



BA

Ruimtelijke onderbouwing boerderijsplitsing Gijzenrooi 3 en 3a

Gemeente Geldrop-Mierlo



Colofon

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing boerderijsplitsing Gijzenrooi 3 en 3a
Auteur(s):	Willem van Wagenberg
Gemeente:	Geldrop-Mierlo
Projectnaam:	RO Gijzenrooi 3 en 3a
Projectnummer:	21103
Datum:	5 april 2024
Status:	Definitief
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planvoornemen	7
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Omgevingstoets	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Geurhinder veehouderijen	31
4.6	Volksgesondheid	32
4.7	Bedrijven en milieuzonering	33
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9	Verkeer en parkeren	37
4.10	Flora en fauna	39
4.11	Watertoets	40
5	Procedure	43

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpboekje

Bijlage 2: Begroting van herstel en behoud van cultuurhistorische waarden

Bijlage 3: Redengevende omschrijving met waardestelling

Bijlage 4: Cultuurhistorische inventarisatie gemeente Geldrop

Bijlage 5: Advies welstandscommissie

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 8: Notitie geluidsbelasting

Bijlage 9: Quickscan flora en fauna

Bijlage 10: Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 11: Certificaat maatwerktitel 1

Bijlage 12: Certificaat maatwerktitel 2

Bijlage 13: Nota zienswijzen

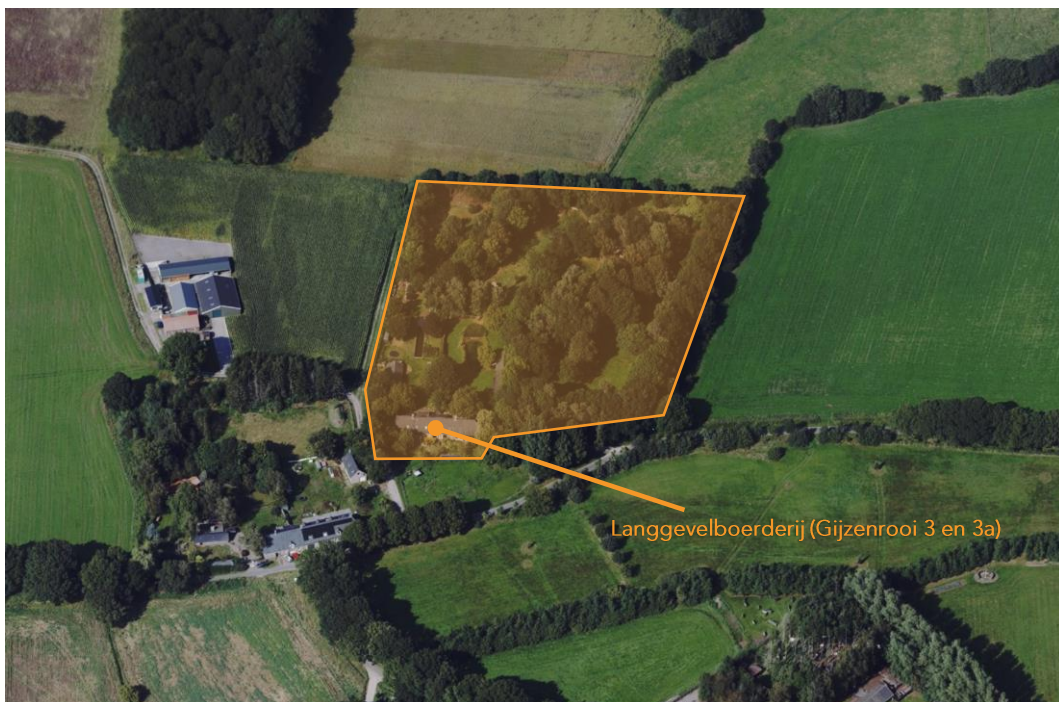
1 Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de langgevelboerderij gelegen aan de Gijzenrooi 3 en 3a in Geldrop van 2 naar 4 woningen te splitsen. Daarnaast zal de langgevelboerderij verduurzaamd worden met als doel om in 2025 volledig energieneutraal te zijn. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de splitsing van de langgevelboerderij.

Ligging en begrenzing

Het beoogde plangebied ligt aan de Gijzenrooi 3 en 3a ten westen van de kern Geldrop. Onderstaande luchtfoto (figuur 1) toont een indicatieve begrenzing van het plangebied. De percelen staan kadastraal bekend als GDP00, sectie K, nummers 1415 en 1416 (figuur 2). In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van ruim 20.000 m².



Figuur 1: Planlocatie



Figuur 2: Kadastrale begrenzing

2 Planvoornemen

Het ontwerpboekje (d.d. 20-07-2023) voor de splitsing van de boerderij is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hieronder volgt een samenvatting.

Huidige situatie

De percelen behorende tot Gijzenrooi 3 en 3a zijn erg ruim en worden gekenmerkt door de groene uitstraling. De bestaande langgevelboerderij is cultuurhistorisch waardevol en is vanaf de Gijzenrooi goed te zien. Onderstaande afbeeldingen geven een goed beeld van het karakteristieke pand en haar groene omgeving.



Initiatief

De aanleiding voor het verzoek is het geschikt maken van de percelen Gijzenrooi 3 en 3a voor de ontwikkeling van een kleinschalige woongemeenschap voor ouderen. Daarbij hoort een verduurzamingsopgave voor de historische langgevelboerderij. Met de verduurzaming van dit verouderde pand wordt daarmee voldaan aan de overheidseisen om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. Gezien de investeringen die met de verduurzaming van de langgevelboerderij gemoeid gaan zijn de huidige bewoners van Gijzenrooi 3 en 3a tot een gezamenlijk plan gekomen.

De ruimte waarover de huidige bewoners beschikken willen ze graag met anderen delen. Hiermee trachten ze tevens een bijdrage leveren aan de roep vanuit de landelijke politiek om te komen tot een participerende samenleving, waarin mensen in toenemende mate voor elkaar gaan zorgen. Het moet een plek worden waar de bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

In eerste instantie richt het initiatief zich op het verduurzamen van de langgevelboerderij. Om de boerderij uit de 19^e eeuw te kunnen verduurzamen en te behouden voor de lange termijn is een ingrijpende verbouwing nodig. De huidige twee woningen in de boerderij zijn te groot voor een eengezinswoning. Om deze betaalbaar en bewoonbaar te houden voor de lange termijn is een verdere opsplitsing naar vier woningen van circa 600 m³ noodzakelijk. Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing voor de verduurzaming en splitsing van de boerderij.

Verduurzaming langgevelboerderij

Uitgangspunt voor het verduurzamen van de boerderij is de Trias Energetica. Om dat te kunnen bereiken zullen een aantal drastische ingrepen noodzakelijk zijn. Als eerste stap zullen de isolatie waarden van de schil (vloer, gevel en dak) van de woning verbeterd worden met het doel om te voldoen aan de BENG norm. Hiervoor zullen de huidige lage aanbouwen aan de zijkant en achterzijde van de boerderij vervangen moeten worden. Deze zijn in slechte staat waardoor renovatie niet haalbaar is. Dit geeft de mogelijkheid om het donkere karakter van het oude stal gedeelte van meer daglicht te voorzien en zo de woonkwaliteit te verbeteren. Meer zonlicht in de woning geeft ook een positieve bijdrage aan de energie behoefte van de woning.

De woning wordt volledig elektrisch en voldoet daarmee aan de huidige regelgeving. Om dat te bereiken zal de huidige propaangasvoorziening afgesloten worden en wordt deze vervangen door een duurzame laag temperatuur installatie met warmtepomp en bronnen. Ook zal gebruik gemaakt worden van PV-panelen voor opwekking van duurzame energie. Bij de uitwerking hiervan zal rekening worden gehouden met het karakter van de oude boerderij.

De splitsing zal in deze fase gepaard gaan zonder een toename – in aantal noch in omvang - van de twee bijgebouwen op het terrein achter de boerderij. De focus op duurzaamheid betekent tevens dat de impact van extra bewoners op de plek zo klein mogelijk willen houden. Dat kan bijvoorbeeld door het gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen, waaronder elektrische deel auto's.

Splitsing langgevelboerderij

De boerderij heeft in het verleden al veel verschillende verbouwingen ondergaan, mede omdat vanaf het midden van de 20^e eeuw de oorspronkelijke boerderij als boerenbedrijf zijn functie heeft verloren. In de jaren hierna heeft de boerderij verschillende functies gekend. Zo deed de boerderij bij aankoop door de huidige bewoners in 2005 dienst als galerie en werkplaats en waren er twee woonhuizen in gehuisvest. Daarnaast is toen een eerste stap gezet om de boerderij terug te brengen in haar oorspronkelijke staat door onder andere het herstellen van het oorspronkelijke kleurgebruik en oud Hollandse dakpannen. De oude eiken houten spanten in de woning zijn destijds hersteld in hun oude glorie, weer zichtbaar gemaakt en ontdaan van zijn bonte kleuren. Uitgangspunt bij de beoogde splitsing van de boerderij is het behouden van, en het verder herstellen van het cultuurhistorische beeld van de boerderij.

Aan de straatzijde van de langgevelboerderij behoudt de boerderij haar oorspronkelijke opdeling in het woongedeelte aan de kopzijde en het langere stalgedeelte aan de achterzijde. Eén van de woningen komt te liggen in het oorspronkelijke woongedeelte aan de kopzijde. Daar blijft de voordeur en gevelindeling behouden. De andere drie woningen komen te liggen in het oude stalgedeelte en krijgen hun voordeur aan het erf aan de achterzijde.

In het verleden zijn ter plaatse van de staldeuren niet oorspronkelijke witte puien geplaatst met een roede verdeling. Deze worden nu vervangen door verder naar achteren geplaatste puien donker van kleur zonder roedeverdeling. Op deze manier wordt er recht gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de open staldeuren van de oude boerderij. De schoorsteen op het oude stalgedeelte wordt verwijderd en daarmee wordt het beeld van een woon-werk gebouw versterkt.

De aanbouwen aan de achterzijde en zijkant van de boerderij zijn in zeer slechte staat en worden vervangen door een eigentijdse aanbouw. Deze aanbouw opent zich aan de achterzijde op het erf. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om de woningen aan de achterkant, op het erf te ontsluiten en van daglicht en uitzicht te voorzien. Daarmee kan de relatief gesloten en oorspronkelijke gevel van het stalgedeelte in de originele staat behouden blijven. De aanbouw aan de achterzijde wordt uitgevoerd in hout, zoals gebruikelijk bij boerderijen. Het zijn duurzame circulaire materialen, die in zijn vormgeving aansluiten op de architectuur en de materialisering van het bestaande tuinhuis van nr.3. Op deze manier ontstaat een woonerf met gebouwen die verwant zijn aan elkaar. De daken van de aanbouwen zullen worden voorzien van weelderige groene beplanting ten behoeve van waterinfiltratie, het filteren van fijnstof en tegen de opwarming van de woningen.

De huidige achtertuin van de boerderij zal als gemeenschappelijk woonerf ingericht worden, van waaruit de woningen in de boerderij bereikt kunnen worden. Op het woonerf komen geen individuele erfafscheidingen tussen de vier woningen. Het erf wordt mandelig en door alle bewoners gebruikt. Een passende erf indeling met hagen, half verharding, boerenbloemen en bomen zal het beeld van het oude ensemble verder versterken. Parkeren zal zoveel mogelijk uit het zicht gebeuren.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).

- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet zijn namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog de rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf wordt het plan integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. Met het beoogde planvoornemen is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het planvoornemen omvat de realisatie van 2 woningen. Een ontwikkeling met minder dan twaalf woningen wordt in dit kader niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet nodig; er wordt aan de Ladder voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze Omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatbestendig:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 augustus 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Instructieregels aan gemeenten' aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;

- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'Landelijk gebied'. Volgens artikel 3.68 'Wonen in landelijk gebied' zijn in het Landelijk gebied enkel bestaande burger- en bedrijfswoningen toegestaan. Echter maakt artikel 3.69 het mogelijk om hiervan af te wijken:

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. Een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Volgens artikel 3.69 onder b mag een beeldbepalende woonboerderij gesplitst worden als een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze tegenprestatie moet vergelijkbaar zijn met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Om de omvang van de fysieke tegenprestatie zoals bedoeld in artikel 3.69 onder b te bepalen hanteren Gedeputeerde Staten de beleidsregel 'maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Artikel 5 gaat in op de benodigde tegenprestatie bij splitsing van beeldbepalende boerderijen. Artikel 7 gaat vervolgens in op de waardering van de fysieke tegenprestatie.

Artikel 5 Versterken omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij:

- a. de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;
- b. de splitsing is in pandig;
- c. beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;
- d. bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;
- e. behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.

Ad a. Per woning zal de tegenprestatie conform de beleidsregel gelijk zijn aan €62.500. Voor twee wooneenheden is dat een bedrag van €125.000. De initiatiefnemer heeft een specificatie op laten stellen van bouw-, herstel- en onderhoudskosten die noodzakelijk zijn voor de woningsplitsing. Het gaat hier onder andere om het terugbrengen van staldeuren, het herstellen van metselwerk en houten spanten en het inrichten van het landschap rondom de boerderij. Deze totale bouwkosten zijn na overleg met de provincie goedgekeurd en bedragen ruim €92.500. De specificatie van de bouw-, herstel- en onderhoudskosten is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Voor het resterende bedrag zijn maatwerk titels aangekocht bij Ruimte voor Ruimte. Deze titels zijn als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Ad b. Er is sprake van een splitsing van de bestaande langgevelboerderij. Daarbij wordt aan de achterzijde van de boerderij een aanbouw geplaatst. Deze aanbouw vervangt de huidige aanbouw en zorgt voor extra ruimte op de begane grond die noodzakelijk is om een volwaardig woonprogramma te realiseren. De huidige footprint van de aanbouw geeft onvoldoende ruimte hiervoor. Bovendien zijn de huidige aanbouwen aan de zijkant te laag om de toegangen van de woningen te maken. Daarnaast zijn de gevels bijna volledig gesloten zonder daglicht zodat het niet mogelijk is hier verblijfsruimtes te kunnen maken. Alleen een interne splitsing van de boerderij is om deze reden te beperkend.

Ad c. Beeldbepalende elementen worden behouden en waar mogelijk versterkt. Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat een uitgebreide omschrijving van de toekomstige situatie. Als bijlage 1 is tevens het ontwerpboekje toegevoegd met een uitgebreide uitwerking van de plannen.

Ad d. Eventuele bijgebouwen worden aan de achterzijde van de langgevelboerderij gesitueerd. Op deze manier blijft het aanzicht vanaf de straatzijde op de langgevelboerderij behouden.

- Ad e. In de jaren '60 en '80 zijn er aan de achterzijde en westzijde (zijkant) van de langgevelboerderij lage stal gedeeltes aangebouwd, die in een zeer slechte bouwkundige staat zijn, niet voldoen aan de huidige nieuwbouw eisen waardoor ze gesloopt moeten worden. Het verwijderen van deze aanbouwen schept de mogelijkheid om de vervangende nieuwe aanbouw aan de zijkant (westzijde) verder naar achteren te plaatsen ten opzichte van de voorgevel conform het advies van de welstandscommissie en hiermee het vrijstaande karakter van de oude langgevel boerderij weer te herstellen. In overleg met, en op advies van de welstandscommissie is er voor gekozen om de aanbouw vorm te geven in een eigentijdse en eenduidige architectuur. De zone van de aanbouw komt op advies van welstand ook terug te liggen ten opzicht van de kopgevel en langgevel van de boerderij en is daarmee nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare weg. Hiermee is tegemoet gekomen aan de adviezen van de welstand- en erfgoed commissie van 24-11-22. Door te kiezen voor een zelfde architectuur en uitstraling voor alle vier de woningen, ontstaat er een rustig en afgemaakt beeld, dat verdere verrommeling in de toekomst voorkomt.

Artikel 7 Waardering Fysieke tegenprestatie

Gedeputeerde Staten hanteert bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit voor cultuurhistorische waarden het volgende criterium:

- j. in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 3.78, tweede lid, onder d, of artikel 3.69, onder c;
- Ad j. Aangezien het in onderhavig geval gaat over het behouden van cultuurhistorische waarden mag een gedeelte van de kosten worden ingezet als tegenprestatie. De specificatie van de bouw-, herstel- en onderhoudskosten is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Voor het resterende bedrag zijn maatwerk titels aangekocht bij Ruimte voor Ruimte. Deze titels zijn als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Waardestelling langgevelboerderij

In een redengevende omschrijving van de langgevelboerderij is door Monumentenhuis aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een waardering opgesteld. Hieruit blijkt dat de langgevelboerderij cultuurhistorische waarden, situationele en ensemblewaarden en enige architectonische waarden bezit. Daarnaast is in de loop der jaren de hoofdvorm van de boerderij herkenbaar gebleven. De volledige redengevende omschrijving met waardestelling is als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Het Monumenten Inventarisatie Project, afgekort MIP, is een landelijk Nederlands project dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd. Doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. De inventarisatie van gemeente Geldrop uit 1994 is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierin wordt de langgevelboerderij op Gijzenrooi 3 en 3a als cultuurhistorisch waardevol aangeduid (MIP code: AE038-002797).

Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel met betrekking tot wonen in het landelijk gebied van de Interim omgevingsverordening.

De bescherming van gebiedskenmerken

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Het plangebied wordt volgende de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Volgens artikel 3.29 'Cultuurhistorische waarden' zijn gronden met deze aanduiding mede gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Nadere toelichting op het aspect cultuurhistorie is te vinden in paragraaf 4.8.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Attentiezone waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen de attentiezone waterhuishouding. Volgens artikel 3.26 'Attentiezone waterhuishouding' zijn binnen deze zone functies en activiteiten met een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant niet toegestaan. Deze zone is middels een dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' (vastgesteld op 8 november 2010) opgenomen. Nadere toelichting op het wateraspect is te vinden in paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

De gemeente Geldrop-Mierlo beschrijft in de Omgevingsvisie haar integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving. Aan de hand van zes speerpunten worden ambities en doelen voor de komende 20 jaar gesteld. De speerpunten zijn als volgt geformuleerd:

- 1 Duurzaam verbonden in de regio;
- 2 Doorlopend groen;
- 3 Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo);
- 4 Naar groene sociale wijken;
- 5 Naar een multifunctioneel buitengebied;
- 6 Versterken economische kracht.

Voor het beoogde planvoornemen is met name speerpunt 5 'naar een multifunctioneel buitengebied' relevant.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ambitie om in de toekomst een multifunctioneel buitengebied te hebben waarin functies naast elkaar voorkomen en die zich in samenhang met de kwaliteiten van natuur en landschap kunnen ontwikkelen. Met een betere integratie tussen functies en kwaliteiten moet het landelijke gebied tevens klimaatbestendiger en aantrekkelijker worden. Voldoende economische kansen zorgt voor meer financiële draagkracht voor het landschap en voorkomt verloedering en ongewenste activiteiten. Het landelijk gebied van de gemeente Geldrop-Mierlo is heel divers waardoor in de visie per deelgebied andere opgaven beschreven worden.

Gijzenrooi wordt in de omgevingsvisie aangeduid als 'authentiek agrarisch cultuurlandschap'. Belangrijke opgave binnen dit deelgebied is het behouden van de belevingswaarde en het recreatief medegebruik.

De beoogde planontwikkeling tast de aanwezige waarden niet aan. Het splitsen van de langgevelboerderij draagt daarbij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Hiermee is het planvoornemen niet in strijd met het beleid.

3.3.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

De gemeentelijke woonvisie benoemt de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het gebied van wonen binnen van de gemeente. Hierbij worden ambities geformuleerd met daarbij de gewenste beleidskaders om deze ambities waar te kunnen maken. Hiermee worden de prioriteiten op het gebied van wonen in de komende jaren benoemd, en biedt het de basis voor het aanbod van de woningcorporaties en daarmee ook voor de jaarlijkse prestatieafspraken die gemaakt worden.

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de komende jaren toe. Het realiseren van twee extra woningen draagt daarmee bij aan de woningbouwopgave binnen de gemeente en regio.

3.3.3 Nota duurzaamheid

De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens om zich actiever in te zetten op het gebied van duurzaamheid. In het kader daarvan is in 2016 de Nota Duurzaamheid vastgesteld. De gemeente ziet duurzaamheidsbeleid breder dan alleen klimaatbeleid, en heeft voor de volgende thema's ambities geformuleerd:

- Energie
- Duurzaam bouwen
- Biodiversiteit
- Duurzaam inkopen
- Afval
- Klimaatadaptatie
- Communicatie en participatie
- Interne professionalisering

Hierbij horen de volgende speerpunten:

- Beperken van energieverbruik en verduurzamen bestaande woningen
- Verduurzamen gemeentelijke organisatie
- Faciliteren lokale duurzame energieprojecten
- Communicatie en participatie
- Alle besluitvorming blijvend toetsen aan het duurzaamheidsbeleid en het resultaat communiceren aan burger en raad.

Het planvoornemen heeft met name betrekking op de thema's energie, duurzaam bouwen en klimaatadaptatie. Op het gebied van energie heeft de initiatiefnemer de ambitie uitgesproken om in met de verduurzaming van de langgevelboerderij in 2025 energieneutraal te zijn. Daarnaast is er sprake van duurzaam ruimtegebruik aangezien de boerderijsplitsing voorziet in een toename van twee woningen in een bestaand pand. Daarnaast worden klimaat adaptieve maatregelen genomen door het dak van de aanbouw te voorzien van groene beplanting ten behoeve van onder andere water infiltratie en tegen de opwarming van de woning.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft voor vergunningaanvragen voor nieuwbouw, verbouw- en restauratieplannen een toetsingscriteria laten vastleggen in de Welstandsnota. Deze criteria toetst de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in zijn omgeving, van het bouwwerk op zichzelf en van de toegepaste details, materialen en kleuren. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo wordt getoetst aan de volgende niveaus:

- 1 Beeldkwaliteitplan;
- 2 Bijzonder toetsingsniveau;
- 3 Regulier toetsingsniveau;
- 4 Soepel toetsingsniveau;
- 5 Geen toetsing aan redelijke eisen van welstand.

Volgens de bijbehorende 'Welstandskaat toetsniveaus' (revisie 2014) valt het plangebied binnen 'soepel toetsingsniveau'.

Soepel toetsingsniveau

Deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het betreffende gebied te handhaven. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen, dat deze niet storend dienen te zijn voor de omgeving. Voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte die zonder al te veel problemen afwijkingen kunnen verdragen (bijvoorbeeld vrijstaande woningen op zeer grote kavels, waardoor de betekenis voor de openbare ruimte gering is).

Dit niveau geldt onder andere voor de kleinere wegen in het buitengebied en ondergeschikte woonroutes met aangrenzende bebouwing voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg of het openbaar groen.

De kenmerken, waarden en criteria voor streekgebonden typen boerderijen staan beschreven in een bijbehorend document. Hieruit volgt onder andere dat de benoemde welstandscriteria altijd gehanteerd moet worden in combinatie met de beschreven kenmerken. De samenhang in het complex is een belangrijk criterium. Bij het realiseren van nieuwbouw moet de gehanteerde stijl in overeenstemming zijn met de landelijke omgeving. Daarnaast moeten wijzigingen aan de aan- en bijgebouwen volgens de stijl van het betreffende hoofd- of bijgebouw gebeuren.

Toetsing welstandscommissie

Op 8 april 2021 heeft de welstandscommissie het ontwerp van de boerderijsplitsing beoordeeld. Op basis van aanbevelingen van de commissie zijn aanpassingen aan het ontwerp gedaan. Op 24 november 2022 is het bouwplan opnieuw getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft onder voorwaarden positief geadviseerd over de ontwikkeling. Het volledige advies met voorwaarden is als bijlage 5 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

3.3.5 Vigerend bestemmingsplan

De percelen behorende tot Gijzenrooi 3 en 3a zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 8 november 2010 (zie figuur 3). Aan de percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - 4' toegekend. Daarnaast heeft een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en het overige gedeelte 'Waarde – Archeologie 3'. Deze dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Dit zal nader worden toegelicht in paragraaf 4.7.1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Verder heeft het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Ten slotte ligt op het perceel van Gijzenrooi 3 nog de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' wegens de landschappelijke, stedenbouwkundige en aardkundige waarden van het gebied met waardevolle bebouwing.

In artikel 25.5.2 van het vigerende bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

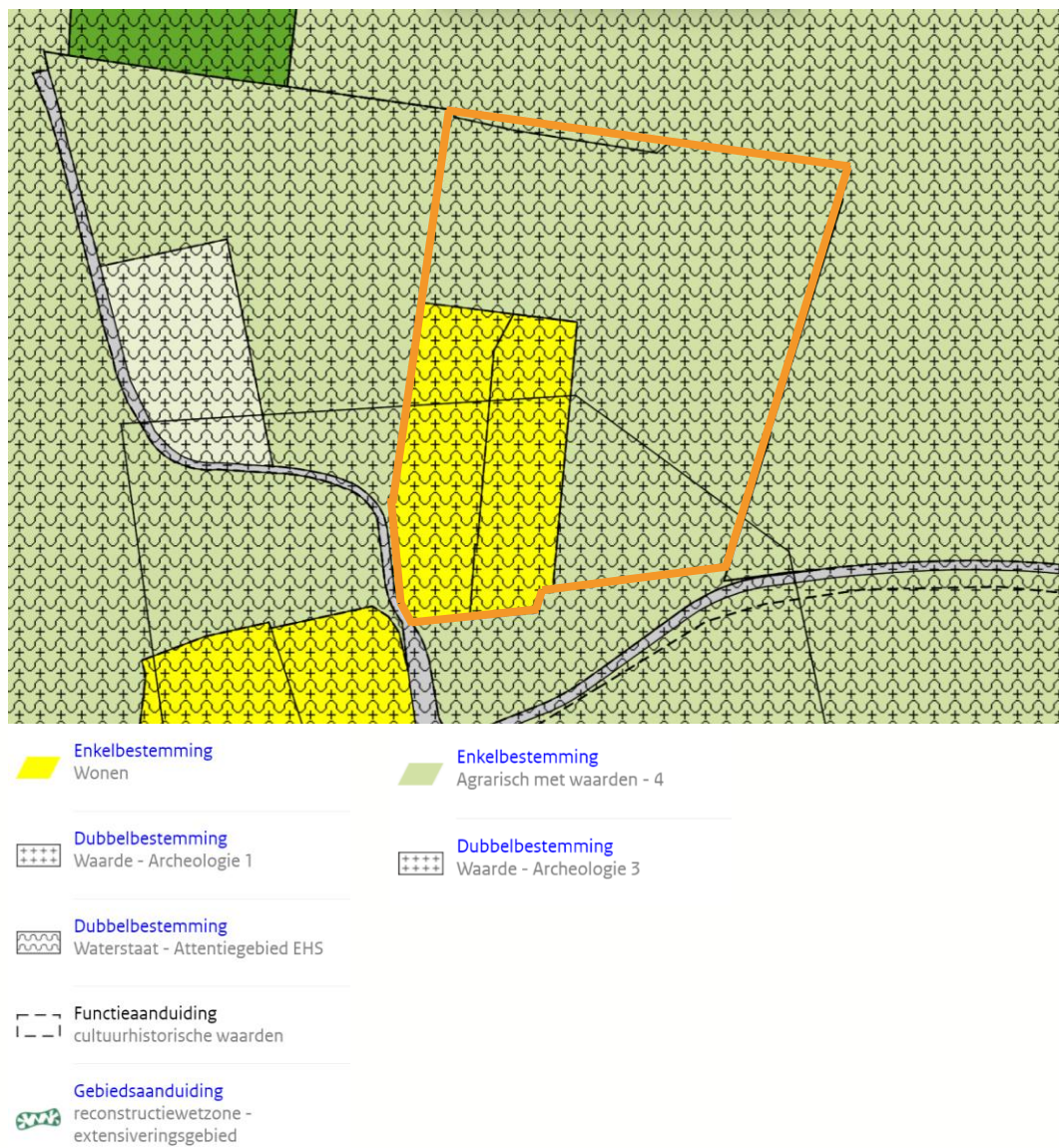
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te splitsen in twee woningen indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- A Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- B Splitsing is alleen toegestaan voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en rijks- en/of gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en/of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'.
- C Het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is niet toegestaan.

- D De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- E De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Aan de voorwaarden onder A, C, D en E kan worden voldaan. Hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat namelijk een omgevingstoets waarin wordt aangetoond dat overlast door en op omliggende activiteiten wordt voorkomen. Bovendien zullen aanwezige waarden niet worden aangetast. Daarnaast is er geen sprake van de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het te slopen gedeelte betreft een aanbouw aan de achterzijde en zijkant van de boerderij dat in een zeer slechte staat verkeert.

Echter kan aan voorwaarde B niet worden voldaan aangezien de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' slechts over de helft van de boerderij is gelegen. Hierdoor kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. De beoogde planontwikkeling is dan ook niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden. Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Inpijn-Blokpoel Ingenieurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In een tweede fase is hierop een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapporten zijn als bijlage 6 en 6 bijgevoegd.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten, verkennend en aanvullend, gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is binnen of buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs als 'schone grond' multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de A67 en de Gijzenrooi. In het kader daarvan is een geluidparagraaf opgesteld ten behoeve van verkeerslawaaï door Acht Advies. Deze notitie is als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Uit de uitgevoerde toets aan de Wet geluidhinder blijkt dat er geen sprake is van geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai. De boerderij is niet gelegen binnen de akoestische zone van de Rijksweg A67. De boerderij is wel gelegen binnen de akoestische zone van de Gijzenrooi, maar deze weg zorgt niet voor een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is daardoor geen bezwaar vanuit de Wgh voor de boerderijsplitsing.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt (15816124) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	21,2 µg/m ³	16,3 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	17,3 µg/m ³	15,3 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	9,3 µg/m ³	7,6 µg/m ³
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,1	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat de toevoeging van twee woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke, of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit – zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

4.4.1 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1 het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2 de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3 personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

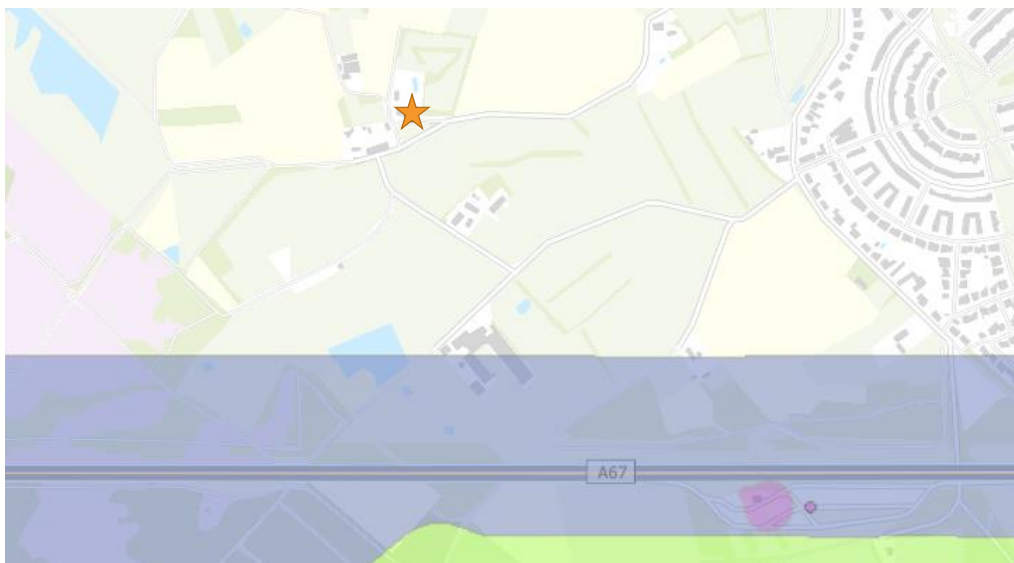
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1 het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2 de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3 personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
------------------------	--

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.4.2 Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De risicokaart geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 4: Uitsnede risicokaart met aanduiding planlocatie (oranje ster)

Risicobron

Het plangebied is gelegen op circa 630 meter ten noorden van Rijksweg A67. Deze weg heeft een invloedsgebied van 4.000 meter. Daarmee is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied en is deze weg EV-relevant. Er zijn geen andere risicobronnen relevant in het kader van externe veiligheid. Het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord.

4.4.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico voor deze ontwikkeling moet beperkt worden verantwoord. Daarbij moet worden ingegaan op bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarnaast moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen op deze ontwikkeling. De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties (januari 2020). Deze ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast.

Standaard advies Veiligheidsregio

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden.
Reactie gemeente: voor risicocommunicatie wordt tegenwoordig gebruik gemaakt van NLAlert. Daarnaast zijn de zogenaamde WAS-palen (WaarschuwingAlarmeringSysteem) aanwezig. Ook kan bij incidenten op de regionale omroepen worden afgestemd.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
Reactie gemeente: de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
De bluswatervoorziening zal worden getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie gemeente: de nieuwe extra woningen en de bestaande twee woningen worden aangepast en goed geïsoleerd uitgevoerd conform het Bouwbesluit 2012. De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Zelfredzaamheid

Het betreft de realisatie van twee extra woningen. Er mag van worden uitgegaan dat de personen in de woningen een bepaalde mate van zelfredzaamheid hebben. Bij een eventueel toxisch scenario kan worden geschild in de woningen, waarbij de ventilatie moet worden uitgeschakeld. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de afstand tot de risicobron aanzienlijk is (ca. 630 meter).

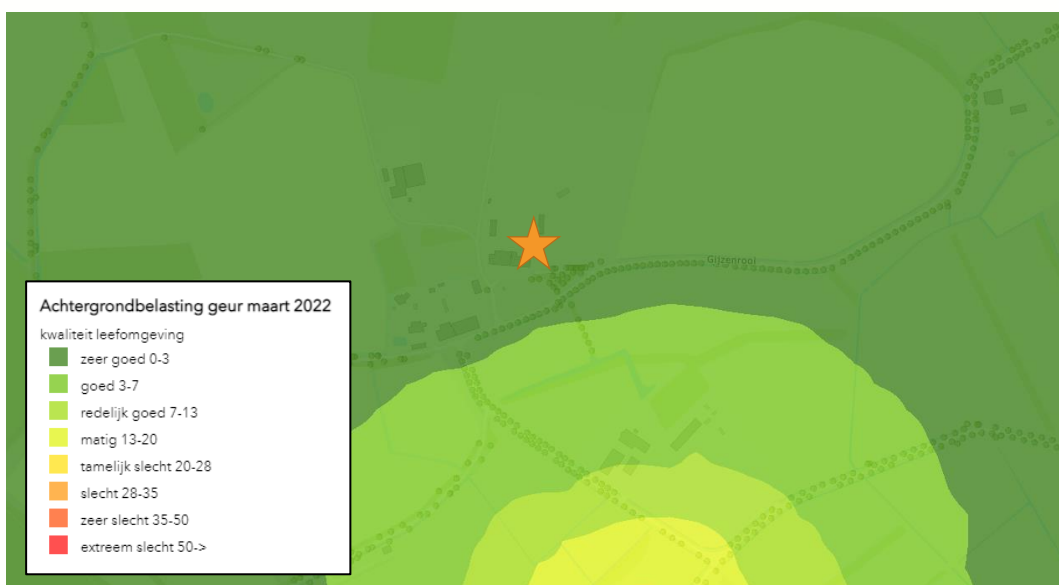
Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten, waardoor een beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen noodzakelijk is. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Figuur 5 geeft de achtergrondbelasting weer.



Figuur 5: Uitsnede achtergrondbelasting geur

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en klimaat ligt. Daarnaast zal de nabijgelegen pluimveehouderij op Gijzenrooi 8 haar activiteiten beëindigen. In werkelijkheid zal de geurbelasting dan ook lager liggen dan het kaartje suggereert.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in ruimtelijke procedures. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

Veehouderijen

Uit onderzoek is gevolg dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deel geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer tot nieuwe woningen;
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van 1 kilometer tot nieuwe woningen;
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

Er liggen geen geitenhouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied. Er liggen eveneens geen veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied.

Tot voor kort zat op circa 370 meter van het plangebied, aan de Gijzenrooi 8, een pluimveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels gestopt waardoor er geen toename van het volksgezondheidsrisico als gevolg van het planvoornemen te verwachten is.

Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt, er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Het planvoornemen ligt niet nabij een hoogspanningsverbinding. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met het schadelijke magneetveld.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is rustig buitengebied. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft de splitsing van een bestaande boerderij, waardoor twee extra wooneenheden gerealiseerd worden. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op planvoornemen

In de nabijheid van het planvoornemen is geen bedrijvigheid gevestigd dat een negatieve milieu-uitstraling op de beoogde woningen binnen het plangebied zal hebben.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.8.1 Archeologie

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld, waarop het plangebied in de zone 'gebied van archeologische waarde' (categorie 2) als in 'gebied met hoge verwachting' (categorie 3) ligt.

Categorie 2: Gebied van archeologische waarde

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Het gaat hier ook om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn.

De beoogde uitbreiding aan de achterzijde van de boerderij is grotendeels voorzien op de huidige footprint van de te slopen lage aanbouwen. Het oppervlak aan bebouwing zal daarmee per saldo de grenswaarde van 100 m² niet overschrijden. In het verleden hebben er meerdere verbouwingen plaatsgevonden waarbij onder andere de vloeren zijn vervangen, geïsoleerd en voorzien van nieuwe rioleringen. Het is daarmee aannemelijk dat er ter plaatse geen archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

4.8.2 Cultuurhistorie

In aanvulling op de culturele waardestelling van de langgevelboerderij zoals beschreven in paragraaf 3.2.2 en in bijlagen 3 en 4, is het planvoornemen getoetst aan de beleidskaders van de provincie en de gemeente op het gebied van cultuurhistorie.

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant ligt de langgevelboerderij aan de Gijzenrooi 3 en 3a in het gebied 'Oude ontginningen Zes Gehuchten'. Dit gebied wordt aangeduid als een gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang. Belangrijk is om de aanwezige waarden en kenmerken planologisch te beschermen. De te beschermen waarden en kenmerken zijn onder andere:

- De buurtschappen Riel, Gijzenrooi en Genoenhuis met bebouwingsstructuur;
- De open akkercomplexen met bolle ligging en met het esdek;
- De kleinschalige percelering in de laagste delen van het terrein;
- De kampjes;
- De (langgevel)boerderijen;
- De laanbeplanting;

- De perceelrandbegroeiing;
- Het hakhout;
- De wegenstructuur;
- De zandwegen.

Het planvoornemen voorziet in een renovatie en transformatie van de bestaande langgevelboerderij Gijzenrooi 3/3a. De karakteristieke elementen van de oorspronkelijke boerderij worden behouden en versterkt conform de toelichting in het ontwerpboek, bijlage 1.

Het planvoornemen zal de bestaande bebouwingsstructuur van het buurtschap, de wegenstructuur en cultuurhistorische beplanting niet aantasten. De nieuwe aanbouw is ondergeschikt aan de bestaande boerderij en ligt terug ten opzien van de voorgevel. Hierdoor zal de oorspronkelijke vorm van de boerderij beter waargenomen worden vanuit de openbare wegen en paden dan voor de verbouwing. De wegenstructuur inclusief de zandwegen worden behouden. De huidige parkeerplaatsen liggen nu zichtbaar aan de voorzijde van de boerderij en worden verplaatst zodat de auto's niet meer zichtbaar zijn vanaf de weg, zie erfindeling in ontwerp, bijlage 1.

De perceelrandbegroeiing wordt geïntensiveerd. De meidoornhaag wordt verlengd en begeleidt het achtererf gelegen aan de zandwegenstructuur. Dit versterkt het beeld van het gehucht. De oprit aan de zijkant verdwijnt. Het voorerf van de boerderij wordt niet opgedeeld en krijgt een beplanting met typische inheemse boerenbeplanting en biedt vrij zicht op de voorgevel van de boerderij. De entree van de huidige woning 3a in het oorspronkelijke bedrijfsgebouw wordt naar de achterkant verplaatst. Met deze ingrepen wordt het typologische beeld van de langgevelboerderij weer hersteld. Deze boerderij uit de 19e eeuw is een van de weinige overblijfselen van het oude gehucht Gijzenrooi welk deel uitmaakt van het agrarisch en historisch waardevolle gebied 'Zes Gehuchten' in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Cultuurhistorische beleidskaart Geldrop-Mierlo

Volgens de opgestelde cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo ligt het plangebied in een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische verwachting (categorie 2).

Op basis hiervan wordt het plangebied gezien als een belangrijke element in de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarde verdient het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

In de planvorming is rekening gehouden met het behouden van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zo behoudt de langgevelboerderij haar karakteristieke uitstraling en is bij het ontwerp voor de nieuwe aanbouw van de boerderij rekening gehouden met uitstraling en materialen van de bestaande bijgebouwen op het terrein. Daarnaast is de splitsing van de boerderij noodzakelijk om de verduurzaming en het onderhoud van het verouderde pand te bekostigen.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De beoogde woningen zorgen voor een verkeersaantrekkende werking naar het plangebied. Dit leidt tot een intensivering van het bestaande wegennetwerk. Het is derhalve goed om na te gaan of het wegennetwerk hierop in de huidige situatie toegerust is.

De extra verkeersbewegingen als gevolg van het ruimtelijk plan zijn aan de hand van de CROW publicatie 381 berekend. In deze publicatie zijn kencijfers beschikbaar op basis van de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de ligging in de stedelijke zone. Er is hierbij op basis van de gegevens afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek uitgegaan van een ruimtelijke ontwikkeling gelegen in een 'matig stedelijk gebied', gesitueerd in het buitengebied.

type woning	aantal	gemiddeld kencijfer (mvt/woning/weekdag)	verkeersgeneratie (mvt/weekdag)
koop, huis tussen/hoek	2	7,4	14,8
totaal	2	-	14,8

Dit komt overeen met $14,8 \times 1,11 = 16$ mvt/werkdag (afgerond).

Op basis van het beoogde planvoornemen, de splitsing van de bestaande boerderij, zal op werkdagen een maximale toename van 16 verkeersbewegingen ontstaan. De wegen rondom het plangebied en de overige wegen kunnen deze minimale verkeersgroei goed aan, waardoor deze toename van verkeer geen problemen zal geven voor de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Het benodigde extra aantal parkeerplaatsen als gevolg van de boerderijsplitsing is aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo' (november 2022) berekend. De gemeente maakt hiervoor gebruik van de CROW publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'. In de parkeernota zijn kencijfers beschikbaar op basis van de ligging in de stedelijke zone. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het buitengebied.

type woning	aantal	norm (p.p./woning)	behoefte (parkeerplaatsen)
koop, huis tussen/hoek	2	1,9	3,6
totaal	2	-	3,6

Het planvoornemen leidt afgerond tot een behoefte van vier extra parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte in combinatie met de huidige parkeerbehoefte dienen geheel op eigen terrein te worden gefaciliteerd. Gezien de grootte van het eigen terrein van de langgevelboerderij zijn er voldoende mogelijkheden om aan deze parkeerbehoefte te voldoen. In het ontwerpboekje, bijgevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing, is de situering van de parkeerplaatsen weergegeven.

Fietsparkeren

In de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo' zijn daarnaast ook parkeerkencijfers opgenomen voor de fiets. Voor woningen groter dan 125 m² geldt een parkeernorm van 4,0 per woning. Als gevolg van de boerderijsplitsing dienen dus 8 (2 * 4) extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Gezien de grootte van het eigen terrein van de langgevelboerderij zijn er voldoende mogelijkheden om aan deze parkeerbehoefte te voldoen.

Conclusie

De extra verkeersbewegingen en de extra parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling vormen geen belemmering voor de omgeving.

4.10 Flora en fauna

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna en natuurgebieden. Deze quickscan is uitgevoerd door BNL advies. De bijbehorende rapportage is als bijlage 9 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om versturende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen kan worden geconcludeerd dat het plan geen versturende effecten heeft op gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het rapport en de stikstofberekeningen zijn als bijlage 10 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Uit de stikstofberekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de sloop- en bouwwerkzaamheden alsook het gebruik van de woningen niet leiden tot een significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Er dient inzicht verkregen te worden in de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna binnen de grenzen van het plangebied. Middels een veldonderzoek is dit onderzocht. Hieruit blijkt dat in en rond het plangebied (de te verbouwen langgevelboerderij) geen beschermde soorten aangetroffen zijn. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Tijdens de beoogde werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvorming proces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Via de digitale beschikbare keurkaart voor het beheergebied van het Waterschap De Dommel is te zien dat de planlocatie gesitueerd is in een attentiezone. Verder lopen er geen A-wateren door of direct langs het plangebied. De gevoeligheidsfactor binnen het plangebied betreft '1' zoals afgeleid uit de digitale keurkaart.

Waterberging

Het planvoornemen voorziet in de sloop van 128,34 m² aan verharding (oude aanbouw boerderij). De nieuwe aanbouw heeft een oppervlakte van 212,97 m². In totaal neemt de totale verharding met circa 85 m² toe. Het waterschapsbeleid stelt geen eisen aan de waterberging als de toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m² bedraagt.

Gezien de beperkte omvang zal de ontwikkeling geen negatieve invloed op de grondwaterstand hebben. Daarnaast wordt het hemelwater ter plaatse geïnfiltreerd middels het beoogde groene dak. Afwatering zal plaatsvinden op de aanwezige vijvers.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5 Procedure

Om de splitsing van de bestaande boerderij aan de Gijzenrooi 3 en 3a in Geldrop mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat deze activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Door iedereen kunnen zienswijzen over de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in een Nota zienswijzen (bijlage 13) samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Op basis van één zienswijzen zijn passages in de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt beslist over verlening van de omgevingsvergunning. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het definitieve besluit op de gemeentelijke website geplaatst.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpboekje

Bijlage 2: Begroting van herstel en behoud van cultuurhistorische waarden

Bijlage 3: Redengevende omschrijving met waardestelling

Bijlage 4: Cultuurhistorische inventarisatie gemeente Geldrop

Bijlage 5: Advies welstandscommissie

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 8: Notitie geluidsbelasting

Bijlage 9: Quicksan flora en fauna

Bijlage 10: Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 11: Certificaat maatwerktitel 1

Bijlage 12: Certificaat maatwerktitel 2

Bijlage 13: Nota zienswijzen



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl