

**WIJZIGINGSPLAN
VOORTJE 45 MIERLO
GEMEENTE GELDROP-MIERLO**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 22 april 2021

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Voortje 45 Mierlo
IMRO idn	NL.IMRO.1771.Voortje45-VP01
Versie voorontwerp	26 juni 2020, aangevuld 9 oktober 2020
Versie ontwerp	15 januari 2021
Versie vastgesteld	22 april 2021
Contactpersoon	Marjon Bakermans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van het wijzigingsplan	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing	9
2.1.2 Juridische status	9
2.1.3 Inrichting van het plangebied	10
2.2 Beoogde situatie plangebied	12
2.2.1 Inleiding	12
2.2.2 Bebouwing	12
2.2.3 Landschappelijke inpassing	12
2.2.4 Ontsluiting & parkeren	13
3. BELEIDSKADERS	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Woonvisie Geldrop Mierlo 2014-2030	20
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo	20
4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	22
4.2.1 Inleiding	22
4.2.2 Artikel 4.6.3 sub a	23
4.2.3 Artikel 4.6.3 sub b	23
4.2.4 Artikel 4.6.3 sub c	23
4.2.5 Artikel 4.6.3 sub d	23
4.2.6 Artikel 4.6.3 sub e	23
4.2.7 Artikel 4.6.3 sub f	24
4.2.8 Artikel 4.6.3 sub g	24
4.2.9 Artikel 4.6.3 sub h	24
4.2.10 Artikel 4.6.3 sub i	24

4.3	Conclusie	25
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
5.1	Bodemkwaliteit	26
5.2	Wegverkeerslawaaï	26
5.3	Luchtkwaliteit	26
5.3.1	Inleiding	26
5.3.2	Niet in betekende mate	26
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	27
5.4	Externe veiligheid	28
5.4.1	Inleiding	28
5.4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	28
5.4.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	28
5.4.4	Besluit externe veiligheid buisleidingen	29
5.4.5	Beoordeling van het plangebied	29
5.5	Wet geurhinder en veehouderij	30
5.5.1	Inleiding	30
5.5.2	Veehouderijen in de omgeving	30
5.5.3	Woon- en leefklimaat	31
5.5.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	32
5.6	Bedrijven en milieuzonering	32
5.7	Natuur en ecologie	32
5.7.1	Inleiding	32
5.7.2	Gebiedsbescherming	33
5.7.3	Soortenbescherming	33
5.7.4	Conclusie	35
5.8	Cultuurhistorie	35
5.9	Archeologie	36
5.9.1	Inleiding	36
5.9.2	Gemeentelijk beleid	36
5.10	Water	38
5.10.1	Inleiding	38
5.10.2	Principes Waterschap Aa en Maas	38
5.10.3	Beleidskader	38
5.10.4	Waterparagraaf	40
5.10.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
5.10.6	Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling	41
5.11	M.e.r.-beoordeling	41
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
6.1	Inleiding	42

6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	42
6.3	Algemene toelichting op de regels	42
6.4	Toelichting op de bestemmingen	43
6.4.1	Wonen	43
6.4.2	Waarde - Archeologie 1	43
6.4.3	Waarde – Archeologie 1.1	43
6.4.4	Waterstaat - Attentiegebied EHS	43
7.	UITVOERBAARHEID	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.	PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN	45
8.1	Procedure	45
8.2	Overleg	45
8.3	Zienswijzen	45

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem
2. Quicksan flora en fauna
3. Archeologisch vooronderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Voortje 45 te Mierlo, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' bestemd als 'Agrarisch – Bouwvlak', met onder andere de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch technisch hulpbedrijf'. Ter plaatse wordt al sinds ten minste 15 jaar geen agrarisch bedrijf dan wel agrarisch technisch hulpbedrijf meer gevoerd. Het plangebied is dan ook enkel in gebruik voor reguliere burgerbewoning. Ter plaatse is thans nog sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning, een cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van circa 190 m² en een voormalige kippenstal met een oppervlakte van circa 400 m² met carport à circa 60 m². Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied

Beoogd wordt om de vigerende agrarische bestemming om te zetten naar woonbestemming. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. De voormalige kippenstal met carport zal worden gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² wordt gerealiseerd en in gebruik genomen als paardenstal voor het hobbymatig houden van enkele paarden. De cultuurhistorisch waardevolle schuur blijft met de beoogde herontwikkeling behouden en grotendeels hersteld in de oude staat.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' niet rechtstreeks mogelijk. Wel biedt artikel 4.6.3 van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch –

Bouwvlak' naar 'Wonen'. Om de beoogde omzetting mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Voortje 45 te Mierlo te worden gewijzigd. Derhalve is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Doel van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' naar de bestemming 'Wonen' met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte 190 m² en de realisatie van een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² mogelijk. Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit regels, verbeelding en toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing

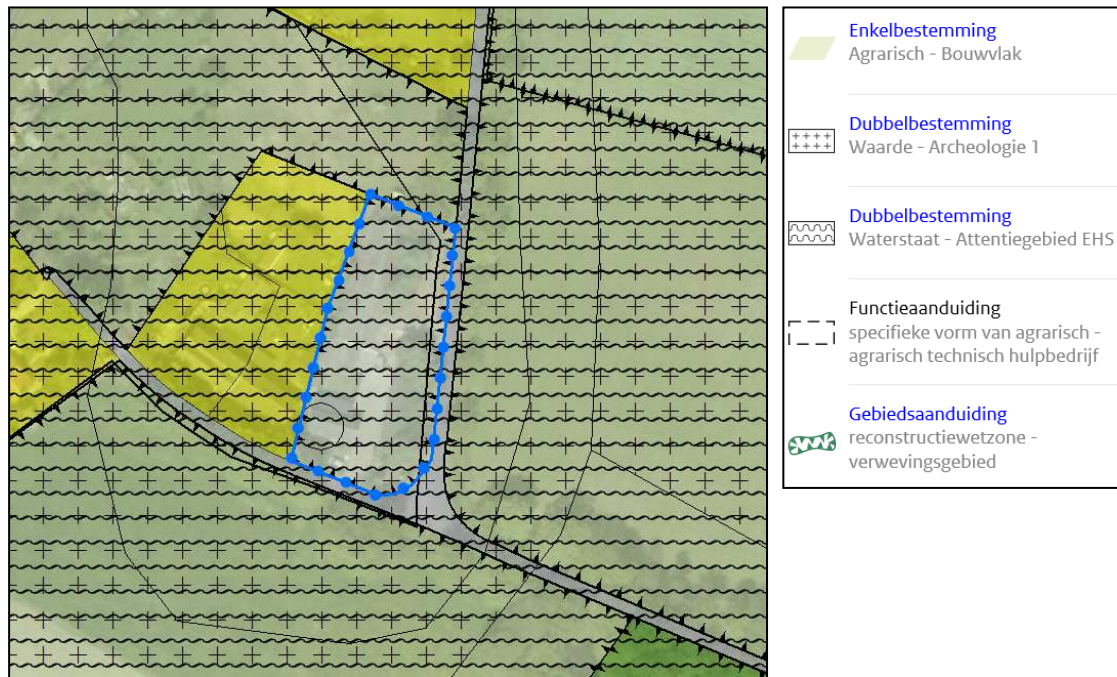
Het plangebied is gelegen aan Voortje 45 te Mierlo, in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het plangebied omvat het gehele vigerende agrarische bouwvlak en bestaat daarmee uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Mierlo, sectie K, nummer 280 (gedeeltelijk), 290 (gedeeltelijk) en 296. Het plangebied kent hiermee een oppervlakte van 2.207 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd met een blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Juridische status

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



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

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Bouwvlak' en kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (met uitzondering van de cirkel in het zuidwesten) en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Het plangebied kent de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch technisch hulpbedrijf' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (met uitzondering van de oostelijke rand) en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' (enkel de oostelijke rand). Ter plaatse van het plangebied wordt derhalve een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met tevens een agrarisch technisch hulpbedrijf, met bijbehorende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

Voor het plangebied zijn eveneens de navolgende bestemmingsplannen van toepassing dan wel in procedure:

- Parapluplan Huisvesting Geldrop-Mierlo, vastgesteld 2 maart 2020, waarin regels worden gesteld met betrekking tot huisvesting in niet-klassieke woonvormen. Hiervan is geen sprake binnen het plangebied.
- Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo, vastgesteld 17 juni 2019, waarin regels worden gesteld met betrekking tot parkeren binnen de gemeente. De relevante regels worden overgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

2.1.3 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is al sinds ruim 15 jaar niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf dan wel agrarisch technisch hulpbedrijf. Het plangebied is derhalve enkel in gebruik voor burgerbewoning. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning, een voormalige kippenstal (400 m²) met carport (60 m²) en een cultuurhistorisch waardevolle schuur (190 m²). Op navolgende luchtfoto is de inrichting van het plangebied nader toegelicht. Verderop is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Inrichting plangebied



Figuur 5: Foto's plangebied: aanzicht plangebied gezien vanuit het oosten (linksboven), woning (rechtsboven), cultuurhistorisch waardevolle schuur (linksonder), voormalige kippenstal (rechtsonder)

VASTGESTELD

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse hobbymatig een aantal paarden te houden. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'.

2.2.2 Bebouwing

De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft met de beoogde herontwikkeling behouden en wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. De voormalige kippenstal (400 m²) met carport (60 m²) zal worden gesloopt. In de regels van onderhavig wijzigingsplan is opgenomen dat deze bebouwing binnen 3 jaar na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan dient te zijn gesloopt.



Figuur 6: Te slopen bebouwing

Een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 100 m², in de vorm van een paardenstal ten behoeve van het hobbymatig houden van enkele paarden.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is in de huidige situatie landschappelijk goed ingepast. Deze landschappelijke inpassing blijft met de beoogde herontwikkeling behouden en daar waar mogelijk verder versterkt.

2.2.4 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied kent in de huidige situatie twee ontsluitingen. Alle bebouwing is ontsloten in het zuiden, tussen de woning en de cultuurhistorisch waardevolle schuur. De voormalige kippenstal heeft tevens nog een eigen ontsluiting in het oosten van het plangebied. De zuidelijke ontsluiting blijft als gevolg van de beoogde herontwikkeling behouden. De oostelijke ontsluiting wordt eventueel enigszins verlegd om te komen tot een meer logische indeling van het plangebied.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt daartoe, net als in de huidige situatie, voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt enkel een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Geen nieuwe woning wordt beoogd. Er wordt derhalve niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

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

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

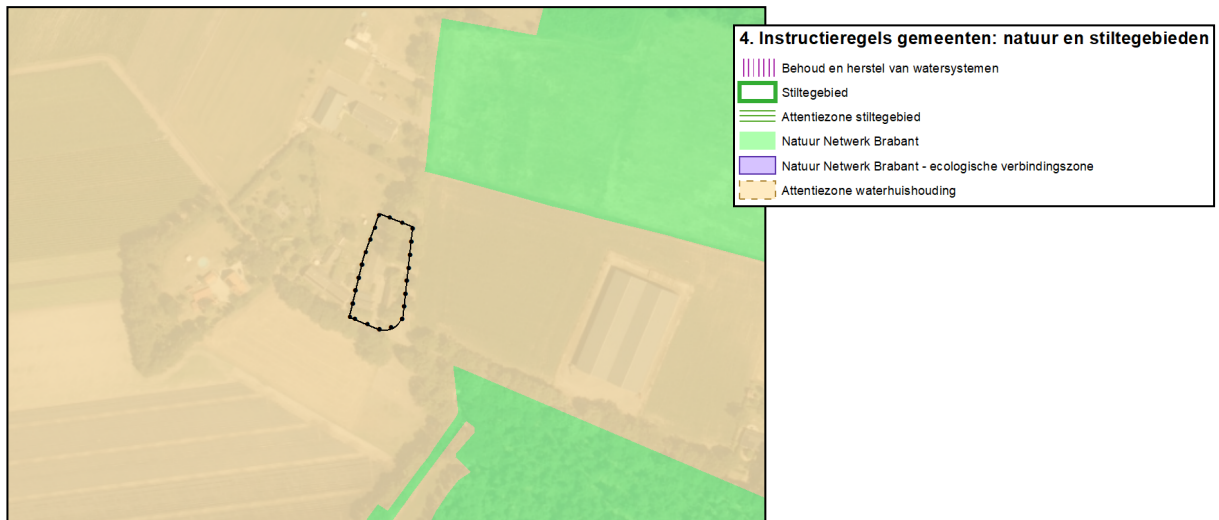
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

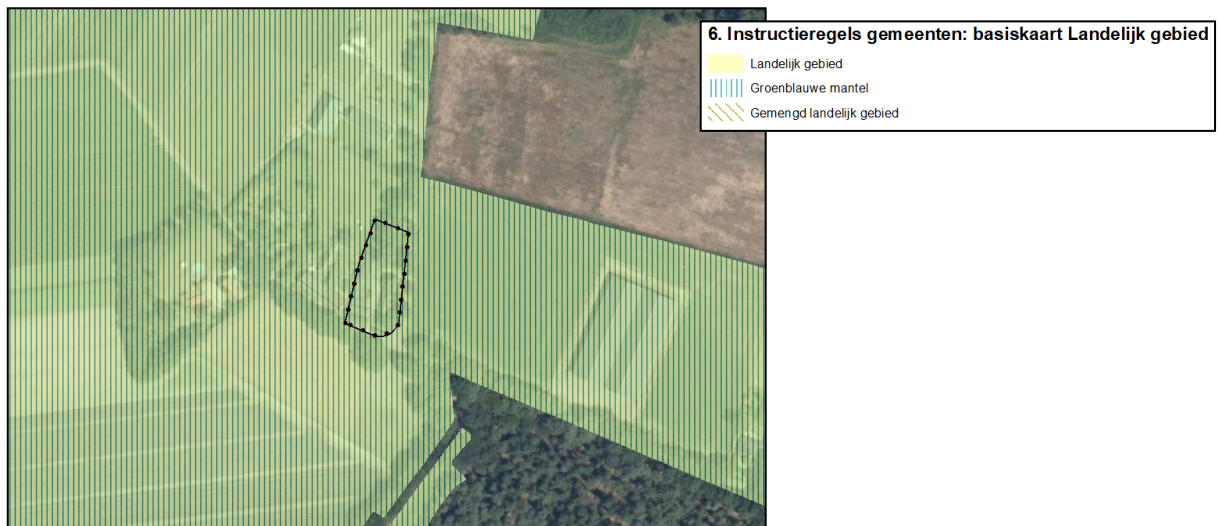
3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening nader toegelicht. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



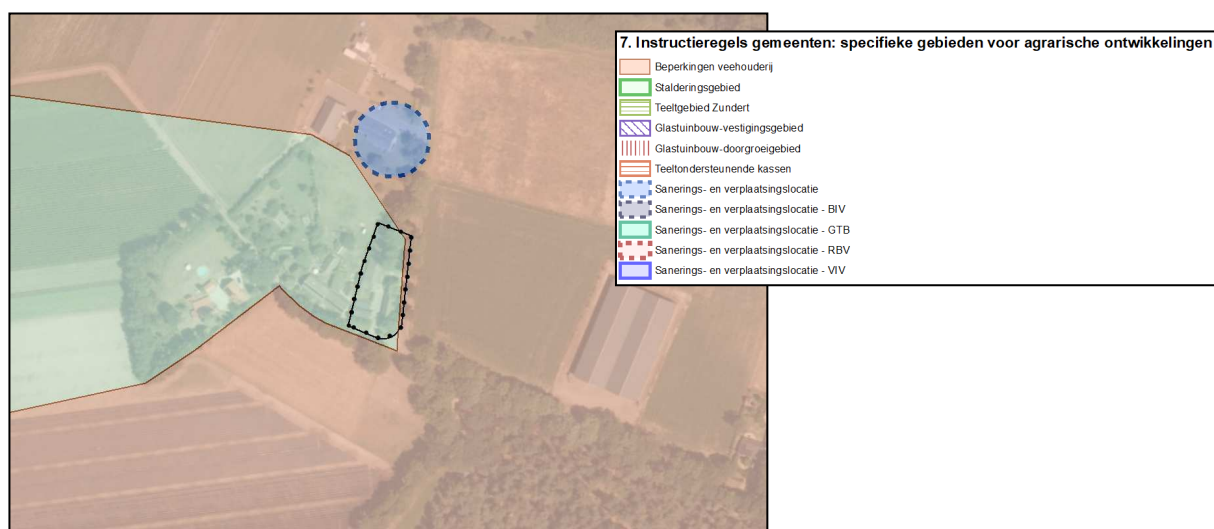
Figuur 7: Aanduiding plangebied op themakaart 4: natuur en stiltegebieden

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurpleils tegen te gaan.



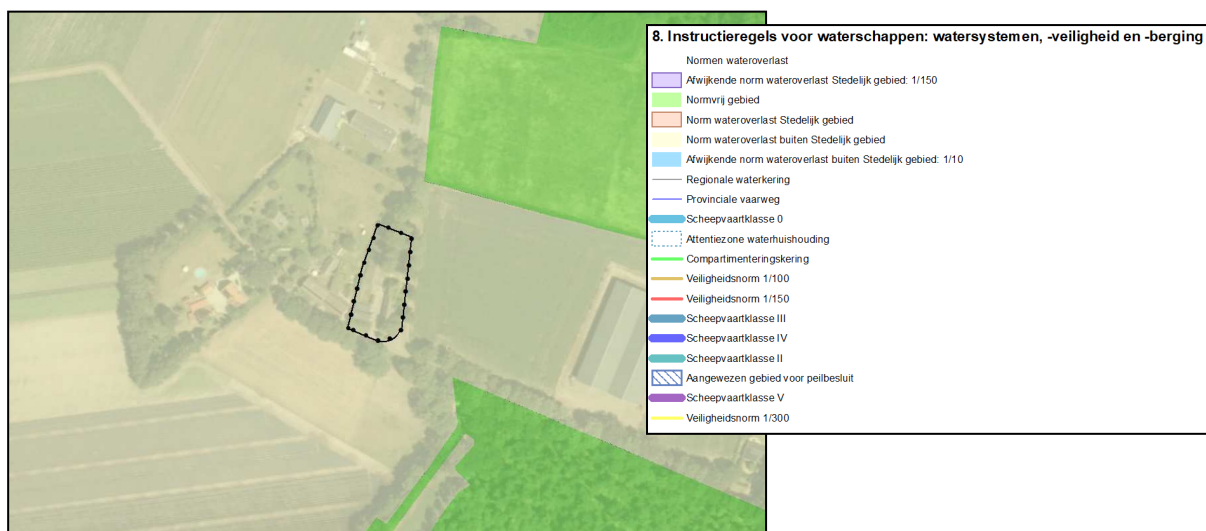
Figuur 8: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', en specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het Landelijk gebied. Verderop in deze subparagraaf worden deze regels nader toegelicht.



Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding worden extra voorwaarden gesteld voor de ontwikkeling van veehouderijen, gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De meest oostelijke rand van het plangebied kent tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze aanduiding is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Aangezien deze aanduiding is gelegen over een dusdanig kleine oppervlakte van het plangebied, en de beoogde herontwikkeling ook niet ziet op uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar veehouderij, wordt deze aanduiding verderop in deze subparagraaf niet nader toegelicht.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 8: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Regels binnen deze aanduiding gelden voornamelijk voor de waterschappen.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en

kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie omgezet naar reguliere woonbestemming. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van circa 190 m². De voormalige kippenstal met een oppervlakte van 400 m² met carport à 60 m² zal worden gesloopt. Binnen de woonbestemming wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 100 m² en in gebruik genomen als paardenstal ten behoeve van het hobbymatig houden van enkele paarden. De oppervlakte bebouwing zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen. Het agrarisch bouwvlak komt daarmee te vervallen en er wordt een passende herbestemming gegeven aan de locatie. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor de omvang van deze kwaliteitsverbetering is het van belang te bepalen in welke categorie een ontwikkeling ingedeeld kan worden. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de omgeving. De cultuurhistorisch waardevolle schuur blijft behouden en grotendeels in de oude staat terug gebracht. De voormalige kippenstal met carport met een oppervlakte van in totaal 460 m² zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 100 m². De beoogde herontwikkeling heeft middels de sloop van ontsierende bebouwing in het landelijk gebied dan ook enkel een positief effect op de omgeving. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling valt binnen categorie 2, waarvoor alleen landschappelijke inpassing wordt vereist. Het plangebied is reeds landschappelijk goed ingepast. Deze landschappelijke inpassing blijft met de beoogde herontwikkeling behouden en duurzaam in stand gehouden. De landschappelijke inpassing van het plangebied is nader beschreven in paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting.

3.2.2.5 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de (grond)waterstand.

3.2.2.6 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden. De voormalige kippenstal (400 m²) met carport (60 m²) zal worden gesloopt. Voldaan wordt aan de in de Interim omgevingsverordening gestelde regels voor het wonen binnen Landelijk gebied.

3.2.2.7 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Ter plaatse van het plangebied wordt aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende herbestemming gegeven. De voormalige kippenstal met een oppervlakte van 400 m² met carport met een oppervlakte van 60 m² zal worden gesloopt. Een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 100 m², welke in gebruik zal worden genomen voor het hobbymatig houden van enkele paarden. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven ten behoeve van de veehouderij tot gevolg. De oppervlakte dierenverblijven zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.8 Artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde herontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Geldrop Mierlo 2014-2030

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

De visie geeft invulling aan de ambities op het gebied van het wonen. De gemeente investeert in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen. Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat. De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

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

In het Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022 is bepaald dat Geldrop-Mierlo een woningbouw opgave heeft van 1.504 woningen. Dit aantal wordt jaarlijks bijgesteld. Het gewenste beeld van de gemeente Geldrop-Mierlo is anders dan dat uit het Regionaal Woningprogramma. De gemeente kent nu al een hoger percentage woningen in de sociale sector dan afgesproken en zal zich daarom op dit moment met name richten op nieuwbouw in de vrije sector voor de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende ondernemers.

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, maar wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Geen nieuwbouw, waarmee ook niet wordt bijgedragen aan de voorgenoemde ambities, maar feitelijk wel de nieuwe mogelijkheid tot bewoning door een burger.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo

Voor het plangebied aan Voortje 45 te Mierlo is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo vastgesteld op 4 oktober 2010 en is onherroepelijk en in werking getreden. In paragraaf 2.1.2 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan. De beoogde herontwikkeling van het plangebied past niet rechtstreeks binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Wel biedt artikel 4.6.3 de mogelijkheid om middels een wijzigingsprocedure de

bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de regels die worden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 4.6.3. Aangetoond wordt dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Inleiding

In artikel 4.6.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' is de navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met Waarden - 1, Agrarisch met Waarden - 2, Agrarisch met Waarden - 3 waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.*
- c. Hervestiging van een agrarisch bedrijf is niet mogelijk en/of wenselijk.*
- d. De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid h.*
- e. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- f. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
- h. Indien het bestemmingsvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 160 m².*
- i. Bij bestemmingsvlakken gelegen buiten de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m².*

Beoogd wordt om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 4.6.3 ter plaatse van het plangebied aan Voortje 45 te Mierlo voor omzetting van agrarisch bouwvlak naar woonbestemming. In paragraaf 4.2 wordt getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

4.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak aan Voortje 45 te Mierlo omgezet naar woonbestemming. De voormalige kippenstal met carport zal worden gesloopt. De cultuurhistorisch

waardevolle schuur blijft behouden en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. In navolgende subparagrafen wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

4.2.2 Artikel 4.6.3 sub a

Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met Waarden - 1, Agrarisch met Waarden - 2, Agrarisch met Waarden - 3 waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.

Het vigerende agrarisch bouwvlak, en daarmee ook het plangebied, kent een oppervlakte van circa 2.200 m². Deze oppervlakte is dusdanig beperkt, dat het redelijk wordt geacht het gehele perceel te bestemmen naar 'Wonen'. Dit is vergelijkbaar met het direct naastgelegen perceel. Er resteren daarmee dan ook geen gronden welke zullen worden bestemd naar Agrarisch met Waarden.

4.2.3 Artikel 4.6.3 sub b

Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.

Het agrarisch bedrijf dan wel agrarisch technisch hulpbedrijf, wordt ter plaatse al meer dan 15 jaar niet meer gevoerd. Het plangebied is daarmee dan ook sinds ruim 15 jaar in gebruik voor burgerbewoning.

4.2.4 Artikel 4.6.3 sub c

Hervestiging van een agrarisch bedrijf is niet mogelijk en/of wenselijk.

Het hervestigen van een agrarisch bedrijf is gezien de reguliere burgerwoonbestemmingen in de directe nabijheid, niet gewenst. De meest dicht bij het plangebied gelegen woonbestemming grenst direct aan het plangebied.

4.2.5 Artikel 4.6.3 sub d

De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid h.

Ter plaatse van het plangebied blijft de cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van 190 m² behouden. Alle overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van in totaal 460 m², zullen worden gesloopt. Een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 100 m², welke in gebruik zal worden genomen als paardenstal welke hobbymatig zal worden gebruikt. De cultuurhistorisch waardevolle schuur zal daarmee dienst gaan doen als bijgebouw.

4.2.6 Artikel 4.6.3 sub e

De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Als gevolg van de omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning worden geen (agrarische) bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit aspect wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.

4.2.7 Artikel 4.6.3 sub f

De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

4.2.8 Artikel 4.6.3 sub g

De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Met de beoogde herontwikkeling blijft de cultuurhistorisch waardevolle schuur behouden. Beoogd wordt deze schuur grotendeels in haar oorspronkelijke staat terug te brengen, waarbij onder anderen het asbestdak wordt vervangen. De beoogde herontwikkeling draagt daarmee bij aan de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en daarmee dan ook in de omgeving. Ontsierende bebouwing wordt gesloopt. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de in het gebied aanwezige waarden.

4.2.9 Artikel 4.6.3 sub h

Indien het bestemmingsvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 160 m².

Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

4.2.10 Artikel 4.6.3 sub i

Bij bestemmingsvlakken gelegen buiten de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m².

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwingsconcentraties. Met de beoogde herontwikkeling wordt conform sub d door sloop van overtollige bebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht naar 100 m². In totaal wordt ter plaatse 460 m² gesloopt, waarvoor 100 m² nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Sprake is dan ook van 360 m² overtollige bebouwing. Hiertoe mag dan ook 36 m³ worden toegevoegd aan de reguliere 650 m³, waarmee de woning een inhoud mag hebben van maximaal 686 m³. Deze 686 m³ is verankerd in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

4.3 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 4.6.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' voor wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' ter plaatse van het plangebied Voortje 45 te Mierlo naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de sloopbonusregeling voor het toestaan van 36 m³ extra inhoud van de woning. Tevens blijft de cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van 190 m² behouden en wordt grotendeels in de oude staat teruggebracht.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocaties. Het uitgevoerde onderzoek (Rapportage verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem, Econsultancy, rapportnummer 13502.001, d.d. 3 november 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.2 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied omgezet naar reguliere burgerwoning. Geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

5.3.2 Niet in betekenende mate

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor

woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit wijzigingsplan enkel de wijziging van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

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

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

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 11: Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 12: Fijnstof 2017 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17-18 $\mu g/m^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu g/m^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

5.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

5.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk

een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

5.4.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

5.4.5 Beoordeling van het plangebied

5.4.5.1 Risicovolle inrichtingen

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

5.4.5.2 Transport

Wegtransport

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over de Rijksweg A67 ten zuiden van het plangebied. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 250 meter. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4000 meter. Daarmee ligt de locatie binnen het invloedsgebied van deze Rijksweg. Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied. De ontwikkeling is op grotere afstand dan 200 meter gelegen vanaf deze Rijksweg. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd, maar enkel de bestemming zodanig gewijzigd dat de woning kan worden bewoond als zijnde reguliere burgerwoning in plaats van bedrijfswoning. Risico's zijn dan ook niet groter dan in de huidige situatie het geval is.

Transportleidingen

De dichtstbijzijnde leiding waarop het Bevb van toepassing is, een buisleiding van Gasunie Transport Services. Deze gasleiding ligt op 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied.

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

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

Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

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

5.4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5 Wet geurhinder en veehouderij

5.5.1 Inleiding

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

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

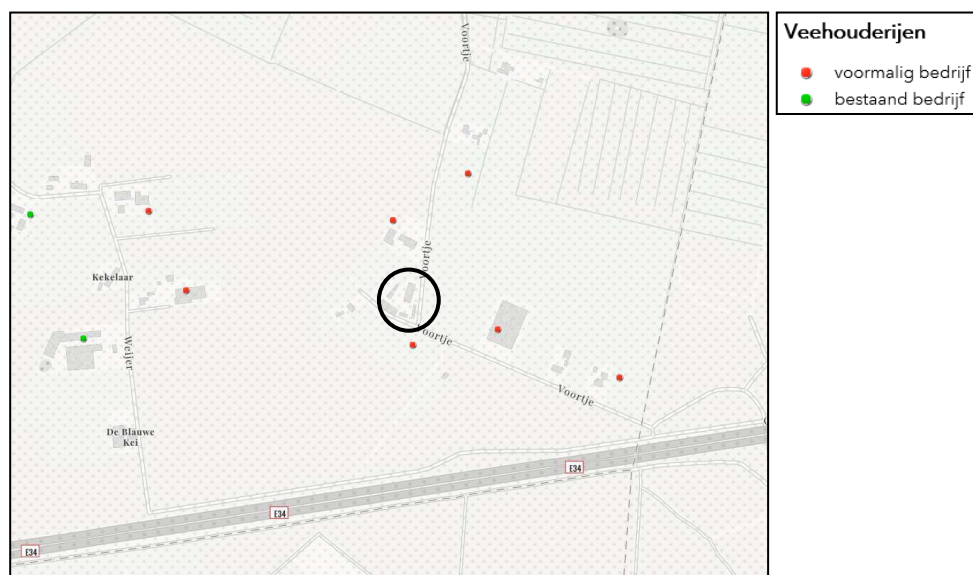
De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, waarmee de wettelijke kaders maatgevend blijven. Derhalve gelden ter plaatse de geurnormen uit de Wgv.

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.5.2 Veehouderijen in de omgeving

De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 470 meter ten westen van het plangebied. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de veehouderijbedrijvenkaart, waarop de veehouderijen ten opzichte van het plangebied zijn weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte cirkel.



Figuur 13: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

5.5.3 Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daar de meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op circa 470 meter, kan worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet bepalend zal zijn voor het woon- en leefklimaat. Om het woon- en leefklimaat te bepalen, is dan ook de achtergrondbelasting bepalend. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Someren ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 26 mei 2020). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied. Navolgend zijn de invoergegevens en de berekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,39 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 171 119 m

Rasterpunt linksonder y: 380 771 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	172139	381840	0,566
1002	172119	381771	0,583
1003	172161	381831	0,576
1004	172155	381772	0,578

Tabel 1: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van minder dan 1 oue/m³. Gesteld kan dan ook worden dat hiermee sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De beoogde herontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De bescherming van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wijzigt echter niet. De woning geniet op grond van artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij na herontwikkeling namelijk de zelfde bescherming als in de huidige situatie. Omliggende bedrijven worden dan ook als gevolg van de omzetting naar burgerwoning niet meer belemmerd dan in de huidige situatie. Daarbij is het plangebied ook op zodanig grote afstand tot veehouderijbedrijven gelegen, dat de woning binnen het plangebied ook nooit de eerst belemmerende woning zal zijn. De beoogde herontwikkeling belemmert de omliggende veehouderijbedrijven dan ook niet in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gesitueerd. Enkel is op een afstand van ruim 80 meter ten zuidoosten van het plangebied sprake van een bedrijfsbestemming ten behoeve van een nutsvoorziening. Met een afstand van ruim 80 meter is het plangebied gelegen op voldoende afstand van deze nutsvoorziening. De beoogde herontwikkeling is in dit kader geen bezwaar.

5.7 Natuur en ecologie

5.7.1 Inleiding

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

Voor onderhavig wijzigingsplan is door Lomans Ecoworks een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek worden in navolgende subparagrafen beschreven.

Het uitgevoerde onderzoek (Lomans Ecoworks, projectnummer 2028, d.d. 16 september 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.7.2 Gebiedsbescherming

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

Het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven' en bevindt zich op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de Quickscan flora en fauna:

"Natura 2000-gebied

Gezien de kleinschalige aard van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied van ca. 360 meter, kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen voor (stikstofgevoelige) habitattypen en leefgebieden van soorten worden uitgesloten.

Natura 2000- overige effecten (licht, geluid, trillingen)

Gelet op de aard, de omvang en het effectbereik van de sloop- en bouwwerkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten bij voorbaat uit te sluiten.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in of aangrenzend aan een NNB-gebied. Het dichtst bijzijnde gebied dat is begrensd als Natuurnetwerk Brabant ligt op ruim 100 meter van het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB-gebied.

Houtopstanden

Het onderdeel Houtopstanden is niet van toepassing, er worden geen bomen gekapt die vallen onder art. 4.2 Wet natuurbescherming of de gemeentelijke APV."

5.7.3 Soortenbescherming

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

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

“Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen in gebouwen

Tijdens het veldbezoek zijn huismussen waargenomen. De huismussen nestelen in het aangrenzende woonhuis. Delen van het plangebied en aangrenzende woning met tuin vormen functioneel leefgebied voor de huismussen. In de te slopen kippenstal zijn geen nesten van huismus aangetroffen. Met de kap van het rijtje bomen blijven ruim voldoende elementen binnen het functionele leefgebied van de huismus behouden.

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen in bomen

Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten in bomen aangetroffen. In de te kappen bomen nabij de kippenstal zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig.

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

Vleermuizen: vliegroutes en foerageergebied

Door het ontbreken van aanéengesloten lijnvormige (groen)structuren binnen het plangebied kunnen vaste vlieg- en foerageerroutes voor vleermuizen worden uitgesloten. Mogelijk fungeert de bomenlaan met zomereiken aan het Voortje als vaste vlieg- en foerageerroute. De bomen blijven gehandhaafd. Het plangebied vormt foerageergebied van goede kwaliteit. Met de kap van het bomenrijtje wordt het foerageergebied tijdelijk wat kleiner. In de ruime omgeving zijn voldoende alternatieven. De bomenrij wordt later herplant.

Vleermuizen: verblijfplaatsen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen aanwezig. Door de bouwstijl, de dakconstructie en de staat van de te slopen kippenstal, kunnen vleermuisverblijfplaatsen worden uitgesloten. De cultuurhistorische schuur met golfplaten dak biedt geen potenties voor vleermuizen, de bedrijfswoning met pannendak is wel geschikt. De cultuurhistorische schuur en de bedrijfswoning blijven gehandhaafd.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

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

Vrijgestelde soorten

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

5.7.4 Conclusie

In de Quicksan flora en fauna wordt de navolgende eindconclusie getrokken:

- *“Met de beoogde herontwikkeling van de locatie Voortje 45 te Mierlo worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden.*
- *Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.*
- *De aanbevelingen voor vogels algemeen dienen te worden opgevolgd.”*

Navolgende aanbevelingen worden dan ook gedaan:

“Vogels algemeen

Gedurende de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen. Als werkzaamheden niet buiten het broedseizoen gepland kunnen worden, dan geldt de aanbeveling om de locatie voorafgaande aan het broedseizoen ongeschikt te maken. Ook bestaat de mogelijkheid om voorafgaande aan de werkzaamheden door een ter zake deskundige te laten controleren op broedende vogels. Hierbij bestaat het risico dat de werkzaamheden uitgesteld moeten worden als een broedgeval geconstateerd wordt. Als aanbeveling geldt om met zekerheid schade aan broedgevallen uit te sluiten, de werkzaamheden geheel buiten de broedtijd van vogels uit te voeren.

Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing met groenstructuren worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, op elkaar afgestemd. Een belangrijk verschil met uitheemse soorten die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters.”

5.8 Cultuurhistorie

De straat Voortje is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een Lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de straat Voortje en de cultuurhistorische waarden van deze historische geografische lijn.

Binnen het plangebied is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van circa 190 m². Deze zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven. De schuur wordt grotendeels weer in de oude staat terug gebracht, waarbij in elk geval het asbestdak wordt vervangen.

De beoogde herontwikkeling heeft daarmee enkel een positief effect op de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de omgeving hiervan.

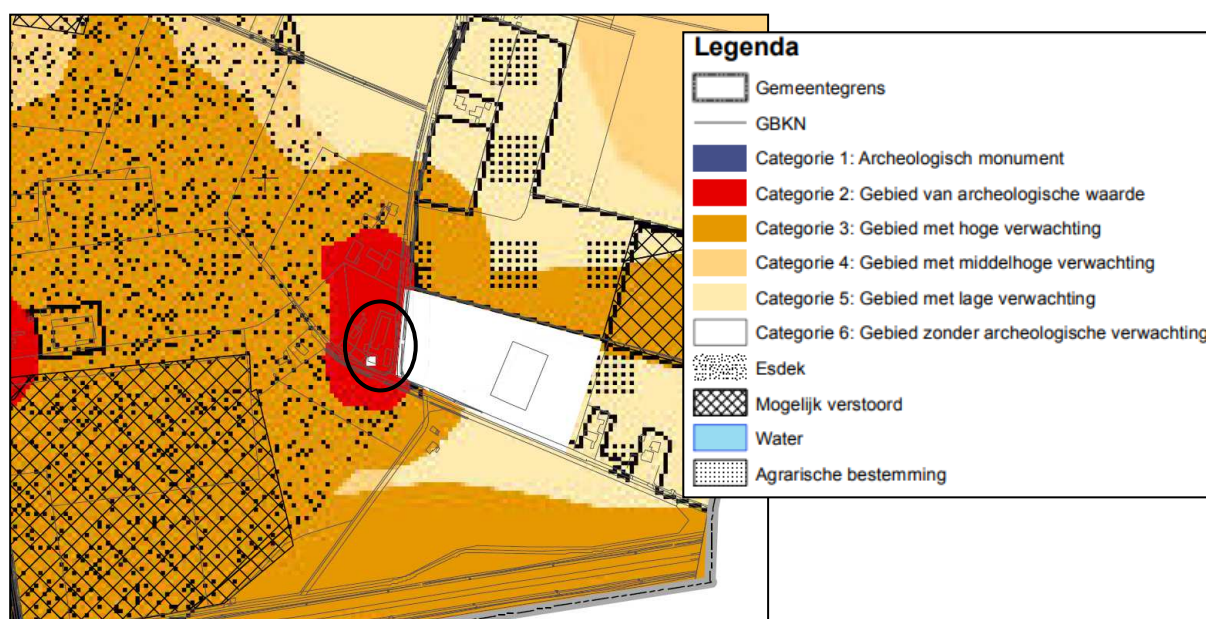
5.9 Archeologie

5.9.1 Inleiding

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

5.9.2 Gemeentelijk beleid

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



Figuur 14: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is, met uitzondering van een klein deel in het zuidwesten, aangeduid als 'categorie 2: gebied van archeologische waarde'. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. Bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld, dient middels archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat geen archeologische waarden verloren gaan. Ter plaatse van het plangebied zal de voormalige kippenstal worden gesloopt. Ter plaatse wordt vervolgens een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is

derhalve een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase (booronderzoek) uitgevoerd. Navolgend advies wordt gegeven in het uitgevoerde onderzoek:

“Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in het noordelijke deel van het plangebied, waar de nieuwbouw gaat plaatsvinden, en daarmee middelhogere archeologische verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13^e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd adviseert KSP Archeologie archeologisch vervolgonderzoek indien de bodem dieper dan 65 cm-mv wordt verstoord en het te verstoren oppervlak groter is dan 100 m², zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Voor het zuidelijke deel van het plangebied wordt aanbevolen om de dubbelbestemming archeologie te handhaven.

Opdrachtgever heeft aangegeven dat het plan is om archeologie sparend te gaan bouwen en dit te willen doen binnen een oppervlak van 100 m² van de voormalige kippenstal. Dit zou voor de nieuwbouw betekenen dat alleen de bestaande palen en betonnen schuttingdelen worden verwijderd en dat de bestaande betonvloer blijft liggen en wordt opgehoogd met een nieuw te storten betonvloer. De bestaande betonvloer (7cm dik) buiten de nieuwbouw wordt verwijderd. Dit betekent een minimale verstoring van de bodem, waarbij voor de nieuwbouw van de muren rond het bestaande betonnen oppervlak van ca. 100 m² van de paardenstal, ca. 12 m² van de bodem wordt verstoord voor de nieuw op te trekken fundering van de muren voor de stal met berging. Deze verstoring ligt ruim onder de maximale ondergrens van 100 m², die volgens het bestemmingsplan zou mogen worden verstoord. Indien dit plan op deze wijze wordt uitgevoerd, wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Mocht uiteindelijk niet archeologie vriendelijk worden gebouwd en de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 65 cm beneden maaiveld, waarbij eventueel aanwezig archeologische resten verloren kunnen gaan, dan is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie adviseert in dat geval een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

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

Het uitgevoerde onderzoek (KSP Archeologie, rapportnummer 20802, d.d. 21 september 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' gehandhaafd op het zuidelijke deel van het plangebied. Over het noordelijke deel van het plangebied

is deze dubbelbestemming bijgesteld naar 'Waarde – Archeologie 1.1', waarbij is geregeld dat indien de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 65 centimeter beneden maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 100 m², in voldoende mate is gegarandeerd dat de waarden worden veiliggesteld.

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

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

5.10.2 Principes Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

5.10.3 Beleidskader

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

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

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

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

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

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

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

3. Gezond en Natuurlijk water

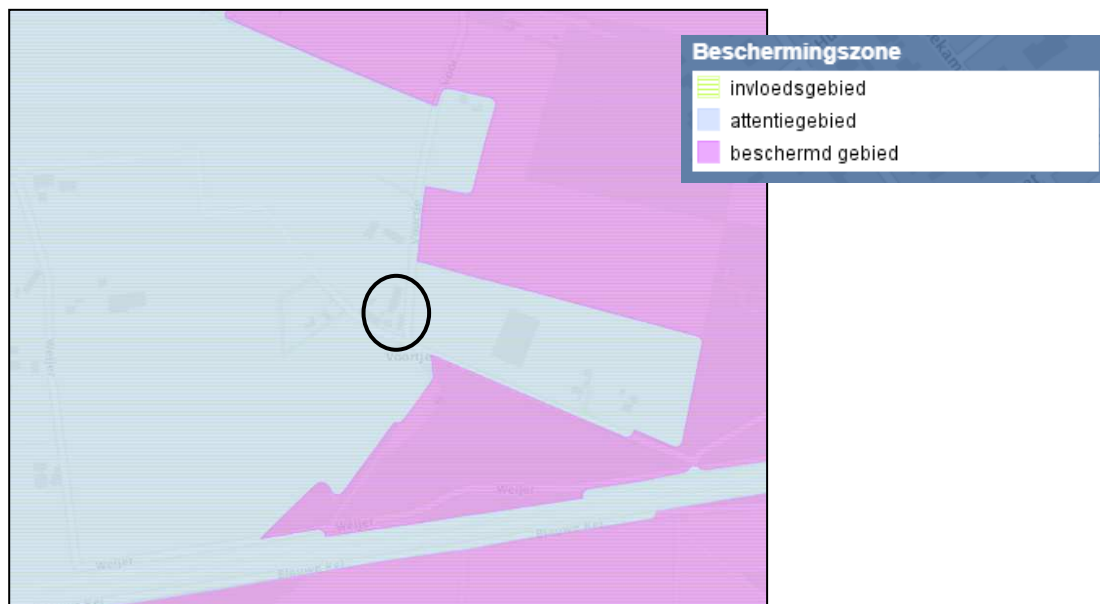
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers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

4. Schoon water

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

5.10.3.2 Keur

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



Figuur 15: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas met daarop het plangebied aangeduid

De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels die gesteld worden binnen het attentiegebied.

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

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige kippenstal met carport met een oppervlakte van in totaal 460 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 100 m². De oppervlakte verharding neemt als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan ook af.

5.10.4 Waterparagraaf

5.10.4.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 120 en 140 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats.

5.10.4.2 Hydrologisch neutraal bouwen

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

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herbestemming van het plangebied. Ter plaatse wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan voor de bestaande bebouwing, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Eventuele infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG. De GHG ter plaatse bedraagt tussen de 120 en 140 centimeter beneden maaiveld.

5.10.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.10.6 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is reeds aangesloten op het riool. Met de beoogde herontwikkeling zullen hierin geen veranderingen worden aangebracht. Geen sprake zal zijn van extra huishoudelijk afvalwater ten opzichte van de huidige situatie.

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

5.11 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze activiteit is niet opgenomen op de D-lijst en geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In deze toelichting wordt de ontwikkeling getoetst aan milieu-planologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemmingen 'Wonen', 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' zijn opgenomen.

6.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Wonen

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

6.4.2 Waarde - Archeologie 1

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

6.4.3 Waarde – Archeologie 1.1

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

6.4.4 Waterstaat - Attentiegebied EHS

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Geldrop-Mierlo zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8. PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN

8.1 Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het College van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg

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

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

8.3 Zienswijzen

Dit wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken voor de zienswijzentermijn ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp.