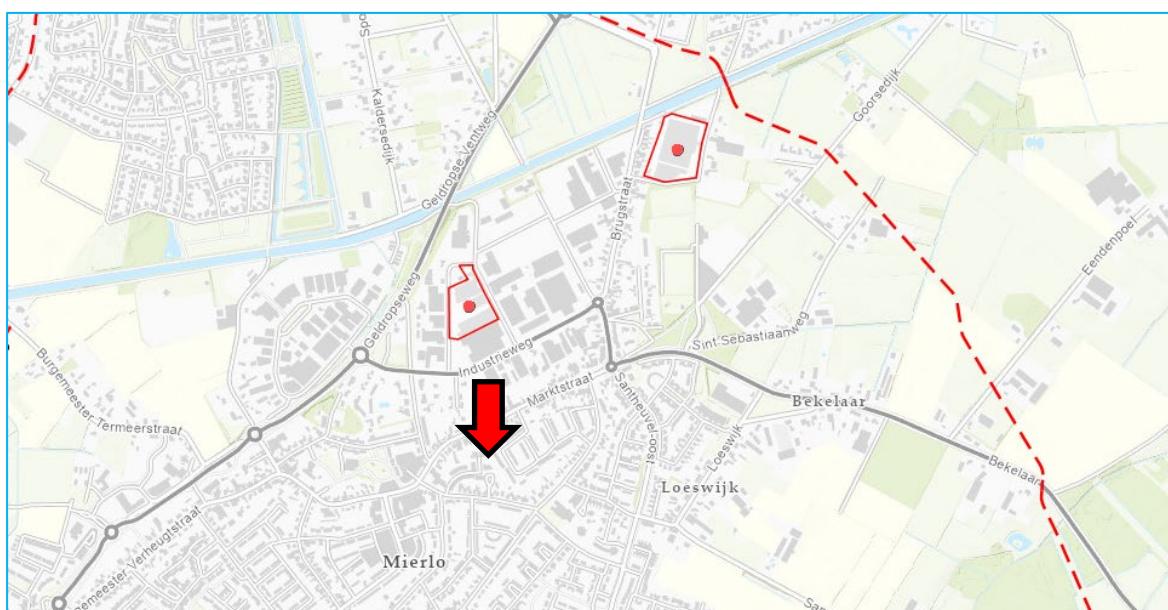
Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart.

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. De projectlocatie is navolgend globaal aangeduid met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat het bedrijf GNT Nederland B.V. in de nabijheid van het plangebied is gelegen. Het bedrijfsactiviteiten betreft de vervaardiging van kleur- en verfstoffen. De afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt ca. 330 meter. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van het bedrijf GNT Nederland B.V.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Spoor

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 2,2 kilometer vanaf het spoor. Deze afstand is dermate groot dat er geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp wordt voorzien.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De dichtstbijzijnde weg die aangegeven is als risicovolle inrichting is de snelweg A67. Deze weg ligt op een afstand van ca. 2.4 kilometer van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-route-plichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

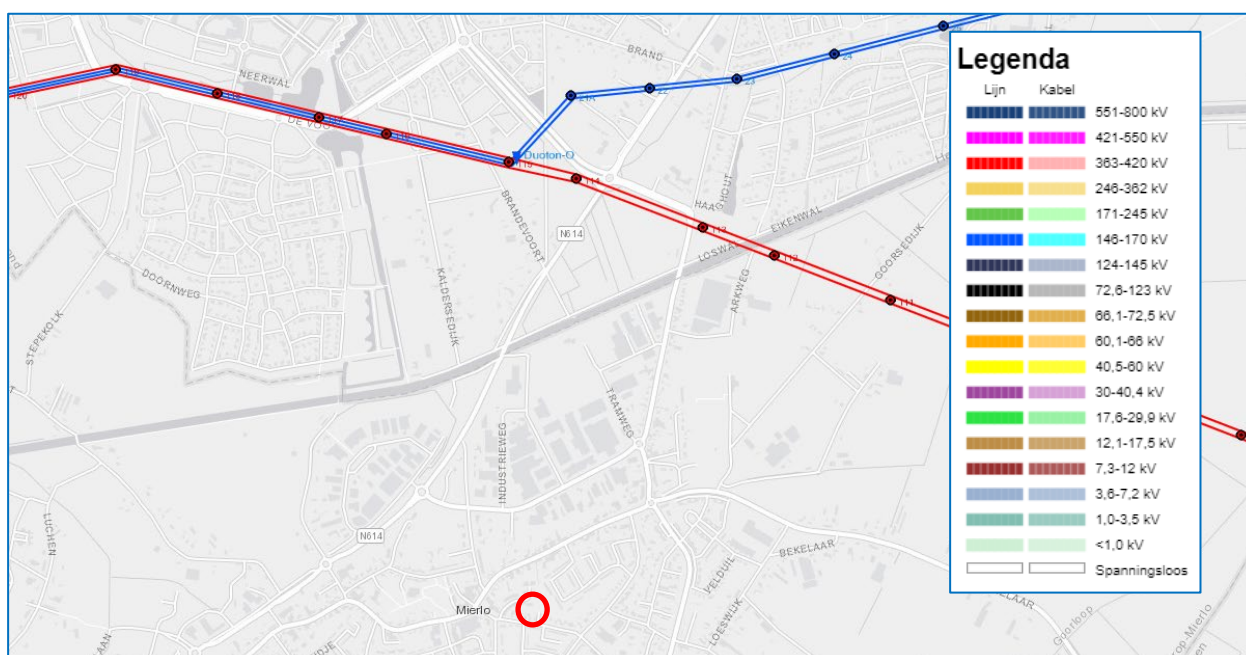
Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.

In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de netkaart. De projectlocatie is daarbij aangegeven met een rode cirkel.



Afbeelding: Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten noorden en oosten van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Ondergrondse (gas)leidingen

Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate.

In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen per jaar
			Concentratie (µg/m ³)	
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Ten aanzien van het plan

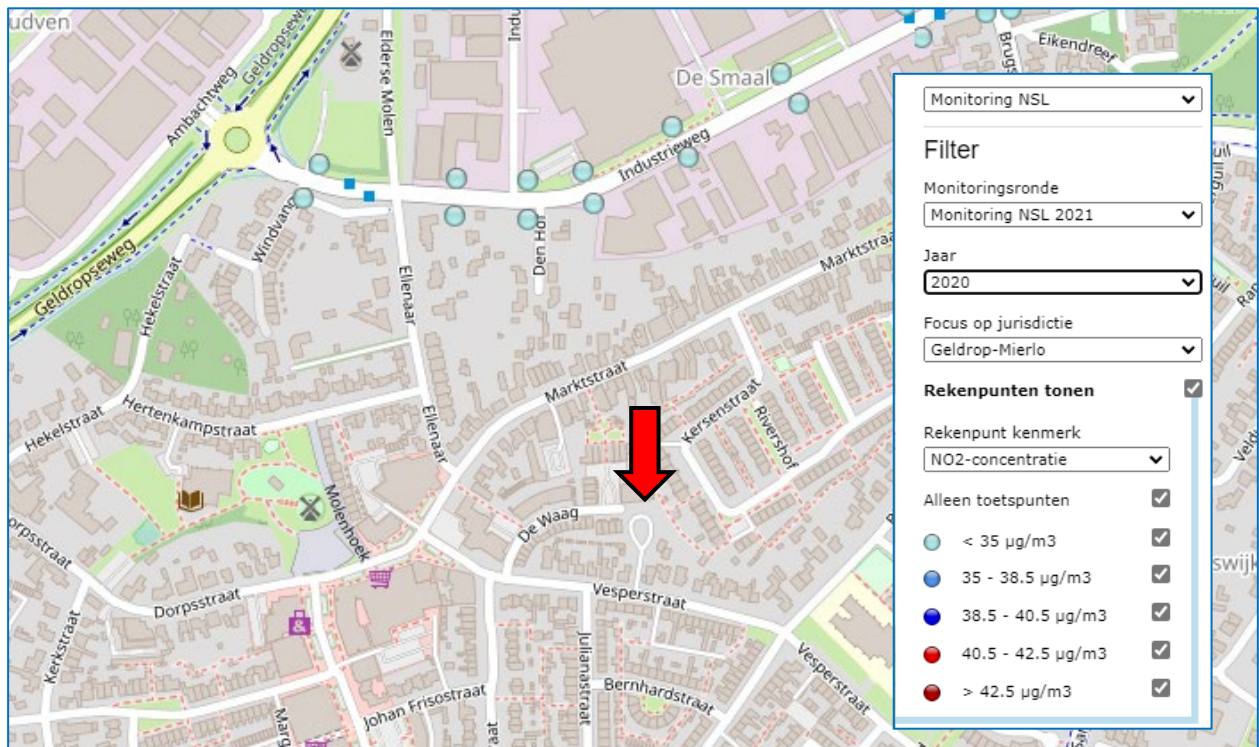
Door de realisatie van 20 appartementen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vallen woningen niet onder een van de geluidgevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Hoewel er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen, verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

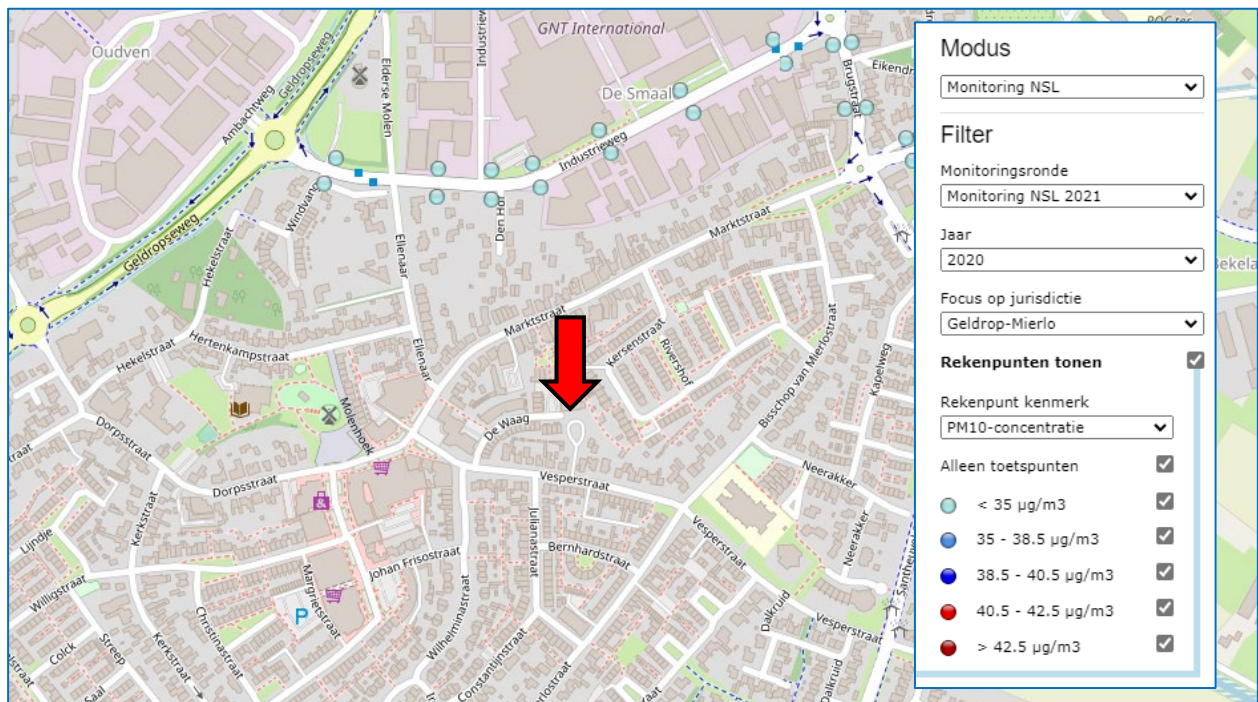
In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen.

Op 7 december 2016 is in de Staatscourant bekend gemaakt dat het NSL wordt verlengd tot het moment waarop de Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet) in werking treedt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, NO2-concentratie, 2020



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is met een rode pijl aangewezen. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving blijft.

4.4.1 Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/m³. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.5 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het plan

Historisch vooronderzoek

Door Milon B.V. is d.d. 15 februari 2022 een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 3. Navolgend worden de conclusies en het advies uit het rapport toegelicht.

Op basis van het vooronderzoek zijn verscheidene bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen. Het asfalt dateert uit omstreeks 1981 en is dusdanig verdacht op teerhoudendheid.

Op de locatie zijn voertuigen gewassen wat mogelijk een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt met zware metalen, PAK en detergents. Daarnaast was op kleinschalige wijze sprake van oefeningen op het terrein. Door het mogelijke gebruik van schuimblussers is de bodem mogelijk verontreinigd geraakt met

PFAS. De klinkerverharding voor de roldeuren vertoont geen inklinking. Derhalve wordt verwacht dat hieronder een puinhoudende stabilisatielaag aanwezig is. De aanwezigheid van puin kan gelieerd worden aan de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem. Betreffende de aanwezigheid van zinkassen is geen informatie naar voren gekomen. De bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is zover bekend nooit eerder onderzocht. In de nabije omgeving zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij worden over het algemeen lokaal licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond in de bovengrond. Het grondwater is lokaal licht tot sterk verontreinigd met vluchtige aromaten en zware metalen.

Conclusie is dat onvoldoende inzicht is verkregen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. De locatie is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging en op de mogelijke aanwezigheid van asbest. Een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform respectievelijk de NEN 5740 en NEN 5707/5897 wordt zinvol geacht.

Verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek

Door Milon B.V. is d.d. 29 april 2022 een verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek uitgevoerd aan de Vesperstraat 33 te Mierlo. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 4. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Het verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting van de locatie. Het doel van het asfaltonderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de dikte, gelaagdheid en teerhoudendheid van het asfalt. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

Resultaten bodemonderzoek

Plaatselijk zijn zintuiglijk in de grond bijmengingen aangetroffen met sporen baksteen. Voor het overige zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. In de grond en het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde waarden gemeten. Deze waarden zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Resultaten asfaltonderzoek

Uit het PAK-markeronderzoek blijkt dat in de kernen geen fluorescerende verkleuring aangetoond is. In geen van de (meng)monsters is een verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. De monsters bevatten een gehalte PAK lager dan de toetswaarde en zijn op basis hiervan beoordeeld als niet-teerhoudend. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat al het asfalt (circa 286 ton) als niet-teerhoudend afgevoerd kan worden.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de kwaliteit van de dikte, gelaagdheid en teerhoudendheid van het asfalt en de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit de beoordeling van het historisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek van de gemeente Geldrop-Mierlo blijkt dat een vervolgonderzoek in het kader van het aspect bodem niet noodzakelijk is. De bodemgesteldheid van de projectlocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

4.6.1 *Beleid*

4.6.1.1 *Nationaal Waterplan 2022 - 2027*

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

4.6.1.2 *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Provinciale Staten hebben op 19 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

4.6.1.3 *Beleid waterschap Aa en Maas*

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap Aa en Maas.

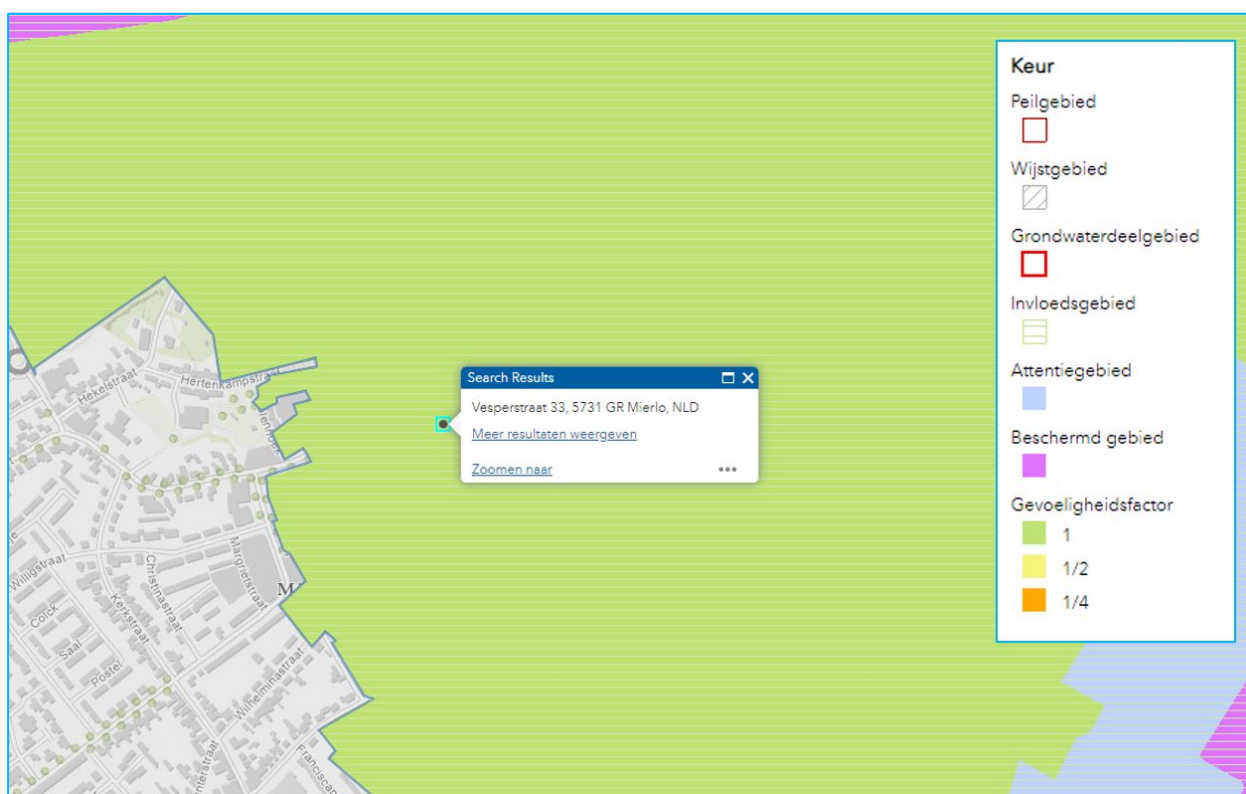
Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie- bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat;
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
 - de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is de ligging van beschermde zones weergegeven. De planlocatie is aangegeven met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede keurkaart waterschap Aa en Maas

In de keur staat voorts dat, indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak, compenserende maatregelen dienen te worden genomen. Een uitzondering op deze regel geldt indien de toename van de maximale oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt. Het totale plangebied omvat ca. 2.675 m². Gezien het plangebied in de huidige situatie al grotendeels verhard is, zal het verhard oppervlak niet toenemen met meer dan 500 m². Dit wordt later in deze paragraaf toegelicht. Dat betekent dat vanuit de keur geen bijzondere maatregelen dienen te worden genomen. Echter, omdat er direct geloosd wordt op het gemeentelijk riool, is het Gemeentelijk Rioleringsplan wel van toepassing.

4.6.1.4 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 (vGRP)

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018 –2022 (vGRP). In het vGRP wordt beschreven wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van hemelwater, afvalwater en grondwater. Ten opzichte van het vorige vGRP zijn er belangrijke wijzigingen in het beleid. In het vGRP is een aantal wijzigingen aangebracht in het beleid. De belangrijkste zijn:

- Water op straat wordt niet meer als een urgent probleem gezien, mits het niet in de woning komt;
- Er wordt op grotere schaal gebruik gemaakt van reparatie van de riolering;
- Bij grondwateroverlast wil de gemeente verder gaan dan de wettelijke eisen.

Bij in-en uitbreidingen boven 500 m² verwijst de gemeente in het vGRP naar de Keur van waterschap De Dommel. Voor nieuwbouwprojecten is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moeten worden aangeleverd.

Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsplannen verplicht wordt dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden.

4.6.2 Huidige en toekomstige situatie

In navolgende paragraaf worden de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en de gevolgen voor de waterhuishouding besproken. In de huidige situatie is het gebied verhard parkeerterrein en staat er een voormalige brandweerkazerne. In de toekomstige situatie worden er 20 appartementen gerealiseerd.

Verdeling verhard oppervlakte

In navolgende tabel is de verdeling van de verharde en onverharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

	Huidig m2	Toekomstig m2
Daken	365	765
Terrein verharding	1.560	875
Onverhard terrein	750	1.035
Totaal plangebied	2.675	2.675

Tabel: verdeling verhard en onverhard oppervlakte plangebied

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat van invloed kan zijn op onderhavig plan.

Hemelwater en afvalwater

Het afvalwater dient te worden geloosd in het gemeentelijk riool. Het huidige perceel is grotendeels verhard. Na realisering van het project zal de verharding van het perceel niet met meer dan 500m2 toenemen. Dit betekent dat er een geringe tot geen verandering zal plaatsvinden voor het huidige perceel met betrekking tot de infiltratie van hemelwater. Het hemelwater wordt vertraagd geïnfiltreerd door de grond.

Watertoets

Er is gebruik gemaakt van de Watertoets (d.d. mei 2022) via [dewatertoets.nl](https://www.dewatertoets.nl). De resultaten daarvan zijn in bijlage 5 opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het waterbelang klein is.

Bij de geplande nieuwbouw mogen alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.7.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden om gegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

Ten aanzien van het plan

Door Transect B.V. is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek, d.d. 26 oktober 2022, is bijgevoegd als bijlage 6. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek uiteengezet.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting voor het plangebied hoog is voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op de noordelijke flank van een dekzandrug die is afgedekt met een esdek. Het zuiden van

het plangebied ligt tevens in de historische kern van Mierlo. De verwachte aanwezigheid van een esdek kan de top van het dekzand (als archeologisch relevant niveau) beschermd hebben tegen moderne bodemverstoringen. Deze resten kunnen bestaan uit vondstconcentraties, nederzettingsresten en sporen van landgebruik. In de omgeving zijn met name archeologische resten aangetroffen uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en de Nieuwe Tijd. Op basis van de historische kaarten wordt geen historische bebouwing uit de 19e en 20e eeuw in het plangebied verwacht, uit deze periode worden alleen sporen van landgebruik verwacht.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van dekzand dat in het centrale deel is afgedekt met een esdek. In het oosten van het plangebied, ter hoogte van boring 2, is geen esdek aangetroffen. Het esdek heeft een dikte van 65-90 cm. In het noorden van het plangebied, ter plaatse van boring 5, is het dekzand niet bereikt. Deze boring is na meerdere pogingen gestaakt op oranje baksteenpuin. Mogelijk betreft het een restant van historische bebouwing. Het dekzand is archeologisch gezien intact. Er zijn sporen van bodemvorming aangetroffen (podzolering). In boring 3 is zelfs sprake van een volledig intacte podzolbodem met daarin een Ab-, E-, Bh-, BC- en C-horizont. De top van het dekzand is in boringen 1, 3 en 4 gelegen op een diepte van 115-130 cm -Mv (19,6-19,7 m +NAP). Dit komt overeen met de dieptes waarop het archeologisch niveau is aangetroffen in de directe omgeving van het plangebied. Ter plaatse van boring 2, waar geen esdek is aangetroffen, ligt de top van het dekzand op een diepte van 46 cm -Mv (20,5 m +NAP).

Op basis van het archeologisch vooronderzoek is een hoge archeologische verwachting opgesteld. In het plangebied bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en het plangebied opnieuw te ontwikkelen. Er zal een appartementencomplex met veertien appartementen worden gerealiseerd (oppervlakte 510 m²). Daarnaast zal er een wadi worden aangelegd waarvan de oppervlakte nog niet bekend is, wordt de bestaande weg verlegd en zullen grasvelden en bossages worden aangelegd. In het kader van de voorgenomen werkzaamheden, zullen eventuele aanwezige archeologische resten verstoord worden. Zodoende adviseren wij een inventariserend veldonderzoek, karterende fase, uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van proefsleuven (IVO-P). Voor dergelijk gravend onderzoek is op voorhand van het onderzoek een Programma van Eisen (PvE) nodig, waarin de wijze van onderzoek en documentatie in staat beschreven. Deze moet op voorhand van de werkzaamheden zijn beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Geldrop-Mierlo).

Conclusie

Voorafgaand aan de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing wordt er nader onderzoek archeologie uitgevoerd in de vorm van proefsleuven.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden wordt onderscheiden in (steden-) & bouwkundige/ landschappelijke waarden en archeologische/ aardkundige waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn waarden die dan niet zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied; het verhaal van de plek ofwel de DNA.

In een ruimtelijke onderbouwing dient conform de Wro/Bro een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie en/of aangewezen monumenten. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Ten aanzien van het plan

Door Cuipers advies is een cultuurhistorisch advies uitgebracht ten aanzien van de molenbiotop. Het gehele adviesrapport is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend is de conclusie die uit het onderzoek is voortgekomen uiteengezet.

In het plangebied en de omgeving liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten. In het bestemmingsplan is wel een vrijwaringszone voor de molenbiotop opgenomen (artikel 15.1 van de regels). De gemeente heeft aangegeven dat de geplande nieuwbouw niet voldoet aan de regels, omdat de nieuwbouw 80 cm te hoog is. De regels bevatten ook een afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van deze bestemmingsregel, waarbij de volgende voorwaarden worden gesteld:

- a. Voor de hoogte dient te worden aangesloten bij hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden.
- b. Het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering mag niet worden beperkt.
- c. De waarde van de molen als landschapsbepalend element mag niet worden aangetast.

Het bepaalde onder 'a' blijft altijd van kracht: de gevraagde hoogte moet overeenkomen met hetgeen in de enkelbestemming ("wonen" in dit geval) is bepaald. Ten aanzien van de windbelemmering moet worden gesteld dat deze momenteel al zeer ernstig is. Met name de bebouwing vlakbij de molen belemmert het functioneren van de molen nu al in ernstige mate. De geplande nieuwbouw voegt daar een zeer geringe belemmering aan toe, maar deze toevoeging is zo gering, dat redelijkerwijs niet gesteld kan worden dat deze toevoeging de windtoetreding extra belemmert.

Vanuit de omgeving van de molen zal de geplande molen niet te zien zijn. Dat betekent dat deze nieuwbouw geen invloed heeft op de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

De conclusie luidt dat de geplande nieuwbouw de windtoetreding tot de monumentale molen redelijkerwijs niet, of althans niet wezenlijk zal verslechteren. Ook heeft de geplande nieuwbouw geen invloed op de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Dat betekent dat er geen cultuurhistorische belemmeringen zijn om, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, af te wijken van het bepaalde in lid 15.1.2 onder a en/of b van de geldende planregels.

Conclusie

Het rapport inzake de molenbiotoop is vanuit de gemeente positief beoordeeld. Er wordt geconcludeerd dat de beperkte overschrijding van de bouwhoogte van het appartementencomplex niet leidt tot onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van de molen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

4.8 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 8. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project.

Soortenbescherming

Door Blom Ecologie B.V. is d.d. 25 februari 2020 een quickscan Wet natuurbescherming opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 9. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek uiteengezet.

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen,

amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor dienen maatregelen getroffen te worden.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Blom Ecologie B.V. heeft d.d. 22 oktober 2020 een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 10. Navolgend zijn de conclusies die voortgekomen zijn uit het vervolgonderzoek uiteengezet.

Vleermuizen

In de periode april – september 2020 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. De beoogde sanering leidt niet tot overtreding van Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 en 4.

Overige soorten

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten en/of verblijflocaaties van andere soorten op de planlocatie. Deze zijn niet vastgesteld. De bebouwing en groenstructuren in de directe omgeving bieden echter wel potentie voor nesten van algemene broedvogels. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen (indicatief betreft dit de periode 15 maart t/m 15 juli). Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

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 lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering 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, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'.

Andersom dient en opzichte van de thans aanwezige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden vanaf het plangebied.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevant milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in navolgende tabel.

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk/buitengebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een rustige woonwijk zoals aangegeven in de VNG brochure.

Richtafstand (m) Rustige woonwijk					
Inrichting, bestemming	SBI omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Snackbar 't Vesperke Vesperstraat 27, 5731 GR Mierlo	Fastfoodrestaurants, cafetaria's, ijssalons, eetkramen e.d. SBI code: 56102	10	0	10	10
Hair Fashion Inge Vesperstraat 43, 5731 GR Mierlo	Haarverzorging SBI code: 96021	0	0	10	0
Nens Haarstudio Markstraat 22, 5731 HW Mierlo	Haarverzorging SBI code: 96021	0	0	10	0
Rijwielsporthuis Theo van Mierlo V.O.F. Markstraat 14, 5731 HW Mierlo	Overige dienstverlening, Reparatie van overige consumentenartikelen SBI code: 9529	0	0	10	0

Conclusie

De grootste richtafstand tot de planlocatie bedraagt 10 meter. De dichtstbijzijnde locatie waar deze richtafstand voor geldt is Snackbar 't Vesperke. De afstand van het plangebied tot de snackbar is circa 55 meter. De planlocatie is niet gelegen binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven.

Gesteld kan worden ten aanzien van de milieubelastende functies in de omgeving er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

De projectlocatie wordt momenteel ontsloten door de Vesperstraat. In de nieuwe situatie wordt het plangebied ontsloten via de Vesperstraat en De Waag. Deze wegen zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

4.10.2 Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Het paraplu bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' is van kracht op de planlocatie. In dit parapluplan zijn de parkeernormen opgenomen. Op grond van artikel 3.4.1 sub a van de regels van het parapluplan behoort te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave parkeerkencijfers. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied kan getypeerd worden als 'weinig stedelijk' en de locatie is gelegen in de categorie 'schil centrum'. De woningen worden

getypeerd als 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Voor onderhavig plan wordt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan wenst 20 appartementen te realiseren. Met een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woning dienen er $(20 * 0,8 =)$ 16 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op het perceel. Deze dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein.

Op eigen terrein worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet aan de parkeernormen.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Er zal een klicmelding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.12 M.e.r.-plicht

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 20 appartementen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Ten aanzien van het plan

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 11. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van de het plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal van kosten voor de planologische procedure waaronder voor de afwenteling van planschade.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges en de anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en voldoet aan relevante planologische randvoorwaarden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Formele procedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet op een grote buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). De (ontwerp) omgevingsvergunning staat open voor zienswijzen deze ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit. Navolgend is de procedure weergegeven.

De omgevingsvergunning doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Besluit afwijken bestemmingsplan:

- Besluit door college van burgemeester en wethouders
- Publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van het bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

- Hoger beroep bij de Rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.4 Reactie op voorgesteld alternatief

Naar aanleiding van het gesprek op 11 juli 2022 met projectteam Gemeente, Compaen en vertegenwoordigers De Waag heeft een van de omwonenden van het plangebied twee alternatieven op het beoogde plan voorgesteld aan het college, de gemeenteraadsleden en het projectteam. Deze brief is ondertekend namens 16 omwonenden en is toegestuurd op vrijdag 16 september 2022.

Het voorliggende plan geeft invulling aan de gemeentelijke opgave binnen de kaders voor het gebied De Waag. De twee aangedragen alternatieven doen dat onvoldoende. Navolgend is een reactie op het voorgesteld alternatief uiteengezet.

Locatie en omgeving

De huidige locatie De Waag en de nieuwbouwlocatie voor de realisatie van 20 sociale huurappartementen aan De Waag liggen nabij het centrum van Mierlo. Een gebied dat zich kenmerkt door woningbouw. Langs de Marktstraat en Vesperstraat zijn echter incidenteel ook andere functies dan enkel 'wonen' te vinden. De huidige straat De Waag heeft enkel de functie 'wonen'.

Het plan is ingeklemd tussen de Marktstraat, Kersenstraat en Vesperstraat en grenst aan De Waag. Voor het autoverkeer is De Waag een doodlopende woonstraat en alleen te bereiken via de Vesperstraat.

De woningtypen rondom de locatie bestaan uit duplexwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. De duplexwoningen in de Kersenstraat bestaan uit twee lagen met een flauwe kap. De woningen aan de Marktstraat en Vesperstraat in de nabijheid van de planlocatie bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen van twee lagen met een kap.

De Waag is een inbreidingslocatie van na het jaar 2000. De woningen bestaan uit twee lagen en zijn plat afgedekt. Aan de westzijde van De Waag liggen de woningen in een bocht met de woonstraat mee. Vervolgens komt De Waag uit op een kleine pleinruimte waar rechte bouwblokken staan van vier geschakelde woningen. Het plein is nagenoeg geheel verhard en wordt gebruikt om te parkeren.

In het gedeelte waar de bouwblokken meebuigen met de weg is het woonblok geschakeld in een rij van zeven woningen. Daarnaast bevat dit deel (De Waag 1-23) ook gestapelde woningbouw.

Ontwerputgangspunten nieuwbouwplan

Het ontwerp voor de inpassing van de 20 appartementen is gebaseerd op het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit door:

- één geheel te maken van De Waag en het voormalige terrein van de brandweer;
- meer groen toe te voegen in het gebied;
- de woningen te oriënteren op De Waag;
- de bestaande achterkanten (aan de Kersenstraat) zoveel mogelijk uit het zicht te halen;
- de bereikbaarheid en veiligheid te verbeteren door de bestaande twee doodlopende verkeersroutes met elkaar te verbinden;
- het afmaken van de stedenbouwkundige ruimte van De Waag;
- te zorgen voor een passende bouwhoogte rekening houdend met de molenbeschermingszone.

Nieuwbouw voorstel, Optie 1

Dit plan bestaat uit twee bouwvolumes die aan elkaar geschakeld zijn door middel van een verkeersruimte. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar. De woningen zijn georiënteerd op De Waag en aan de voorzijde is een groenstrook gelegen. De galerij en de parkeerplaatsen zijn aan de achterzijde gesitueerd en grenzen daar aan de achterkant van de bestaande duplexwoningen aan de Kersenstraat.

Het plan heeft geen duidelijke hoofdentree. Het is aannemelijk dat het gebouw zowel richting De Waag als richting de parkeerplaatsen wordt ontsloten.

Wat opvalt aan het plan is dat de bebouwing in het midden van het plangebied wordt gesitueerd. Hierdoor ontstaan twee separate gebieden waardoor niet wordt bijgedragen aan het creëren van één ruimtelijk geheel. De ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Kersenstraat resulteert in een gebied zonder verblijfskwaliteit.

De afstand tussen het zuidelijk gelegen nieuwbouwblok en de woning aan De Waag 34 is circa 10 meter. De afstand van 10 meter is te beperkt om bij te kunnen dragen aan de woonkwaliteit en aan de ruimtelijke kwaliteit. In deze ruimte en rondom het nieuw te bouwen bouwwerk hebben bomen, zowel ondergronds als bovengronds door de beperkte ruimte, geen goede groeimogelijkheden. Tevens worden de nieuwe bewoners hier geconfronteerd met een blinde kopgevel van de bestaande woning. De entree vanaf de Vesperstraat is niet duidelijk door de situering van het blok en daarmee komen de nieuwe woningen meer achteraf te liggen.



De Waag / Vesperstraat bouwen ontwikkeling kavel brandweerterrein.
Optie 1: Bouwen van bewoners De Waag en omgeving.
- 3 bouwlagen 20 appartementen (24 + 1 pp, niet passend binnen bestemmingen)
- 10 extra parkeerplaatsen en groen langsrijweg in De Waag

Figuur 1: Optie 1

In dit plan wordt net als in de huidige situatie een doodlopende straat gecreëerd. Ruimtelijk gezien is dit niet wenselijk vanwege de ontsluiting en het parkeren. Het ontbreken van een keerlus leidt ertoe dat automobilisten die geen parkeerplek kunnen vinden weer achteruit moeten rijden. De enige keermogelijkheid is bij de inrit van de garage van De Waag 34. In het ergste geval zullen automobilisten

achteruit de Vesperstraat op rijden. Dit is verkeerskundig gezien niet acceptabel. Zeker ook voor grotere voertuigen zoals bestelbusjes, hulpdiensten of de vuilniswagen is deze situatie zeer onwenselijk. Verder valt op dat de maatvoering van de parkeerplaatsen niet voldoet aan de standaard van de gemeente. Wanneer met de juiste maatvoering getekend wordt kunnen er minder parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

De doorsteek naar de Kersenstraat zorgt ervoor dat het voor de bewoners van de Kersenstraat aantrekkelijk is om gebruik te maken van de nieuwe parkeerplaatsen. Hierdoor zal de parkeerdruk in het gehele gebied toenemen.

Door de langere rijbaan in dit plan is meer verhard oppervlak aanwezig en is het groen meer versnipperd. De verticale as aan de zijde van De Waag biedt meer gebruikersgroen en draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van De Waag. Echter door de positionering van het gebouw op relatief korte afstand van De Waag 34 lijkt het pand te worden verstopt achter de bestaande bebouwing en de bomen waardoor de nieuwbouw ruimtelijk gezien geen onderdeel uitmaakt van De Waag.

Nieuwbouw voorstel, Optie 2

In dit plan wordt één recht bouwvolume gerealiseerd en dit volume wordt iets gedraaid ten opzichte van optie 1. Hierdoor ontstaat iets meer ruimte ten opzichte van De Waag 34. De woningen zijn georiënteerd op De Waag en aan de voorzijde van het gebouw is een groenstrook gesitueerd. De galerij en de parkeerplaatsen zijn aan de achterzijde gesitueerd en grenzen daar aan de achterkant van de bestaande duplexwoningen aan de Kersenstraat.

Het plan biedt geen duidelijkheid over de situering van de hoofdentree. Het is aannemelijk dat het gebouw zowel vanaf De Waag als vanaf de achterzijde toegankelijk is.

Ook in dit plan wordt het gebouw in het midden van het perceel geplaatst waardoor twee ruimtes ontstaan. Ook hier ontstaan twee separate gebieden en wordt geen bijdrage geleverd aan het creëren van één ruimtelijk geheel. De ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Kersenstraat resulteert in een gebied zonder verblijfskwaliteit.

Ook in dit plan wordt net als in de huidige situatie en optie 1 een doodlopende straat gecreëerd. Ruimtelijk gezien is dit niet wenselijk vanwege de ontsluiting en het parkeren. Het toevoegen van een rotonde maakt de verkeerskundige situatie iets beter, maar nog steeds is er geen keermogelijkheid ter plaatse van de parkeervakken. Hierdoor dienen de automobilisten achteruit de rotonde op te rijden indien er geen parkeervak vrij is. Dit is verkeerskundig gezien niet acceptabel. Voor grotere voertuigen zoals bestelbusjes, hulpdiensten of de vuilniswagen is het de vraag of de rotonde groot genoeg is om deze te kunnen gebruiken. Ook voldoet de maatvoering van de rijbaan en parkeervakken niet aan de standaard van de gemeente.



Figuur 1: Optie 2

Door de relatief lange rijbaan is meer verhard oppervlak aanwezig dan in het plan van de gemeente. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en het vergroenen van de omgeving is het wenselijk om zo min mogelijk verharding toe te voegen.

Positief aan dit plan is dat het groen minder is versnipperd en dat de afstand tussen de nieuwbouw en De Waag 34 groter is dan in optie 1. Het zou nog beter zijn als de entree aan de zuidzijde wordt gesitueerd als entree voor de Vesperstraat. Hierdoor vervalt de entree aan de Waag (noordzijde). Aan de noordzijde zouden dan woningen met balkon gerealiseerd kunnen worden. Bijkomend voordeel is dat een entree aan de zuidzijde zal zorgen dat de nieuwe bewoners niet tegen de blinde gevel van De Waag 34 aankijken, zoals de situatieschets voorstelt. Opnieuw is de positionering van het gebouw op relatief korte afstand van De Waag 34. Hierdoor is het pand verstoppt achter de bestaande bebouwing waardoor de nieuwbouw ruimtelijk gezien geen onderdeel uitmaakt van De Waag.

Colofon

Projectgegevens

Project	Vesperstraat 33 Mierlo
Projectnummer	22MIER-RUOBVESP
Versie	R02
Datum	november 2022

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

1. Laddertoets Vesperstraat 33 te Mierlo, AROM B.V., d.d. mei 2022
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Vesperstraat 33 Mierlo, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 17 februari 2022, rapportnummer 20220107.v01
3. Historisch vooronderzoek Vesperstraat 33 te Mierlo, Milon B.V., 15 februari 2022, rapportnummer 20221094
4. Verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek Vesperstraat 33 te Mierlo, Milon B.V., 29 april 2022, rapportnummer 20221235
5. Watertoets Vesperstraat 33, Mierlo, d.d. mei 2022
6. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Vesperstraat 33 Mierlo, Transect, d.d. 26 oktober 2022, rapportnummer 22010058.
7. Cultuurhistorisch advies molenbiotoop Mierlo, Cuijpers Advies, 28 februari 2022, rapportnummer 12159-cultuurhistorisch advies Molenbiotoop – Mierlo – v1 – 2
8. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Vesperstraat 33 Mierlo, AROM B.V., december 2022, rapportnummer 22MIER-STIKGEBR
9. Quick scan Wet natuurbescherming Vesperstraat 33 te Mierlo, Blom Ecologie B.V., 25 februari 2020, kenmerk BE/2020/112/r
10. Vleermuisonderzoek aan de Vesperstraat 33 te Mierlo, Blom Ecologie B.V., 22 oktober 2020, projectnummer BE/2020/175
11. Aanmeldnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling Vesperstraat 33 Mierlo, AROM B.V., december 2022