



Ruimtelijke motivering

Distelvlinder 1 Mierlo

Projectgegevens

Rapportnummer : CRI250086.004/DCO
Datum rapportage : 23 november 2025

Ruimtelijke motivering

Distelvlinder Mierlo

Onderdeel : Ruimtelijke motivering behorende bij een
TAM-Omgevingsplan

Status : Ontwerp

Contactpersoon
Crijns Rentmeesters B.V. : D.H.M. Coolen, BBA

Opsteller rapportage : D.H.M. Coolen, BBA

Crijns Rentmeesters B.V.

Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging van de besluitlocatie	1
1.3	Begrenzing van de besluitlocatie.....	2
1.4	Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo	3
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie besluitlocatie en omgeving	5
2.1.1	Historische situatie	5
2.1.2	Ruimtelijke structuur	6
2.1.3	Huidige situatie besluitlocatie	6
2.2	Beoogde situatie.....	7
2.2.1	Beschrijving van het plan.....	7
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	9
2.2.3	Landschappelijke inpassing.....	11
2.2.4	Verkeer en parkeren	11
3	Wettelijk kader	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie.....	17
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo	20
4	Aspecten van de fysieke leefomgeving	22
4.1	Bodem	22
4.1.1	Wettelijk kader	22
4.1.2	Toets	22
4.2	Water.....	24
4.2.1	Wettelijk kader	24

4.2.2	Toets	25
4.3	Cultureel erfgoed.....	26
4.3.1	Wettelijk kader	26
4.3.2	Toets	27
4.4	Natuur.....	29
4.4.1	Wettelijk kader	29
4.4.2	Toets	30
4.5	Geluid	34
4.5.1	Wettelijk kader	34
4.5.2	Toets	34
4.6	Geur	35
4.6.1	Wettelijk kader	35
4.6.2	Toets	35
4.7	Gezondheid.....	37
4.7.1	Endotoxinen	37
4.7.2	Geitenhouderijen.....	38
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen.....	38
4.7.4	Hoogspanningsverbindingen	39
4.7.5	Positieve gezondheid.....	39
4.7.6	Luchtkwaliteit	40
4.8	Bedrijvigheid.....	43
4.8.1	Wettelijk kader	43
4.8.2	Toets	44
4.9	Omgevingsveiligheid.....	44
4.9.1	Wettelijk kader	44
4.9.2	Toets	44
4.10	Duurzaamheid en klimaat	46
4.10.1	Duurzaamheid	46
4.10.2	Klimaat.....	46
4.10.3	Toetsing m.e.r.-beoordeling	46
5	Uitvoerbaarheid.....	48
5.1	Algemeen.....	48
5.2	Kostenverhaal.....	48
5.3	Nadeelcompensatie.....	48
6	Participatie	50

Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Stikstof-memo
- Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 4 Omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Deze ruimtelijke motivering is opgesteld voor de wijziging van de functie en het aantal toegestane woningen aan de locatie Distelvlinder 1 Mierlo, hierna ook 'de besluitlocatie' genoemd.

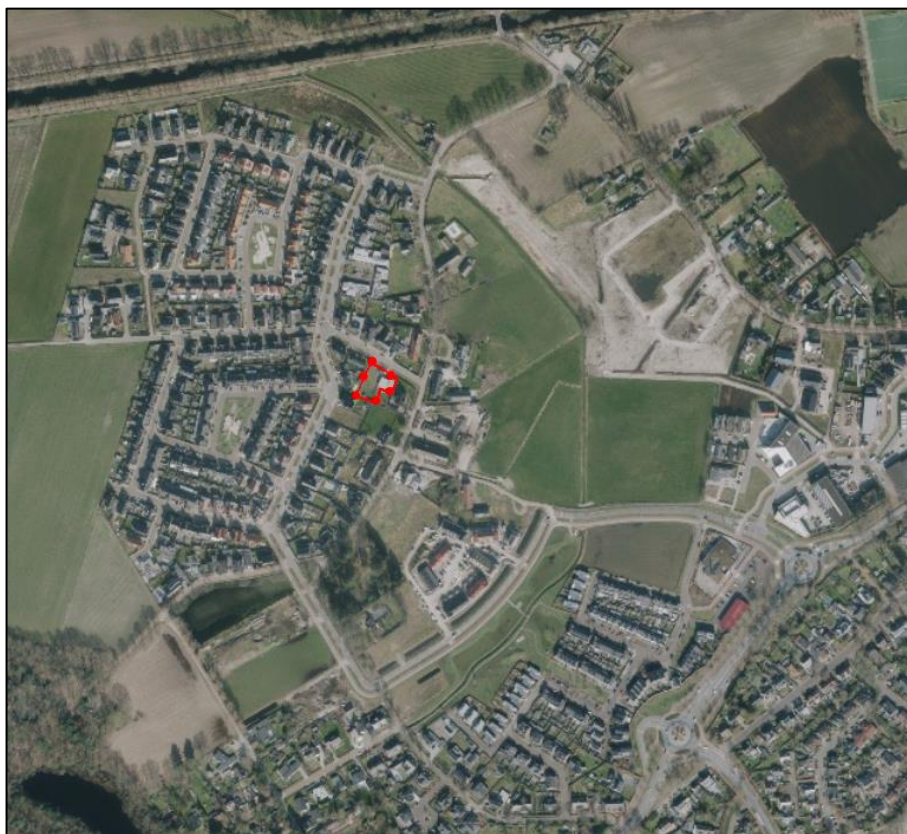
De besluitlocatie is in de huidige situatie in gebruik als woning 'Luchen 13a'. Ter plaatse is sprake van een bungalow zonder kap, met een gedeelde achtertuin met de woning Luchen 13. De woning Luchen 13a is in gebruik als een bebouwing behorend bij Luchen 13. Beoogd wordt om de bungalow te slopen en het bouwvlak te vergroten en te verschuiven naar het westen. Binnen het bouwvlak wil men een tweekapper realiseren.

De plannen binnen de besluitlocatie zijn niet toegestaan binnen het geldende omgevingsplan. Beoogd wordt aan de hand van deze motivering met een TAM-omgevingsplan af te wijken van het omgevingsplan, zodat de tweekapper kan worden opgericht. Door de gemeente is op 16 mei een positief principebesluit genomen onder zaaknummer 17245109.

Deze ontwikkeling is binnen de regels van het vigerende omgevingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Beoogd wordt hiervoor af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het plangebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.2 Ligging van de besluitlocatie

De besluitlocatie is gelegen ten noordwesten in de kern Mierlo, binnen de woonwijk Luchen. Navolgende figuur geeft de ligging van de besluitlocatie op een luchtfoto weer, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 1: luchtfoto met de ligging van de besluitlocatie en de directe omgeving

1.3 Begrenzing van de besluitlocatie

De besluitlocatie betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Mierlo, sectie L, nummers 707 (ged.) en 1659 (ged.). De besluitlocatie heeft een omvang van 1.091 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de besluitlocatie.



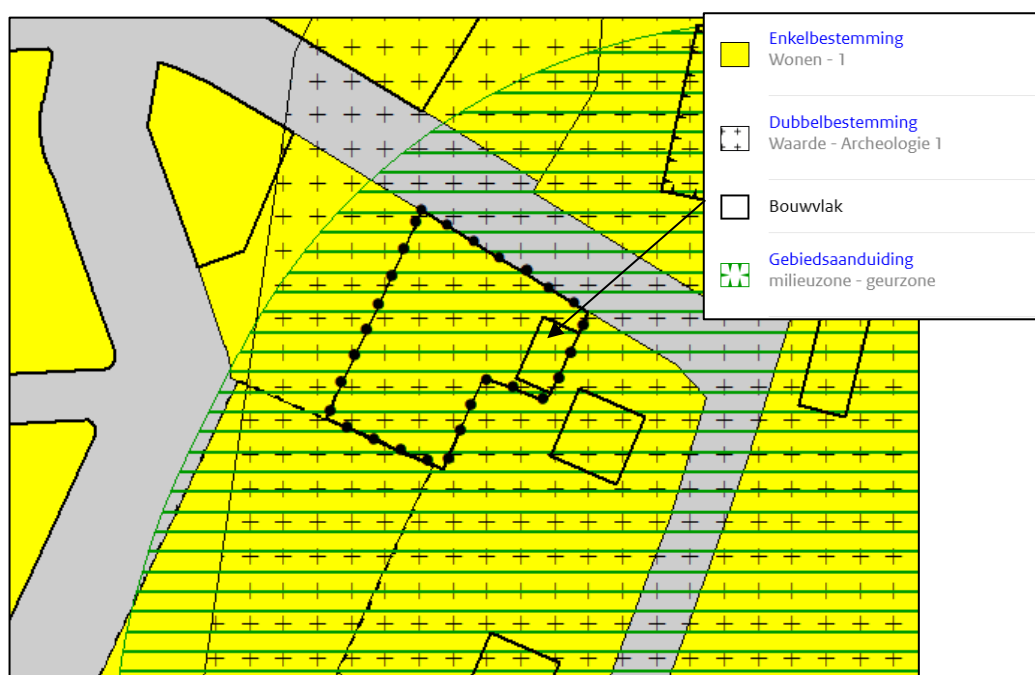
Figuur 2: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid

1.4 Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo

Voor de besluitlocatie is het Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld. De besluitlocatie is eerder in bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo', 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' en 'Groot Luchen' bestemd, waarmee deze eerder vastgestelde bestemmingsplan gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor de besluitlocatie is het bestemmingsplan 'Groot Luchen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 14 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is voor de besluitlocatie onherroepelijk. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is dit bestemmingsplan van rechtswege een omgevingsplan geworden.

De besluitlocatie is bestemd als 'Wonen', met een dubbelbestemming voor 'Waarde – Archeologie 1'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met de huidige planologische situatie weer, waarop de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Groot Luchen waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie besluitlocatie en omgeving

2.1.1 Historische situatie

Het besluitgebied Luchen 13a, of Distelvlinder 1 maakt deel uit van de woonwijk Groot Luchen, gelegen aan de noordwestzijde van de dorpskern van Mierlo. Deze wijk is vernoemd naar de historische buurtschap Luchen, die van oudsher bestond uit verspreide agrarische bebouwing tussen open akkers, weilanden en heidegronden. Archeologische vondsten in de omgeving tonen bewoning en gebruik vanaf de 14e eeuw, waaronder sporen van boerderijen en een waterput met een 18e-eeuws karrewiel als fundering. De ontwikkeling van de wijk Groot Luchen startte rond 2008 als antwoord op de toenemende woningbehoefte in de regio en werd in fases uitgebreid.



Figuur 4: Luchen 13a en omgeving in 1985 (l) en 2020 (r) (bron: topotijdreis.nl)

Het woongebouw Luchen 13a is vergund in het jaar 1972. Voorheen was dit bedrijfsbebouwing, met aan de voorzijde een kleine woonruimte. In 2015 is het bedrijfsgedeelte gesaneerd, en is de woonruimte overeind gebleven. Dit werd gebruikt als woonruimte, en wordt tot op heden nog steeds gebruikt als woonruimte.



Figuur 5: Luchen 13a in 2015 (bron: Google maps)

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundig is Groot Luchen opgezet als een dorpse wijk met veel aandacht voor groenstructuren, en een divers woningaanbod in een kleinschalige setting. De wijk kenmerkt zich door een wisselende verkavelingsstructuur met veel bochten in de straten, erfjes, en aan de rand zichtlijnen naar groen en water. De opzet is bewust ontworpen om aan te sluiten op het historische en landschappelijke karakter van Mierlo, met behoud van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid als centrale uitgangspunten.

2.1.3 Huidige situatie besluitlocatie

In de huidige situatie is sprake van een gebouw dat gebruikt wordt als woning met het huisnummer Luchen 13a. het gebouw is ontsloten aan de Distelvlinder. Naastgelegen grond is omheind en in gebruik als grasland. Het gebouw is voorzien van een klein bouwvlak. Het bouwvlak ligt niet over het gehele gebouw.

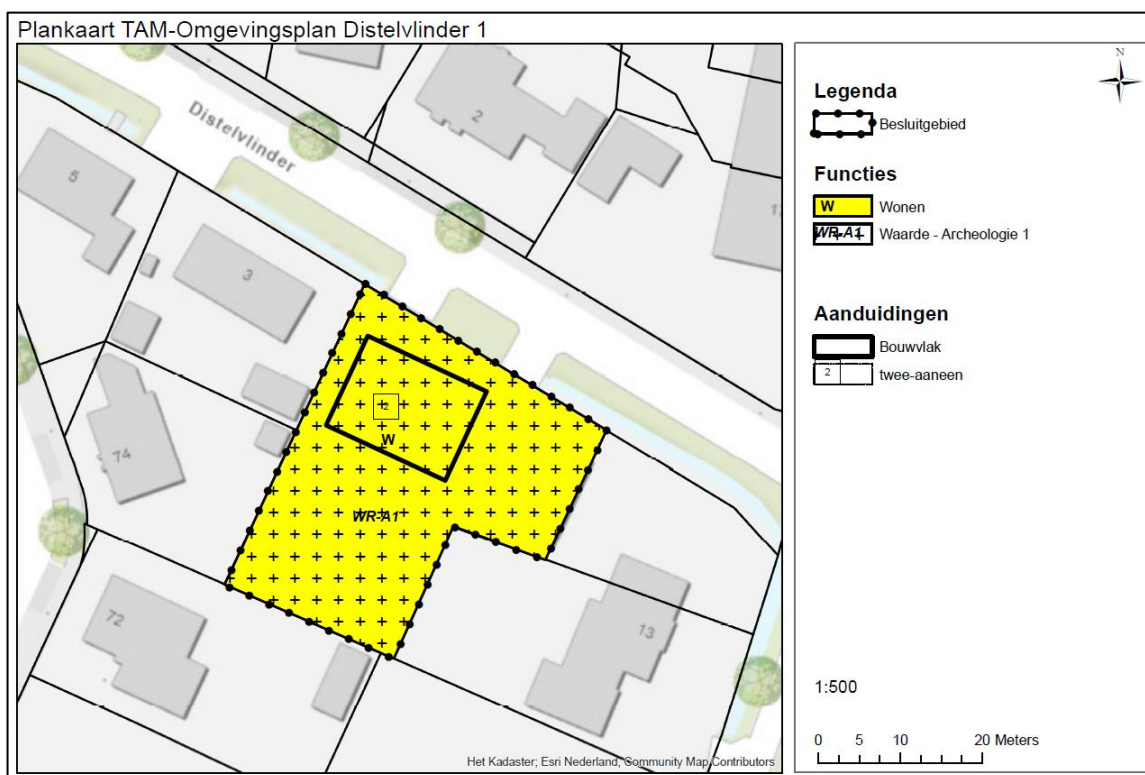


Figuur 6: Huidige situatie besluitlocatie (bron: Slagboom & Peeters)

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Beschrijving van het plan

Beoogd wordt de huidige bebouwing te slopen met het huisnummer Luchen 13a. In plaats hiervan wordt een tweekapper opgericht, gericht aan de Distelvlinder. De woning Luchen 13, wordt niet betrokken bij dit plan en blijft een separate woonfunctie. Het bouwvlak in de huidige situatie is planologisch niet geschikt voor de oprichting van een tweekapper. Bovendien moet het 'oude' bouwvlak worden verwijderd. Om dit planologisch vast te stellen, dient een wijzigingsbesluit plaats te vinden in het Omgevingsplan.



Figuur 7: Plankaart beoogde situatie Distelvinder 1 en 1a

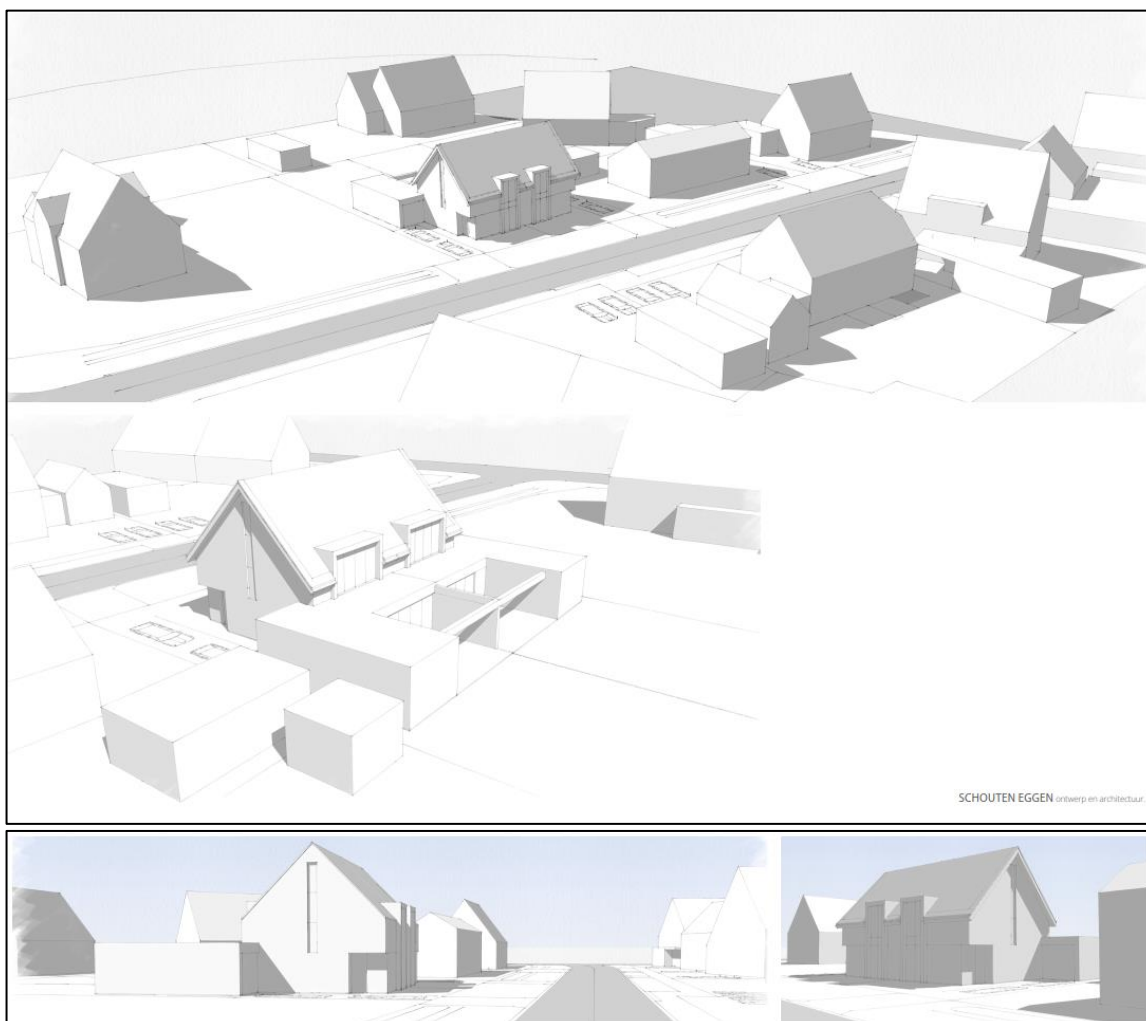
Het aanwezige gebouw Luchen 13a wordt afgebroken zodat de bouw van de tweekapper kan plaatsvinden. Het rode gedeelte op onderstaande kaart valt hierom onder een voorwaardelijke sloopverplichting.



Figuur 8: te slopen bebouwing

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De bestaande bebouwing met huisnummer 13a wordt gesloopt. Beoogd wordt een nieuwbouw tweekapper, passend in het bestaande weefsel te bouwen. Hiervoor worden de bouwregels van het bestemmingsplan ter plaatse opgenomen, waarbij de goothoogte maximaal 4,5 meter wordt en de bouwhoogte 9 meter. De bouwregels zijn daarmee in overeenstemming met de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan Luchen fase 2 wordt aangehouden.





Figuur 9: Concept beeldkwaliteitsuitwerking (bron: Schouten-Eggen)

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De straat is voorzien van groene bermen, welke grondgebied van de gemeente zijn. Er is een duiker aangelegd aan de voorzijde. De voortuinen van veel woningen in de omgeving zijn voorzien van een beukenhagen in verschillende lengtes. Voorgesteld wordt om de beukenhaag door te planten op de erfgronden, of andere haagbeplanting toe te passen die inheems is in het gebied.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer

Beoogd wordt om een tweekapper op te richten. Het aanwezige verkeer zal hierdoor per saldo toenemen met 8 vervoersbewegingen per wooneenheid. In totaal is dan sprake van 16 vervoersbewegingen in de nieuwe situatie. Nadat men de inrit verlaat, komt men op de Distelvlinder

en zullen ze belanden in het doorgaande verkeer. Er zijn al twee separate inritten aanwezig, deze worden versmald conform.



Figuur 10: Bestaande inritten bij de besluitlocatie

2.2.4.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein. Autoparkeernormen van Geldrop-Mierlo worden gedifferentieerd toegepast op basis van gebiedskenmerken zoals autobezit en – afhankelijkheid. Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen rest bebouwde kom. Volgens de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo 2022 geldt voor een woning, koop, huis, twee-onder-een-kap in ‘rest bebouwde kom’ een parkeernorm van 1,80 voor bewoners, en 0,20 voor bezoekers per woning.

Type parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerkingen
Enkele oprit, geheel voor voorgevelrooilijn zonder garage/carport	1	1	min. 5,0m diep en 3,0m breed
enkele oprit, (gedeeltelijk) achter voorgevelrooilijn, zonder garage/carport	1	0,8	min. 5,0m diep en 3,0m breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,4	min. 11 meter diep en 3,0m breed
Dubbele oprit zonder garage of carport	2	1,6	min. 5 meter diep en 5,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garage zonder oprit (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed
Garage met lange oprit	3	1,6	oprit min. 11,0m diep en 3,0m breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 5,0m diep en 5,5m breed
Carport met enkele oprit	2	1,2	oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed
Carport met lange oprit	3	1,8	oprit min. 11,0m diep en 3,0m breed
Carport met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 5,0m diep en 5,5m breed

Figuur 11: Berekende parkeerplaatsen per type

De parkeerplaatsen worden pas feitelijk gerealiseerd nadat de bouwplannen per woning zijn uitgewerkt. De te realiseren kavels zijn ruim voldoende voor realisatie van tenminste 2 berekende parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Parkeren wordt verder uit gewerkt voor vaststelling van het TAM-Omgevingsplan.

De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is geborgd in de regels van dit plan.

3 Wettelijk kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Wettelijk kader

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 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.

3.1.1.2 Toets

Dit plan ziet op de verwijdering van een bestaand bouwvlak, en hiervoor in de plaats een tweekapper te realiseren. De tweekapper past beter in de straat en op de locatie. Dit plan draagt bij aan doelstelling Stad & Regio, door een woningbouwontwikkeling met daarbij de laatst geldende bouwregels en duurzaamheidseisen. Bovendien wordt het woonaanbod versterkt.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Wettelijk kader

Inleiding

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.2.2 Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3.1 Toets

Deze ontwikkeling voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

3.2.1.2 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 2 september 2025 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar

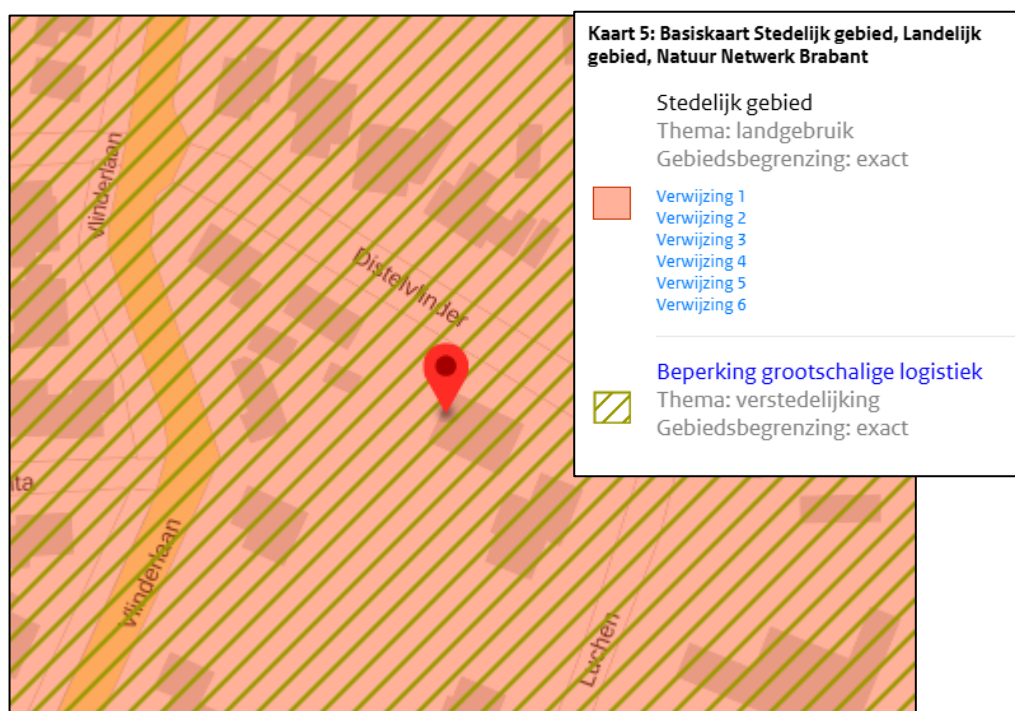
zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

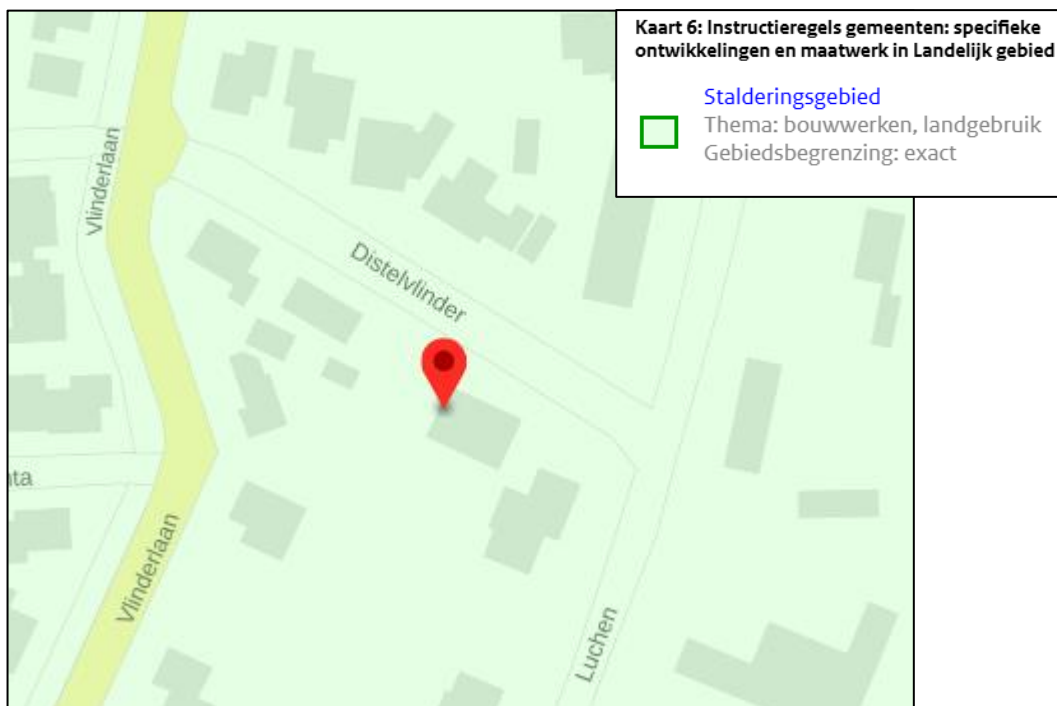
3.2.2.2 Toets

Aanduiding besluitlocatie in Omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen binnen de besluitlocatie in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De besluitlocatie is hierop aangeduid als gelegen binnen 'Stedelijk gebied', 'Beperking grootschalige logistiek' en 'Stalderingsgebied'.



Figuur 12: Uitsnede Kaart 5 met de ligging van de besluitlocatie aangeduid



Figuur 13: Uitsnede 6 met de ligging van de besluitlocatie aangeduid

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Inleiding

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Met dit plan wordt op een inbreidingslocatie woningbouw toegevoegd. Er wordt een klein bouwvlak verwijderd, en hiervoor in de plaats komt een bouwvlak op een logischere plek aan de straat Distelvlinder. Op het perceel is ruimte voor een tweekapper, passend in het straatbeeld. Er is met dit plan daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaarde creatie

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met deze ontwikkeling wordt op een woonfunctie een bouwvlak verplaatst. De lagen worden iets verder aangetast, maar wel volgens de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De verschillende lagen worden in hoofdstuk 4 benoemd. De ontwikkeling houdt rekening met de verschillende lagen. De omvang van de bebouwing is toepasselijk voor woningen in de omgeving.

Daarnaast is sprake van meerwaardecreatie. Met deze ontwikkeling wordt een (strijdig) gebouw gesloopt en komt een tweekapper in de plaats die de beeldkwaliteit van de omgeving respecteert. Op hetzelfde ruimtegebruik wordt binnen een bouwmassa twee woningen toegestaan. De aspecten van de fysieke leefomgeving worden gerespecteerd, en beoogd wordt de locatie groen in te passen conform paragraaf 2.2.3. Aan de voorzijde wordt een afscheiding gecreëerd zoals meer zichtbaar in de straat met een beukenhaag.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

3.3.1.1 Wettelijk kader

Algemeen

De gemeenteraad van gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 6 februari 2023 de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie is de integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie wordt de koers uitgezet voor de lange termijn. Een koers waarmee antwoord wordt gegeven op de dynamiek in de samenleving en de trends die op ons afkomen. Er

zijn zes speerpunten uitgewerkt. In 2042 is Geldrop-Mierlo een groene woongemeente en ziet de leefomgeving in Geldrop-Mierlo er in grote lijnen als volgt uit:

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

Met dit initiatief wordt bijgedragen aan duurzame groene en sociale wijken. Het woningaanbod wordt op projectniveau uitgebreid door het toevoegen van een tweekapper. Hierdoor is ruimte voor doorstromers. De woning wordt daarnaast duurzaam opgericht volgens de eisen van BENG. De opvang van hemelwaterinfiltratie dient plaats te vinden op de eigen gronden. Deze ontwikkeling draagt op kleine schaal bij aan speerpunt 4.

4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Bodem

4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen de besluitlocatie is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Toets

Door Aelmans Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de motivering. Hierna wordt de samenvatting geciteerd.

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling door middels van de bouw van een twee-onder-één-kap-woning.

Het veldwerk is uitgevoerd zoals omschreven in de onderzoeksstrategie voor het verkennend bodemonderzoek volgens de Nederlandse normen NEN5725:2023 en NEN5740:2023.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de richtlijnen zoals beschreven in de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", bijbehorende protocollen en verwijzingen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- Tijdens de werkzaamheden zijn sporadisch in de bovengrond bodemvreemde bijmengingen in de vorm van sporen baksteen en sterk beton waargenomen, welke geen aanleiding geven tot een verkennend onderzoek naar asbest.*
- De restverontreinigingen van de in 2008 uitgevoerde sanering zijn niet bevestigd. Vermoedelijk is de verontreinigde grond alsnog verwijderd bij de sloop van de bebouwing of vermengd geraakt bij het grondwerk.*

- In de bovenste laag van boring 101 (betonhoudend) zijn lichte verontreinigingen met lood, zink, PCB en matige verontreinigingen met minerale olie (index 0,38) aangetoond.
- In mengmonster Bg.2 is een lichte verontreiniging met cadmium aangetoond echter voldoet de boven- en ondergrond (buiten boring 101, 104 en 105) aan de klasse Landbouw/natuur.
- In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met nikkel en xylenen aangetoond. Voor nikkel wordt de signaleringsparameter benaderd (index 0,84). Dit wordt echter beschouwd als een regionaal verhoogde achtergrondwaarde.
- De aangetoonde verontreinigingen in de vaste bodem zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezige bijmengingen. Wegens de marginale verhoging is een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Toetsing hypotheses

De hypothese “diffuus-verdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Aanbevelingen

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen directe noodzaak om een nader onderzoek uit te voeren.

Geadviseerd wordt om bij graafwerkzaamheden rondom boring 101 de (zintuigelijk en analytisch) verontreinigde grond separaat af te voeren.

Dit onderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Wanneer meer dan 25 m3 grondverzet gaat plaatsvinden, ook al is de grond niet sterk verontreinigd, dan dient een graafmelding verricht te worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Eventueel vrijkomende grond, met uitzondering van de matig verontreinigde grond, mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing:

- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing, als een partij te worden gekeurd conform het BRL SIKB 1000 protocol 1001;
- Voor de afvoer van de grond naar elders zijn mogelijk aanvullende onderzoeken noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld naar het voorkomen van PFAS-componenten;
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en als drinkwater voor dieren.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

4.2.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. De besluitlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

4.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil Waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de planperiode wordt gestart met de watertransitie. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurd waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 *Beschermingsregime*

De besluitlocatie is niet gelegen binnen een attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000. De herontwikkeling heeft hierop geen negatieve invloed.

4.2.2.2 Bodem en grondwater

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ23). De gemiddelde hoogste grondwaterstand betreft 70-80 cm.

4.2.2.3 Huidig en toekomstig verhard oppervlak

In de huidige situatie staat een gebouw van circa 176 m². daarnaast staat er een tuinhuisje aan de Distelvlinder van circa 15 m². Tevens is er nog circa 75 m² verharding aanwezig. Met de toekomstige ontwikkeling is sprake van een bouwvlak van 192 m². daarnaast is er per woning 80 m² bijgebouwen mogelijk. Het totaal oppervlakte verharding zal in de beoogde situatie waarschijnlijk iets toenemen door het verlengen van de inrit. Geschat wordt dat circa 200 m² verharding wordt toegevoegd.

In totaal komt men in de nieuwe situatie uit op 452 m² verhard oppervlak. Daarmee is sprake van een toename van circa 200 m² verhard oppervlak.

4.2.2.4 Hemelwaterinfiltratievoorziening

Voorgesteld wordt het hemelwater te laten infiltreren op de grote bestaande infiltratievoorzieningen die zijn ontworpen ten tijde van de nieuwbouw van de wijk. Er wordt afgewaterd naar de sloot die langs de Distelvlinder loopt. Er bevindt zich een overstort aan de randen van de wijk. De bergingsopgave betreft 0,06 m³ per vierkante meter verhard oppervlak. Met een verhard verwacht oppervlak van circa 452 meter geldt er een bergingsopgave van 27,12 m².



Figuur 14: voorbeeld infiltratielaagte

Het is mogelijk een combinatie te maken met andere voorzieningen.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoeederen') als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

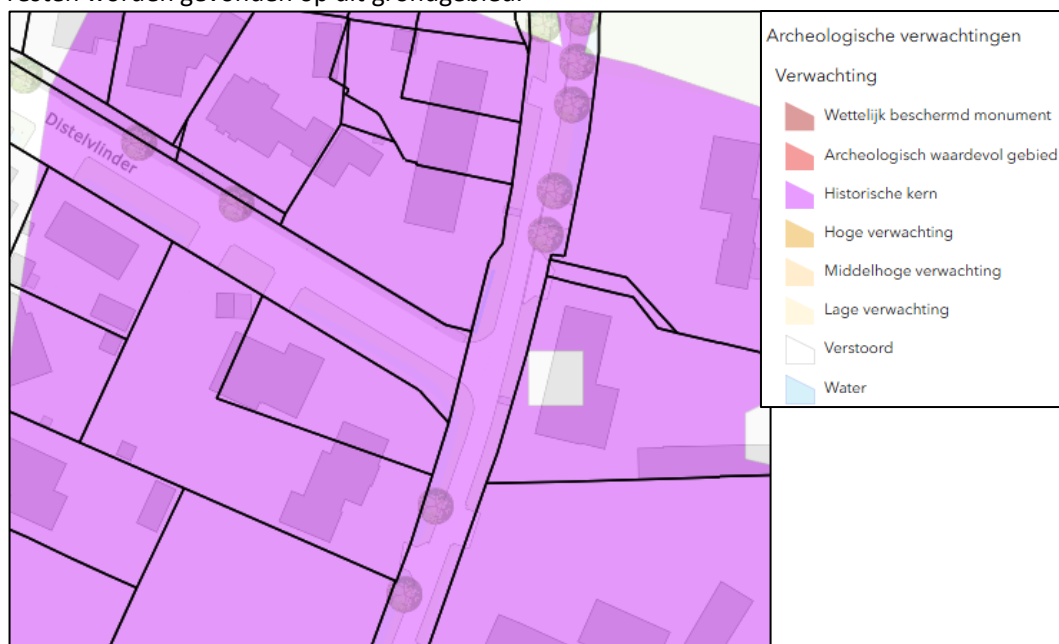
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Archeologie

Op de archeologische waardenkaart is aangegeven dat het besluitgebied is gelegen in gebied aangeduid als 'Historische kern'. Dat betekent dat de kans hoog wordt ingeschat dat archeologische resten worden gevonden op dit grondgebied.



Figuur 15: Archeologische verwachtingen- en waardenkaart ter plaatse van het besluitgebied

Geconstateerd wordt historische kaarten dat ter plaatse echter al verstoord gebied is geweest. Er heeft een bedrijfsgebouw gestaan in het verleden.



Figuur 16: Topografische kaart ter plaatse van het besluitgebied in 1992

Daarnaast heeft in het verleden een archeologisch onderzoek plaatsgevonden met een proefsleuf. Hierin zijn geen vondsten genoteerd die behouden moeten blijven. De proefsleuf heeft plaatsgevonden op de locatie die is aangeduid op navolgende afbeelding.



Figuur 17: Proefsleuf die in 2011 is gezet, omcirkeld in groen.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

Omgeving

De wijk Groot-Luchen is pas recent gebouwd. De straat Luchen is echter een historische straat in Mierlo. Met deze ontwikkeling wordt een gebouw opgericht dat beter past bij de omgeving, dan het huidige gebouw. Het huidige gebouw heeft geen kap en is niet kenmerkend voor de omgeving.

Besluitlocatie

Het originele gebouw is afkomstig uit 1972. Het gebouw heeft geen cultuurhistorische kenmerken die verloren gaan. Het gebouw wordt gesloopt.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

4.4.2 Toets

4.4.2.1 Gebiedsbescherming

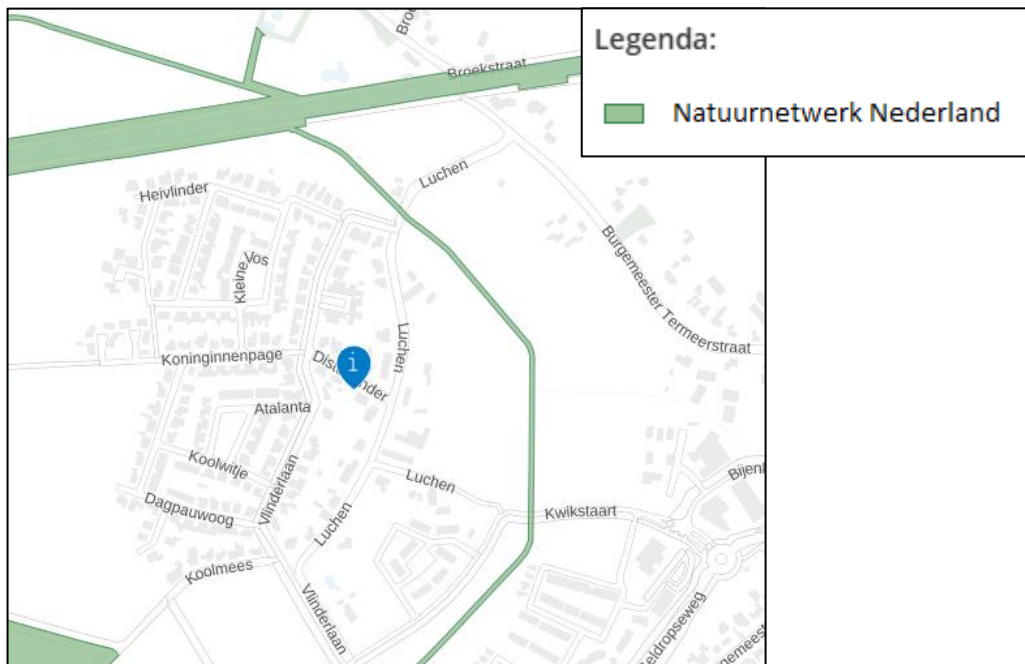
Natura 2000

Het meest dichtbijgelegen Natura2000 gebied ligt op een afstand van circa 2.700 meter tot het besluitgebied. Met deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt ter plaatse (Luchen

13a), en komt hiervoor een tweekapper in de plaats. Deze ontwikkeling zal geen invloed hebben op een Natura2000 gebied op deze afstand.

Natuurnetwerk Nederland

Op circa 220 meter ten westen is het meest dichtbij gelegen Natuur netwerk Nederland gebied gelegen.



De geplande functiewijziging leidt niet tot ruimtebeslag op het NNN. Gezien de aard van de ontwikkeling, kunnen directe negatieve effecten als gevolg van verstoring worden uitgesloten. Er is geen sprake van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd.

Stikstof

Realisatiefase

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een tweekapper. De realisatiefase bestaat zodoende uit een sloop- en bouwfase.

Sloopfase

De sloopfase voorziet in de sloop van de bestaande eenlaagse bebouwing van 215 m² en het demonteren van de houten bouwwerken van in totaal 35 m² aan de voor- en achterzijde van het perceel.

Voor de sloop van de bestaande bebouwing geldt het volgende:

- De inzet van mobiele werktuigen zal zoveel mogelijk worden beperkt op de locatie;
- De ingeschatte hoogte van de eenlaags bebouwing betreft 3 meter, het bouwvolume betreft hiermee 645 m³;
- Er wordt uitgegaan dat het sloopvolume 20% van het bouwvolume behelst, dit leidt tot een te slopen volume van 129 m³;

- Voor het slopen wordt voor 5 uur een sloopkraan ingezet;
- Vrachtwagens zullen het puin wegvoeren, er is uitgegaan van een gemiddeld laadvermogen van 25 m² per vrachtwagen, wat leidt tot 6 vrachtwagens ofwel 12 zware voertuigbewegingen;
- Er wordt uitgegaan van een laad- en lostijd van 15 minuten per vrachtwagen, met vrachtwagens die 20% van de tijd stationair draaien. Dit komt neer op 3 minuten per laadbeurt;
- Daarbij wordt aangenomen dat er maximaal 40 bouwvakkers betrokken zijn bij de sloop, ofwel 80 lichte verkeersbewegingen.

Voor de houten bouwwerken van in totaal 35 m² wordt aangenomen dat deze handmatig gedemonteerd worden. Hiervoor wordt gerekend met de inzet van 5 bouwvakkers ofwel 10 lichte voertuigbewegingen. Voor de afvoer van het materiaal wordt ingeschat dat er twee vrachtwagens ingezet worden, ofwel 4 zware verkeersbewegingen.

Bouwfase

Met het initiatief wordt een tweekapper gerealiseerd. Op dit moment is er nog geen informatie over de in te zetten mobiele werktuigen, de duur van de inzet en de bouwjaren/stageklassen van deze werktuigen voor de bouwfase. Om toch een beoordeling te maken ten aanzien van de emissies in de realisatiefase is een worst-case scenario uitgewerkt. Er is in dit kader aansluiting gezocht bij de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' opgesteld door het Rijk, bijgevoegd in de bijlage. Hierin wordt voor de realisatie van woningen een gemiddelde emissie in de realisatiefase voor projectmatige woningbouw verondersteld van 3 kg NO_x/woning. Omdat er met het planvoornemen sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt er worst-case gerekend met 6 kg NO_x per woning, onderverdeeld in 2 kg NO_x per woning voor bouwrijp maken, 3kg NO_x voor bouw per woning, 1 kg NO_x voor woonrijp maken per woning. In totaal bedraagt de emissie voor de tweekapper 12 kg NO_x. Het bouwverkeer is ingeschat op 200 lichte, 20 middelzware en 100 zware verkeersbewegingen. Er wordt voor de middel- en zware verkeersbewegingen aangenomen dat geen sprake is van koude starts omdat bouwverkeer gelijk wordt ingezet en niet minimaal twee uur stilstaat. Voor de licht verkeersbewegingen wordt ingeschat dat 50% koude starts betreft.

Gebruiksphase

De tweekapper wordt gasloos uitgevoerd, waarmee er in de gebruiksphase enkel sprake is van stikstofemissies uit verkeer. Zoals toegelicht in paragraaf 2.2.4.1 van deze ruimtelijke motivering geldt in de gebruiksphase een verkeersgeneratie van 16 lichte verkeersbewegingen. Er is aangenomen dat voor 50% sprake is van koude starts.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn doorgevoerd in de AERIUS-berekening van de realisatie- en gebruiksphase. Het plan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden. Significant nadelige effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden kunnen derhalve op voorhand worden uitgesloten. Voor het plan is daarom geen passende beoordeling vereist.

Houtopstanden

Er is geen sprake van houtkap ter plaatse.

4.4.2.2 Soortenbescherming

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de planlocatie. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen landschapselementen worden verwijderd. Met deze ontwikkeling wordt een gebouw dat intensief gebruik wordt als woning gesloopt. Bij eventuele werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht.

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Aelmans Milieu. De conclusies zijn hierna geciteerd. De quickscan wordt als bijlage toegevoegd.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Distelvlinder 1 (Luchen 13a) te Mierlo kan worden uitgesloten dat de voorgenomen sloop en nieuwbouw een negatieve invloed hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet.

Ondanks dat geschikt voortplantingswater en habitat in de huidige situatie ontbreekt op de locatie wordt voor de rugstreepdipool wel geadviseerd om tijdelijke plassen en poelen te voorkomen tijdens de geplande werkzaamheden. Dit om te voorkomen dat deze soort in deze tijdelijke plassen eieren kan afzetten.

Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (NNB / Natura 2000). Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit. De ruimtelijke ontwikkeling leidt vermoedelijk niet tot een toename van de stikstofdepositie op de naburige Natura 2000 gebieden. Om te bepalen of dit het geval is zou een Aerial-berekening kunnen worden uitgevoerd.

Voor de geplande ingreep worden mogelijk enkele hagen gerooid welke als nestgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 11.37 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Rooi- en sloop werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is zal er een broedvogelcheck uitgevoerd moeten worden.

Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvlugten van de werkzaamheden. De vluchtrichting moet wel naar een realistisch vluchtgebied leiden.

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan "natuurinclusief" bouwen kan de nieuwe woning meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen, maar ook aan de aanleg van een groen dak en vleermuisvriendelijke verlichting.

4.5 Geluid

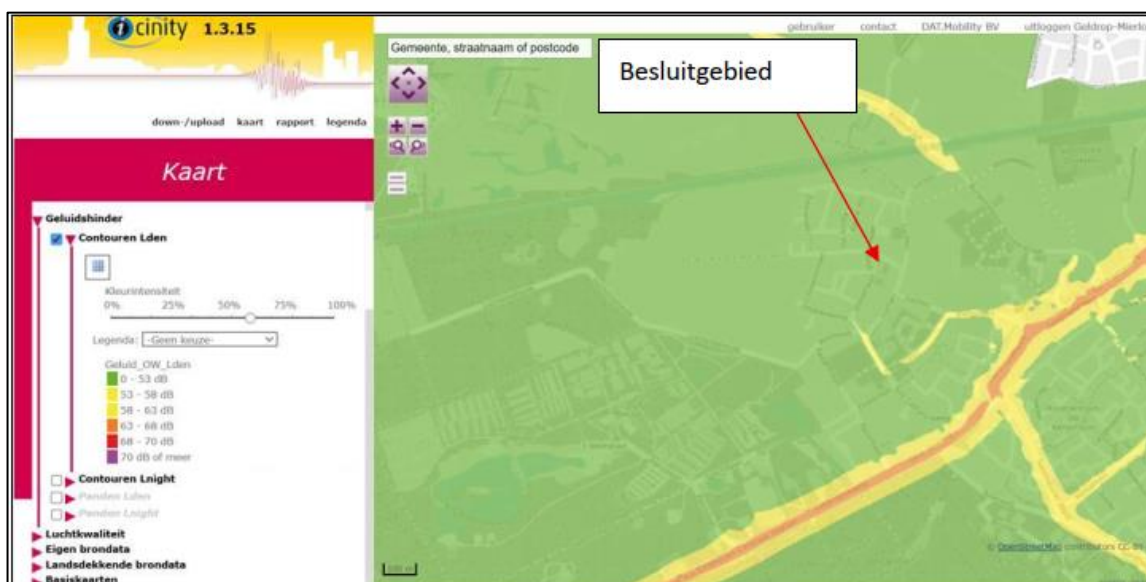
4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.2 Toets

Het besluitgebied bevindt zich in een rustige woonwijk. De verkeersintensiteit in het gebied is zo laag dat er geen overschrijding van de standaardwaarde is. Uit de regionale verkeers milieukaart blijkt dat de geluidbelasting in het maatgevende jaar 2035 onder de standaardwaarde blijft.



Figuur 18: Kaart geluid van wegverkeer ter plaatse van het besluitgebied (bron: regionale verkeers milieukaart)

De straat Luchen is een straat met iets minder dan 1.000 voertuigbewegingen per etmaal. Een onderzoek om de geluidbelasting op de gevels te bepalen is daarom niet uitgevoerd. Sprake is van een acceptabele locatie voor het toevoegen van de tweekapper. Er is geen sprake van

industrielawaai in de omgeving. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect geluid.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Veehouderijen in de omgeving

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn 2 veehouderijen gelegen. Aan Luchen 14 is een melkrundveehouderij gelegen, en aan de Luchen 8 in Mierlo ook een melkrundveehouderij. De nieuwe woningen aan de Distelvlinder worden niet de meest dichtbij gelegen woningen tot deze veehouderijen.

De functies van deze veehouderijen zijn in 2015 omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De gemeente heeft voor de veehouderij Luchen 8 een geurzone van 100 meter opgenomen in het bestemmingsplan. Het beoogde plan ligt binnen deze milieuzone. Hierom is een geurberekening uitgevoerd voor de worst-case scenario. Het meest dichtbij gelegen punt van het besluitgebied is ingevoerd als rekenpunt. Daarnaast is het meest dichtbijgelegen punt van het bouwvlak ingevoerd.

4.6.2.2 Woon- en leefklimaat

Toetsgrond

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies.

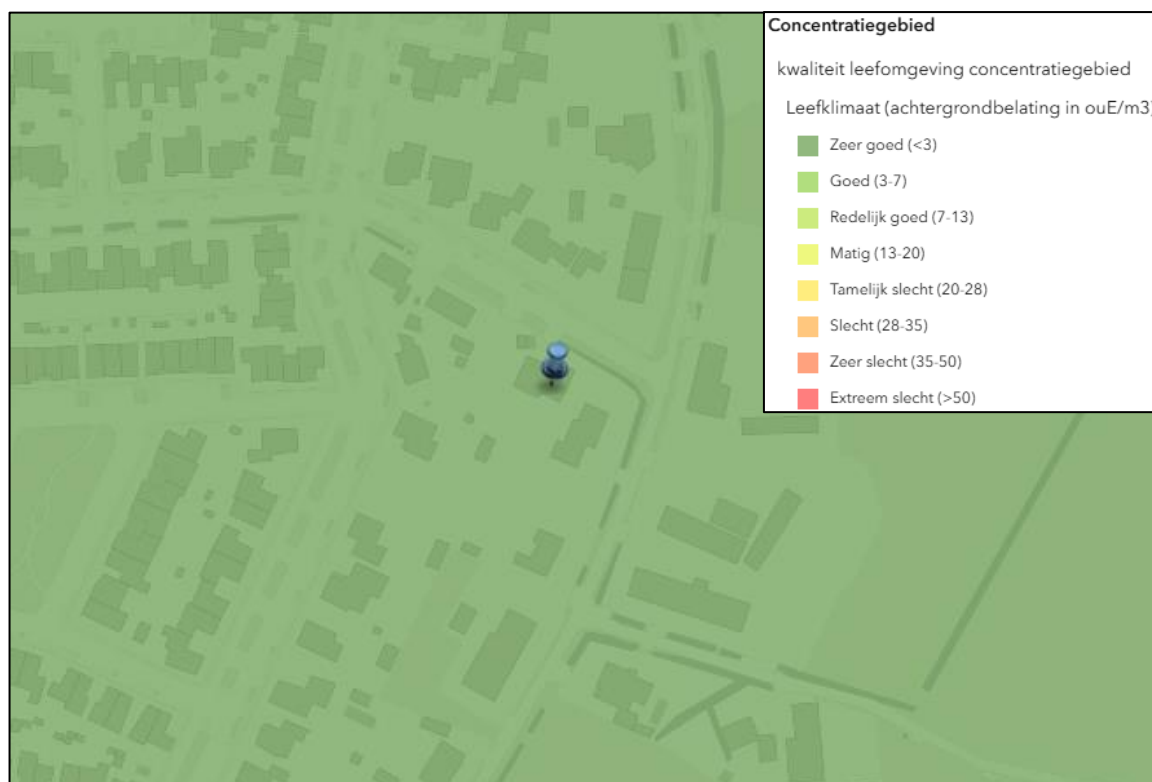
Voorgrondbelasting

De meest dichtbijgelegen veehouderij ligt aan Luchen 14. Hier is een vergunning aanwezig voor het houden van 30 stuks rundvee. De functie op deze locatie is echter omgezet naar wonen en er is ook geen plaatsgebonden overgangsrecht geplaatst op deze locatie. Het is daarom niet langer toegestaan om dieren te houden op deze woonfunctie.

Op de locatie Luchen 8 in Mierlo zijn 134 stuks rundvee toegestaan. Echter is bij de besluitlocatie sprake van een bouwvlak, en wordt deze verschoven. Het bestaande bouwvlak van Luchen 13a ligt nog dichter op de veehouderij dan de beoogde woningen, waardoor de nieuwe woningen een beter woon- en leefklimaat krijgen dan de huidige situatie geeft aan Luchen 13a. Bovendien is de tweekapper niet het eerste gevoelige object binnen de geurcirkel van de veehouderij. Het bedrijf is tevens aangeduid met een specifieke functieaanduiding 'persoonsgebonden overgangsrecht'. Dit zorgt ervoor dat de bestaande gebruiker van het agrarische bedrijf de laatste persoon is die deze locatie mag gebruiken als agrarisch bedrijf. Bovendien is de voornaamste windrichting naar het zuidwesten, wat gunstig is voor de beoogde tweekapper. En er zijn geen andere belemmerende milieufactoren (zoals geluid of fijnstof), die de geurbelasting cumulatief problematisch maken. Er is hierom geen extra geuronderzoek in het kader van de voorgrondbelasting uitgevoerd.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 10 oktober 2024) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 19: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van de besluitlocatie

4.6.2.3 Belangen veehouderijen

Alle belangen van veehouderijen zijn al beperkt in deze omgeving. De nieuwbouwwijk Groot-Luchen heeft de huidige situatie in kaart gebracht en heeft vastgelegd dat de milieurechten komen te vervallen wanneer de huidige persoon niet meer in het bezit is van de veehouderij aan Luchen 8. De belangen worden niet verder beperkt.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

4.7.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het

uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.2 Toets

In de directe omgeving van de besluitlocatie zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De meest dichtbijgelegen intensieve veehouderij, ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer.

4.7.2 Geitenhouderijen

4.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.2 Toets

Binnen het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn geen geitenhouderijen gelegen. Ook binnen de gemeente Helmond, en de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten zijn geen geitenhouderijen gelegen. Gesteld kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.7.3.2 Toets

In de directe nabijheid van het besluitgebied is geen sprake meer van agrarische gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Ook dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de tweekapper.

4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

4.7.4.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningsverbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.4.2 Toets

De meest dichtbijgelegen hoogspanningsleiding ligt op een afstand van circa 1,3 kilometer ten noordwesten van het besluitgebied. Op deze afstand vormt de hoogspanningsverbinding geen belemmering.

4.7.5 Positieve gezondheid

4.7.5.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduïd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.5.2 Toets

Met deze ontwikkeling wordt een duurzame tweekapper opgericht. De tweekapper past beter in de huidige woonomgeving dan de huidige bebouwing. Bovendien is met deze toets gekeken naar de milieukundige effecten op de woning en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7.6 Luchtkwaliteit

4.7.6.1 Wettelijk kader

Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

4.7.6.2 Toets

Aandachtsgebieden

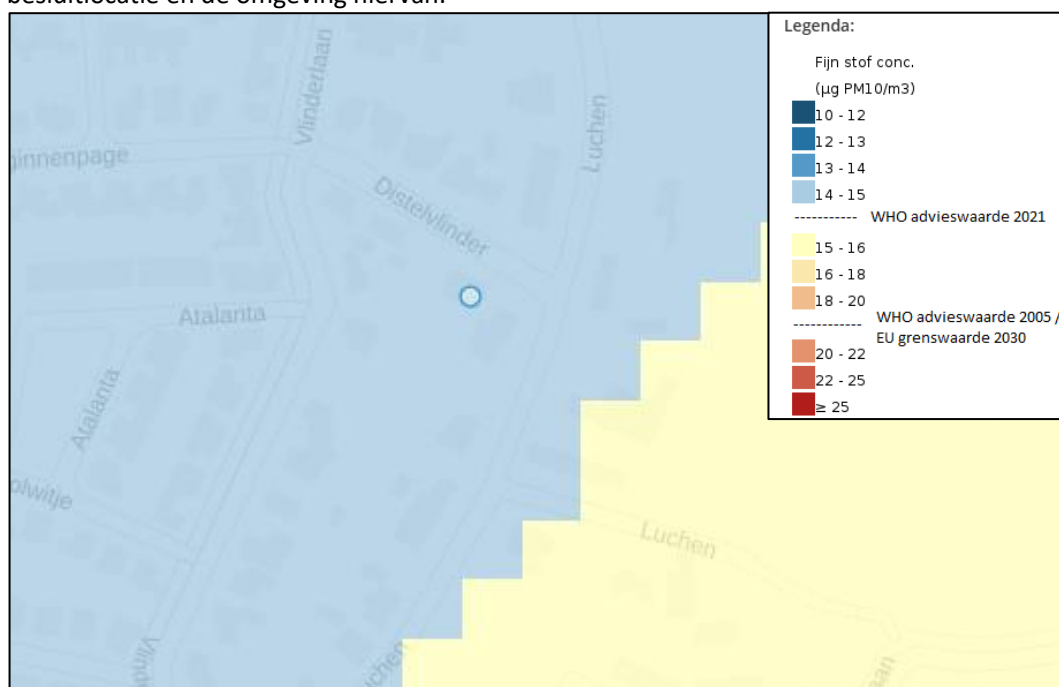
De besluitlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarmee niet relevant.

Uitzonderde locaties (blootstelling)

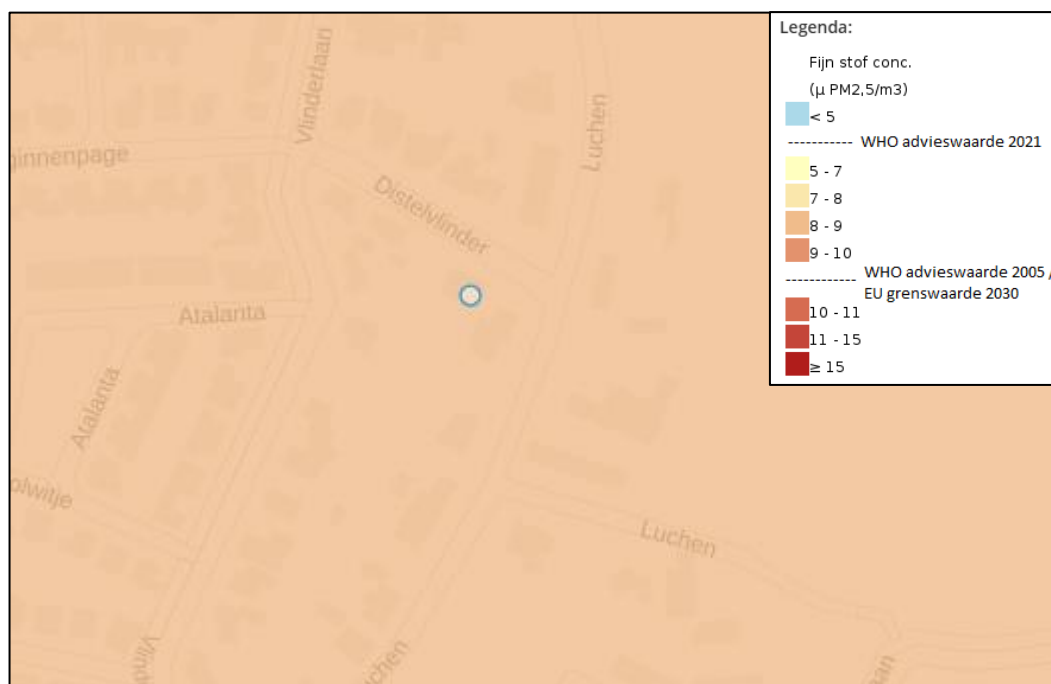
Binnen de besluitlocatie is sprake van de bouw van een tweekapper. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

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

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor de besluitlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 20: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{10} , waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)



Figuur 21: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{2,5}, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

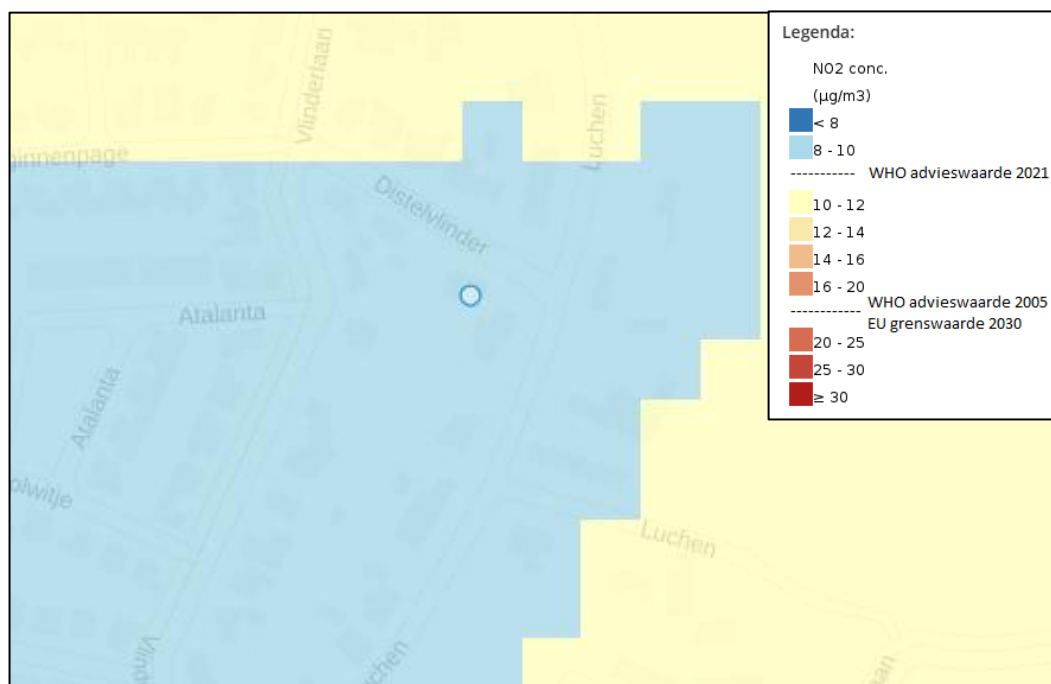
Binnen de besluitlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 14-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor de besluitlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 22: Uitsnede kaart met Stikstof NO₂, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen de besluitlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 8-10 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

Niet In Betekende Mate (NIBM)

De drempelwaarde voor een toets aan Niet In Betekende Mate Bijdragen (NIBM) aan de luchtkwaliteit bedraagt een omvang van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. De ontwikkeling bestaat uit de functiewijziging van één woning naar een tweekapper. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.8 Bedrijvigheid

4.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De hierin opgenomen (indicatieve) bedrijvenlijst uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het omgevingsplan mogelijk is.

Om te onderzoeken is of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de bedrijven in de omgeving van de besluitlocatie geïnventariseerd en is uitgegaan van de huidige toegestane richtafstanden van deze bedrijven op basis van de nu toebedeelde milieucategorieën. Voor de beoordeling zijn twee typen omgevingen. Dit betreft een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' of een 'gemengd gebied'.

4.8.2 Toets

Gebiedstypering

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De omgeving van de besluitlocatie kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. Alle functies in de omgeving zijn gericht op 'Wonen'. Aan Luchen 8 is nog een veehouderij overgangsrechtelijk in bedrijf. Maar dit is het enige bedrijf dat zich bevindt in deze omgeving.

Bedrijven

Zoals reeds benoemd is er nog een agrarische bedrijf aanwezig in de omgeving (Luchen 8). In paragraaf 4.6 is het bedrijf reeds beoordeeld op het aspect geur. Dit bedrijf bevindt zich in milieucategorie 3.2. Voor stof en geluid geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 30 meter. Het vlak waarbinnen de bedrijvigheid is toegestaan in de huidige situatie bevindt zich op een afstand van 77 meter tot het besluitgebied. De richtafstand voor stof en geluid wordt daarmee ruimschoots behaald.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

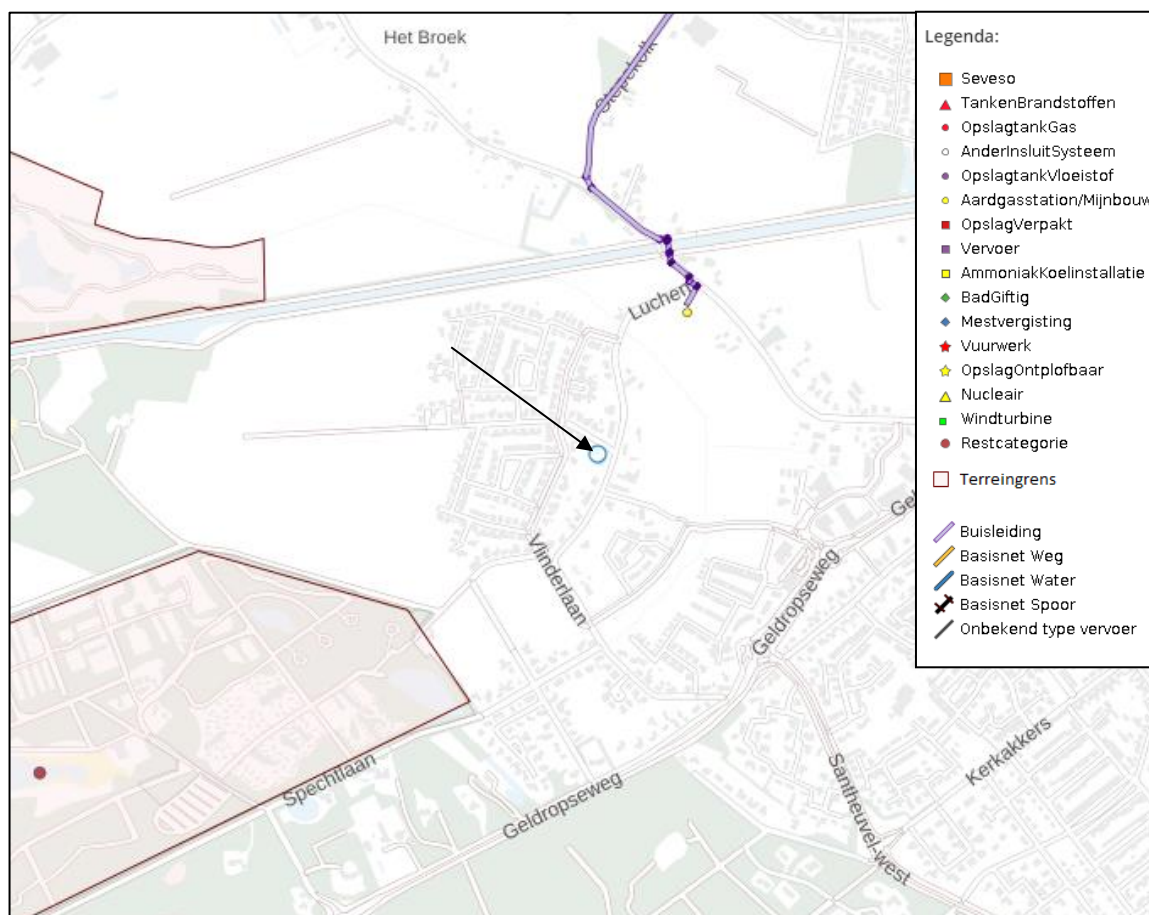
Ten behoeve van deze afwijking van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.9.2 Toets

Inrichtingen

De besluitlocatie is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

Navolgende figuur heeft een uitsnede van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 23: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid

4.9.2.1 Transport

Vervoer over het spoor

Het dichtstbijzijnde spoortraject is gelegen op circa 1,7 kilometer ten noordwesten van het besluitgebied. Het vervoer over het spoor van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Op 2,7 kilometer ten zuiden

Vervoer over het water

In de omgeving wordt geen transport gedaan van gevaarlijke stoffen over het water.

Vervoer via buisleidingen

Het besluitgebied ligt ook niet in een gebied aangeduid als aandachtsgebied voor de buisleidingen. De meest dichtbijgelegen buisleiding ligt op een afstand van circa 350 meter ten noorden.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Duurzaamheid

4.10.1.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

4.10.1.2 Toets

Met deze ontwikkeling wordt een tweekapper gasloos opgericht. De woning wordt opgericht volgens de geldende duurzaamheidseisen op het moment van vaststelling.

4.10.2 Klimaat

4.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.2.2 Toets

De woning wordt klimaatadaptief opgericht. Zorg wordt gedragen voor het hemelwater op de eigen gronden. Daarnaast wordt de woning goed geïsoleerd.

4.10.3 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.10.3.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten

hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a) de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - 1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - 2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.10.3.2 Toets

De ontwikkeling is dan ook niet aan te merken als project waarvoor een besluit van een mer- (beoordelings)plicht geldt). Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente over kostenverhaal van dit plan.

5.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen. Een bestaande woning wordt gesloopt, en een tweekapper passend in de omgeving wordt opgericht. De inschatting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot schade die groter is dan het normaal maatschappelijk risico.

6 Participatie

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Geldrop-Mierlo acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van de besluitlocatie. Een verslag van deze dialoog is als bijlage van deze ruimtelijke motivering naar de gemeente verzonden.

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstof-memo

Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4 Omgevingsdialoog