

Ruimtelijke onderbouwing De Loo 118 Mierlo juni 2020
Realisatie van 1 vrijstaande woning

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Het voornemen bestaat om het perceel Kasteelweg 28 te splitsen in twee percelen en om op het perceel aan De Loo de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Voor de beoogde nieuwe woning moet een bouwvlak worden toegevoegd. Een uitgebreide omgevingsvergunning is daarom noodzakelijk.

Bestemmingsplan Mierlo

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Mierlo'. Dit plan is op 10 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo, door GS goedgekeurd op 17 februari 2009 en in werking getreden op en in werking getreden 6 april 2009. Het heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden 1' (artikel 3). Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan, namelijk met artikel 3.2.1 lid b: Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig.



Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo

Voor het plangebied geldt ook het paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo. Dit is vastgesteld op 2 maart 2020 door de gemeenteraad en in werking getreden op 14 april 2020. Het bouwplan is niet in strijd met de bepalingen van dit bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Nieuwe woningen mogen alleen binnen bestaande bouwvlakken worden opgericht (art 3.2.1 onder b). De gewenste nieuwe locatie van de woning ligt echter buiten het bouwvlak, in de achtertuin van het perceel Kasteelweg 28. De voorgenomen woning is dus niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt dan ook niet de rechtstreekse mogelijkheid voor deze ene woning.

Aan het bouwen van een woning kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. De uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing. Medewerking kan alleen worden verleend als dit niet in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

Specifiek project

De aanvraag ziet op een concreet project, namelijk het bouwen van 1 woning. Er is een verbeelding opgesteld, die zich als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing bevindt.

Stedenbouwkundige afweging om mee te werken aan afwijking van het bestemmingsplan:

Wij kunnen instemmen met de ontwikkeling.

- Door de kavelsplitsing ontstaan twee percelen met ongeveer dezelfde grootte als de omliggende percelen. Het af te splitsen perceel aan De Loo is met zijn grootte passend binnen de straat De Loo.
- Aan de Loo staan nagenoeg alleen vrijstaande woningen. De toegevoegde woning sluit bij deze schaal aan. De massa is op deze locatie passend. Evenals de maten van het huis: de bouw bestaat uit één bouwlaag met kap. De goothoogte, gevelsteen en kleur dakbedekking zijn nagenoeg gelijk aan die van de naburige woningen.
- Het parkeren betreft zal op eigen terrein plaats vinden. Ook is er sprake van een vergelijkbare voorgevelrooilijn als de voorgevelrooilijn van de naburige woonhuizen. Tenslotte is voor de beeldkwaliteit gekozen voor een eigentijds aanzien.

Bovenstaande maakt dat wij er mee kunnen instemmen.

Bestaande situatie

De Kasteelweg ligt aan de rand van het dorp. In de jaren '90 zijn voorbereidingen getroffen voor het bestemmingsplan De Loo, dat is vastgesteld op 15-11-1993 en is goedgekeurd op 10-12-1995. Dit bestemmingsplan maakte de bebouwing van de omringende woningen aan De Loo mogelijk op gronden die daartoe werden verkregen door de gemeente. De overzijde van de Kasteelweg bleef deel uitmaken van het buitengebied. Het perceel Kasteelweg 28 verkreeg de vorm en de grootte die het nu nog heeft. Het latere bestemmingsplan "Mierlo" heeft het bestemmingsplan "De Loo" vervangen.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het beleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd om Nederland dit hoofddoel te bereiken:

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

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit vertaalt zich in minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Van een rijksbelang kan sprake zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

De rijksbelangen raakt deze aanvraag niet. De structuurvisie vormt geen belemmering om medewerking te verlenen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een op bouwplannen toegesneden onderwerp uit het SVIR is duurzaam ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt op zorgvuldige afweging en besluitvorming toegezien bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

Uit de definitie van een stedelijke ontwikkeling en de jurisprudentie die daar inmiddels over gevormd is, blijkt dat de bouw van 1 woning niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Overigens komt deze woning op het perceel dat ontstaat na splitsing van het grotere perceel aan de Kasteelweg28. Aan het doorlopen van de ladder wordt in dit geval daarom niet toegekomen.

Het plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

1. Omgevingsvisie Brabant

Op 14 december 2014 hebben Provinciale Staten van Brabant de Omgevingsvisie Brabant vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke voorwaarden uit de omgevingsvisie. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Brabant.

2. Omgevingsverordening Brabant

Op 8 juli 2017 hebben Provinciale Staten de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017, actualisatie' vastgesteld.

Planspecifiek

Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft de aanduiding concentratiegebied. Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Relevant voor het plan zijn wel de instructieregels aangaande stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Aangezien hier sprake is van een ontwikkeling op een bestaand bouwperceel, wordt voldaan aan het streven naar zuinig ruimtegebruik, zoals genoemd in art. 3.6 van de Verordening. Ook voldoet het plan artikel 6.9 van de omgevingsverordening ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Dit aangezien de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de omgevingsverordening.

Specifiek mbt wonen

‘Werken aan een slimme netwerkstad’ is een van de vier hoofddoelen uit de *‘Provinciale omgevingsvisie van Noord-Brabant’*. Er wordt ingezet op een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Ten aanzien van wonen is onder meer vastgelegd dat uitbreiding van bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en een concrete marktvraag. De komende tien jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen.

In september 2017 is de *‘Brabantse Agenda Wonen’* vastgesteld. De agenda is opgesteld met als uitgangspunt de motie ‘Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie’ van de provinciale staten en vanuit de urgentie om het wonen en het woningbouwprogramma in te zetten voor een de bredere met omgevingskwaliteit samenhangende doelen. De provincie heeft 6 richtinggevende principes geformuleerd, waaronder:

Ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings en transformatielocaties en in bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en woningbouwprogrammering zijn gewenst om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek in de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

De aanvraag past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

De provincie Noord-Brabant streeft naar een excellent en duurzaam woon- leef- en vestigingsklimaat. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame verstedelijking. De provinciale woningbouwopgave is enorm. In de provinciale woonagenda is afgesproken dat wordt ingezet op een vraaggericht

kwalitatief woningbouwprogramma. Dit is nader uitgewerkt in regionaal beleid. De focus ligt hierbij onder meer ligt op het middeldure segment (huur en koop).

Regionaal beleid

Brainport is booming en de economie groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en mensen die zich willen vestigen in het Stedelijk Gebied. Het gevolg is een sterke huishoudensgroei en een aantrekkelijke woningmarkt. De grote uitdaging voor de negen gemeenten is het ontwikkelen van een passend woningaanbod en daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. Daartoe willen de negen gemeenten krachtig en gezamenlijk optrekken en hebben ze woningbouwafspraken vastgelegd in het Afsprakenkader wonen 2017. Gesteld wordt:

“De opgave die voor ons ligt is meervoudig. In de eerste plaats: voldoende woningen om de groei van de bevolking op te vangen. We willen instromers kunnen aantrekken en starters en doorstromers vasthouden voor de regio. In de tweede plaats gaat het om kwaliteit: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende en gevarieerde woonmilieus”.

In 2019 heeft de SGE de *‘Visie op wonen’* opgesteld. Een kwantitatieve groei van het aantal woningen is van belang zodat het compacte stedelijke draagvlak voor topvoorzieningen toeneemt. Belangrijker nog is de kwalitatieve groei: *“kwalitatief goede woningen, een grote diversiteit in woningtypen die nationaal en mondiaal aanspreekt, geschikt voor de diversiteit aan doelgroepen, die duurzaam en CO2 neutraal is en innovatief is in de techniek”.*

Er dienen voldoende woningen te zijn in alle segmenten. Er moet bovendien voldoende aandacht zijn voor sociale huur en middensegment huur- en koopwoningen om de doorstroming op de woningmarkt op peil te houden.

Een grote uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad, bijdragen aan klimaatdoelstellingen en het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en andere schadelijke stoffen.

De Brainport Principes en de Kwadrantenbenadering zijn handvatten voor sturing. De kwaliteit van nieuwe woningbouwplannen vraagt de aandacht. Het streven is gericht op een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. De brainport principes en de kwadrantenbenadering zorgen voor deze borging en een lokale kleuring. Daarbij wordt gekozen voor inbreiding (en transformatie).

Conclusie beleid

Het bouwplan voldoet aan de gemaakte afspraken.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. De Loo te Mierlo ligt binnen de aanduiding bestaand woongebied.

Regionaal woningbouwprogramma

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). In december 2012 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021 voor de 21 SRE-gemeenten vastgesteld. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente in de periode 2010-2021 totaal 1504 woningen dient toe te voegen. Hier is een verdeling voor de periode tot en met 2019 aan gekoppeld van 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector. Na deze periode zal de opgave 25% sociale woningbouw en 75% vrije sectorbouw bedragen.

De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

Gemeentelijke Woonvisie

Voorjaar 2020 is de *'Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028'* vastgesteld. Voorop staat dat het toekomstige woningaanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Daarbij wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan leefbaarheid en sociale cohesie. Belangrijke doelgroepen binnen het beleid zijn starters, jonge gezinnen, senioren en een- en tweepersoonshuishoudens. Pijlers van beleid binnen de Woonvisie zijn onder meer de aandacht voor doorstroming en het bieden van ruimte voor vernieuwende concepten.

Het toevoegen van een gezinswoning op de (inbreidings-)locatie past in bovenstaande beleidsdoelstellingen.

Externe Veiligheid

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio is gevraagd advies uit te brengen op de nieuwe ontwikkeling voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Het advies van de Veiligheidsregio is ontvangen en bevindt zich als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Standaard advies

Rijksweg A67:

De standaard verantwoording van het groepsrisico van de Veiligheidsregio kan hier worden toegepast (zie bijlage)

Wel heeft de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost voor specifiek benoemde ontwikkelingen een standaard advies geformuleerd. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4000 m, de werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt ca. 1400 m. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg, maar buiten de 200 meterzone. Deze locatie komt, gezien de ligging en de beperkte omvang van de ontwikkeling, ook in aanmerking voor dit standaard advies.

Het standaard advies luidt als volgt:

- Communiceer actief met de bewoners en over de risico's van de gevaarlijke stoffen en communiceer een handelingsperspectief. De bewoners kunnen zichzelf dan sneller in veiligheid stellen.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toe. Indien een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan men ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. Het doel van deze beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening. Zodat VRBZO in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweerbzorg te nemen. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonomgeving. Er wordt van uitgegaan dat bereikbaarheid en bluswater voldoen aan de daaraan te stellen

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:

- 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 op het advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende risico's en hoe te handelen bij calamiteiten. Ook is hier een verwijzing te vinden naar de provinciale risicokaart, waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's.

Voorwaarde:

Zodra het plan is vastgesteld dient dit aan de Veiligheidsregio te worden toegestuurd zodat dit meegenomen kan worden bij de repressieve voorbereiding.

Hinderlijke bedrijvigheid.

In de (directe) omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gevestigd.

Conclusie

Bedrijven worden niet (extra) belemmerd in hun bedrijfsvoering door de bouw van deze woning.

Geluid

De locatie ligt niet binnen een relevante geluidzone.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit bouwplan

Duurzaamheidsparaagraaf

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de “Nota Duurzaamheid 2016-2019” actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

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

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwwontwerp wordt ‘gemeten’ door het softwareprogramma ‘GPR Gebouw’. Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die we verbruiken wekken we duurzaam op. We gaan van een fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter is, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden.

De gemeente zet zich in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen en adviseert om dit gebied klimaatbestendig in te richten.

Conclusie

Het bouwbesluit stelt dat voldaan moet worden aan de EPC norm van 0,4. via Wet VET is geregeld dat gasloos gebouwd moet worden.

Luchtkwaliteit

Toetsing aan de Wet Milieubeheer

Sinds 15 november 2007 zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Gelijktijdig met deze wetswijziging zijn tevens de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de woonfuncties. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering vormt voor het bouwplan

Flora en fauna

Op 1 januari 2007 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet is bepaald welke planten- en diersoorten in Nederland beschermd zijn.

(artikel 1.11)

Gezien de huidige inrichting van het plangebied en de ligging hiervan is de aanwezigheid van enige beschermde flora of fauna niet aannemelijk.

Omdat er geen verwachting is, volstaan wij met het wijzen op de zorgplicht.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Deze zal in een anterieure overeenkomst worden meegenomen.

Beleid waterschap

In deze paragraaf is het waterbeleid en de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het waterschap De Dommel beschreven.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Locatie

Het planvoornemen betreft het toevoegen van een woning en splitsing van het perceel. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak (< 500 m²).

Er hoeft geen hydrologisch onderzoek plaats te vinden. Er hoeven geen voorzieningen getroffen te worden i.v.m. eventuele berging/infiltratie regenwater volgens "De Keur 2015". De huisaansluitingen voor het regenwater en vuilwater moet wel gescheiden zijn. In De Loo ligt een gescheiden rioolstelsel.

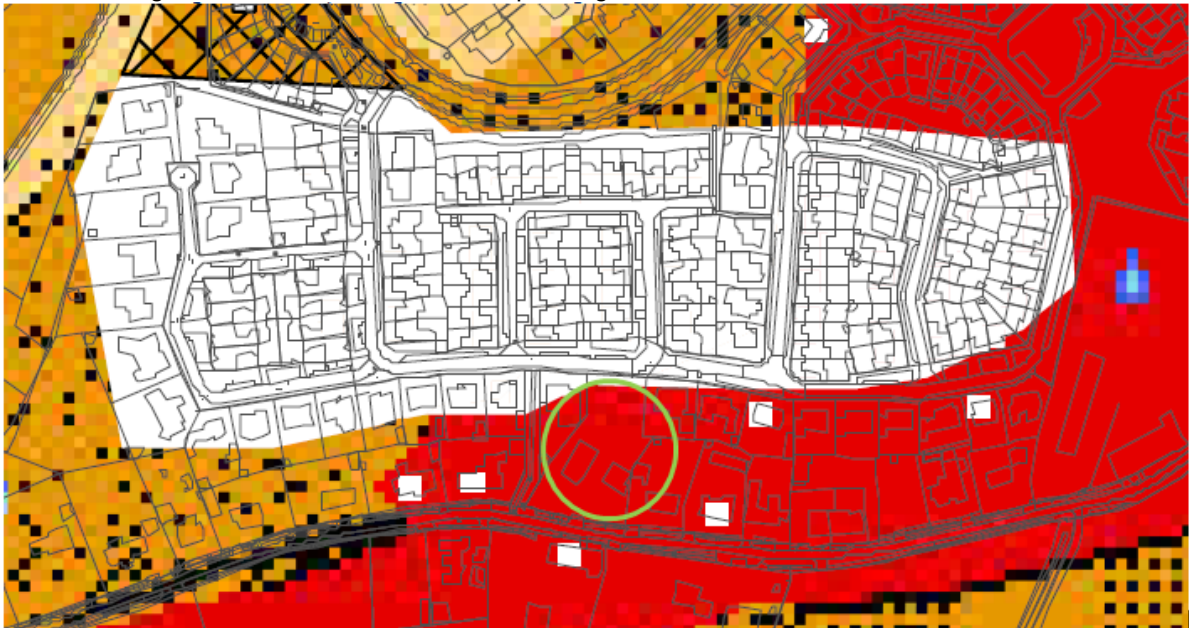
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Ook is het plan in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart is te zien dat de Kasteelweg 28 een hoge verwachting (rood) heeft.

Een archeologisch onderzoek heeft daarom plaats gevonden.



Archeologisch onderzoek

Op 10 maart 2020 heeft Bureau Raap een archeologisch onderzoek verricht. Dit advies is nader aangepast na beoordeling door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) en bevindt zich als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De ODZOB heeft geadviseerd om het gebied vrij te geven met een voorwaarde. De beoordeling door de ODZOB bevindt zich als bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Advies ODZOB

Het voorliggende rapport maakt voldoende duidelijk wat de archeologische waarde en potentie van het plangebied zijn. Ons advies luidt derhalve geen archeologisch vervolgonderzoek te laten verrichten. Dit advies wordt in het bijzonder ingegeven door de geringe omvang van het plangebied in combinatie met de diverse bodemverstoringen ter plekke. Daar komt bij dat het noordelijke deel van het onderzoeksterrein binnen categorie 6 valt, dat wil zeggen dat deze zone geen archeologische verwachting heeft.

Wel bestaat er nog een kans op het aantreffen van losse archeologische vondsten of diepere grondsporen uit de periode Neolithicum-Volle Middeleeuwen. Geadviseerd wordt dan ook om de bouwactiviteiten te laten begeleiden door amateurarcheologen van de heemkundekring Mierlo. Daartoe kan de volgende voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen:

"Zo mogelijk tijdens als na de uitvoering van de graafwerkzaamheden dienen de graafwerkzaamheden, welke in het plangebied onder maaiveld plaatsvinden, regelmatig door vrijwilligers van de heemkundekring Mierlo gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van

archeologische resten. Tijdens deze archeologische inspecties kunnen de volgende werkzaamheden worden verricht:

- Het inspecteren van de graafvlakken, waarbij gelet wordt op aardewerkscherven, voorwerpen van steen, metaal, organische resten en grondsporen.
- Het inspecteren van het graafvlak met behulp van een metaaldetector.
- Verzamelen van vondstmateriaal, zo mogelijk per spoor eenheid.
- Eventuele vondsten dienen als archismelding te worden geregistreerd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet 2016, artikel 5.4 en 5.5).

Onder 'amateurarcheologen' verstaan wij vrijwilligers die archeologisch werk verrichten en aangesloten zijn bij een archeologische vereniging en/of heemkundekring, in dit geval de heemkundekring Myerly van Mierlo. De regioarcheoloog van de ODZOB kan daarbij assisteren mocht dat noodzakelijk zijn.

Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch belangwekkende archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de gemeente Geldrop-Mierlo te melden."

Bodem

In opdracht van de heer van Vlerken is door Van Vleuten Consult bv een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (inclusief NEN 5725 vooronderzoek) met als strategie onverdacht uitgevoerd.

Uit het onderzoek (rapportnr. CV20131VBO, d.d. 15 juni 2020) blijkt dat in:

- de bovengrond lichte verontreinigingen met cadmium en zink zijn aangetoond;
- de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond met de stoffen waarop onderzocht is;
- het grondwater een lichte verontreiniging met barium is aangetoond.

Op grond van de resultaten is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Het onderzoek bevindt zich bij de aanvraag omgevingsvergunning. Hier wordt verwezen naar dit onderzoek.

Conclusie

De resultaten vormen géén belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen realisatie van nieuwbouw. Wel moeten de opgenomen aanbevelingen worden nageleefd.

Parkeren en verkeer

De afwijking van het bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen of een grotere parkeerbehoefte. Op eigen terrein maakt aanvrager parkeren mogelijk.

Conclusie

Verkeer vormt geen belemmering

Overleg

De aanvraag raakt de belangen van provincie en waterschap niet. Vooroverleg met deze instanties is niet nodig. De ontwerp vergunning zal aan deze instanties worden toegezonden.

Terinzagelegging

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

Exploitatieplan

Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Afspraken over de kosten van exploitatie zijn gemaakt in een eerdere overeenkomst. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

Conclusie

Wij verlenen medewerking aan het bouwplan op grond van onze stedenbouwkundige afweging. Er zijn geen belemmeringen vanuit rijks- provinciaal- regionaal beleid. Ook overigens zijn er geen belemmeringen.

De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Voorwaarden te verbinden aan de vergunning:

1. "Zo mogelijk tijdens als na de uitvoering van de graafwerkzaamheden dienen de graafwerkzaamheden, welke in het plangebied onder maaiveld plaatsvinden, regelmatig door vrijwilligers van de heemkundekring Mierlo gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van archeologische resten. Tijdens deze archeologische inspecties kunnen de volgende werkzaamheden worden verricht:

- ☐ Het inspecteren van de graafvlakken, waarbij gelet wordt op aardewerkscherven, voorwerpen van steen, metaal, organische resten en grondsporen.
- ☐ Het inspecteren van het graafvlak met behulp van een metaaldetector.
- ☐ Verzamelen van vondstmateriaal, zo mogelijk per spooreenheid.
- ☐ Eventuele vondsten dienen als archismelding te worden geregistreerd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet 2016, artikel 5.4 en 5.5).

Onder 'amateurarcheologen' verstaan wij vrijwilligers die archeologisch werk verrichten en aangesloten zijn bij een archeologische vereniging en/of heemkundekring, in dit geval de heemkundekring Myerly van Mierlo. De regioarcheoloog van de ODZOB kan daarbij assisteren mocht dat noodzakelijk zijn.

Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch belangwekkende archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de gemeente Geldrop-Mierlo te melden."

De Heemkundekring dient hiervoor minimaal 1 week voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te worden gebracht.

De contactpersoon bij de Heemkundekring Myerle is de heer Henk van Sleeuwen, info@heemkundekringmyerle.nl

2. het bouwplan na vaststelling toe te zenden aan de Veiligheidsregio, zodat dit meegenomen kan worden bij de repressieve voorbereiding.

Geldrop-Mierlo, dd.dd.dd.

- Bijlage: 1. Advies Veiligheidsregio
4. Rapport Archeologisch Adviesburo Raap d.d.
5. advies ODZOB
6. bodemrapport