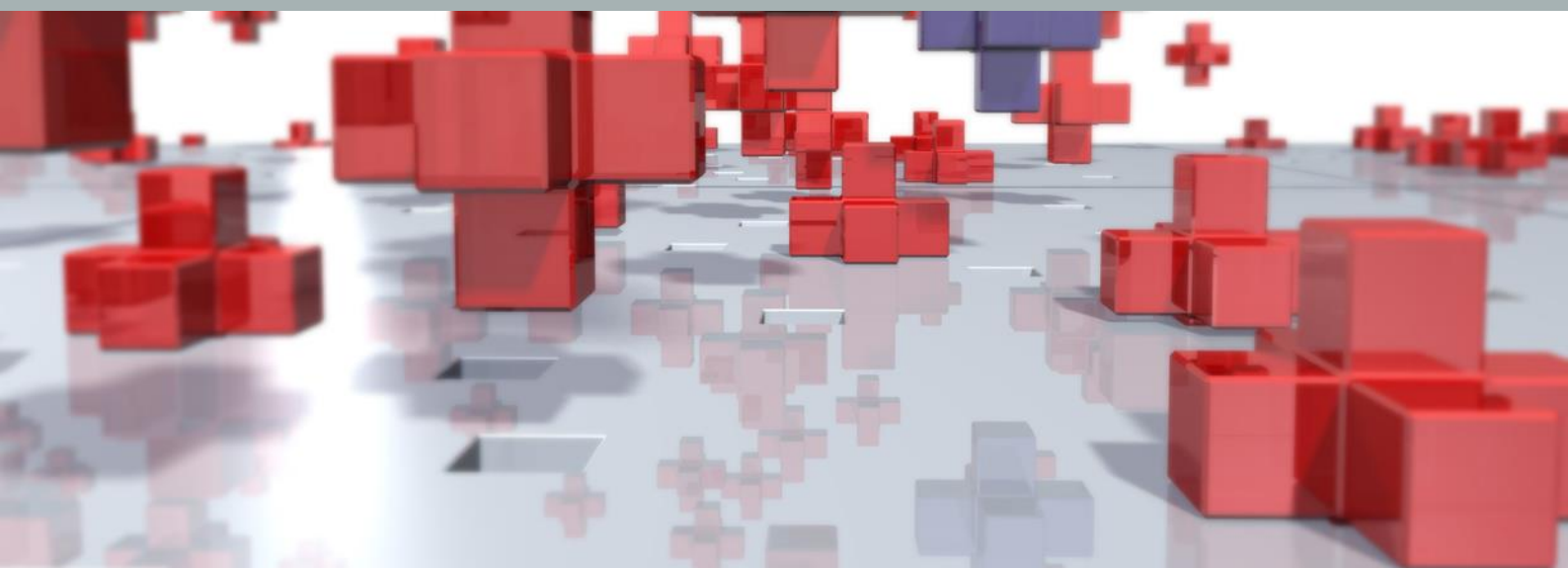


Wijzigingsplan
Burgemeester Termeerstraat 14, Mierlo
Gemeente Geldrop-Mierlo
Ontwerp



Wijzigingsplan
Burgemeester Termeerstraat 14, Mierlo
Gemeente Geldrop-Mierlo
Ontwerp

Rapportnummer: P02451_1

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1771.Termeerstraat14-WON1

Datum: 27 januari 2021

Opdrachtgever: Particulier

Projectteam BRO: JR, TS, MvDn, JvdA

Concept: 19-02-2020

Voorontwerp: 8-10-2020, 02-11-2020

Ontwerp: 27-01-2021

Vaststelling:

Bron foto kافت: BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Bostel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
3.BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4.OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Verkeer en parkeren	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering	19
4.5 Geur agrarisch	20
4.6 Kabels en leidingen	21
4.7 Externe veiligheid	21
4.8 Ecologie	24
4.9 Bodem	27
4.10 Water	28
4.11 Archeologie	32
4.12 Cultuurhistorie	34
4.13 Duurzaamheid	34
4.14 M.e.r.-beoordeling	35
5.JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Plansystematiek	36
5.3 Bestemmingen	38

6.UITVOERBAARHEID	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijk	39

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 5: Onderbouwing wateraspect
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Burgemeester Termeerstraat 14 te Mierlo in gemeente Geldrop-Mierlo en is voornemens om ter plaatse een woning op te richten. Op deze grond ligt ingevolge het bestemmingsplan “Groot Luchen” weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak opgenomen om ter plaatse een hoofdgebouw (woning) op te richten. Wel voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid waarbij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo met een wijzigingsplan alsnog een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een woning kan toekennen aan de locatie.

Initiatiefnemers willen graag gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan Groot-Luchen en hebben hiertoe contact opgenomen met de gemeente Geldrop-Mierlo om hun wens kenbaar te maken. De gemeente heeft aangegeven in beginsel bereid te zijn om een wijzigingsplan in procedure te brengen, mits aantoonbaar aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo en betreft de locatie Burgemeester Termeerstraat 14 te Mierlo, kadastraal bekend als gemeente Mierlo, sectie L, nr 751. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.300 m², de wijzigingsbevoegdheid betreft circa 850 m² van dit perceel. Het plangebied ligt ten westen van de kern Mierlo en grenst in het zuiden aan de nieuwbouwwijk Luchen.

In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de nabije omgeving weergegeven. De begrenzing van het perceel (rood omlijnd) en de begrenzing van het plangebied (blauw gestippeld omlijnd) worden in navolgende afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



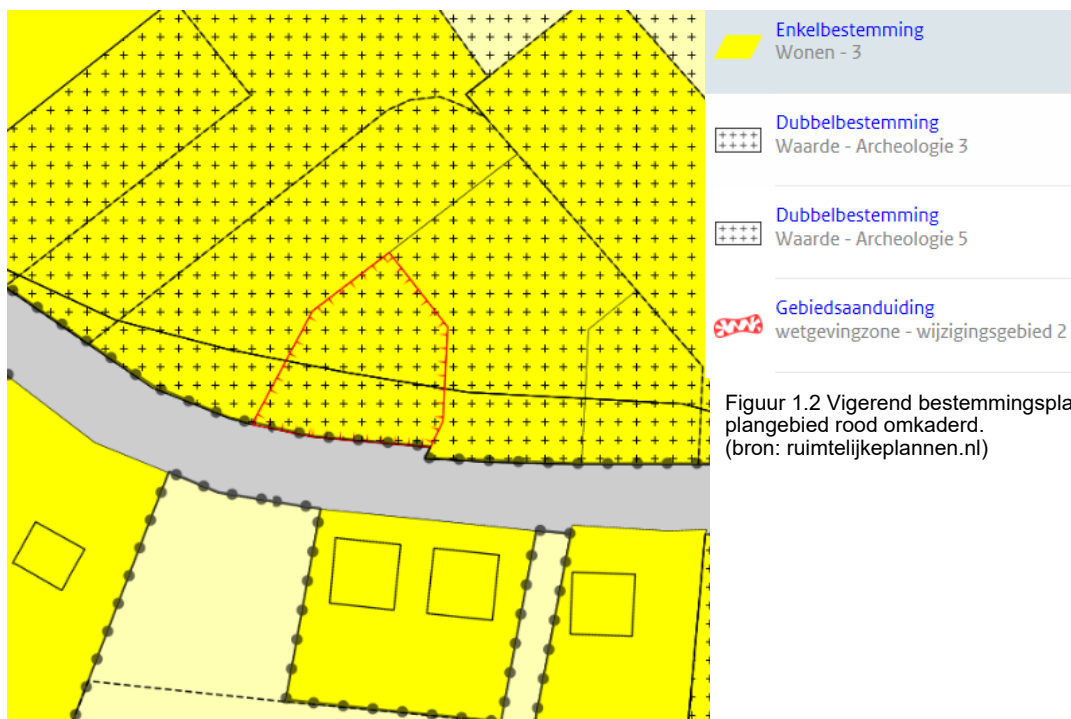
Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plan is het bestemmingsplan 'Groot Luchen' (vastgesteld op 14 december 2015) vigerend. Er geldt de enkelbestemming 'Wonen-3' zonder bouwvlak. Daarnaast geldt gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3' en gedeeltelijk 'Waarde-Archeologie 5'.

Naast bovenvermeld bestemmingsplan gelden ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 17 juni 2019 en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 2 maart 2020. Het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' regelt dat er voor gemeentelijke bestemmingsplannen één uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen geldt. In het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' verankert juridische-plano-logische de keuzes van de gemeente omtrent het al dan niet toestaan van diverse woonvormen en woningsplitsing. De voorschriften uit deze bestemmingsplannen worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van de in het bestemmingsplan 'Groot Luchen' opgenomen bestemming 'Wonen-3' is het niet mogelijk om een woning te realiseren. Een woning dient binnen een bouwvlak te worden opgericht en ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak opgenomen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bestemming te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een bestemmings- en/of bouwvlak voor de bouw van één vrijstaande woning. Middels dit wijzigingsplan wordt met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid voorzien in de gewenste bouwvlakvorm. Samen met de bij dit plan horende regels en verbeelding vormt dit het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.



1.4 Leeswijzer

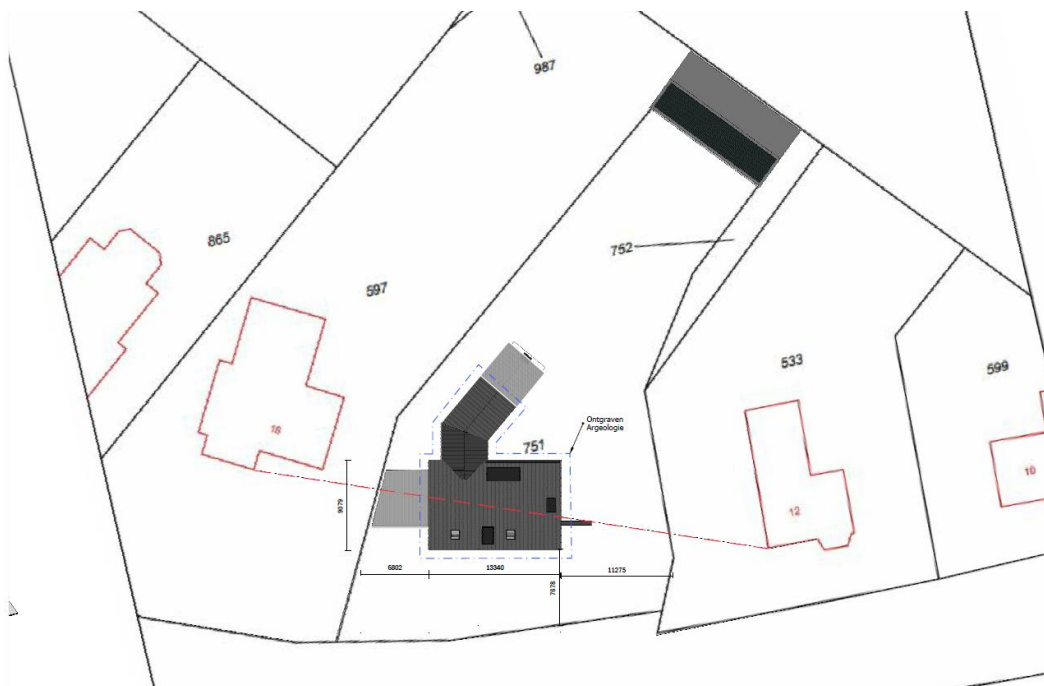
Het wijzigingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Planbeschrijving’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend wijzigingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Ten noorden van de planlocatie liggen de woningen op een ruime afstand van de weg, gemiddeld 20 meter. Meer naar het oosten wordt de voorgevelrooilijn dichter naar de weg gepositioneerd, naar ongeveer 15 meter. Uitzondering hierop zijn twee woningen, nummer 10 en 12, die verspringen ca. 5 meter dichter naar de weg. Dit is waarschijnlijk omdat deze woningen over minder diepe percelen beschikken. De woningen aan de Burgemeester Termeerstraat zijn overwegend georiënteerd op het lint, waarbij de kaprichting parallel aan de weg is gelegen. De algemeen voorkomende bouwvorm is één bouwlaag met kap.

Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woning binnen de stedenbouwkundige karakteristiek van het oude lint past en dat deze ontwikkeling een kwalitatieve bijdrage levert aan het straatbeeld. Om hierin te kunnen voorzien zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor het planvoornemen:

- Het woningtype van het schetsontwerp (vrijstaand) past goed in het straatbeeld;
- Voorgevelrooilijn op circa 10 – 15 meter van de weg: Door het hoofdgebouw van het schetsontwerp tussen de 10 en 15 meter van de weg te plaatsen wordt er een geleidelijke overgang gemaakt naar de omliggende woningen. Ook gezien de ligging van de nieuwe woning in de binnenbocht van de weg is het van belang voldoende afstand te houden in verband met doorzicht;
- De korrelgrootte bouwmassa van het hoofdgebouw is overeenkomstig met naastgelegen woningen en daarmee passend;
- Bouwvrije zones langs zijdelingse perceelgrenzen het hoofdgebouw van minimaal 5 meter;
- Bouwvorm overeenkomstig met woningen uit de omgeving één bouwlaag met kap;
- Kaprichting parallel aan de weg;
- Huidige inrit behouden.

Figuur 2.2 toont de situatietekening van de nieuwe woning aan de Burgemeester Termeerstraat welke ook akkoord is bevonden door Welstand. Figuur 2.3 toont de situatietekening waarop ook de inrit staat afgebeeld.



Figuur 2.2 Situatietekening nieuwe woning

Er is onlangs een boom gekapt welke in slechte conditie was. Op dezelfde plek is een nieuw boom geplant. Omdat de straat Burgemeester Termeerstraat in de bomenstructuur valt mag de maximale breedte van de inrit 4 meter zijn. De aan te leggen inrit moet 2,5 meter van de bestaande boom af komen te liggen. De afstand tot een nieuw te planten boom kan iets kleiner zijn (eventueel 1,5 meter). Zoals in figuur 2.3 is af te lezen wordt de inrit 4 meter breed en komt de inrit op minstens 2,5 meter van de nieuwe boom te liggen.



Figuur 2.3 Situatietekening met inrit

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het initiatief heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die 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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk in het plangebied. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?’

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt mogelijk gemaakt om een nieuwe woning te realiseren. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening vastgesteld en deze is op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Voor de planlocatie zijn volgens de Interim Omgevingsverordening de volgende werkingsgebieden van toepassing: 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Landelijk gebied'. *Artikel 3.2* uit de Interim Omgevingsverordening over de rangorde van bepalingen geldt als er meerdere werkingsgebieden van toepassing zijn. Dit artikel geeft aan dat in geval meerdere bepalingen gelijktijdig van toepassing zijn op een gebied, de meest beperkende bepaling geldt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. In onderhavig geval is het werkingsgebied 'Landelijk Gebied' het meest beperkend. Het werkingsgebied 'Landelijk gebied' sluit een nieuwe woning in het Landelijk gebied in principe uit, maar artikel 3.78 biedt wel mogelijkheden voor de nieuwvestiging van een woning in het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

Voor de samenloop van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' met andere werkingsgebieden is *Artikel 3.44 samenloop verstedelijking afweegbaar met andere werkingsgebieden* opgenomen. Lid 3 is van toepassing: Bij samenloop met een ander werkingsgebied geldt dat de stedelijke ontwikkeling rekening houdt met de opgenomen regels.

Er moet derhalve rekening gehouden worden met de voorwaarden uit *Artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties*:

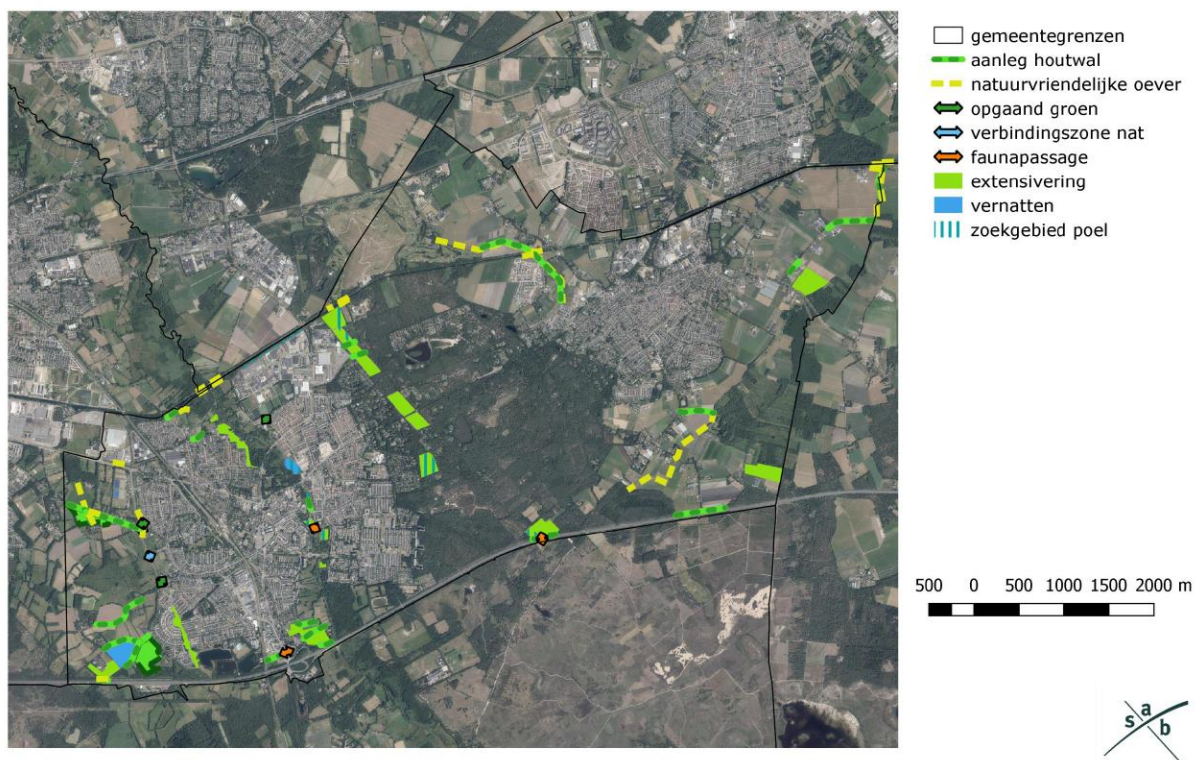
Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

1. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
2. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
3. de nieuwvestiging:
 - bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
 - gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
 - is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Lid 2. Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.

De nieuw op te richten woning bevindt zich in een bebouwingsconcentratie en grenst aan de kern Mierlo. Er wordt één vrijstaande woning opgericht in een bestaand bebouwingslint, hiermee is er geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Het oprichten van de woning draagt bij aan de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Daarnaast is in het moederplan al een extra woning voorzien, met dit wijzigingsplan wordt uitwerking gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. De Provincie heeft na intern overleg geconcludeerd dat een woning op onderhavige locatie zeker mogelijk is. Tevens is geconcludeerd dat het niet redelijk is om hiervoor een fysieke tegenprestatie te verwachten die vergelijkbaar is met de regeling ruimte-voor-ruimte. Ter voldoening aan de kwaliteitsverbetering is in overeenstemming met de provincie afgestemd dat voor de ontwikkeling een kwaliteitsverbetering van 1% van de prijs van de uitgeefbare grond wordt gevraagd.

Deze bijdrage is vastgelegd en hiermee verzekerd in een gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. De bijdrage wordt besteed aan het uitvoeren van een Natuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. Voor het buitengebied zijn verschillende gebiedsontwikkelingen voorzien. Om een beeld te krijgen van de aanwezige natuurwaarden in dit buitengebied, heeft de gemeente een concept-Natuurvisie opgesteld. Doel van de concept-Visie is om een beeld te krijgen van de kansen die er zijn om de natuurwaarden te versterken en om daarnaast de gebieden in kaart te brengen waar de natuurwaarden laag zijn en waar mogelijkheden zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de concept-studie wordt ingezoomd op vijf deelgebieden, namelijk de gebieden Gijzenrooi, Kleine Dommel, Oostzijde Geldrop, Zuidoosten Mierlo en het Eindhovens Kanaal. De natuurwaarden en de kansen om deze waarden te versterken, worden in beeld gebracht voor de flora, voor dieren die opgaand groen nodig hebben als geleiding en voor dieren die een kleinschalig landschap nodig hebben met struweel en poeltjes. De resultaten van het onderzoek worden per deelgebied in de tekst van hoofdstukken 3-7 van de concept-Natuurvisie toegelicht. Ook vatten twee kaarten in de bijlagen voor ieder deelgebied de resultaten samen; één kaart met de kansen om de natuurwaarden te versterken en een kaart met de ligging van de delen die weinig natuurwaarde hebben. De eerstgenoemde kaart met een samenvatting van de resultaten/kansen om de natuurwaarden te versterken is weergegeven in figuur 3.1. De komende maanden wordt de concept-Natuurvisie verder uitgewerkt en aangevuld met een uitvoeringsparagraaf. De overeengekomen bijdrage in de anterieure overeenkomst wordt besteed aan de uitvoering van de Natuurvisie.



Figuur 3.1 Overzichtskaat versterking natuurwaarden gemeente Geldrop-Mierlo (bron: Natuurvisie Geldrop-Mierlo (conceptversie))

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. Door de structuurvisie wordt de eenheid in het ruimtelijk beleid van de gemeente bevorderd. Het verschaft andere overheden, organisaties, instellingen, bedrijven en burgers inzicht in de gedragslijnen die van deze overheid kunnen worden verwacht. In individuele gevallen kan een structuurvisie ook dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het volgen van een planologische procedure. In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Het plangebied is aangeduid als bestaand woongebied.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de structuurvisie opgenomen als “bestaand woongebied”. Hierover wordt in de structuurvisie aangegeven: *De strategie voor bestaand woongebied is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De duidelijke structuur van de verschillende buurten en wijken en de variatie in de bebouwing dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt. Indien sprake is van een verwevenheid van de bebouwing met het omliggende landschap, dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.*

Met onderhavig planvoornemen wordt een woning binnen bestaand woongebied mogelijk gemaakt. Het toevoegen van een woning op deze locatie zorgt voor een versterking van het karakter van het bestaande bebouwingslint. Het planvoornemen is in overeenstemming met de Structuurvisie Geldrop-Mierlo.

Woonvisie 2020-2028

De Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 "Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis" is op 25 mei 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze woonvisie dient als opvolger van de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030 en het addendum daarop uit 2016. De diverse ontwikkelingen op economisch, sociaal en demografisch gebied en de aangescherpte ambities van de gemeente, maken dat de woningmarkt en behoeften in relatie tot wonen de afgelopen jaren zijn veranderd.

De woonvisie bestaat uit twee hoofddelen. In deel A komen de belangrijkste ontwikkelingen en trends aan de orde die het thema "wonen" binnen de gemeente Geldrop-Mierlo sterk beïnvloeden. Ook de kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken van de woningmarkt binnen de gemeente Geldrop-Mierlo worden inzichtelijk gemaakt. In deel B wordt dit vertaald naar de nieuwe ambities en beleidskaders, waarbij rekening wordt gehouden met de regionale afspraken en ambities.

De focus zal de komende jaren voornamelijk op het volgende komen te liggen:

- Meer (betaalbare) woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens met name voor starters en senioren;
- Beperkte toevoeging van sociale huurwoningen mits passend in de opbouw van de wijk;
- Meer aandacht voor transformatie en sloop/ nieuwbouw;
- Op peil houden van de sociale woningvoorraad;
- Elke toevoeging dient passend te zijn in de wijk met als uitgangspunt een goede balans en differentiatie in de wijken te creëren;
- Toetsing van elk initiatief op significante bijdrage aan de ambities van duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de Brainport Principles;

- Inzet op doorstroming door:
 - met name voor de doelgroepen starters, senioren en alleenstaanden te bouwen;
 - middeldure huurwoningen toe te voegen (EUR 720,- tot EUR 1000,-);
- Voldoende woningen realiseren om de uitstroom "beschermde wonen" en "maatschappelijke opvang" mogelijk te maken;
- Meer ruimte bieden voor vernieuwende woonconcepten, ter realisatie van de opgaven waaraan we het hoofd dienen te bieden, zoals tiny houses, kangoeroewoningen of mantelzorgwoning;
- Zorgen voor aantrekkelijke, veilige, leefbare en sociaal bewustere wijken samen met bewoners en partners door middel van wijkontwikkelingsplannen.

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt slechts één woning mogelijk gemaakt en heeft daarmee geen grote invloed op de woningmarkt. De locatie aan de Burgemeester Termeerstraat is een geschikte locatie voor het realiseren van een woning, de opvulling van de kavel met een vrijstaande woning is passend in de omgeving. De woning wordt duurzaam gebouwd, volgens de eisen van Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). Onderhavige ontwikkeling is een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een initiatiefnemer gefaciliteerd wordt. In het moederplan is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van een woning. De ontwikkeling past in de beleidsdoelstellingen van de gemeente Geldrop-Mierlo.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Verkeer

Er wordt een nieuwe woning toegevoegd. Het aantal verkeersbewegingen zal hiermee beperkt toenemen, het omliggende wegennetwerk kan dit prima verwerken.

Parkeren

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 17 juni 2019. Dit bestemmingsplan regelt dat er voor gemeentelijke bestemmingsplannen één uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen geldt. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien op eigen terrein. Voor de vraag wat onder 'voldoende parkeergelegenheid' wordt verstaan, wordt in het plan verwezen naar de parkeerkencijfers van het CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381).

Volgens de parkeerkencijfers de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) dienen er voor een vrijstaande koopwoning in 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied' 2,3 parkeerplaatsen te worden voorzien.

Het erf is groot genoeg om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein (zie figuur 2.3), hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt uit het parapluplan parkeren, dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Vrijstaande woningen hebben altijd twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar. Daarnaast wordt de oprit dusdanig groot dat er altijd 1 of 2 extra auto's kunnen worden geparkeerd. Op deze manier wordt de straat zoveel mogelijk ontlast van geparkeerde auto's. In de regels bij onderhavig wijzigingsplan (artikel 3.5.2) is geborgd dat als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, er 2,3 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning) op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de

geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/u wegen, deze hebben geen geluidszones.

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Doorwerking plangebied

Door K+ Adviesgroep is ten behoeve van het bestemmingsplan Luchen deelgebied 3a een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit bestemmingsplan en bijbehorende onderzoek heeft betrekking op het gebied gelegen aan de overkant van de weg van het plangebied. Aanvullend op dit onderzoek zijn de resultaten opgenomen voor de nieuwe woning aan de Burgemeester Termeerstraat 14. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Geldropseweg

De maximumsnelheid bedraagt 50 km/h, daarmee is het een gezoneerde weg, er moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gevelbelasting maximaal 42 dB bedraagt, daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege wegverkeerslawaaï van de Geldropseweg worden in het kader van de Wet geluidhinder geen beperkingen opgelegd aan voorliggend onderzocht bouwplan.

Burgemeester Termeerstraat

De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h, daarmee betreft het een niet gezoneerde weg en gelden de eisen van de Wet geluidhinder niet. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet wel een afweging worden gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 52 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwe situaties wordt niet overschreden. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen zouden gevelmaatregelen kunnen worden getroffen overeenkomstig de systematiek van het Bouwbesluit. In dat kader wordt aanbevolen om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de gevels af te stemmen op afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

In het kader van de Wet geluidhinder vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. In de planregels is dit geborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene

maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt slechts een nieuwe woning mogelijk gemaakt er worden er verder geen functies ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 4.1) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
42018	18.3	18.0	6.3	11.0	2020
42019	18.3	18.0	6.3	11.0	2020
42024	17.9	18.0	6.3	11.0	2020
42025	17.9	18.0	6.3	11.0	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning, wordt gekeken naar bedrijven of andere milieubelastende functies in de omgeving die hier eventueel van invloed op zouden kunnen zijn. In het westen, noorden en noordoosten van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de toekomstige woning. De hockeyclub ligt op een afstand van ruim 180 meter ten noorden van het plangebied, voor sportcomplexen (met verlichting) geldt een richtafstand van 50 meter en vormt hiermee geen belemmering.

Ten zuiden/zuidoosten van het plangebied ligt een terrein met enkele bedrijven. Het gedeelte van het bedrijventerrein waar bedrijven in milieucategorie 3.1 zijn toegestaan ligt op circa 120 meter afstand. Voor bedrijven in milieucategorie 3.1, geldt een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk, aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Op het andere gedeelte van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 2, hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Het gedeelte van het bedrijventerrein waar bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan ligt op circa 100 meter afstand, aan deze richtafstand wordt ook voldaan.

Daarnaast creëert het toevoegen van een nieuwe woning ook geen negatieve invloed op milieugevoelige functies in de omgeving. Er zijn immers al woningen dichtbij de milieugevoelige functies gelegen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelas-

ting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Ten westen van het plangebied (aan het adres Luchen 8) is een melkveehouderij aanwezig. Deze melkveehouderij heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Groot Luchen' een milieuzone van 100 meter gekregen. De nieuw toe te voegen woning komt op een afstand van circa 380 meter en valt ver buiten deze zone.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

In figuur 4.1 zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied weergegeven. Daarnaast is een tabel opgenomen met de eigenschappen en risicoafstanden van deze bronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

	Bron	Locatie	Activiteit	PR-con- tour	GR-ge- bied	1% leta- liteit	100 % letaliteit	Daadw. afstand
1	Bospark 't Wolfsven	Patrijslaan 4	Vakantiehuisjes, -bun- gawparks en overige voorzieningen voor recreatief verblijf	0 m	-	-	-	920 m
2	Obragas gasdrukre- gel- en meetstation	Burg. Termeer- straat 37	Productie en distributie van elektriciteit, aard- gas, stoom en warm wa- ter	n.v.t. (15 m veilig- heidsaf- stand)	-	-	-	340 m
3	Aardgaslei- ding	-	Transport gevaarlijke stoffen	-	-	70 m	40 m	340 m
4	Aardgaslei- ding	-	Transport gevaarlijke stoffen	-	-	430 m	180 m	1.500 m
5	GNT Neder- land b.v.	Industrieweg 26	Vervaardiging van kleur- en verfstoffen	20 m	-	-	-	875 m

Tabel 4.2. Risicobronnen in omgeving plangebied.



Figuur 4.1: Risicobronnen omgeving met ligging plangebied (blauw omkaderd). (bron: risicokaart.nl)

Rijksweg A67

De Rijksweg A67 ligt op een afstand van 2800 meter van de planlocatie. De nieuwe ontwikkeling is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6 per jaar van Rijksweg A67. Ook is de ontwikkeling niet binnen het plasbrandaandachtsgebied van de Rijksweg gelegen. Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gezien de afstand van meer van circa 2800 meter tot het plangebied en een beperkte toename van mensen in het plangebied zullen de effecten van de ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico niet significant zijn. Volledigheidshalve is onderstaand het standaardadvies van de Veiligheidsregio Noord-Brabant weergegeven.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft in januari 2019 een standaard advisering opgesteld voor specifieke situaties. Omdat het plangebied is gelegen op grote afstand van meer dan 750 meter tot de risicobronnen transport kan het standaard advies worden toegepast.

Het standaard advies luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- 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 wordt geadviseerd om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden over het aspect veiligheid.
- Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. Hiermee zijn bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plan geborgd.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Zelfredzaamheid

Het betreft de realisatie van een grondgebonden woning. Aangenomen kan worden dat de woning betrokken zal worden door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Strabrechtse Heide & Beuven”, bevindt zich op circa 2,8 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, in combinatie met het feit dat het maar een enkele woning betreft, is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Volledige zekerheid omtrent het aspect stikstof is echter alleen verkrijgbaar middels een berekening in AERIUS Calculator. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De door AERIUS gegenereerde rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase zijn opgenomen in de bijlagen.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische be-

grenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 230 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de groenblauwe mantel.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien er geen bomen gekapt worden is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek

of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Nestgelegenheid verwijderen buiten broedseizoen	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Nee	-	Huismus in directe omgeving, maar geen negatief effect op aanwezige nesten
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Minimaal	Nee	-	-
	Vliegroutes	Minimaal	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.3 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen mogelijk wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het eventueel verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Conclusie

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de

Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

- Ten aanzien van broedvogels dient het eventueel verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

In de huidige situatie zijn geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen aanwezig, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort. Daarnaast kan een goede inrichting van de tuin een belangrijke bijdrage leveren aan de aanwezige populatie huismussen.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming. Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure is onder andere te vinden op de website van de Zoogdierverseniging. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Er is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740 gedaan voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan cadmium in de bovengrond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoeklocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoeklocatie. Het aspect vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

In het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) is het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Om dit te realiseren, zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheer-plan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken

of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot de realisatie van compensatie.

Gemeente Geldrop-Mierlo

Alle nieuwbouw (in- en uitbreidingen) dient gescheiden aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Binnen de bebouwde kom betreft dit vrijvervalriolering en buiten de bebouwde kom drukriolering. Bij nieuwbouw, ongeacht de toename van het verhard oppervlak, volgt de gemeente Geldrop-Mierlo het principe van waterschap De Dommel van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Dit houdt in dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. 60 mm berging is hierbij de richtlijn.

Het vigerende Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2018-2022) van de gemeente Geldrop-Mierlo bevat de beleidsdoelen, geplande projecten, onderzoeken en nieuwe ontwikkelingen voor de komende jaren. Verder maakt de rioolheffingsberekening deel uit van het vGRP. Veel geld gaat naar het onderhoud en herstellen waarbij tevens geïnvesteerd wordt in rioolvervangingen en de aanpak van regenwateroverlast.

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan gaat over een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Mierlo, sectie L, nr 751. Er is door Aeres Milieu een watertoets gedaan voor het gehele kadastrale perceel (incl. het plangebied) omdat het aspect water invloed kan hebben op het gehele perceel. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De onderzoekslocatie in de waterparagraaf (het gehele kadastrale perceel) is grotendeels onbebouwd met achteraan op het perceel een bijgebouw. Voor de nieuwbouw van een woning is voldoende drooglegging benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden.

Grondwater

Het plangebied ligt op een hoger gelegen dekzandrug. Zuidwestelijk is een lager gelegen beekdal aanwezig. De bodem bestaat naar verwachting uit zwak tot sterk siltige, zeer fijn tot matig fijn zandlagen met op ca. 1,5 en 2,5 m-mv een leemlaag. Deze bodem laat een matig tot goede, voornamelijk horizontale infiltratie in de bodem toe. De ondiepe leemlaag werkt belemmerd op de infiltratiesnelheid naar de diepere ondergrond. De grondwaterstand is naar verwachting op ca. 1-2 meter beneden maaiveld te verwachten. Het plangebied ligt op een overgang naar het beekdal waarbij de grondwatertrap voor de onderzoekslocatie VI bedraagt.

Hierbij is de gemiddeld hoogste grondwaterstand op 60-80 cm-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand op ca. 200-250 cm-mv. De gemiddelde grondwaterstand ligt op 18,0 m +NAP. De GHG en de GLG liggen op respectievelijk ca. 18,6 m +NAP en 17 m +NAP. De stromingsrichting van het freatische grondwater is noordwestelijk gericht. Bij de nieuwbouwwoning wordt geen kelder aangelegd. Ter plaatse wordt net voldaan aan de benodigde drooglegging van 70 cm bij nieuwbouw. Geadviseerd wordt om het toekomstige bouwpeil op ca. 20 cm boven de wegpeil (dus hoger dan ca. 19,4 m +NAP)

aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast vermeden en wordt eventuele instroom van water in het pand voorkomen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Door de nieuwbouw voor een woning ter plaatse is door gebruik van duurzame, niet uitlogende materialen geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), dienen in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd te worden.

Oppervlaktewater

Door ligging op een dekzandrug is ter plaatse van het plangebied geen primair oppervlaktewater aanwezig. Aan weerszijden van de Burgemeester Termeerstraat zuidelijk van het plangebied is een droogvallende greppel aanwezig. Voor de toegang tot het perceel is hierin reeds een bestaande inrit met een duiker aanwezig, deze blijft gehandhaafd. De gemeente bepaalt de vorm en materialisatie van de inrit, namelijk grijze betonstenen.

Verder zuidwestelijk van het plangebied in het lager gelegen terrein ligt de Luchense Wetering. Deze watergang stroomt in noordelijke richting en kruist daarbij het Eindhovens kanaal. Door het grote verval in de Luchense Wetering staat de bovenloop vooral in de zomer droog. Het planvoornemen tot bouw van 1 woning heeft derhalve geen directe invloed op het oppervlaktewaterstelsel.

Hemel- en afvalwater

Behoudens het bijgebouw is momenteel geen verharding aanwezig en wordt geen afvalwater van de locatie afgevoerd. Het hemelwater van het bijgebouw stroomt over maaiveld af waar het infiltreert. Excessieve neerslag stroomt af naar de nabij de Burgemeester Termeerstraat gelegen droogvallende greppen. Zover bekend is er geen wateroverlast op of nabij de onderzoekslocatie aanwezig.

Nabij het plangebied is een gemengd gemeentelijk vrijvervalstelsel aanwezig. Bij de nieuwbouw dient een gescheiden stelsel aangelegd te worden naar het gemeentelijk rioolstelsel. Door de nieuwbouw is een beperkte toename aan afvalwater te verwachten (ca. 0,03 m³/uur). Dit kan zonder probleem verwerkt worden door het bestaande rioolstelsel. Voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel dient een aansluitingsvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

Het hemelwater dient bij voorkeur op eigen terrein verwerkt te worden. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak licht toe. Vanuit het gemeentelijk beleid dient het hemelwater minimaal gescheiden gehouden te worden en wordt deze indien mogelijk ter plaatse verwerkt. Vanuit het waterschap is er geen verplichting tot aanleg van een voorziening voor de kleine verhardingstoename Voor (< 2.000 m²). Dit is echter wel sterkt geadviseerd bij planontwikkelingen.

Bruto (verharde) oppervlak	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dak oppervlakte, circa	108 bestaande schuur	320 (woning + bestaande schuur + carport)
Overig verhard oppervlak circa	37	79
Onverharde oppervlakte, circa	1.158	904
Totaal verhard oppervlak	145	399 (+254)

Tabel 4.4 Toe- en afname verhard oppervlak binnen plangebied

Aanbevelingen verwerken hemelwater

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is eenvoudig bij nieuwbouw. De neerslag binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks verwerkt worden, bij voorkeur op eigen perceel. De benodigde retentiehoeveelheid voor een bui van 60 mm bedraagt ca. 15 m³.

De methode voor het verwerken van het hemelwater hangt echter wel af van verschillende factoren zoals huidig gebruik, infiltratiesnelheid, beschikbaarheid van oppervlaktewater, grondwaterstand.

Hergebruik kan overwogen worden maar wordt bij woningbouw niet geadviseerd. Tussenplaatsen van een regenton voor de tuin is wel eenvoudig toepasbaar als aanvullende maatregel.

Bij voorkeur wordt hemelwater zoals bestaand op eigen terrein geïnfiltreerd. Naar verwachting is de infiltratiesnelheid voldoende om lediging binnen 24u te laten plaatsvinden. Gezien de verwachte GHG op ca. 70 cm-mv wordt geen ondergrondse infiltratievoorziening geadviseerd of dient de benodigde waterberging boven de GHG aangelegd te worden.

Het hemelwater kan in de tuin verwerkt worden. In de waterrapportage worden verschillende mogelijkheden besproken. Een mogelijkheid is middels maaiveldprofilering in de tuin. Door het aanleggen van een licht verlaagde tuin van enkele cm (bijvoorbeeld 5-10 cm over een oppervlak van 200 m² wordt reeds de benodigde waterberging ingepast binnen het perceel. Voorts zijn andere verwerkingssystemen zoals een kleine greppel (3x10x0,5 meter), een grindkoffer (ca. 40 cm x 95 m²) of vergelijkbare voorziening zoals rockflow (95% open ruimte, ruimtebeslag ca. 32 m²) toepasbaar. Tevens kan in overleg met de gemeente de bestaande greppel met minstens 75 cm verbreedt worden op eigen perceel.

De verwerkingswijze is afhankelijk van de eigen voorkeur. In de voor- en achtertuin is afdoende ruimte aanwezig. De voorkeur van de initiatiefnemer gaat uit naar verwerking middels een niet zichtbare verwerking in de tuin, middels infiltratiekragen. Hiervoor is in de tuin ruimte aanwezig. Er kan dan ook eenvoudig een bovengrondse noodoverlaat naar de droogvallende greppel nabij de weg ingepast worden voor excessievere regenbuien. De uiteindelijke ligging en geschikte omvang voor de waterberging zal op de bouwtekeningen bij de vergunningsaanvraag opgenomen worden. In de regels is in artikel 3.5.3. een 'voorwaardelijke verplichting waterberging' opgenomen waarmee geborgd is dat water op eigen terrein wordt verwerkt.

Door het aanhouden van een vloerpeil boven 19,4 m +NAP, de aanleg van een gescheiden stelsel en de hemelwaterverwerking van 60mm/m² verharding op eigen perceel is geen (grond)wateroverlast door de voorgenomen nieuwbouw te verwachten. en de gescheiden verwerking van het hemelwater is geen (grond)wateroverlast door de voorgenomen nieuwbouw te verwachten. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De gemeente heeft aangegeven dat indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd, het overtollig hemelwater in extreme situaties als noodoverloop geloosd mag worden op de bestaande watergang die voor het huis ligt.

De woning wordt ontsloten via de bestaande duiker/inrit welke mogelijk verbreedt wordt ten behoeve van de verkeersveiligheid (veilige toegang tot perceel). Als de waterdoorvoer behouden blijft, vormt dit geen belemmering in de droogvallende greppel. Figuur 2.3 toont de situatietekening met de inrit.

4.11 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft daarnaast nog een archeologische verwachtingswaardenkaart waarin zij het beleid van de gemeente m.b.t. archeologie verbeelden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting ‘Waarde – Archeologie 3’. Voor bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In de *quickscan archeologie Luchen e.o. (3^e herziening)*, ODZOB, d.d. 9 juli 2015 ten behoeve van bestemmingsplan Luchen staat beschreven dat door de reeds aanwezige kennis over het gebied het advies geldt om archeologisch onderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven bij oppervlakten groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm. Het wijzigingsgebied bedraagt circa 850 m². Voor het plangebied dient derhalve een proefsleuvenonderzoek gedaan te worden. Voor het proefsleuvenonderzoek zal 10% van het oppervlak van het plangebied onderzocht moeten worden.

Er is een Programma van Eisen (PvE) voor een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde overheid. Het proefsleuvenonderzoek is in mei 2020 uitgevoerd en heeft resten opgeleverd van een laatmiddeleeuws gebouwplattegrond, waarvan één van de buitenmuren over een lengte van circa 12 meter kon worden gevolgd. Aan de binnen- en buitenzijde van de gebouwplattegrond is verder sprake van palenrijen met een gelijke intervalafstand, die mogelijk behoren aan een dakdragende constructie. Rond de gebouwplattegrond zijn kuilsporen aangetroffen die vermoedelijk (deels) samenhangen met het winnen van ijzeroer – waarvan ook al bij onderzoeken in de omgeving resten zijn aangetroffen. Ten zuiden van de structuur bevinden zich verder karrensporen, die duiden op infrastructuur. Tevens zijn hier enkele paalkuilen aangetroffen. Deze paalkuilen zijn op basis van uiterlijk en locatie geïnterpreteerd als resten van een mogelijk tweede structuur. Op basis van het proefsleuvenonderzoek is besloten vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische opgraving. Het bevoegd gezag heeft besloten dat het toekomstige bouwvlak van de woning zal moeten worden opgegraven.

Ten behoeve van het uitvoeren van een onderzoek in de vorm van een archeologische opgraving is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld dat voorziet in de kaders voor het onderzoek. Dit PvE is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

In september 2020 is het archeologische veldwerk afgerond. In de hele bouwput zijn sporen aangetroffen. Het gaat om paalkuilen, kuilen en een enkele greppel. Ook zijn er enkele natuurlijke verstoringen aangetroffen. De karresporen die in de proefsleuvenfase zijn aangetroffen, blijken nu nadat het hele vlak is aangelegd recentere ploegkrassen te zijn, die over het hele vlak in diverse oriënteringen zijn aangetroffen. De sporendichtheid neemt toe naar het oosten toe. Het westelijk deel van het bouwvlak is nagenoeg leeg. Tevens zijn in het zuidwestelijk deel van het plangebied wat grotere recente verstoringen aangetroffen.

De sporen in het westelijk deel van het plangebied zijn vermoedelijk toe te wijzen aan een gebouwstructuur. Hoe deze precies ligt is niet geheel duidelijk, hoewel de oriëntatie globaal noord-zuid lijkt te zijn. Getracht is de sporen aan dezelfde kant te couperen en een structuurfoto te maken. Een aantal sporen wijkt iets af door de aanwezigheid van een restant van een ingraafkuil, (restant van) een kern en een uitgraafkuil.

Er zijn relatief weinig vondsten aangetroffen. Uit het dunne bouwlanddek zijn een munt en enkele scherven protosteengoed aangetroffen. Uit de sporen komt met name wat grijsbakkend materiaal, waaronder kogelpot en Elmpt. Dat lijkt te wijzen op een datering rond de 12^e à 13^e eeuw, hoewel dit voor nu nog een globale schatting is.

Uit de meest kansrijke sporen zijn monsters genomen, omdat goed daterend vondstmateriaal dus schaars is. Ook is niet helemaal uit te sluiten dat er meerdere structuren door elkaar lopen, omdat de sporen in het uiterste oosten van het plangebied wat vager en kleiner lijken te zijn. De bodemopbouw lijkt hetzelfde over het hele plangebied: een dunne bouwvoor, met een relatief dun bouwlanddek, en daaronder de C-horizont, bestaande uit matig siltig matig fijn geel zand, met relatief veel ijzeroer en op enkele lokale plekken wat uitloogplekken. Door de ondiepe ligging is er ook relatief veel bioturbatie opgetreden. Ten behoeve van de rapportage definitieve opgraving is een evaluatierapport opgesteld, dit is tevens beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Dit evaluatierapport en de beoordeling hiervan door bevoegd gezag zijn opgenomen als bijlagen bij dit wijzigingsplan.

Conclusie

De hoge verwachting op archeologische resten is bevestigd. Er zijn relatief veel sporen aangetroffen met een voorlopige datering in de late middeleeuwen, mogelijk toebehorend aan een erf. Aan de westzijde lijken de sporen vrij abrupt op te houden. Er zijn relatief weinig vondsten gedaan. De vondsten die zijn aangetroffen bestaan voornamelijk uit grijsbakkend aardewerk, vermoedelijk kogelpot en Elmpt.

Er heeft een definitieve opgraving plaatsgevonden. Dit houdt in dat alle sporen binnen het bouwvlak ingemeten, gecoupeerd, gedocumenteerd en afgewerkt zijn. Dit houdt in dat alle archeologie binnen het bouwvlak ex situ wordt bewaard zoals in het PvE omschreven. Voorgesteld is om het bouwvlak binnen het plangebied vrij te geven voor onderhavige ontwikkeling. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft per mail d.d. 28 september 2020 vooruitlopend op het definitieve rapport aangegeven het bouwvlak vrij te geven voor onderhavige ontwikkeling. Deze instemmingsmail is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Binnen het bouwvlak van onderhavig wijzigingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' verwijderd, het bouwvlak heeft geen archeologische verwachting meer.

4.12 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. Wel is het plangebied gelegen aan de Burgemeester Termeerstraat. Deze straat is aangeduid als een historisch geografisch lijnelement met een 'hoge' waarde. Daarnaast ligt er historisch groen (laanbeplanting van zomer- en moeraseden) naast deze weg (en ook tussen het plangebied en deze weg). Bij de realisatie de woning en de ontsluiting hiervan wordt rekening gehouden met het historisch groen. Het initiatief zorgt niet voor een negatief effect op de historische lijnstructuur. Deze structuur blijft behouden.

Het initiatief zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt daarom ook niet voor belemmeringen.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente Geldrop-Mierlo wil een bijdrage leveren aan de nationale en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat de gemeente streeft naar de realisatie van energiezuinige kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. Vanaf 2010 heeft de gemeente samen met andere gemeenten uit de regio Eindhoven en bijna 40 regionale marktpartijen het Regionale Convenant GPR Gebouw afgesloten. Met GPR gebouw kan inzichtelijk worden gemaakt hoe duurzaam keuzes in het ontwerp zijn en hoe duurzaam een woning is. In de duurzaamheidsnota 2016 – 2019 legt de gemeente de ambitie van een GPR score van minimaal 8 op elk thema vast. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit. Met het instrument GPR Gebouw krijgt een initiatiefnemer inzicht in hoe duurzaam keuzes in het ontwerp zijn en hoe duurzaam een woning is.

Wat betreft het thema energie is in Europees en Rijksbeleid vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. De eisen aan de energieprestatie van gebouwen worden aangescherpt. De EPC maakt daarom plaats voor de wettelijke eisen Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). Vanaf 1 januari 2021 dienen alle nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen te voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast.

Doorwerking plangebied

De woning wordt uitgevoerd met een warmtepomp en HR-beglazing. Er worden waterbesparende voorzieningen toegepast. Tevens wordt er rekening gehouden met materialen die minder milieubelastend zijn (o.a. betongranulaat in ter plaatse gestorte beton toepassen, geen hout met formaldehyde). De nieuwe woning zal een GPR score van minimaal 8 hebben. Te zijner tijd zal de vergunningsaanvraag voor bouwen beoordeeld worden op de volledigheid van de duurzaamheidseisen.

4.14 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt het oprichten van een woning mogelijk gemaakt op een perceel wat reeds een woonbestemming heeft. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Het mogelijk maken van één woning valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is toevoegen van een bouwvlak op een woonbestemming ten behoeve van het oprichten van een woning. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Een wijzigingsplan is, evenals een bestemmingsplan, een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en vergezeld gaat van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het plan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het wijzigingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het plan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het wijzigingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen, maar ook wijzigingsplannen, rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld om de bouw van één vrijstaande woning op het perceel, zoals beschreven in par. 2.2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij wordt de in het vigerende bestemmingsplan 'Groot Luchen' opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het plangebied toegepast.

De in de wijzigingsbevoegdheid alsmede de bestemming 'Wonen – 3' gestelde kaders en randvoorwaarden vormen de basis voor de opgestelde regels en verbeelding. De regels van de vigerende bestemming en de overige regels uit 'Groot Luchen' zijn zoveel mogelijk overgenomen. Daarnaast is aangesloten bij het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Geldrop Mierlo' en het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo'.

De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De regels van het wijzigingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het plan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn in het artikel aangegeven.

- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Algemene procedureregels: in dit artikel is de te volgen procedure bij het stellen van nadere eisen beschreven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk ruimtelijk plan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In het wijzigingsplan is slechts één enkelbestemming opgenomen, namelijk 'Wonen – 3'. Daarnaast zijn is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De bestemming 'Wonen – 3' wordt nader toegelicht.

Wonen – 3

De bestemming 'Wonen – 3' is in het moederplan 'Groot Luchen' toegekend aan de bestaande woningen en woonpercelen te noorden/oosten van de Burgemeester Termeerstraat. Voor deze woonpercelen zijn wat ruimere bebouwingsmogelijkheden geboden dan binnen de overige woonbestemmingen in het moederplan. Dit vanwege de voormalige bebouwingsmogelijkheden en ligging in het buitengebied vóór de ontwikkeling van Groot Luchen.

In het voorliggende wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemming 'Wonen – 3' gecontinueerd met inachtneming van de specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden, die voor de ontwikkeling van deze woonkavel zijn gesteld. Hiermee wordt de wens tot behoud en ontwikkeling van de landelijke bebouwingskarakteristieken in dit gebied vertaald. Deze wens is ook te zien in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die een nadere inkadering van de regels van het moederplan vormen, en in het voorliggende bouwplan.

In het plangebied is binnen het bouwvlak één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 1.000 m³ toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. De situatie is door middel van een bouwvlak vastgelegd. Er is gekozen voor een bouwvlak, dat op basis van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden is bepaald. Deze randvoorwaarden betreffen onder meer de afstand tot de weg (minimaal 10 en maximaal 15 meter) en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen (minimaal 5 meter). Ook bijbehorende bouwwerken moeten in beginsel binnen het bouwvlak worden gebouwd, waardoor de zones van 5 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen onbebouwd blijven. Voor bijbehorende bouwwerken zijn specifieke bouwregels gesteld. Voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw zijn bijbehorende bouwwerken van beperkte omvang toegestaan.

De gronden mogen worden gebruikt voor het bewonen van één vrijstaande woning. Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegelaten tot een maximum van 50 m². Daarnaast zijn bijbehorende functies, waaronder kleinschalig kamperen en recreatief nachtverblijf toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het wijzigingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaalbaar op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Na de ter inzage wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 5: Onderbouwing wateraspect

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Burgemeester Termeerstraat 14, Mierlo

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Wonen	12
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 10 Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 11 Overgangsrecht	24
Artikel 12 Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Burgemeester Termeerstraat 14, Mierlo' met identificatienummer NL.IMRO.1771.Termeerstraat14-WON1 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.7 bedrijfsmatige kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.8 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.9 bestaande situatie:

a. t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende of te verlenen vergunning;

b. t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.14 bijzondere woonvorm

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 dienstverlening als aan-huis-verbonden beroep:

dienstverlening middels een aan huis uitgeoefend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning.

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.25 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelings- bureaus.

1.26 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.28 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn, cumulatief maar niet uitputtend:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- als sprake is van een eigen kamer, is tegelijk sprake van gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.29 kamergewijze verhuur:

het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.31 lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep:

lichaamsverzorgend beroep middels een aan huis uitgeoefend beroep, zoals schoonheidsspecialiste, manicure, pedicure of gelijksoortige beroepen, in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning. Kappers/kapsalons zijn hiervan uitgezonderd.

1.32 netto woonoppervlakte:

de binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van berg ruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 meter hoogte (conform NVM meetinstructie).

1.33 nutsvoorzieningen:

ondergrondse en bovengrondsevoorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 ondergeschikte functie:

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie).

1.35 parkeerplaats:

een terrein of ruimte op een perceel of in openbaar gebied, dat is ingericht voor het parkeren van voertuigen.

1.36 parkeerplaats op eigen terrein:

een parkeerplaats op eigen terrein. Of sprake is van een parkeerplaats wordt berekend aan de hand van de volgende uitgangspunten:

Parkeervoorziening:	Berekenings-aantal:	Voorwaarde:
enkele oprit, geheel voor voorgevelrooilijn, zonder garage/carport	1,0 pp	oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed
enkele oprit, (gedeeltelijk) achter voorgevelrooilijn, zonder garage/carport	0,8 pp	oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed
lange oprit, zonder garage/carport	1,4 pp	oprit min. 11,0m diep en 3,0m breed

dubbele oprit, zonder garage/carport	1,6 pp	oprit min. 5,0m diep en 5,0m breed
garage met enkele oprit	1,0 pp	oprit min. 5,0m diep en 2,5m breed
garage met lange oprit	1,6 pp	oprit min. 11,0m diep en 3,0 m breed
garage met dubbele oprit	1,8 pp	oprit min. 5,0m diep en 5,0m breed
carport met enkele oprit	1,2 pp	oprit min. 5,0m diep (excl. carport) en 2,5m breed
carport met lange oprit	1,8 pp	oprit min. 11,0 m diep (excl. carport) en 3,0m breed
carport met dubbele oprit	2,0 pp	oprit min. 5,0m diep (excl. carport) en 5,0m breed

1.37 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand met maximaal één wand dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevel van een belendend gebouw;

1.39 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.40 peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.41 perceelsgrens:

de grens van het bouwperceel.

1.42 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.43 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.44 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.46 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.47 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.48 voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.49 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.50 vrijstaande woning:

Een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.51 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.52 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.53 woning:

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden, of
- b. één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

1.54 woningsplitsing:

het wijzigen van een woning in twee of meer woningen.

1.55 zijstroken:

gedeelte van tuin of erf gelegen aan de zijkant(en) van de woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.5 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.7 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. kleinschalig kamperen;
- d. recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 500 m²;
- e. trekkershutten tot een maximum van 30 m²;
- f. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag per bestemmingsvlak maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen worden gebouwd.

3.2.2 Woningen (hoofdgebouwen)

Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. Er is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan.
- b. De woning dient te worden gesitueerd in het bouwvlak.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De afstand tot de weg mag niet minder bedragen dan 10 m en niet meer dan 15 m.
- g. De woning dient te worden voorzien van een kap, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loop.
- h. Het peil dient op ten minste 19,4 m +NAP te liggen.

3.2.3 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd achter de achtergevellijn mag niet meer bedragen dan 80 m².
- c. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m².
- d. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- e. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen beide zijstroken tot een breedte van 5 m vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 meter achter de achtergevellijn.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse

- bebouwing niet hoger dan dat gebouw.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- h. Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- i. Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- j. De diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- k. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 3 m².
- l. De hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².
- e. De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².
- f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:
 - 1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 5 m.
 - 2. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m².
 - 3. Het zwembad mag uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.
 - 4. De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

3.2.5 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.6 *Voorwaardelijke verplichting geluid wegverkeer*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt uitsluitend verleend, indien is aangetoond dat de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie niet kleiner dan het verschil tussen de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Burgemeester Termeerstraat en 33 dB.
- b. Voor de te hanteren geluidbelastingen bedoeld in sub a, moet uitgegaan worden van de waarden opgenomen in het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in Bijlage 6 bij de toelichting van dit plan.

3.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - 1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.

2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen:

- a. voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volièrres, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m² én indien hoger dan 3 m;
- b. van het bepaalde in lid 3.2.4 onder c voor vlaggenmasten tot een maximale hoogte van 10 m vanaf peil.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

- a. Woningssplitsing is niet toegestaan.
- b. Binnen de bestemming 'Wonen - 3' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 1. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
 2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 3. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
 4. Detailhandel is niet toegestaan.
- c. Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal kampeermiddelen mag per woning niet meer bedragen dan 15.
 2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.

3.5.2 Parkeren

- a. Het gebruiken van een woning voor de in lid 3.1 onder a. en b. genoemde doeleinden, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat aan de verschillende hierna opgenomen parkeernormen voor parkeerplaatsen wordt voldaan. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen dient dit aangetoond te worden. Na realisatie dienen de parkeervoorzieningen in stand te worden gehouden.
- b. Voor vrijstaande woningen geldt de volgende parkeernorm: 2,3 parkeerplaats per woning.
- c. Vrijstaande woningen hebben altijd ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van een dubbele oprit, al dan niet met carport/garage, waarbij moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in 1.36 voor twee auto's naast elkaar.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik conform de bestemming 'Wonen - 3' is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Lichaamsverzorgend aan-huis-verbonden-beroep

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;

- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel niet is toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Waarde - Archeologie hoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

Het is niet toegesetaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Werken en werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 3. het ophogen en egaliseren van gronden;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

6. het grave, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m dan maaiveld.
- b. De in sub a genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 500 m² geldt niet indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatten verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen en andere maten, van een bouwwerk dat legaal aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor in overeenstemming met het bepaalde in de woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het plan:

- a. minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- b. meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of een escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. Het gebruik van aanbouwen en bijgebouwen als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. Hieronder zijn niet begrepen de in het plan genoemde goot- en bouwhoogtes;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

8.2 Inperking afwijkingsbevoegdheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- e. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Burgemeester Termeerstraat 14, Mierlo.

Burgemeester Termeerstraat 14, Mierlo

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	WISJUEL	ROEBEL	LUCHT
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw										
014	016	1 -algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2 -algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3 -plantsoenbedrijven en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
15	10, 11	-										
15	10, 11	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0 Slachterijen en overige vleesverwerking										
151	101	5 -Vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6 -Vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7 -loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8 - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0 Vleesverwerkingsbedrijven										
152	102	6 -verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0 Aardappelproducten fabrieken										
1531	1031	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0 Groente- en fruitconservefabrieken:										
1551	1051	0 Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen										
1581	1071	1 v.c. < 7500 kg meel/week; bij gebruik van charge-overe	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0 Suikerfabrieken										
1584	10821	0 Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk										
1584	10821	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073	0 Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1592	110102	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-										
17	13	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	132	0 Weven van textiel										
173	133	0 Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2 B		
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-										
18	14	- VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141	0 Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141	0 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151	0 Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bor	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1 B	L	
19	19	-										
19	15	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151	0 Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152	0 Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-	-										
20	16	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0 Houtconservefabrieken										
2010.2	16102	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B		
203, 204, 205	162	1 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902	0 Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-										
21	17	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0 Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1 p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	58	-										
22	58	- UITGEVERIJ, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581	0 Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813	0 Grafische reproductie en zetter	30	0	10	10	30	2	2 G	1 B		
2225	1814	0 Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1 B		
223	182	0 Reproductiebedrijven opgenomen medi	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-										
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0 Farmaceutische productiefabrieken:										
2442	2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1 B	L	
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0 Lijn- en plakmiddelenfabrieken:										
2466	205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabriek	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2 B		
25	22	-										
25	22	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0 Loopplakvernieuwendbedrijven										
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m²	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0 Kunststofverwerkende bedrijven										
252	222	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-										
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0 Glasfabrieken:										
2615	231	0 Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L	
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven										
267	237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2381	0 Slijp- en polijstmiddelen fabriek	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	25	-										
28	25, 31	- VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDDEL)										
281	251, 331	0 Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven										
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B		
2851	2561, 3311	0 Metaaloppervlakveredelingsbedrijven										
2852	2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200m²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B		
287	259, 331	AD Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken										
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2 B		
30	26, 28, 33	-										
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-										
31	26, 27, 33	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
318	293	0 Elektrochemische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparat	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1 B		
3210	2612	0 Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2 B		
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparat	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-										
35	30	- VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven										
351	301, 3315	1 - houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B		
36	31	-										
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2 Meubelstofleverders b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321	0 Fabrikage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1 B		
363	322	0 Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	20	10	30	2	2 G	1		
364	323	0 Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324	0 Speelgoedartikelenfabriek	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-										

tabel 1	1--3	1
---------	------	---

