

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimte voor ruimtewoning Voortje ongenummerd Mierlo
(perceel K 839)



Inhoudsopgave

1. Inleiding	p.2
2. Planbeschrijving	p.3
3. Geldend beleid	p.8
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	p.15
5. Uitvoerbaarheid	p.23
6. Procedure	p.24
Bijlagen	p.24

1. Inleiding

Een verzoek is ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel Voortje ongenummerd (gemeente Mierlo, sectie K, nummer 839).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 juli 2014 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Het perceel is al langdurig als landbouwgrond in gebruik en ook als zodanig bestemd. Het bouwen van een woning is dan ook niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Dit betekent dat alleen medewerking verleend kan worden als het bestemmingsplan wordt herzien, of als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. In dit geval is gekozen voor een omgevingsvergunning en deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van de aanvraag.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie.

Feitelijke situatie

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van bebouwingsconcentratie Trimpert in het buitengebied van Mierlo. Het perceel is al lange tijd als landbouwperceel in gebruik en ook als zodanig bestemd.

Het perceel grenst aan een driehoek van wegen, een zogenaamde brink. Vroeger is de projectlocatie in gebruik geweest als (moes)tuin/boomgaarderf van de bestaande woning Trimpert 1.

De projectlocatie sluit aan de westzijde aan bij de bestaande bebouwing van bebouwingsconcentratie Trimpert.



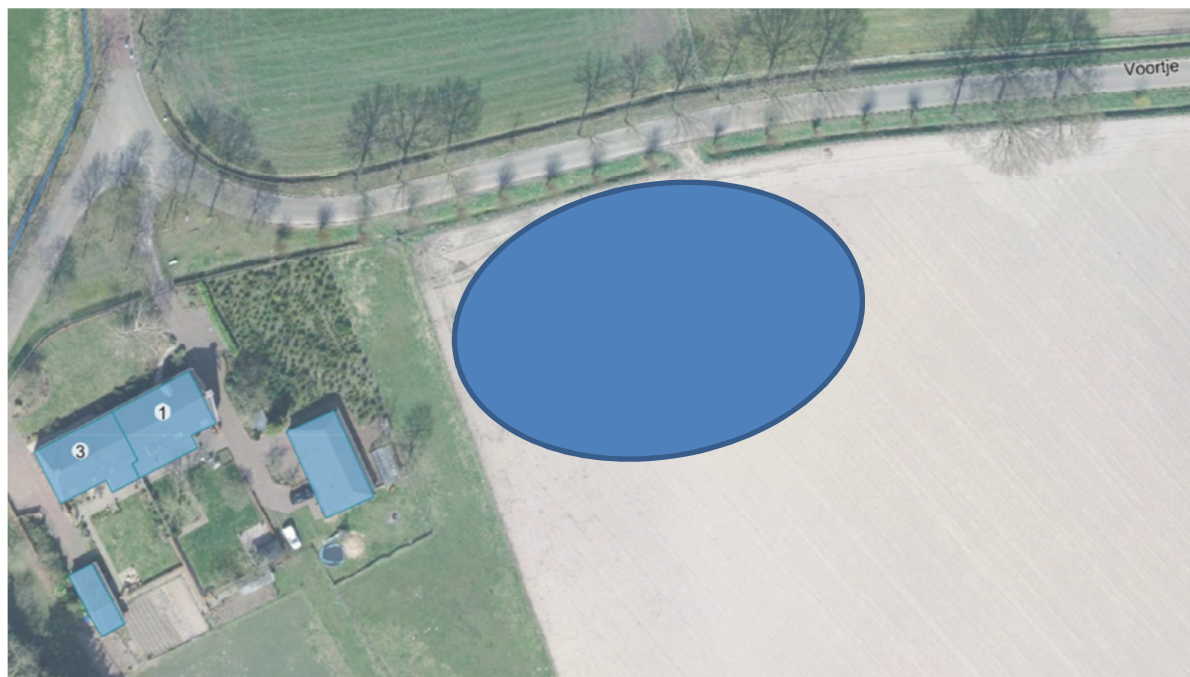
Bestemmingsplan

Op deze locatie is het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo van toepassing (vastgesteld op 8 november 2010). De geldende bestemming is 'Agrarisch met waarde-1'. Deze bestemming laat de bouw van een woning niet rechtstreeks toe. Ook geldt een archeologische dubbelbestemming. Dit betekent dat pas ingrepen in de bodem kunnen worden toegestaan, als aangetoond is dat geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

2.2 Toekomstige situatie

Feitelijke situatie

De regeling ruimte voor ruimte, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant, wordt gebruikt om op de projectlocatie een vrijstaande woning te bouwen. Een ruimte voor ruimte is door de initiatiefnemers al verworven. Slechts een gedeelte van het perceel zal hiervoor gebruikt worden. Dit gedeelte is gelegen in bebouwingsconcentratie Trimpert. Het gebruik van de rest van het kadastrale perceel zal niet veranderen.



Aangesloten wordt bij de bebouwingslijn van de bebouwingsconcentratie. Ook wordt bij de inrichting van het perceel rekening gehouden met de situatie zoals die vroeger was. De planuitwerking die bij de ingediende principeaanvraag is gevoegd geeft een duidelijk beeld van de ontwikkelingsrichting (zie bijlage 1).



Bestemmingsplan

Er wordt door middel van een omgevingsvergunning medewerking verleend aan een concreet bouwplan. Als het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo rond 2020 herzien wordt, zal aan de projectlocatie een woonbestemming worden toegekend. Aansluiting zal worden gezocht bij de regels die ook gelden bij andere woonbestemmingen.

3. Geldend beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk geeft in de structuurvisie een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie geeft een doorkijk naar de inrichting van Nederland in 2040. In de structuurvisie zijn drie hoofdoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het uitgangspunt van het Rijk is dat de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk aan gemeente en provincie wordt overgelaten. Het Rijk heeft ervoor gekozen nog slechts te willen sturen als de rijksbelangen aan de orde zijn. Het Rijk heeft hiertoe 13 rijksbelangen geformuleerd.

Het bouwen van één woning in het buitengebied van Mierlo raakt deze rijksbelangen niet.

Ladder duurzame verstedelijking

Een algemeen uitgangspunt van de structuurvisie is dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan. Als uitwerking van dit uitgangspunt is de ladder voor duurzame verstedelijking in de wet opgenomen. Een drietal stappen van de ladder moet worden doorlopen. De ladder is echter alleen van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. De bouw van één enkele woning wordt in de rechtspraak van de Raad van State niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

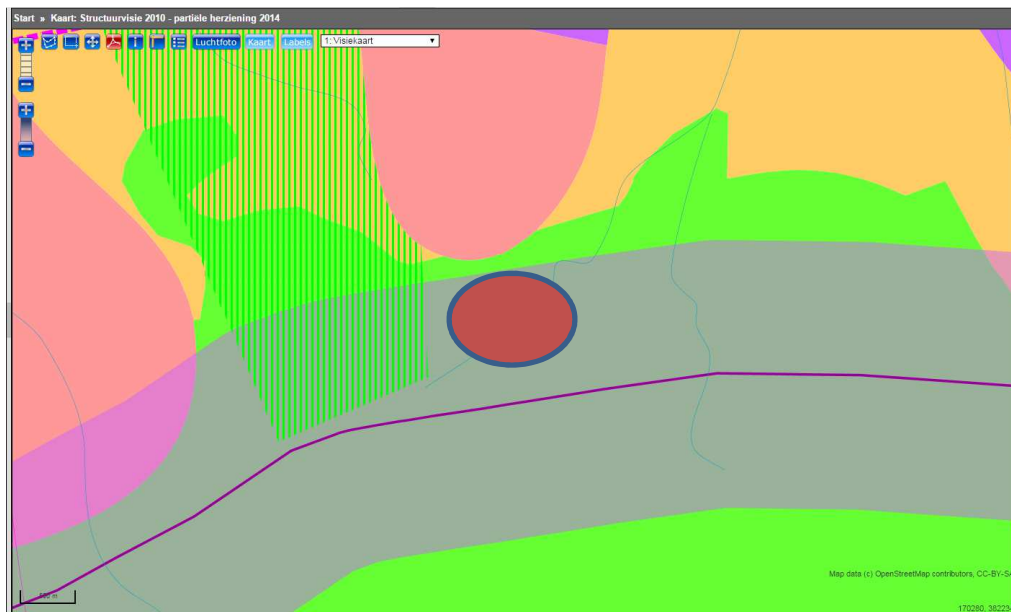
De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant.

Deze ambities zijn vertaald in de volgende ruimtelijke keuzes:

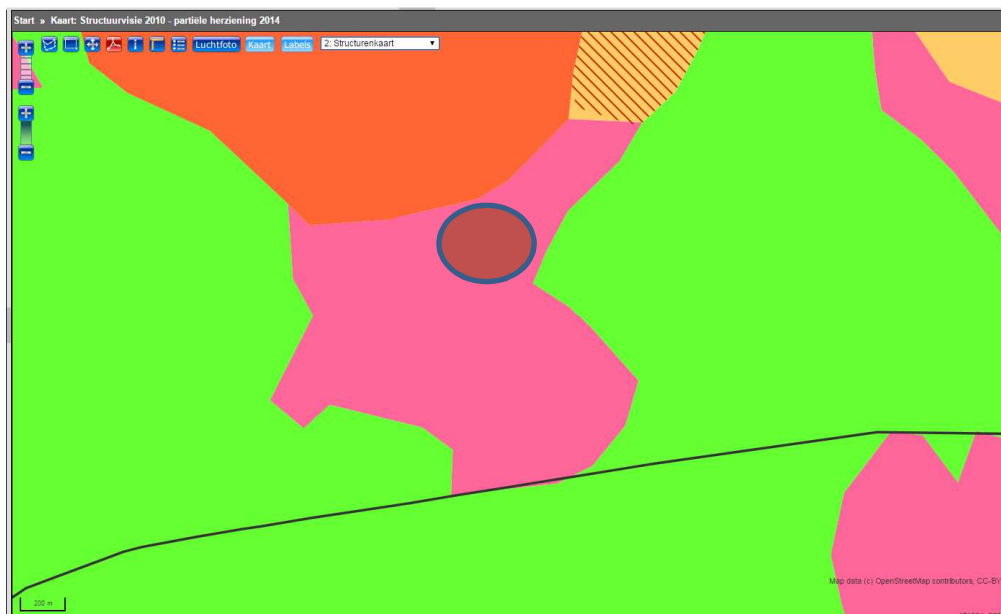
- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;

- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Op de visiekaart is de locatie aangeduid als 'robuust water- en natuursysteem'.



Op de structurenkaart is de locatie aangeduid als 'groenblauwe mantel'.



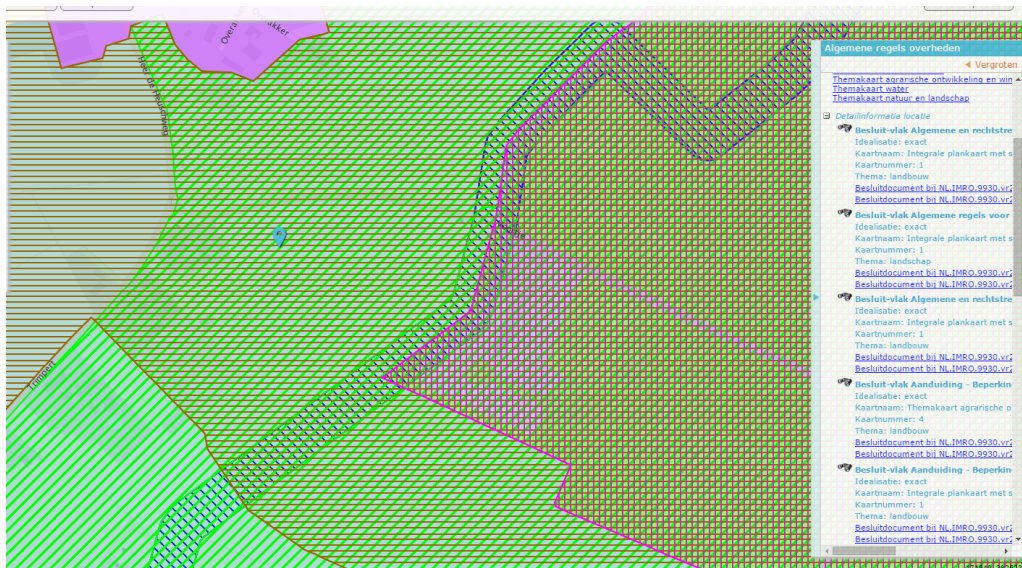
De groenblauwe mantel bestaat uit overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan kwaliteitsverbetering van deze functies. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Het bouwen van één vrijstaande woning past in de uitgangspunten van het beleid voor dit specifieke gebied. De ontwikkeling past qua aard en schaal in de omgeving. De woning sluit aan bij het bestaande bebouwingslint en valt in een beleidsmatig aangeduide bebouwingsconcentratie. Bovendien is bij de indeling van het perceel en de situering van de bebouwing rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals die van oudsher aanwezig zijn (zie bijlage 1: rapportage planuitwerking 't Voortje). Ook zorgt gebruikmaking van het ruimte voor ruimterecht ervoor dat kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Weliswaar niet direct op deze locatie, maar wel elders in de provincie.

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie Noord-Brabant om de gestelde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden ruimtelijke keuzes uit de structuurvisie vertaald in regels.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een de verordening Ruimte opgesteld. Hierin geeft de provincie aan welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte staan de juridisch bindende regels. De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant.



Groenblauwe mantel

De locatie is, net als in de structuurvisie, aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel is het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied enerzijds en het stedelijk gebied anderzijds. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk.

In de verordening Ruimte is het beleid uit de structuurvisie vertaald in Artikel 6, 'groenblauwe mantel'.

De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk in de groenblauwe mantel. De specifieke regels waarbinnen het bouwen van een ruimte voor ruimte woning is toegestaan, zijn als volgt:

6.8 Ruimte voor Ruimte

1. In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.

4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;

b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;

c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie de Trimpert. Eerder is door de provincie zelf al bevestigd dat sprake is van een passende locatie (zaaknummer C2155923).

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is aangekocht en geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant (zie bijlage 2 voor de koopovereenkomst en bijlage 3 voor het certificaat ruimte voor ruimte).

Het nummer van het certificaat is 655 (8 april 2008).

De in te zetten mestnummers zijn 111057477 (geheel: 651 m²) en 114051062 (gedeeltelijk, 349 m²). Na inzet van deze titels resteert 209 m².

De beoogde woningen worden landschappelijk ingepast. Kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing. Voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1, rapportage planuitwerking 't Voortje. Samenvattend is hierin opgenomen:

BEELDKWALITEIT "GROEN"

De erfinrichting sluit eveneens aan bij de omgeving door te kiezen voor een beuken- of gemengde haag voor de perceelsbegrenzing. In de tuin zal verder spaarzaam worden omgegaan met verharding met een voorkeur voor halfverhardingsmaterialen zoals grind. Qua beplanting wordt eveneens aangesloten bij de dorpse boerderijsfeer met planten als sering, jasmijn, stokrozen en eventueel een notenboom.

Het oostelijk deel van het perceel zal ingevuld worden met een hoogstamboomgaard (met onder meer de kersenbomen die kenmerkend zijn voor Mierlo). Onder de bomen kan bloemrijk gras worden gezaaid. Hiermee ontstaat een mooie informele afronding van de bebouwing rond de plaetse.

Attentiegebied EHS

De locatie is in de verordening Ruimte ook aangeduid als 'attentiegebied EHS'. In deze gebieden zijn ingrepen die een negatief effect op de waterhuishouding hebben niet toegestaan.

In de regels van de verordening is dit beleidsuitgangspunt als volgt vertaald:

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:*
 - a. *het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
 - b. *de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
 - c. *het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
 - d. *het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*
3. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*
4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.*

De invloed van de bouw van de ene woning op de bestaande waterhuishouding is gering. De ontgraving is niet dusdanig dat deze van invloed is op de grondwaterstand van de EHS.

Drainage vindt niet plaats.

Met het Waterschap is over dit specifieke onderdeel al overleg gevoerd. Afgesproken is dat de regels van de Keur in acht zullen worden genomen bij de bouw van de woning.

Conclusie provinciaal beleid

Door toepassing van de ruimte voor ruimteregeling en het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding, voldoet het initiatief aan de uitgangspunten van de structuurvisie en de verordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie aangeduid als bebouwingsconcentratie. De structuurvisie biedt in de bebouwingsconcentraties een ruimer ontwikkelingskader dan algemeen is toegestaan in het buitengebied. Dit ontwikkelingskader is nader uitgewerkt in de 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties', die tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie 'Trimpert'. In een bebouwingsconcentratie is het volgende beleid van toepassing op het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen:

Het toevoegen van burgerwoningen aan een bebouwingsconcentratie is in principe alleen mogelijk als dit een onderdeel vormt van of direct gekoppeld is aan een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling en er zeker gesteld is dat de opbrengsten ingezet worden voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te staan op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en regeling ruimte voor ruimte opstallen zijn gesloopt. Het is ook mogelijk een Ruimte voor Ruimte woning (bouwrecht) te verwerven. Er zijn dan elders in de provincie stallen gesloopt en rechten ingeleverd, maar nog geen woning teruggebouwd. Dit kan dan via het bouwrecht.

Conclusie gemeentelijk beleid

De ligging in een bebouwingsconcentratie en het ontbreken van een RBV locatie, zorgen ervoor dat door aankoop van een ruimte voor ruimterecht, deze ontwikkeling past in de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem en archeologie

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek verricht, gericht op de bouw van een woning met bijgebouwen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de bodem op de onderzoekslocatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. Het cadmium-gehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende regionale achtergrondgehalte. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

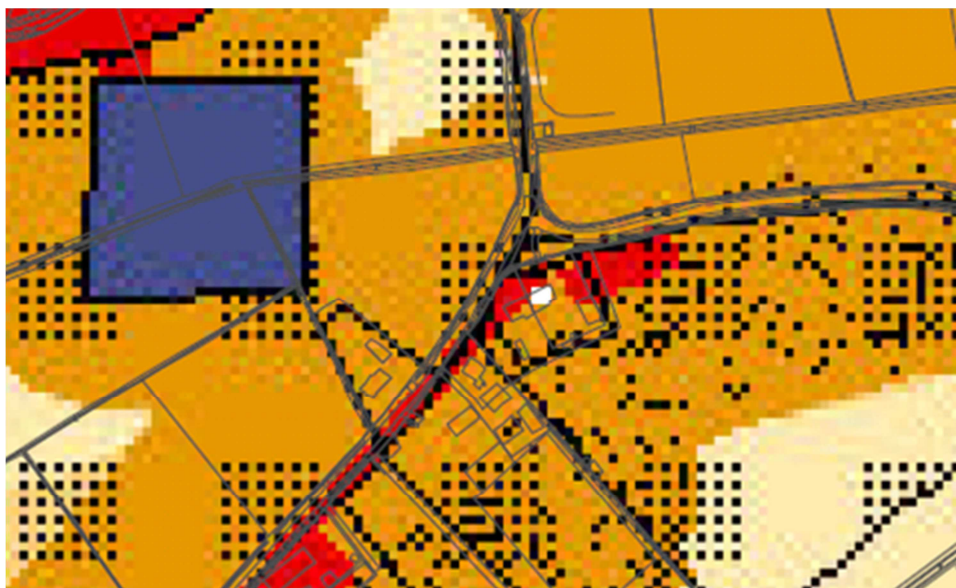
De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een woonhuis met bijbehorende gebouwen op de onderzoekslocatie en de hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar het bodemrapport dat als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Archeologie

Op de locatie geldt volgens het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming 'Archeologische waarde 3'. De locatie is volgens deze dubbelbestemming gelegen in gebied met hoge archeologische verwachting met esdek. Op basis van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een bodemverstoring van meer dan 500 m² en tot een diepte van meer dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld. Deze regeling is in 2010 overgenomen van de destijds vastgestelde archeologische beleidskaart (2010).

In augustus 2012 is de geactualiseerde archeologische beleidskaart vastgesteld. Op basis van deze geactualiseerde kaart is de planlocatie grotendeels gelegen in gebied van archeologische waarde, waar onderzoek noodzakelijk is bij een bodemverstoring van meer dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. Deels geldt nog steeds de aanduiding gebied van hoge verwachting met esdek. De onderstaande uitsnede van de beleidskaart (2012) verduidelijkt welke aanduidingen gelden op dit moment.



Gezien bebouwingsoppervlakte (globaal berekend op ca. 300 m²) en overige verstoring (riolering etc) is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch bureauonderzoek is op 7 en 25 januari 2016 uitgevoerd door Econsultancy. Uit dit onderzoek is gebleken dat mogelijk archeologische waarden aanwezig zouden zijn.

Aan het bureauonderzoek is daarom een vervolg gegeven door middel van een verkennend veldonderzoek (boringen).

Uit dit veldonderzoek is gebleken dat de bodem (als gevolg van diepploegen voor drainage) dermate verstoord is dat archeologische vondsten en waarden niet meer worden verwacht.

De locatie is op basis van deze onderzoeken vrijgegeven voor ontwikkeling.

Voor een nadere onderbouwing van deze conclusies wordt verwezen naar het archeologisch onderzoek, dat als bijlage 5 is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Cultuurhistorie

Nieuwbouwplannen kunnen van invloed zijn op de binnen het plangebied aanwezige archeologische, cultuurhistorische en historisch-landschappelijke waarden.

De locatie is niet gelegen in een gebied dat in de verordening Ruimte van de provincie is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of in een cultuurhistorisch vlak. Desondanks houdt de situering en inrichting van de locatie rekening met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Het plangebied sluit aan op het bestaande bebouwingscluster aan de Trimpert en dan met name nabij de woning Trimpert 1-3. Aan de voorzijde hiervan is nog een deel van oude, driehoekige, plaatse Trimpert-Voortje duidelijk zichtbaar in het landschap.

In de gemeentelijke erfgoedkaart (raadpleegbaar via <http://atlas.odzob.nl/erfgoed>) maakt de locatie deel uit van een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Hiervoor geldt dat nieuwe ontwikkelingen in dit gebied (zo mogelijk) de cultuurhistorische waarden moeten versterken. De locatie zelf is aangeduid als 'oude akker'.

Omdat in de directe omgeving eigenlijk alleen langgevelboerderijen voorkomen, is bij de uitwerking van het plan uiteindelijk gekozen voor een moderne versie van een langgevel. Het originele plan zag op een kort- of kopgevel. De bebouwing wordt dicht tegen de bestaande bebouwing van het bebouwingslint aangebouwd. Hierdoor blijft de concentratie van bebouwing aan de Plaetse gehandhaafd.

Verder wordt aan de oostzijde van het perceel een hoogstamboomgaard aangelegd, zodat het zicht op de nieuwe bebouwing aan deze zijde wordt verzacht. Dit sluit aan op de boomgaard, die hier in het verleden ook heeft gestaan. De ruimte zoals deze in het verleden benut werd als 'historisch boomgaarderf' wordt gerespecteerd en gebruikt voor de nieuwe ontwikkeling.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van rustieke materialen, waaronder een rieten kap.

Er is al met al voldoende rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarden. Tevens wordt bij de inrichting van het perceel de vroegere landschapstuin als uitgangspunt genomen en deels in ere hersteld.

Voor een aanvullende onderbouwing van het onderdeel cultuurhistorie wordt verwezen naar bijlage 1: rapportage planuitwerking Voortje

4.3 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van zowel de Heer de Heuschweg, de Trimpert als het Voortje. Vanwege deze ligging is onderzoek gedaan naar de effecten van deze wegen op de te realiseren woning. Uit het onderzoek, op 11 december 2015 uitgevoerd door G en O consult (zie bijlage 6), kan het volgende worden geconcludeerd.

Ter plaatse van de te ontwikkelen woning voldoet de geluidbelasting van de Heer de Heuschweg en de Trimpert aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het Voortje kan ter hoogte van de voorgevel niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt hiermee niet overschreden.

Een beschikking hogere grenswaarde kan worden verleend, indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid, verlaging van de verkeersintensiteit of een stiller wegdek toe te passen.

De bronmaatregelen zoals het overlagen van het Voortje met een stil wegdek is gelet op de trajectlengte vanuit kosten oogpunt niet doelmatig nu het enkel om de realisatie van 1 woning gaat.

Gezien het kleinschalige project is ook het terugdringen van de snelheid of verkeersintensiteit in dit geval geen optie.

Daarnaast dienen deze maatregelen in een groter geheel te worden beschouwd. Het terugdringen van de intensiteit door het treffen van maatregelen zal daarbij als ongewenst neven effect meer verkeer op andere wegen genereren.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidscherm of een grotere afstand in acht te nemen tussen de bron en de ontvanger.

Een scherm of wal direct voor de betreffende woning zou 5,5 meter hoog moeten zijn, gelet op de hoogte van de ontvanger. Dergelijke schermen tussen de voorgevel en de weg zullen op voorhand op bezwaren van landschappelijke dan

wel stedenbouwkundige aard stuiten. Met een scherm van deze hoogte en een lengte van 30 meter, kan de geluidbelasting omlaag worden gebracht met circa 6 dB. Daarmee kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De kosten van € 33.000,00 (bij een richtprijs van € 200,00 per m²) zijn voor de realisatie van één woning ook niet doelmatig te noemen.

De woning kan verder naar achteren worden geplaatst, maar in dat geval staat de woning niet meer in lijn met de al aanwezige woningen waardoor dit op bezwaren van stedenbouwkundige aard stuit.

Een hogere waarde is voor de realisatie van de woning benodigd. Een hogere waarde kan middels een door het bevoegd gezag beschikbaar gesteld aanvraagformulier worden aangevraagd. In dit geval is uit deze rapportage, samen met de aanvraag in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alle benodigde informatie te herleiden, waardoor de gemeente de hogere waarde ambtshalve kan verlenen zonder aanvraag. De aanvraag wordt samen met het akoestisch onderzoek tevens beschouwd als een aanvraag om een hogere waarde.

4.4 Parkeren en verkeer

De afwijking van het bestemmingsplan leidt niet tot onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. De parkeervoorziening wordt op eigen terrein gerealiseerd. Van extra parkeerbehoefte in het openbaar gebied is daardoor geen sprake.

4.5 Flora en fauna

De locatie is tot op heden gebruikt en bewerkt als akker. Planten en bomen zijn op deze locatie niet aanwezig. Als leefgebied voor beschermde diersoorten is de locatie niet geschikt. Desondanks is de situatie ter plaatse bekeken en beoordeeld. Op basis van deze observatie kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief naar verwachting geen gevolgen heeft voor de instandhouding van soorten beschermd binnen tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet.

4.6 Geur

De aanvraag ziet op een gebied dat valt buiten enige geurcontour van een agrarisch bedrijf, ook na de afwijking van het bestemmingsplan. Ook wordt geen nieuwe geur veroorzakende functie toegestaan.

4.7 Luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL).

Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Nu het in dit geval maar om één enkele woning gaat, kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt 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.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; april 2015) van toepassing. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/jr$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/jr$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen

kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Hieronder wordt beschreven welke risicovolle inrichtingen in of nabij het gebied liggen, of er risicovolle buisleidingen liggen en of er vervoer van gevaarlijke stoffen in het gebied plaatsvindt.

b Inrichtingen

In/Nabij het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen die invloed hebben op het plangebied.

b Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die invloed hebben op het plangebied.

b Transport

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van het spoor Eindhoven – Weert.

De te ontwikkelen locatie ligt op meer dan 200 meter afstand van de Rijksweg A67. De locatie is niet gelegen binnen de veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden van de rijksweg.

Conform artikel 7 van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

De resultaten van de toetsing door de Veiligheidsregio zullen worden verwerkt voor verlening van de omgevingsvergunning.

4.9 Water

Attentiegebied Keur

Het plangebied ligt in een attentiegebied volgens de Keur. De attentiegebieden zoals deze zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap, betreffen alleen de bufferzone van 500 meter die zich rondom de kern van een natte natuurparel bevindt. Binnen de attentiezone mogen geen ingrepen plaatsvinden met een negatieve invloed op de natte natuurparel. Als een plangebied in een attentiegebied ligt, dient afstemming met het waterschap plaats te vinden. Hierbij is het uitgangspunt dat de effecten op de natte natuurparel worden geminimaliseerd. Activiteiten in deze gebieden zijn meestal watervergunningplichtig.

Het onderhavige plan is klein en qua water eenvoudig van opzet. Met het Waterschap Aa en Maas is over dit onderdeel overleg gevoerd. De uitgangspunten van de Keur zullen worden gevolgd bij de bouw van de woning.

4.10 Milieuzonering

In het kader van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat, worden richtlijnen gehanteerd voor in acht te nemen afstanden tussen woningen en bedrijven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door de bedrijvigheid en de omgeving daarvan.

Nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen worden niet toegelaten.

Niet agrarische bedrijven zijn niet gevestigd in de omgeving van de projectlocatie. Hierdoor kan aan alle richtlijnen voor aan te houden afstanden worden voldaan. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd voor de te bouwen woning.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De afweging om op deze plek ruimer mogelijkheden toe te laten, is deels al gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

Er is slechts één woning in de directe omgeving waarop het bouwplan van invloed is. De eigenaren van deze woning zijn familie van de initiatiefnemers. Met hen is uiteraard het plan voorbesproken.

Op voorhand is daardoor in dit geval aan te geven dat geen bezwaren bestaan vanuit de omgeving.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemers plaats. Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de kosten die met de exploitatie van het gebied samenhangen.

6. Procedure

6.1 Overleg

Vooroverleg met het provincie en waterschap Aa en Maas heeft plaatsgevonden. Zowel het waterschap als de provincie hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling. De vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

6.2 Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en overige relevante stukken hebben vanaf 9 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.3 Exploitatieplan

Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten.

Conclusie

De afwijking van het bestemmingsplan is dermate beperkt dat geen stedenbouwkundige of andere bezwaren bestaan tegen het verlenen van medewerking. De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen belemmeringen die het verlenen van deze vergunning in de weg staan.

Geldrop 2 januari 2017

Bijlagen

1. Planuitwerking 't Voortje;
2. Koopovereenkomst Ruimte voor ruimte;
3. Certificaat bouwtitels Ruimte voor ruimte;
4. Bodemonderzoek;
5. Archeologisch onderzoek;
6. Akoestisch onderzoek.