

BESTEMMINGSPLAN OVERAKKER 6 MIERLO GEMEENTE GELDROP-MIERLO

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

April 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Overakker 6 Mierlo
IMRO idn	NL.IMRO.1771.Overakker6-ON01
Versie ingediend	November 2019
Versie ontwerp	April 2020
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Guido Bosmans
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van het bestemmingsplan	5
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	6
2.1 Huidige situatie plangebied	6
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	6
2.1.2 Juridische status	6
2.1.3 Bebouwingsconcentratie Overakker	7
2.1.4 Inrichting van het plangebied	8
2.2 Beoogde situatie plangebied	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Beoogde planologische situatie	9
2.2.2 Beeldkwaliteit en bouwplan	10
2.2.3 Landschappelijke inpassing	12
2.2.4 Ontsluiting & parkeren	13
3. BELEIDSKADERS	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.3 Interim Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo	18
3.3.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	18
3.3.3 Woonvisie Geldrop Mierlo 2014-2030	19
3.3.4 Woningbouwprogramma	20
4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1 Bodemkwaliteit	21
4.2 Wegverkeerslawaaï	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Inleiding	22
4.3.2 Blootstelling aan verontreiniging	22
4.4 Externe veiligheid	23
4.4.1 Inleiding	23
4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	24
4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	24
4.4.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen	24
4.4.5 Beoordeling van het plangebied	25
4.5 Wet geurhinder en veehouderij	26
4.5.1 Inleiding	26
4.5.2 Omgeving van het plangebied	27
4.5.3 Woon- en leefklimaat	27
4.5.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	27
4.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.6.1 Inleiding	27
4.6.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	28

4.7	Natuur en ecologie	28
4.7.1	Inleiding	28
4.7.2	Gebiedsbescherming	28
4.7.3	Soortenbescherming	29
4.7.4	Flora en fauna onderzoek	30
4.8	Cultuurhistorie	31
4.9	Archeologie	31
4.9.1	Inleiding	31
4.9.2	Gemeentelijk beleid	31
4.9.3	Archeologische waarden binnen het plangebied	32
4.10	Water	33
4.10.1	Inleiding	33
4.10.2	Beleid Waterschap Aa en Maas	33
5.10.3	Beleidskader	33
5.10.4	Waterparagraaf	35
4.10.3	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	36
4.10.4	Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling	36
4.11	M.e.r.-beoordeling	36
4.11.1	Inleiding	36
4.11.2	Toets aan drempelwaarden	37
4.11.3	Vormvrije m.e.r. beoordeling	37
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	38
5.3	Algemene toelichting op de regels	38
5.4	Toelichting op de bestemmingen	39
5.4.1	Wonen	39
5.4.2	Waarde - Archeologie 1	39
5.4.2	Waterstaat - Attentiegebied EHS	39
6.	UITVOERBAARHEID	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.	PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	41
7.1	Procedure	41
7.2	Overleg	41
BIJLAGEN:		
Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 2:	QuickScan flora en fauna	
Bijlage 3:	Verkennd archeologisch onderzoek	
Bijlage 4:	Aerius-berekening	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Overakker 6 te Mierlo, hierna het plangebied genoemd. Het plangebied is thans bestemd als woonbestemming. Ter plaatse is één woning aanwezig met bijgebouwen, de omliggende grond is in gebruik als tuin. Beoogd wordt om ten zuiden van de huidige woning één extra woning toe te voegen.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Mierlo en de bebouwingsconcentratie 'Overakker'. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op luchtfoto. Het plangebied is omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1', en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'. De locatie kent tevens de gebiedsaanduiding overig – bebouwingsconcentratie' en, de inmiddels op provinciaal niveau vervallen, gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Ter plaatse is thans één woning met bijgebouwen toegestaan.

De beoogde woningbouw is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' niet mogelijk. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding en toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één extra woning, ten zuiden van de bestaande woning aan Overakker 6, mogelijk.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

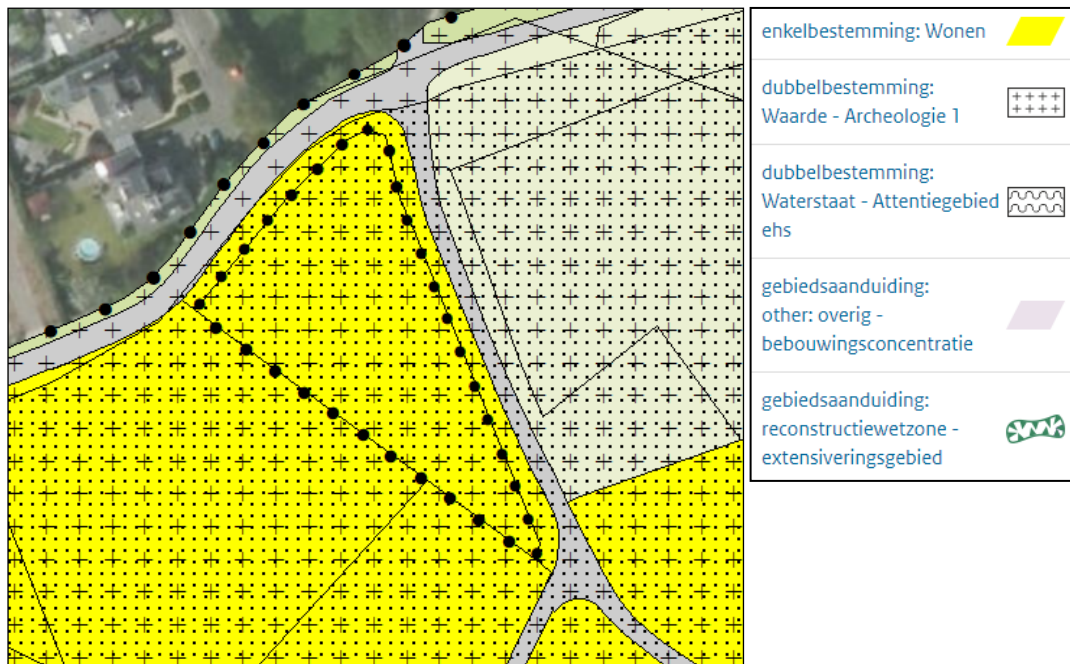
Het plangebied is gelegen in de oksel van de straat Overakker, direct ten zuiden van de bebouwde kom van Mierlo. Het plangebied is plaatselijk bekend als Overakker 6. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Mierlo, sectie K, nummer 339 en nummer 340. Het plangebied kent een oppervlakte van 1.933 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Juridische status

Ter plaatse van het plangebied aan bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo vastgesteld op 4 oktober 2010 en is onherroepelijk en in werking getreden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en ter plaatse zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' opgenomen.

2.1.3 Bebouwingsconcentratie Overakker

Het plangebied ligt in het buurtschap Overakker. Het buurtschap bestaat uit een aantal boerderijen aan een doodlopende weg met dezelfde naam.

De bebouwingsconcentratie Overakker ligt tegen de zuidrand van de kern Mierlo aan. Deze bebouwingsconcentratie is relatief klein ten opzichte van andere bebouwingsconcentraties. Het gebied is te bereiken via de straat Overakker, die daarmee ook de basis voor de concentratie vormt. Het betreft een doodlopende straat die ontspringt op de kruising met de Heer de Heuschweg, Trimpert en Kasteelweg ten westen van de bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie Overakker centreert zich rond de splitsing van de weg. De weg splitst zich in twee doodlopende zijtakken. Vanaf hier zijn een tweetal zichtrelaties naar het achterliggende agrarische land. De bebouwing bevindt zich aan de weg, maar ligt er ook vanaf.

De bebouwing lijkt willekeurig te zijn geplaatst, zonder enige structuur. Er komen verschillende vormen van bebouwing voor, van oude boerderijen tot recentere bouw en houten schuren. De bebouwing bestaat grotendeels uit woonboerderijen met bijgebouwen die overgebleven zijn nadat de agrarische bedrijven ter plaatse opgehouden zijn te bestaan.

Het gebied wordt omgeven door groenelementen en bosschages. De groenelementen bestaan veelal uit heggen en bomen. Het gebied wordt verder omsloten door overwegend agrarisch gebied. Door een woning toe te voegen aan de bebouwingsconcentratie is het belangrijk dat er zowel architectonisch, stedenbouwkundig en landschappelijk aansluiting gezocht wordt met de hierboven beschreven ruimtelijke karakteristieken.

2.1.4 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is thans in gebruik voor een woning met bijgebouwen. De bestaande woning bevindt zich in de uiterste noordwesthoek van het plangebied. De grond rondom de woning is in gebruik als tuin. Het perceel is aan de perceelsgrenzen voorzien van (jaarrond groenblijvende) beplanting en kent daardoor een gesloten karakter.

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Woning aan Overakker 6 en het plangebied gezien vanaf de kruising Overakker-Bennedonk

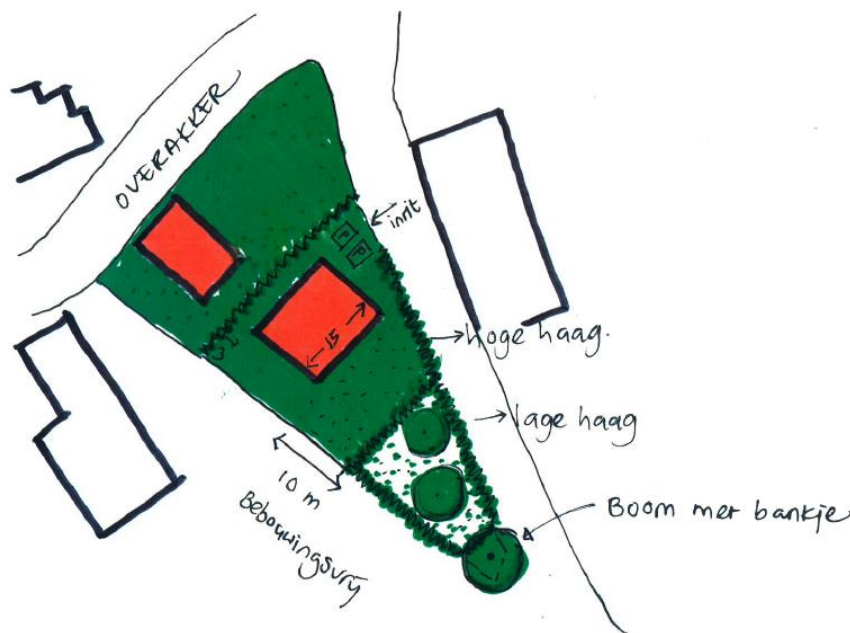


Figuur 5: Situatie binnen het plangebied

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt het woonbestemmingsvlak te splitsen in twee woonbestemmingen waardoor één extra vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt aan Overakker. Het plangebied zal een meer open karakter krijgen doordat uitheemse groenblijvende beplanting zal worden weggenomen. Het zuidelijke perceel wordt ingericht als openbaar groen. Bij de nieuwe woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. De inrit bevindt zich ten noordoosten van de woning. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde situatie na herontwikkeling.

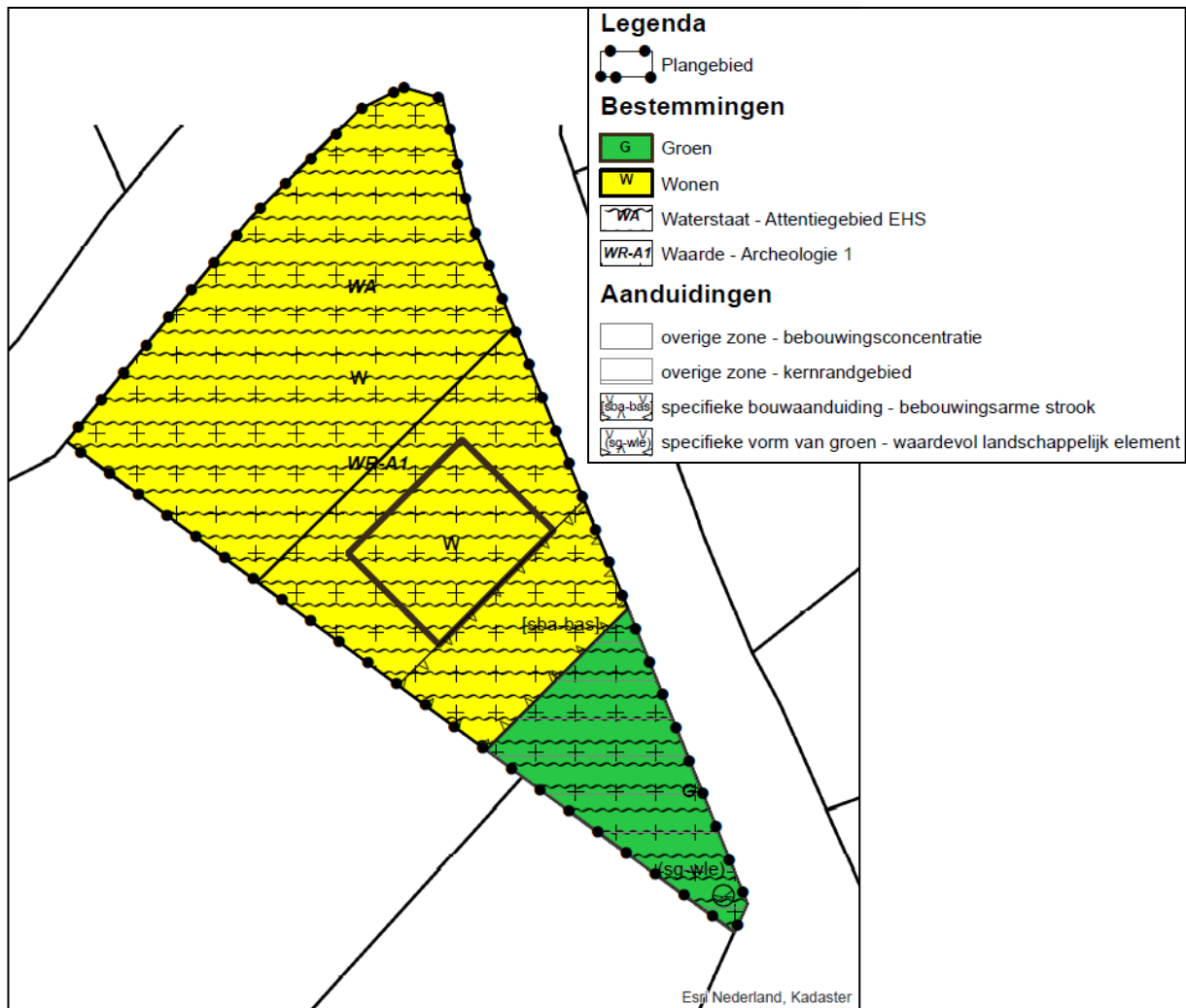


Figuur 6: Beoogde situatie na herontwikkeling

2.2.2 Beoogde planologische situatie

In de beoogde situatie wordt de bestaande woonbestemming gesplitst in twee separate woonbestemmingen en wordt in samenhang het zuidelijk deel van het perceel, waar thans een woonbestemming vigerend is, herbestemd naar de bestemming 'Groen'. Ten zuiden van de nieuwe woning wordt afstand van 10 meter tot de perceelsgrens gehanteerd, zowel voor het hoofdgebouw als voor bijgebouwen. Na herontwikkeling is sprake van twee separate woonbestemmingen. Binnen elk woonbestemmingsvlak mag een woning worden gebouwd. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' blijft behouden.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Beeldkwaliteit en bouwplan

2.2.2.1 Inleiding

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een beeldkwaliteitplan opgesteld. Navolgend wordt dit beeldkwaliteitplan nader toegelicht. Het volledige beeldkwaliteitplan maakt als bijlage van de regels onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.2.2 Architectuur

De architectuur van de woning grijpt terug op de aanwezige agrarische bebouwing. Het hoofdgebouw is hierbij ook het duidelijke hoofdvolume en eventuele bijgebouwen zijn hieraan ondergeschikt. Aangezien het om een nieuwe toevoeging gaat, is de architectuur ook hedendaags modern en refereert qua verschijningsvorm ook naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing.

De architectuur is hedendaags en straalt in haar detaillering eenvoud uit. Het dak speelt hierbij een belangrijke rol. Het dak is herkenbaar in haar vorm en mochten er gaten in gemaakt worden dan past dit ook in de totale architectuur. De referentiebeelden op deze pagina hebben betrekking op de vorm en massa:

- Kloeke massa
- Nadruk wordt gelegd op dakvlak
- Herkenbare kapvorm en een eenvoudig silhouet



Figuur 8: Referentie verschijningsvorm en massa

2.2.2.3 Daken

- Het hoofdgebouw is voorzien van een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen. De kap kan zich om de woning plooiën, waarbij de kap een gevel wordt.
- Binnen de maximale maten van de goot- en nokhoogte is het belangrijk het volume aan te sluiten bij een landelijke/schuurwoning (een lage basis met een kloeke kap).
- Het dak is uitgevoerd in antraciet of rode keramische pannen (niet geglazuurd/glimmend), leien, natuurlijk riet, metalen beplating (geen kunststof) of hout.
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen. Het is tevens mogelijk een dak volledig in zonnepanelen uit te voeren.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen en worden aangekapt uitgevoerd, of steken door het dak heen als eigenwijs element. Uitgesproken dakkapellen kunnen toegepast worden mits deze qua vorm en maatvoering een kwalitatieve toevoeging is in het totaal beeld. Eventuele dakkapellen (maximaal 2 in een dakvlak) zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de hoofdmassa ontworpen. In het dakvlak kunnen geen dakkapellen boven elkaar voorkomen, alleen in één lijn.

2.2.2.4 Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

Voor het materiaal- en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit de omgeving:

- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin)
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin)
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.

- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.
- Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen. De binnenzijde van het dak kan wit uitgevoerd worden.
- Roedeverdelingen behoren niet tot de mogelijkheden.
- De kozijnen en puien bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom grote glasopeningen.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).

2.2.2.5 Duurzaamheid

Voor de verdere uitwerking van het bouwplan zal ontwikkelaar zich houden aan het door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunt van een GPR-score van minimaal 8,0 op elk van de vijf thema's energie, milieu (of de gecombineerde indicator energie en milieu), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Gestreefd wordt naar de realisatie van een energiezuinige/neutrale woning die gebouwd wordt met materialen die minder milieubelastend zijn. De woning dient te worden verwarmd doormiddel van een gasloze-energievoorziening.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een tamelijk gesloten situatie, de tuin is omgeven door opgaande groenblijvende en gesloten hagen. Omdat er sprake is van een achtertuin situatie geeft het perceel een anoniem en weinig karakteristiek beeld. Dit wordt nog versterkt doordat Overakker een smalle straat betreft.

De wegbeplanting ter plaatse aan Overakker bestaande uit lindebomen, het historische karakter van het gehucht komt hiermee onvoldoende tot zijn recht. De landschappelijke waarde kan aanzienlijk versterkt worden door het open maken van het perceel. De bestaande beplanting kan grotendeels worden vervangen door een beplanting van inheemse plantensoorten zoals beuk, veldesdoorn, meidoorn en inheemse loofbomen zoals (zomer)eik, linde en esdoorn, welke passend zijn bij een boerengehucht. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het beplantingsplan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.



Figuur 9: Uitsnede beplantingsplan

Het toevoegen van een woning in het plangebied, een driehoekig perceel, vraagt om zorgvuldigheid in de kavelindeling. De vorm van het kavel heeft er toe geleid een tweedeling te maken. Door dit te doen ontstaat er een deel waar het hoofdgebouw en de bijgebouwen een plek krijgen en een deel van het kavel vrij van bebouwing te laten. Door dit te doen kan het minst diepe deel van het kavel een open en groen karakter te krijgen. Door het gehele kavel te voorzien van een beukenhaag horen beide kaveldelen bij elkaar. Onderscheid kan er gemaakt worden door het bebouwingsdeel voor een deel te voorzien van een hoge haag (max. 1,8 meter). Voor het hoofdgebouw zal de haag laag zijn (max. 1,2 meter). Ook zal er een lage haag toegepast worden in het bebouwingsvrije tuindeel (max. 1,2 meter). In dit deel staat ook de notenboom, die het karakter bepaalt van dit deel.

2.2.4 Ontsluiting & parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Minimaal twee parkeerplaatsen moeten worden aangelegd bij de nieuw te realiseren woning. Dit is tevens geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. De inrit bevindt zich ten noordoosten van de nieuwe woning.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de ruimtelijke onderbouwing de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Uit de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt dat de ontwikkeling van één woning, welke geen onderdeel uitmaakt van omvangrijker woningbouwproject, niet te kwalificeren is als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in 2021 in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.3 Interim Omgevingsvisie Noord-Brabant

3.2.3.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.3.2 Aanduidingen plangebied

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 10: Aanduidingen plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is aangeduid als 'Concentratiegebied'. Woningbouw betreft een passende ontwikkeling binnen het concentratiegebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de voor onderhavig bestemmingsplan relevante regels voor het concentratiegebied nader toegelicht.

Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen Stalderingsgebieden gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Voor onderhavige ontwikkeling is dit aspect niet relevant.

3.2.3.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe

te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Ter plaatse van het plangebied wordt een bestaande locatie binnen stedelijk gebied herontwikkeld. De beoogde ontwikkeling leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. De beoogde woning past in de omgeving en wordt opgericht in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan voor de bebouwingsconcentratie Overakker.

3.2.3.4 Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

In afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over voorgenoemde thema's. Er zijn twee werkingsgebieden: 'Stedelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Artikel 3.42 bevat regels ten aanzien van duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Middels onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan een evenwichtig woningaanbod binnen de gemeente. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonbestemming. De huidige gesloten situatie wordt weggenomen en het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, tevens is er ruimte voor openbaar groen. De karakteristiek van de woning past binnen de omgeving waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame, hoogwaardige materialen. De nieuwe woning wordt gasloos en bij voorkeur energieneutraal gerealiseerd. Waterberging van hemelwater vindt plaats binnen het plangebied. Dit in acht genomen, wordt bijgedragen aan goede omgevingskwaliteit.

In paragraaf 3.3.4 wordt de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw nader beschreven, waarbij eveneens wordt gerefereerd aan het regionaal ruimtelijk overleg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden. In samenhang met de structuurvisie is de Nota Kostenverhaal opgesteld. Deze Nota Kostenverhaal bevat de kaders op het punt van het verhaal van kosten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie beschreven zijn. De in 2010 vastgestelde structuurvisie is geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds vaststelling hebben plaatsgevonden.

Het doel van de structuurvisie is om een integrale en interactief tot stand gekomen visie op ruimtelijke ontwikkelingen te vormen. Door een structuurvisie wordt de eenheid in het ruimtelijk beleid van de gemeente bevorderd.

Het hoofddoel is te onderscheiden in een aantal subdoelen:

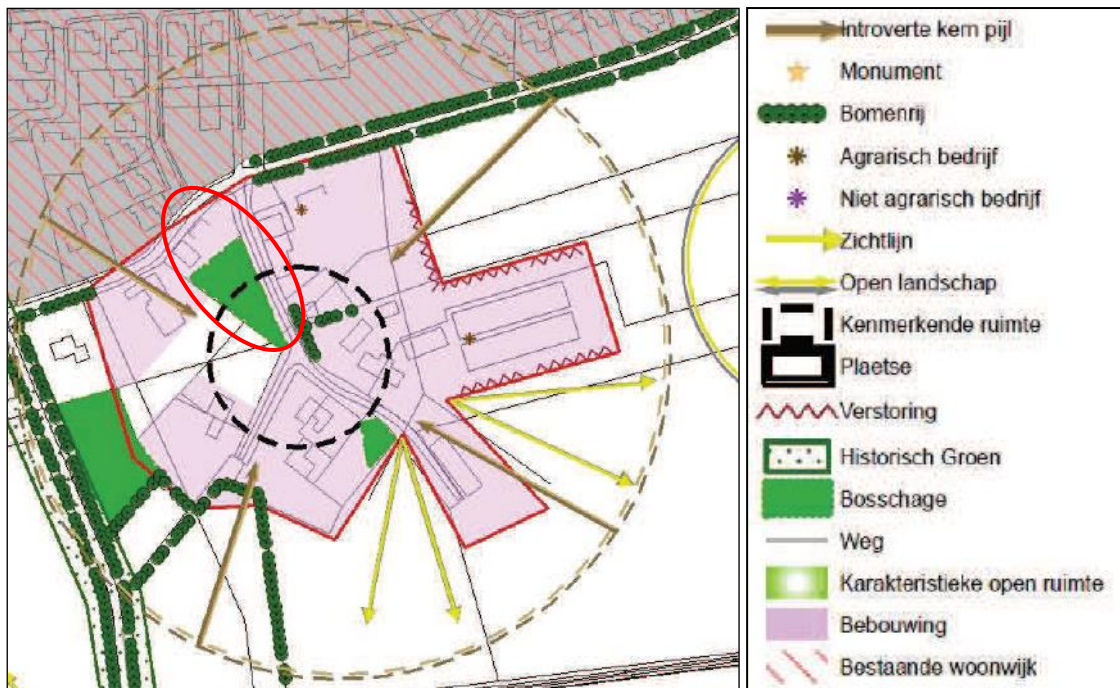
- het opstellen van een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, op basis van inventarisatie van alle bestaande waarden en al het geldende beleid;
- het bepalen van een integraal beleid en een strategische koers (richtlijn) voor de lange termijn op de verschillende algemene beleidsterreinen (zoals water, verkeer, etc.);
- het opstellen van een ontwikkelingsgerichte visie voor de beide kernen;
- het bepalen van een koers voor concrete projecten en plannen;
- het bieden van een wettelijke basis voor de gemeente om in een overeenkomst een bijdrage te kunnen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en een basis te bieden voor verevening;
- het bieden van een wettelijke basis voor de gemeente om een voorkeursrecht te kunnen vestigen.
- Het plangebied ligt binnen een in deze structuurvisie aangewezen bebouwingsconcentratie. Voor deze bebouwingsconcentraties zijn parallel aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan Buitengebied gebiedsgerichte visies opgesteld. Deze visies vormen een ontwikkelings- en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in deze bebouwingsconcentraties, die via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld. Die gebiedsvisie bebouwingsconcentraties wordt in de volgende paragraaf besproken.

3.3.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Ingevolge de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' is het plangebied gelegen in de bebouwingsconcentratie Overakker. De bebouwingsconcentratie Overakker ligt tegen de kern van Mierlo aan. De straat Overakker vormt de basis voor deze bebouwingsconcentratie, die redelijk klein is in vergelijking met de andere bebouwingsconcentraties. Het gebied kenmerkt zich als kernrandzone van Mierlo.

Het bebouwingscluster wordt omgeven door groenelementen en bosschages, waardoor het zicht op de bebouwingsconcentratie minimaal is. Er is sprake van een introverte opstelling. De bebouwing lijkt

willekeurig geplaatst te zijn zonder enige structuur. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de analysekaart voor de 'Overakker' weer, waarbij het plangebied met rood is omcirkeld.



Figuur 11: Uitsnede kaart analyse bebouwingsconcentraties

Ter plaatse van de het plangebied is (deels) de aanduiding 'Bosschage' opgenomen. Dit is echter geen correcte weergave van de feitelijke situatie en de planologische situatie. Het plangebied, inclusief het gedeelte dat is aangeduid als 'Bosschage', is in zijn geheel bestemd als wonen en kent ter plaatse van de aanduiding 'Bosschage' een gebruik als tuin.

In de visie met betrekking tot de bebouwingsconcentratie wordt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit met name verbeterd kan worden door een versterking van het centrale gebied in de bebouwingsconcentratie. Dit kan vormgegeven worden door bijvoorbeeld sloop van bestaande overtollige bebouwing, hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan of versterking van de groenstructuur.

Middels onderhavig initiatief wordt voorzien in een verbetering van de groenstructuur en de realisatie van openbaar groen.

3.3.3 Woonvisie Geldrop Mierlo 2014-2030

In de Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

De visie geeft invulling aan de ambities op het gebied van het wonen. De gemeente investeert in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen. Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat. De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden.

Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Geldrop kent een kleinstedelijk woonmilieu met voornamelijk rijtjeswoningen en meergezinswoningen. Mierlo heeft een meer rustig dorps woonmilieu met grondgebonden woningen. De voorraad in Mierlo bestaat voor een groot deel uit middeldure- en dure koopwoningen.

In het Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022 is bepaald dat Geldrop-Mierlo een woningbouw opgave heeft van 1.504 woningen. Dit aantal wordt jaarlijks bijgesteld.

Het gewenste beeld van de gemeente Geldrop-Mierlo is anders dan dat uit het Regionaal Woningprogramma. De gemeente kent nu al een hoger percentage woningen in de sociale sector dan afgesproken en zal zich daarom op dit moment met name richten op nieuwbouw in de vrije sector voor de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeende ondernemers.

Voor de invulling van de woningbouwopgave is Geldrop-Mierlo afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken een gezonde, toekomstbestendige gemeente in beweging te willen zijn. Hiervoor is het nodig om jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeende ondernemers extra aandacht te geven. Zowel om gezinnen buitenaf aan te trekken, maar ook door ze vast te houden binnen de gemeente. Dit betekent dat nieuwbouwplannen gericht moeten zijn op deze drie doelgroepen.

Met het planvoornemen wordt één woning gerealiseerd ten behoeve van het eigen gebruik. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de voorgenoemde ambities.

3.3.4 Woningbouwprogramma

In artikel 4.2 van de Provinciale Verordening ruimte staat, dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied aan Overakker is gelegen binnen de structuur 'stedelijk concentratiegebied'. Geldrop-Mierlo valt binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost-Brabant van 30 November 2016 zijn er kwantitatieve regionale woningbouwafspraken vastgesteld voor de periode 2016 - 2026. Voor de sub-regio Eindhoven-Helmond betreft dit 20.895 woningen, exclusief de woningaantallen die de randgemeenten van Eindhoven zouden bouwen voor de opvang van de Eindhovense woningbehoefte.

Binnen de regionale behoefte is er voor Geldrop-Mierlo ruimte voor 1.500 woningen in de planperiode 2016 – 2026, exclusief de mogelijke opvang van de Eindhovense behoefte (de zogenaamde BOR-afspraken). De gemeente Geldrop-Mierlo heeft aan harde plancapaciteit 962 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor circa 500 woningen aan zachte plancapaciteit. Onderhavige ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwbehoefte.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

"Conclusies en advies

Resultaten

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het mengmonster van de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn gehalten aan barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

De beoogde ontwikkeling is in het kader van bodemkwaliteit geen bezwaar.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de ontwikkeling van nieuwe

ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

De Overakker is geen doorgaande weg maar een doodlopende woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer waar ter plaatse formeel een maximale snelheid van 50 km/uur geldt en dientengevolge gezoneerd is.

Gezien de feitelijke situatie van deze weg (doodlopend met beperkt verkeer) kan aangenomen worden dat voldaan zal worden aan de wettelijk vereisten ten aanzien van het aspect verkeersgeluid voor wat betreft het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel van de te realiseren woning.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. 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.

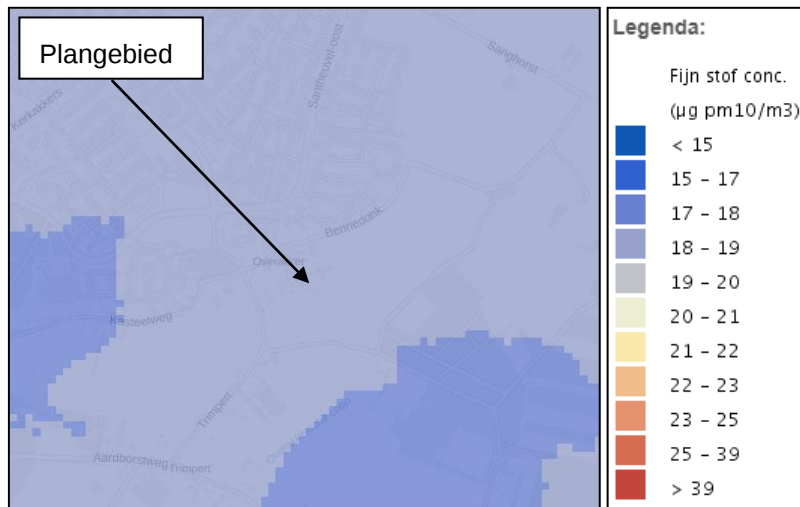
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende 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. Aangezien dit bestemmingsplan de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.3.2 Blootstelling aan verontreiniging

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

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 12: Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 13: Fijnstof 2017 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 19-20 $\mu g/m^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu g/m^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

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

4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

4.4.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

4.4.5 Beoordeling van het plangebied

4.4.5.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

4.4.5.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over de Rijksweg A67 ten zuiden van het plangebied. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 1.400 meter. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4000 meter. Daarmee ligt de locatie binnen het invloedsgebied van deze Rijksweg. Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied. De ontwikkeling is op grotere afstand dan 200 meter gelegen vanaf deze Rijksweg. Conform artikel 7 van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het Groepsrisico.

Transportleidingen

De dichtstbijzijnde leiding waarop het Bevb van toepassing is, is aardgasleiding A-521. Deze aardgasleiding ligt op 1.430 meter ten oosten van het plangebied.

De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Voor deze aardgasleiding ligt deze 1%-grens op 430 meter van de leiding. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand.

Gezien de afstand kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar, dan wel het invloedsgebied van deze buisleiding.

Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

4.4.5.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

De wijziging van het bestemmingsplan betekent de realisatie van een woning, op geruime afstand van Rijksweg A67.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft voor specifieke situaties een “standaard advies” geformuleerd. Deze locatie komt, gezien de ligging ten opzichte van de Rijksweg A67 en het aantal personen dat gemoeid is met de nieuwe ontwikkeling, ook in aanmerking voor dit standaard advies.

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 en communiceer een handelingsperspectief. De omwonenden kunnen zichzelf dan sneller in veiligheid stellen. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VZBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan men ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- 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.

Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid. Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart, waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Daarnaast kan extra informatie worden verkregen via NL-Alert. De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast.

4.4.5.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Wet geurhinder en veehouderij

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (oue/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, waarmee de wettelijke kaders maatgevend blijven. Derhalve gelden ter plaatse de geurnormen uit de Wgv.

4.5.2 Omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gesitueerd. Het betreft het melkveebedrijf aan Heer de Heuschweg 60 te Mierlo. Navolgend wordt de milieuvergunning van deze veehouderij weergegeven.

5731 MJ, Heer de Heuschweg 60, MIERLO, GELDROP-MIERLO

Beschikingsdatum: 01-01-1997

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13,0	72	936	0	87	0	11
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	50	220	0	13	0	2
Totalen								122	1156	0	100	0	13

Figuur 14: Actueel vergunde situatie Heer de Heuschweg 60 te Mierlo (Bron: BVB-Brabant)

Voor melkveehouderijen zijn op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen geen geuremissies vastgesteld. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom gelegen is, minimaal 100 meter te bedragen. De nieuwe woning wordt opgericht op een afstand van meer dan 100 meter tot het veehouderijbedrijf. Aan de vast afstand wordt derhalve voldaan.

5.5.3 Woon- en leefklimaat

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gesitueerd waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissie voor is vastgesteld. Derhalve kan worden aangenomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De toevoeging van de beoogde woning binnen het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen worden echter reeds door omliggende burgerwoningen beperkt. De beoogde herontwikkeling belemmert de omliggende veehouderijbedrijven niet meer dan dat thans het geval is.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van

een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.6.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Op het adres Overakker 7a is een tuindersbedrijf gevestigd, de bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 2. In het kader van geluid geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het bestemmingsvlak van dit bedrijf en de dichtstbijzijnde gevel van de woning in het plangebied bedraagt 15 meter. De afstand van de gevel tot de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten bedraagt circa 35 meter. Het voorste gedeelte van het perceel is in gebruik ten behoeve van de bedrijfswoning. Wel komt de nieuwe woning voor de inrit van het tuinbouwbedrijf te liggen. Voor agrarische bedrijven gelden ruimere geluidnormen. Piekgeluiden als gevolg van laad- en los activiteiten tussen 06.00 uur en 19.00 zijn uitgezonderd. Dit zal derhalve in de praktijk niet tot problemen leiden. In dit geval wordt derhalve gemotiveerd dat kan worden afgeweken van de richtafstand.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere niet-agrarische bedrijven gesitueerd.

Aan de Heer de Heuschweg 60 is een melkveehouderij aanwezig. Dit betreft een bedrijf in milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 100 meter. De werkelijke afstand van het bouwvlak van dit bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevel van een woning in het plangebied bedraagt circa 120 meter. Aan deze richtafstand wordt dan ook voldaan.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.7 Natuur en ecologie

4.7.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.7.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven' en bevindt zich op een afstand van circa 1,4 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen

Natuur Netwerk Brabant (NNB-gebied) bevindt zich op een afstand van circa 400 meter ten oosten van het plangebied.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met Aeries – Calculator 2019 is de consequentie van de ontwikkeling op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. De ontwikkeling leidt (worst-case) tot een toename van autoverkeer van 6 verkeersbewegingen per woning per dag. Realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. De Aeries-berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied is ten opzichte van Natura 2000 gebieden geen bezwaar.

4.7.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Binnen het plangebied is veel opgaande beplanting aanwezig. Om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling geen bezwaar is in het kader van de Wet natuurbescherming is ter plaatse een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. In navolgende paragraaf wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

4.7.4 Flora en fauna onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Lomans Ecoworks een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Samenvatting en conclusie (Toetsing aan de Wet natuurbescherming)

Beschermde soorten

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

Op het te herontwikkelen perceel zijn geen jaarrond beschermde nesten in bomen aangetroffen. Door het ontbreken van geschikte bebouwing is de aanwezigheid van gebouwbewonende soorten met jaarrond beschermde nesten uit te sluiten. Mogelijk zijn jaarrond beschermde nesten van Huismus aanwezig in het woonhuis of bijgebouw. Het woonhuis, het bijgebouw en alle groen rondom blijft gehandhaafd. Op het te herontwikkelen perceelsdeel wordt enkel een paar meter groen verwijderd t.b.v. een inrit.

Overtreding van verbodsbepalingen beschermingsregime Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb is niet aan de orde.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of andere soorten aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn.

Door het ontbreken van geschikte holtebomen en bebouwing kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen worden uitgesloten. Mogelijke zijn verblijfplaatsen aanwezig in de woning. De woning en alle groenelementen blijven gehandhaafd. Het groene plangebied vormt foerageergebied van uitstekende kwaliteit voor vleermuizen en dat blijft ongewijzigd bestaan in het nieuwe plan.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten uit deze categorie aangetroffen.

Er worden wel enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals Gewone pad, Bruine kikker, Egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Beschermde gebieden

Natura 2000- gebieden

Het dichtstbij gelegen Natura 2000- gebieden betreft 'Strabrechtse heide en Beuven' op een afstand van ca. 1,5 km. Gezien de kleinschaligheid, de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000- gebied, kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in of nabij een NNB gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is begrensd als Natuurnetwerk Brabant ligt op ca. 600 meter van het plangebied. Met de beoogde oprichting van

één extra woning is geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB gebied.

De ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming geen bezwaar.

4.8 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Binnen het plangebied is eveneens geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig en middels de ontwikkeling worden geen waardevolle verkavelingspatronen aangetast. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen het gebied of de omgeving.

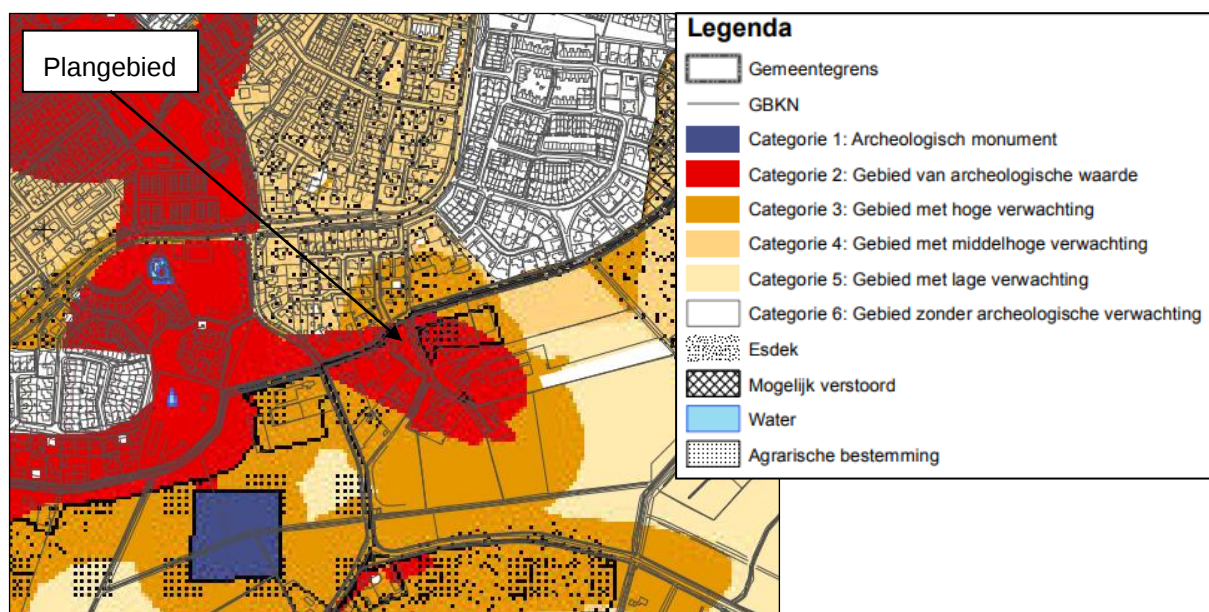
4.9 Archeologie

4.9.1 Inleiding

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

4.9.2 Gemeentelijk beleid

In 2010 heeft de gemeenteraad het Archeologische beleidsplan Geldrop-Mierlo vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart staan alle bekende archeologische waarden binnen het grondgebied van Geldrop-Mierlo. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart, ter plaatse van het plangebied.



Figuur 15: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is aangeduid als '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. 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 0,30 meter onder maaiveld. Omdat middels de beoogde ontwikkeling de verstoringsgrens van 100 m² wordt overschreden is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.9.3 Archeologische waarden binnen het plangebied

Ten behoeve van het in kaart brengen van eventuele archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied is door KSP-Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 9 augustus 2019 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder opgenomen. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

"Conclusie en advies

Selectieadvies

Op grond van de relatief natte en lage ligging van het plangebied binnen een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden, die vermoedelijk onderdeel uitmaakte van het beekdal van de Kasteelse Loop, de grotendeels verstoorde beekbedgrond in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Geldrop-Mierlo), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het rapport is beoordeeld door het bevoegd gezag (Advies Archeologische monumentenzorg 2020-nr. 35, R. Berkvens). Het advies wordt niet overgenomen. Er wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd voor het deel van het plangebied met de bestemming wonen."

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

Ter plaatse van de woonbestemming voor de nieuw toe te voegen woning zal een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Binnen dit bestemmingsvlak dient circa 10% doormiddel van proefsleuvenonderzoek worden onderzocht. De archeologische dubbelbestemming blijft derhalve tot nader order gehandhaafd.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas.

4.10.2 Beleid Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.10.3 Beleidskader

4.10.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water. Voor nu en later'

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door

het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

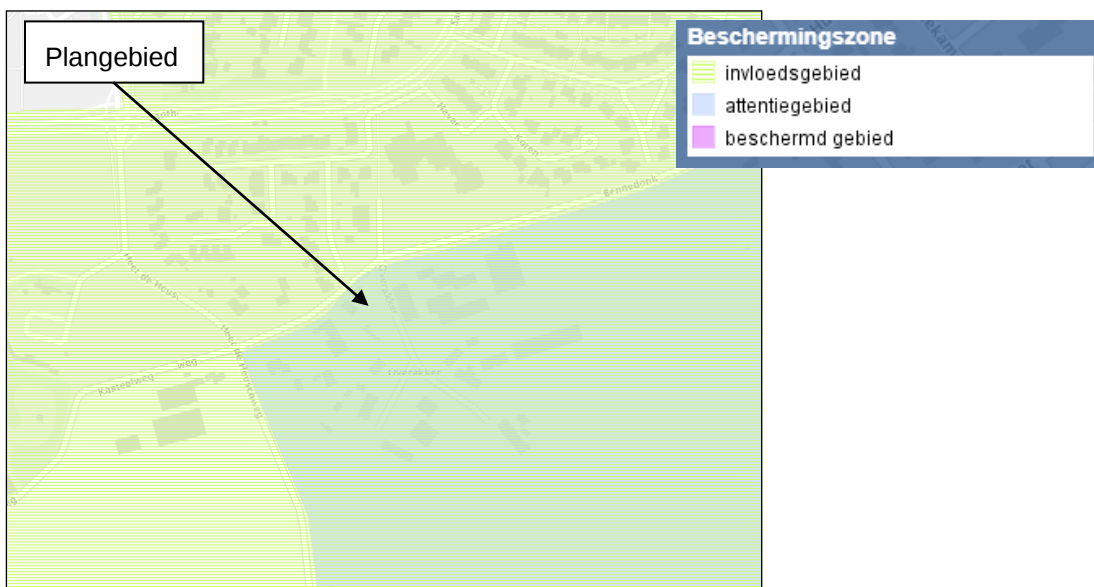
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

4.10.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur 2015' aangewezen als gelegen in een invloedsgebied en een attentiegebied. Navolgende figuur geeft het plangebied weer op de keurkaart.



Figuur 16: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas met daarop het plangebied aangeduid

In deze gebied gelden beperkingen ten aanzien van het gebruik van en de onttrekking grondwater. Onderhavig initiatief heeft geen wijziging in het onttrekken van grondwater tot gevolg.

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

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Middels de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse één woning toegevoegd. Binnen het plangebied wordt een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 300 m², bestaande uit een hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur Waterschap Aa en Maas 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

5.10.4 Waterparagraaf

4.10.2.4 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 80 en 100 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats.

4.10.2.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herbestemming van het plangebied. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan voor de bestaande bebouwing, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Binnen het plangebied wordt een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 300 m², bestaande uit een hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater af te voeren naar een (ondergronds) infiltratie transportriool. Deze infiltratievoorziening wordt boven GHG gerealiseerd. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren in een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening wordt zodanig gedimensioneerd

dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval is. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen bovengenoemde aspecten nader worden uitgewerkt.

4.10.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

4.10.4 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels het aanwezige gescheiden rioolstelsel geloosd in dit riool. De herontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot problemen voor dit riool. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt in principe afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.11 M.e.r-beoordeling

4.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten

opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.11.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

4.11.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, bouwaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De bestemmingen 'Wonen', 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' zijn opgenomen.

5.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

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

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterhuiskundige voorzieningen. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de woningen binnen het plangebied.

5.4.2 Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.4.2 Waterstaat - Attentiegebied EHS

De voor 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro regels opgenomen voor grondexploitatie bij een ruimtelijke ontwikkeling. Centraal doel van deze regels voor grondexploitatie is, om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van het dit stelsel vormt de verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. Deze verplichting wordt vormgegeven door het verplicht stellen van een grondexploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van het verzekeren van kostenverhaal door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Verankerd is dat het bij een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Geldrop-Mierlo zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van uitkomsten van de inspraak- en zienswijzenprocedure op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

7.1 Procedure

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

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

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

7.2 Overleg

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

Dit bestemmingsplan wordt aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. De relevante stukken worden voorgelegd aan provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas.