

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

**BESTEMMINGSPLAN
RUIMTE VOOR RUIMTE WONINGEN
AARDBORSTWEG 19A EN 19B MIERLO**



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 9 mei 2016

PLANGEGEVENS

Naam plan	Ruimte voor Ruimte woningen Aardborstweg 19a en 19b Mierlo
Imro nummer	NL.IMRO.1771.Aardborstweg19a19b-BVA1
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

Ingediend	september 2015
Vooroverleg	Oktober 2015
ontwerp	26 januari 2016
Vastgesteld	9 mei 2016

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel.....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.1.1	Omgeving van het plangebied	8
2.1.2	Huidige situatie van het plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie.....	8
2.2.1	Ruimte voor Ruimte woningen.....	8
2.2.2	Ontsluiting en parkeren.....	9
2.2.3	Landschappelijke inpassing	9
3.	BELEIDSKADER.....	11
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	11
3.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	12
3.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'	15
3.3.2	Visie bebouwingsconcentraties.....	16
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	18
4.1	Water	18
4.2	Flora en fauna.....	21
4.2.1	Soortenbescherming.....	21
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	22
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3.1	Archeologische waarden	22
4.3.2	Cultuurhistorie.....	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4.1	Niet-agrarische bedrijven.....	24
4.4.2	Agrarische bedrijven	25
4.4.3	Ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf	25
4.4.4	Voorgrondbelasting.....	26
4.4.5	Achtergrondbelasting.....	28
4.5	Geluid	28

4.5.1	Wegverkeerslawaaï	28
4.5.2	Horecalawaai	29
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Bodemkwaliteit	30
4.8	Externe veiligheid	31
4.8.1	Inleiding	31
4.8.2	Bedrijven	31
4.8.3	Transport	31
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Algemene toelichting verbeelding	33
5.3	Algemene toelichting regels	33
5.4	Toelichting bestemmingen	34
5.4.1	Agrarisch	34
5.4.2	Tuin	34
5.4.3	Wonen	34
5.4.4	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1	35
5.4.5	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3	35
6.	UITVOERBAARHEID	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.3	Omgevingsdialoog	36
7.	PROCEDURE	37
7.1	Inpraakprocedure	37
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	37
7.3	Zienswijzen	37
7.4	Bestemmingsplanprocedure	37

BIJLAGEN:

- Akoestisch onderzoek horecalawaai Aardborsthoeve in relatie tot Aardborstweg ong. te Mierlo, Tritium Advies bv, 23 juli 2015, documentkenmerk 1502/029/MDV-01;
- Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht, d.d. oktober 2015, projectnummer B1565
- Certificaat bouwtitel waarvan in totaal 1 bouwtitel toegewezen is aan dit bestemmingsplan.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

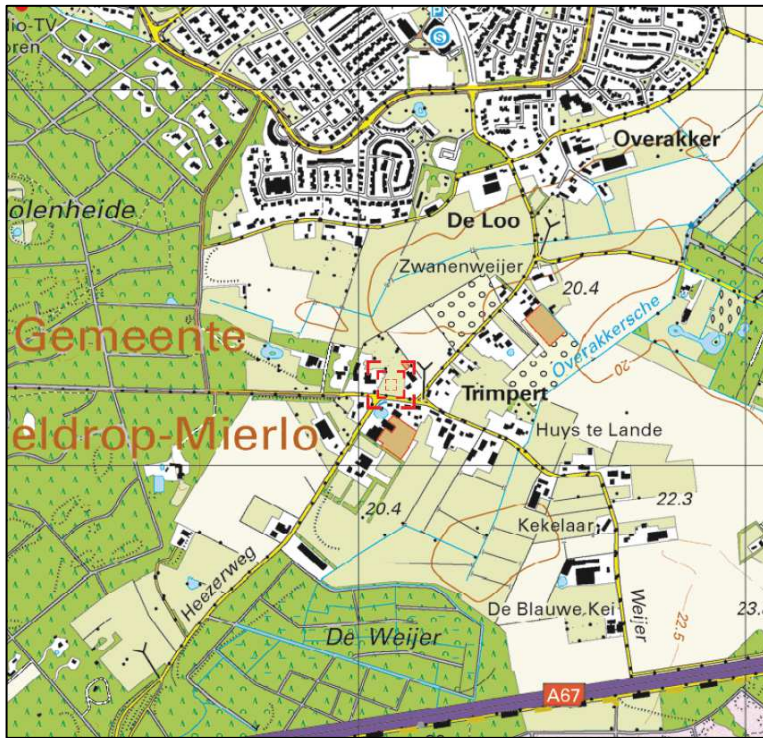
Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van in totaal twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Aardborstweg 19a en 19b te Mierlo. Eén Ruimte voor Ruimte woning (aan Aardborstweg 19b) wordt in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakt door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte en het toekennen van een woonbestemming voor deze woning. Een tweede Ruimte voor Ruimte woning (aan Aardborstweg 19a) wordt mogelijk gemaakt middels een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid hiervoor. In dit bestemmingsplan zal in het vervolg gesproken worden van de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Immers maakt dit bestemmingsplan ook de ontwikkeling van in totaal twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk. De voorwaarde voor de ontwikkeling van de tweede Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied betreft de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied en dat de beoogde woningen planologisch-juridisch inpasbaar zijn.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemers en is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie de Trimpert. De beoogde ontwikkeling is als principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het college heeft per brief van dd. 4 april 2011 aangegeven in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de voorgestelde ontwikkelingen. In het najaar van 2015 is betreffende de beoogde herontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en de initiatiefnemers.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding.

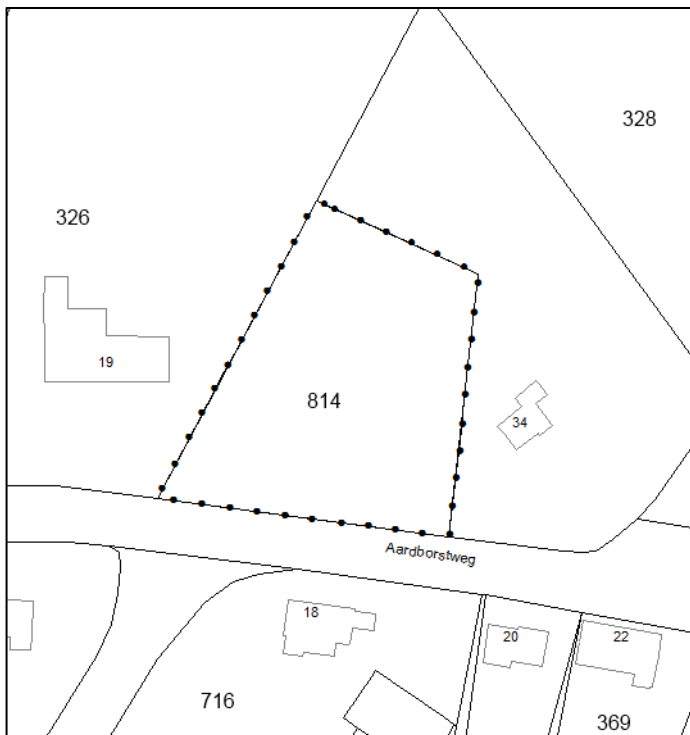
1.2 Plangebied

Het plangebied voor dit bestemmingsplan betreft de locatie Aardborstweg 19a en 19b te Mierlo. Het plangebied is gelegen tussen Aardborstweg 19 en Trimpert 34. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving op een topografische kaart weer.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop in rood de ligging van het plangebied aangeduid

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Mierlo, sectie K, nummer 814. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.837 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Aardborstweg 19a en 19b te Mierlo naar twee Ruimte voor Ruimte woningen ten doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' van de gemeente Geldrop-Mierlo het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 september 2010 en is voor het plangebied onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en planologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven en is een verslag van vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo, ten zuiden van de kern Mierlo, gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarische (of agrarisch gerelateerde) bedrijven, een horecaonderneming, burgerwoningen en landbouwgronden, geconcentreerd in de bebouwingsconcentratie Trimpert. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit de straten: Aardborstweg, Trimpert en Heezerweg. Deze wegen komen samen op een driehoekig plein, waar de bebouwing zich concentreert.

2.1.2 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied aan de Aardborstweg 19a en 19b te Mierlo is onbebouwd en in de huidige situatie agrarisch bestemd en in gebruik als grasland. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 3: Luchtfoto van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimte voor Ruimte woningen

Beoogd wordt de agrarische locatie aan Aardborstweg 19a en 19b te herontwikkelen naar twee woonbestemmingen. Daartoe zullen in totaal twee bouwtitels in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte worden aangekocht. Binnen het plangebied zal één Ruimte voor Ruimte woning direct opgericht worden. Hiervoor is ook reeds een bouwtitel Ruimte voor Ruimte verworven.

Daarnaast zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van de realisatie van de tweede Ruimte voor Ruimte woning. Hiervoor dient alsdan een bouwtitel Ruimte voor Ruimte te worden verworven.

Het plangebied is gesplitst in twee kavels met een frontbreedte van circa 35 meter per kavel. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak met een frontbreedte van circa 24 meter opgenomen. Binnen dit bouwvlak wordt een Ruimte voor Ruimte woning met een omvang van maximaal 1.000 m³ en bijbehorende bouwwerken met een omvang van maximaal 80 m² gerealiseerd.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

2.2.2.1 Ontsluiting

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden ieder middels een inrit ontsloten aan de Aardborstweg. Voor de positie van de inritten bij de twee woningen moet rekening worden gehouden met de locaties van de bestaande bomen aan de Aardborstweg. Deze inritten moeten tussen de bomen gepositioneerd worden en kunnen een breedte van 4 meter of 6 meter bedragen. Ook zal er hierbij rekening gehouden moeten worden met het elektriciteitshuisje wat hier in de berm staat. De inrit van meest westelijk gelegen woning mag niet op de kruising met de Heezerweg uitkomen. Ter hoogte van de nieuwe inritten wordt een duiker in de sloot aangebracht.

2.2.2.2 Parkeren

Per kavel wordt ruimte gevonden voor het parkeren van twee auto's, exclusief garage. De percelen bieden hiervoor de ruimte.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het driehoekig plein waar de straten Trimpert, Aardborstweg en Heezerweg samenkomen vormt het belangrijkste onderdeel van bebouwingsconcentraties de 'Trimpert' met hoogwaardige landschappelijke kenmerken. Het driehoekige plein wordt omsloten door beplanting en de straten zijn voorzien van wegbepanting. Tevens zijn in het gebied belangrijke doorzichten naar het agrarische landschap aanwezig. Binnen het plangebied is geen waardevolle opgaande beplanting aanwezig. De perceelszijden zijn ingeplant met een beukenhaag. De locatie Aardborstweg 19, gelegen ten westen van het plangebied is reeds robuust landschappelijke ingepast. De locatie betreft eveneens geen locatie met een te behouden doorzicht. De achterzijde van de locatie grenst aan de tuin behorende bij de locatie Trimpert 34.

De Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied worden ingepast middels een beukenhaag op de afscheiding tussen de twee Ruimte voor Ruimte woningen. De oostelijke- en westelijke perceelsgrens is reeds ingepast middels beukenhagen. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 4. Landschappelijke inpassing voor het plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de eerder vastgestelde structuurvisie voor het overgrote deel nog actueel is. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

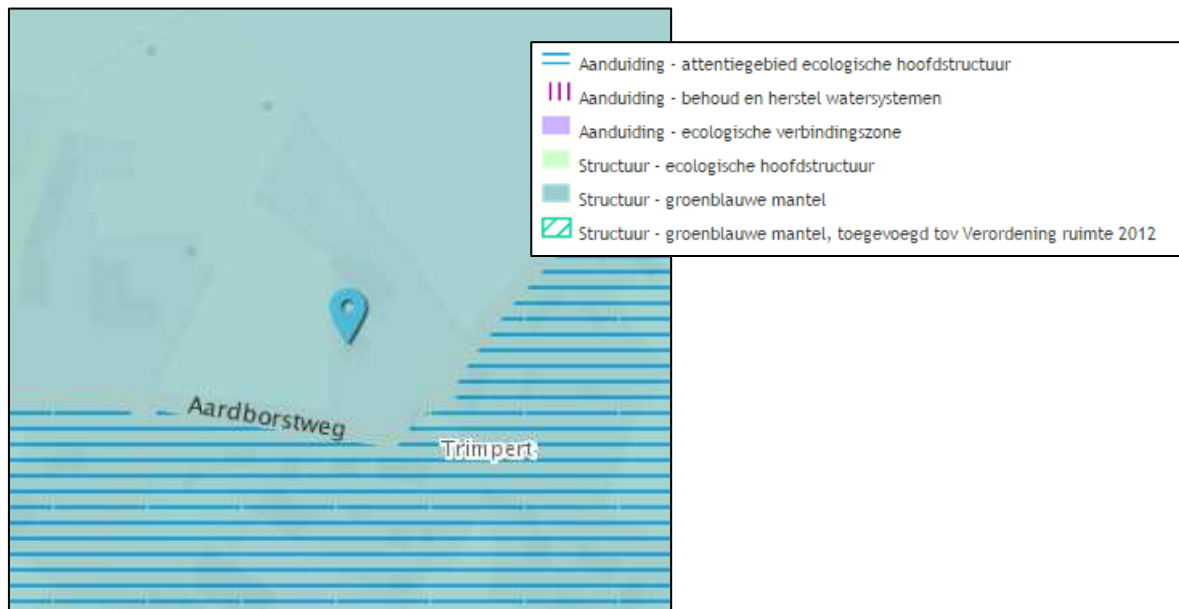
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduidingen in Verordening ruimte 2014

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de Structuur - groenblauwe mantel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte van de kaart 'natuur en landschap', waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 5: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de kaart 'natuur en landschap'

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Artikel 6 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de 'groenblauwe mantel'. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk binnen deze structuur. Het plangebied is in de Verordening ruimte voorzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij', maar is voor het overige niet aangeduid in de Verordening ruimte. De aanduiding 'beperkingen veehouderij' heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2.3 Regels Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik.

Wanneer een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dient die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening

ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

Artikel 6: Groenblauwe mantel

Artikel 6 van de Verordening ruimte stelt regels met betrekking tot de groenblauwe mantel. Artikel 6.8 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen. Navolgend zijn deze regels weergegeven.

6.8 Ruimte voor Ruimte

1. *In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.*
4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
 - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*
 - b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*
 - c. *er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.*

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie de Trimpert. Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels zoals deze zijn gesteld in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte voor de direct toegekende woonbestemming is aangekocht en geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant. De beoogde woningen worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en er is geen sprake van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling. In de regels is verankerd dat realisatie van de tweede Ruimte voor Ruimte woning slechts mogelijk is na aankoop van de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015). De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf

reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten. Dit is een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie daarvoor, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijn uit het provinciaal beleid voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van de woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte woning.

Voor de ontwikkeling van de reeds toegekende Ruimte voor Ruimte woning is een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel aangekocht. Het certificaat bouwtitel, waarvan één bouwtitel is toegekend aan dit bestemmingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende stallen toegekend:

Mestnummer 114051062	209 m ²
Mestnummer 112003869	282 m ²
Mestnummer 115049037	413 m ²
Mestnummer 115019138	96 m ²
Totaal aantal m ²	1.000 m ²

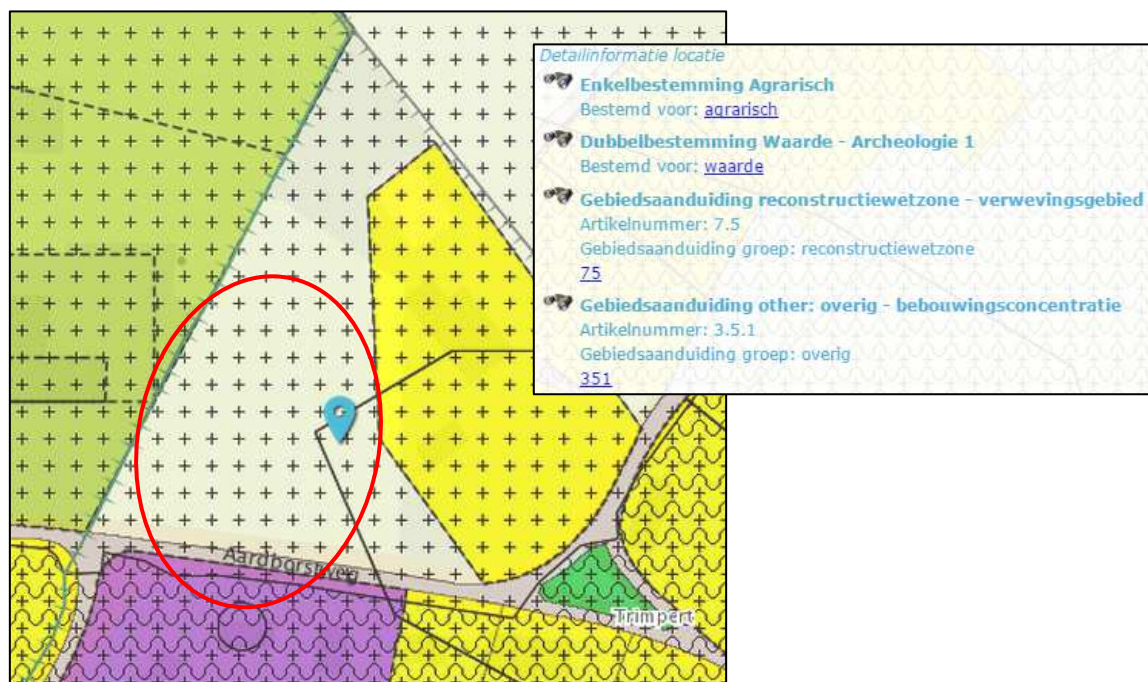
Voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van de tweede Ruimte voor Ruimte woning is aankoop van een geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Hiermee is met dit bestemmingsplan zeker gesteld dat voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' van de gemeente Geldrop-Mierlo het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 november 2010 en is voor het plangebied onherroepelijk. Binnen het geldende

bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie'. Aan het plangebied is daarnaast de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' toegekend. Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 is de typering 'verweingsgebied' komen te vervallen. Deze aanduiding wordt in toekomstige bestemmingsplannen niet meer opgenomen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' voor het plangebied

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van een de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' noodzakelijk.

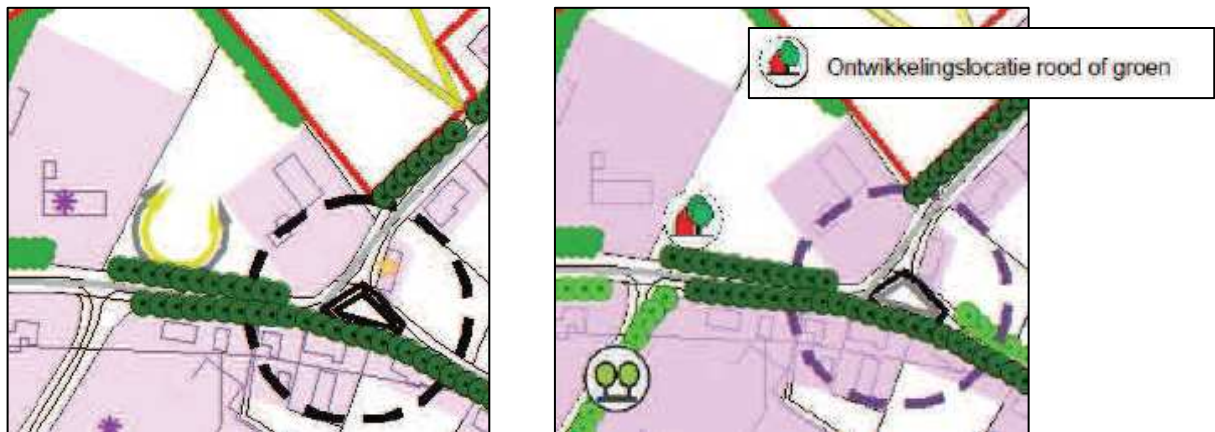
3.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

Door de gemeente Geldrop-Mierlo is in 2010 de Visie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. Hierin wordt de visie voor de toekomst van de bebouwingsconcentraties gelegen in het buitengebied van de gemeente uiteengezet. In de visie wordt beschreven welke ontwikkelingsmogelijkheden er gelden voor de specifieke bebouwingsconcentraties. Het plangebied is in één van de bebouwingsconcentraties gelegen, namelijk de 'Trimpert'. In het algemeen wordt het volgende gesteld ten aanzien van het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen in bebouwingsconcentraties:

“Het toevoegen van burgerwoningen aan een bebouwingsconcentratie is in principe alleen mogelijk als dit een onderdeel vormt van of direct gekoppeld is aan een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling en er zeker gesteld is dat de opbrengsten ingezet worden voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. (...) Het is ook mogelijk een Ruimte voor

Ruimte woning (bouwrecht) te verwerven. (...) Deze woningen kunnen gerealiseerd worden op daarvoor aangewezen locaties in bebouwingsconcentraties of uitbreidingslocatie van de bebouwde kom."

Per bebouwingsconcentratie in de gemeente Geldrop-Mierlo is een analyse en visie opgenomen in de Visie Bebouwingsconcentraties. Voor de bebouwingsconcentratie de Trimpert geldt dat er in principe ruimte is voor één Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. Op navolgende afbeelding zijn respectievelijk een uitsnede van de Analyse kaart en een uitsnede van de Visie kaart weergegeven. Op de Visie kaart is te zien dat de mogelijkheid voor Ruimte voor Ruimte in is toegekend aan het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede uit de kaartbeelden Analyse en de Visie van de Trimpert (Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties)

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1.1 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. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. 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 het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.1.1.2 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.

4.1.1.3 Relevant beleid

Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat de doelstellingen voor het waterschap Aa en Maas in deze periode zijn. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

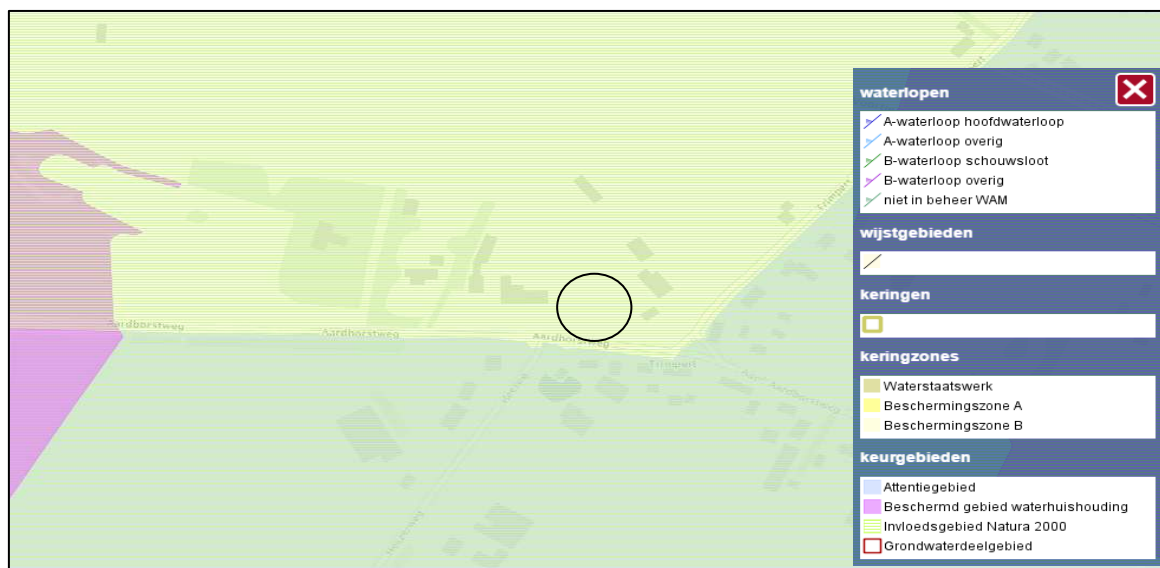
- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Van 12 januari 2015 tot en met 23 februari 2015 heeft het ontwerp waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021 ter inzage gelegen. Hierin staan de doelen die het waterschap wil bereiken en hoe zij dat gaan doen en met welke partners. Het nieuwe waterbeheerplan is geen grote koerswijziging ten opzichte van het waterbeheerplan 2010-2015. De ontwikkelingen in de omgeving zoals klimaatverandering en veranderende economische situatie vragen echter wel om nieuwe accenten, welke worden verwerkt in het nieuwe waterbeheerplan. Het waterschap is voornemens het nieuwe waterbeheerplan eind 2015 vast te stellen.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas 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 waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 8: Keur 2015 waterschap Aa en Maas, waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied worden maximaal twee vrijstaande woningen met bijgebouwen en erfverharding toegevoegd. Voor de bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen en erfverhardingen is nooit sprake van de toename van een bebouwd oppervlak van meer dan 2.000 m². De maximum inhoud voor de woningen bedraagt 1.000 m³ en er zijn bijgebouwen met een omvang van maximaal 80 m² per woning toegestaan. De toename van het verhard oppervlak is hiermee in elk geval minder dan 2.000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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 toegenomen 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.

4.1.1.5 Hemelwaterafvoer binnen het plangebied

De gemeente Geldrop-Mierlo vereist dat er bij nieuwe ontwikkelingen sprake is van het volledig infiltreren van hemelwater op eigen terrein. In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en de initiatiefnemers is verankerd dat initiatiefnemers hiervoor zorg zullen dragen. De planlocatie biedt hiervoor de ruimte en mogelijkheden.

4.1.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

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 zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de beoogde situatie wordt alleen huishoudelijk afvalwater afgevoerd middels de riolering. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

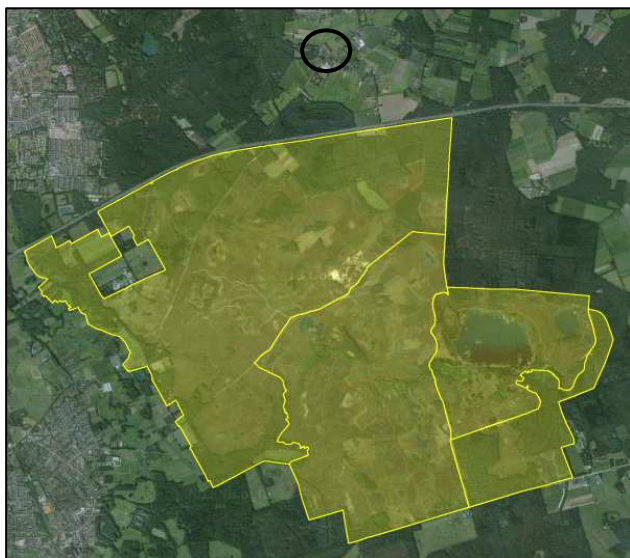
De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

4.2.1 Soortenbescherming

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd door middel van raadpleging van de website www.waarneming.nl. Het plangebied is gelegen binnen het subgebied 'Mierlo'. Uit de gegevens op waarneming.nl blijkt dat er binnen dit subgebied geen waarneming van zeer zeldzame soorten is gedaan het afgelopen jaar. Er zijn in het subgebied wel een klein aantal zeldzame waarnemingen gedaan maar in de directe omgeving van het plangebied niet. De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch grasland zonder (vervallen) opstallen. Het grasland wordt beheerd en gemaaid waardoor er geen permanente habitatgebieden voor beschermde soorten ontstaan. Door dit gebruik is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling is kleinschalige van aard.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is in de omgeving van het Natura 2000 gebied 'Strabrechtse Heide en Beuven' gelegen. Dit Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van circa 850 meter en zuiden van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weer.



Figuur 9: Kaart Natura2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven met daarop het plangebied aangegeven

Het natuurgebied is gelegen ten zuidoosten van Geldrop en ligt ook in de gemeente Heeze-Leende en Someren. Het gebied heeft een oppervlakte van 1.859 hectare en herbergt een breed scala aan belangrijke natuurwaarden. Natuurgebied 'de Strabrechtse Heide en Beuven' is een voorbeeld van een glooiend dekzandlandschap met daarnaast een stuifzandlandschap. Het gebied kenmerkt zich door een samenstelling van droge heide op de zandkoppen en natte stukken heide in de vennen. De Strabrechtse Heide huisvest het grootste heideveen van Nederland, het Beuven. Het plangebied is gelegen op een dertig meter afstand van het Natura 2000-gebied en de beoogde ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat de ontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

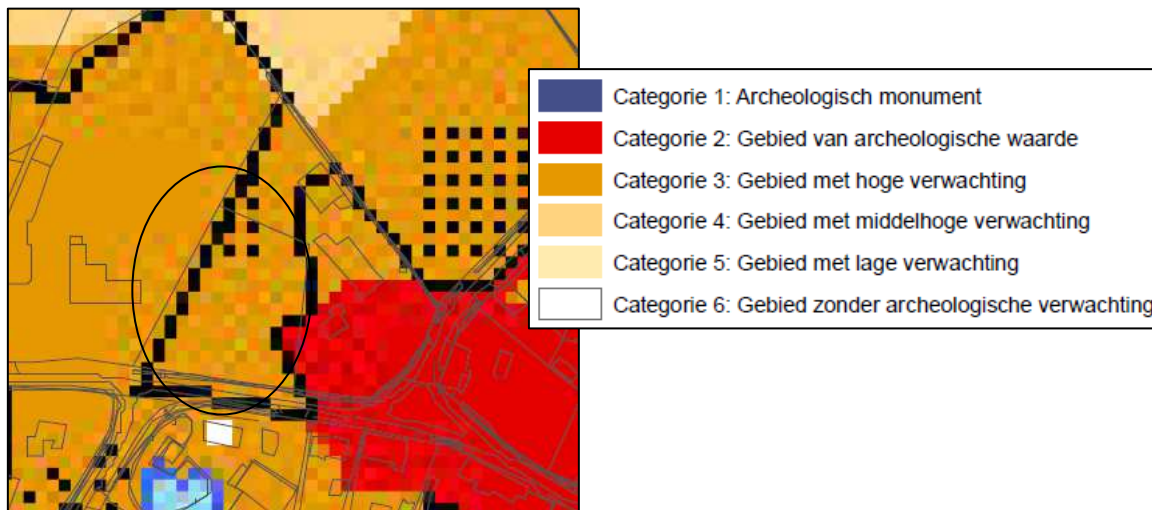
4.3.1 Archeologische waarden

4.3.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.1.2 Archeologiebeleid gemeente Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft haar beleid op het gebied van archeologie uiteengezet in een archeologische beleidskaart. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart met daarop de omgeving van het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidskaart 2012 voor de directe omgeving van het plangebied

Het plangebied is grotendeels aangeduid als gelegen in een gebied met categorie 3. Hierbij geldt dat: *‘de kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter en 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn’.*

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Deze dubbelbestemmingen zijn geheel overgenomen in dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden beoordeeld of archeologisch onderzoek vereist is en in welke vorm. Dan is ook de omvang van het verstoringsgebied en de verstoringsdiepte bekend. Niet aannemelijk is dat de omvang van de verstoring de drempelwaarde van 500 m² overschrijdt.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het dekzandlandschap van De Kempen, in het overgangsgebied tussen aan de ene zijde de Peelhorst en aan de andere zijde het Dommeldal. De omgeving van het plangebied bestaat uit een mozaïek van kleinere en grotere dekzandgebieden bedekt met oude akkercomplexen, woeste gronden, heide en bos. De huidige ruimtelijke structuur is met name gevormd door het historische agrarische gebruik van de gronden.

Bebouwingsconcentratie de Trimpert is ten zuiden van de kern Mierlo ontstaan als concentratie van agrarische activiteiten rond een plein dat werd ontsloten door drie wegen. Deze karakteristieke structuur is behouden gebleven en vormt nog steeds het belangrijkste onderdeel van de bebouwingsconcentratie. De Trimpert is door de provincie Noord-Brabant op de

Cultuurhistorische Waardenkaart aangewezen als historische geografie (lint). Op kaarten daterend uit 1900 is deze bebouwingsconcentratie terug te vinden. Navolgend is een historische kaart uit de periode 1900-1910 weergegeven.



Figuur 11: Historische kaart periode 1900-1910 voor de omgeving van het plangebied

De beoogde ontwikkeling brengt geen wijzigingen aan cultuurhistorische waarden in de omgeving. Op een thans agrarisch perceel, binnen een bebouwingsconcentratie, worden twee Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Niet-agrarische bedrijven

4.4.1.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Aardborstweg 19a en 19b kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en

leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. In de omgeving van het plangebied zijn binnen de bebouwingsconcentratie de Trimpert, naast woonbestemmingen een aantal niet-agrarische bedrijfsbestemmingen aanwezig.

4.4.1.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven aanwezig, te weten een bloemenhandel gelegen aan Aardborstweg 18 en een horeca gelegenheid aan Aardborstweg 19. Op basis van de VNG-publicatie is voor deze niet-agrarische bedrijven nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Daarbij is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor een gemengd gebied.

Aan Aardborstweg 18 is bedrijvigheid in de vorm van bloemenhandel toegestaan. Dit valt op basis van de VNG-publicatie in milieucategorie 2. Ten aanzien van dit bedrijf dient in gemengd gebied een afstand van 10 meter te worden aangehouden. De Ruimte voor Ruimte woningen worden op een afstand van meer dan 10 meter van de grens van de bedrijfsbestemming gesitueerd. Er is geen sprake van een beperking voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen.

Daarnaast is grenzend aan het plangebied de locatie aan Aardborstweg 19 gelegen. Dit betreft een horecagelegenheid met een restaurant en partycentrum. Voor een restaurant/partycentrum geldt in een gemengd gebied geen richtlijnafstand. De ontwikkeling mag echter ook geen belemmeringen geven voor de bedrijfsvoering van deze locatie. Bij dergelijke gelegenheden is het limiterende aspect het geluid. Omdat de woningen grenzen aan deze locatie is derhalve een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen en wordt nader omschreven in de geluidsparagraaf van dit bestemmingsplan.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling. Ook blijkt uit deze toelichting dat geen bedrijven worden belemmerd door de beoogde ontwikkeling.

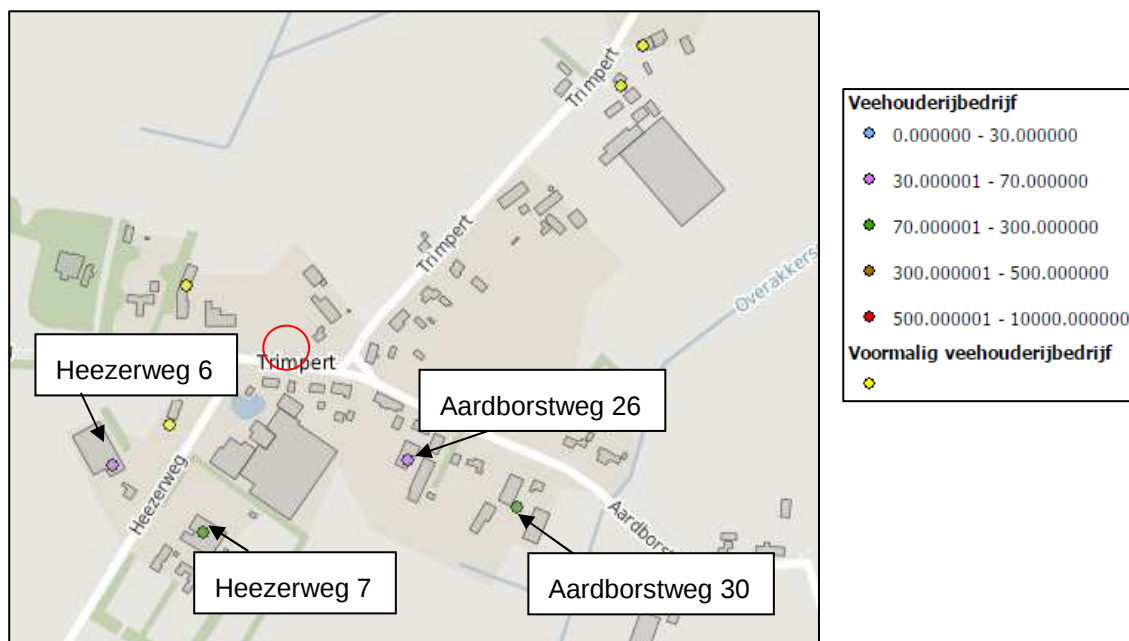
4.4.2 Agrarische bedrijven

4.4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (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. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van de twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied geen belemmeringen vormt voor de omliggende agrarische bedrijven.

4.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de bedrijven in de omgeving van het plangebied.



Figuur 12. Beeld van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied (met een rode cirkel aangeduid)

Tussen de agrarische bedrijven in de omgeving en het plangebied zijn in alle gevallen reeds andere burgerwoningen gelegen. Door deze tussengelegen burgerwoningen schept de beoogde woningbouw dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Hiervoor zijn en blijven andere burgerwoningen maatgevend.

4.4.4 Voorgrondbelasting

Op het bedrijf aan de Heezerweg 6 worden dieren gehouden zonder geuremissie. Voor dieren zonder geuremissie gelden in het kader van Wgv vaste afstanden. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 50 meter van dit bedrijf. Derhalve wordt de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen niet belemmerd door het bedrijf.

Navolgende figuren geven een beeld van de dierenaantallen en soorten van bedrijven in de omgeving van het plangebied met een geuremissie.

Heezerweg 7

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	0,70	15	11	5	5	1	117	0
K1	K1.1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	9,30	21	195	0	0	31	0	0
TOTALEN					206	5	5		117	0

Figuur 13: Beeld van de dierenaantallen en soorten die vergund zijn op de locatie Heezerweg 7

Aardborstweg 26

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.5	overige huisvestingssystemen; beweiden	8,80	10	88	0	0	12	0	3
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	12	47	0	0	3	0	1
K1	K1.1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	9,30	5	47	0	0	7	0	0
D3.	D3.1	volledig roostervloer hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3	287	861	287	287	13	6601	79
A6.	A5.2	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	8,10	2	16	2	2	0	71	1
Totale					1059	289	289		6672	84

Figuur 14: Beeld van de dieren aantallen en soorten die vergund zijn op de locatie Aardborstweg 26

Aardborstweg 30

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.6	overige huisvestingssystemen; beweiden	8,80	50	440	0	0	60	0	15
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	60	234	0	0	15	0	6
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3,50	320	1120	320	320	14	7360	88
Totale					1794	320	320		7360	109

Figuur 15: Beeld van de dieren aantallen en soorten die vergund zijn op de locatie Aardborstweg 30

Voor de berekening van de voorgrondbelasting van deze drie bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied is een V-Stacks berekening gemaakt. Hierbij is de totale emissie van elk bedrijf geprojecteerd op de hoek van het bouwvlak dat het dichtst bij het plangebied gesitueerd is. Normaliter geldt dat in een voorgrondbelastingberekening een berekening voor elk bedrijf apart gemaakt wordt. Door de bedrijven samen te voegen in één berekening worden invoergegevens gecombineerd en komt er over het algemeen een hogere voorgrondbelasting uit dan dat er uitkomt bij het individueel invoeren van elk bedrijf met de daadwerkelijke emissie per emissiepunt. Uit de berekening blijkt dat zelfs met het hanteren van één emissiepunt (het punt dat het dichtst bij het plangebied gelegen is) en het gelijktijdig invoeren van de omliggende bedrijven er geen sprake is van een overbelaste situatie in het kader van geurhinder. Navolgende figuur geeft een beeld van de V-Stacks berekening voor het plangebied.

Brongegevens:

Volg. nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Heezerweg 7	171 011	382 034	2,0	3,0	0,50	4,00	117
2	Aardbortsweg 26	171 219	382 114	6,0	6,0	0,50	4,00	6 672
3	Aardborstweg 30	171 312	382 074	6,0	6,0	0,50	4,00	7 360

Geur gevoelige locaties:

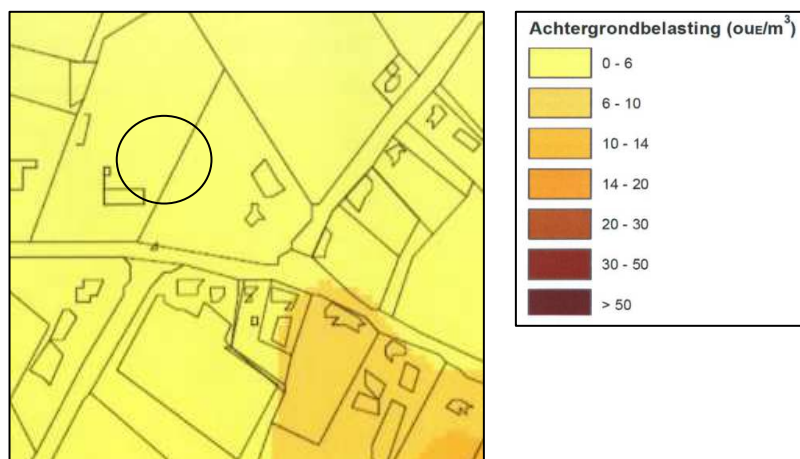
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	zuidoost	171 097	382 178	14,0	3,3
5	noordoost	171 116	382 244	14,0	3,1
6	zuidwest	171 042	382 184	14,0	2,0
7	noordwest	171 086	382 267	14,0	2,4

Figuur 16: V-Stacks berekening voor de voorgrondbelasting in de omgeving van het plangebied

Uit deze V-Stacks berekening, waarbij de geuremissie is geprojecteerd op de hoeken van de bouwblokken van de betreffende bedrijven, blijkt dat de hoogst gemeten voorgrondbelasting, gemeten op de zuidoostelijke hoek van het plangebied, slechts 3,3 oue/m³ bedraagt. Volgens de Wgv bedraagt de toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom maximaal 14 oue/m³. De voorgrondbelasting op het plangebied schept voor ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen aldaar dan ook geen probleem.

4.4.5 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In de Gebiedsvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo is een indicatie van de achtergrondbelasting opgenomen. In navolgende figuur is de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 17: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en omgeving

Uit de figuur blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied 0-6 oue/m³ bedraagt. Dit kan gekwalificeerd worden als een 'zeer goed' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een ontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

4.5 Geluid

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;

- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Het plangebied is gelegen aan de Aardborstweg, nabij de kruising met de Trimpert. Dit betreft een lokale erfontsluitingsweg zonder hoge verkeersintensiteit voor doorgaand verkeer. Het plangebied ligt met een afstand van circa 840 meter buiten de contour van de A67. Wegverkeerlawaaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse.

4.5.2 Horecalawaai

Het plangebied is gelegen aansluitend aan de Aardborsthoeve. De beoogde woningen binnen het plangebied worden dichtbij deze horeca gelegenheid gesitueerd dan reeds bestaande woningen. Er dient derhalve te worden aangetoond dat de horecagelegenheid aan de Aardborstweg 19 niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering door de ontwikkeling van de woningbouwkwavels. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek horecalawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 23 juli 2015 met documentkenmerk 1502/029/MVD-01 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“De geluidemissie als gevolg van de representatieve situatie is beoordeeld op de bestaande woningen en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen en getoetst aan de gestelde geluideisen uit het Activiteitenbesluit. Met betrekking tot de langetijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{AR,LT}$) kan worden gesteld dat deze volgens de uitgangspunten uit de rapportage van db/a consultants op de bestaande woningen en de nieuwe woningen voldoet aan de eisen. De hoogst berekenbare etmaalwaarde bedraagt 48 dB(A) op de voorgevel van de woning aan de Aardborstweg 16 en op de westgevel van de nieuwe linkerwoning. Hiermee is tevens aangetoond dat de horecagelegenheid aan de Aardborstweg 19 niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering door de ontwikkeling van de woningbouwkwavels.”

4.6 Luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de ‘Regeling niet in betekende 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 betekende 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. In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde bestemmingen vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van maximaal twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. De gronden ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn in de huidige situatie onbebouwd. Door Bodeminzicht ins een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek d.d. 2 oktober 2015 met rapportnummer B1565 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna overgenomen.

“Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM1 en MM2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (MM3) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn gehalten aan koper, zink, barium en minerale olie gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan minerale olie bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar.

Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.8.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.8.3 Transport

4.8.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo bevinden zich twee spoortracés. Beide spoortracés zijn op een afstand van circa 4.000 meter van het plangebied gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze spoortracés ligt.

4.8.3.2 Vervoer over de weg

Inleiding

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De dichtstbij gelegen weg waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A67.

Transport over de snelweg A67 (200m – 4000m)

Algemeen verantwoordingskader 200m – 4000m

Het invloedsgebied van de A67 ter plaatse van Geldrop-Mierlo bedraagt 4 kilometer. Het plan ligt op circa 840 meter van de rijksweg A67. Het plan ligt hiermee ruim buiten de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied. De afstand is dermate groot dat bij een ramp op de Rijksweg (toxisch scenario) op die afstand de gevolgen beperkt zullen zijn als gevolg van de toename van de populatie. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Dit advies wordt in samenhang met deze bestemmingsplanprocedure aangevraagd.

Zelfredzaamheid

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. De enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de gebouwen/woningen. Hierbij geldt onder andere dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Artikel 3.31 van het Bouwbesluit regelt dat mechanische ventilatiesystemen uit moeten kunnen worden gezet. Hiermee is geregeld dat schuilen in panden voor toxische gassen mogelijk is.

4.8.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo bevindt zich geen belangrijke waterweg. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.3.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 2.000 meter van het plangebied bevindt zich een ondergrondse buisleiding van Gasunie Transport Services B.V.. De leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.3.5 Hoogspanningsleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel waarin is opgenomen hoe het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

In deze bestemming zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied overgenomen. Binnen het plangebied aan deze regels een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning aan Aardborstweg 19b. Voorwaarde voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

5.4.2 Tuin

De bestemming tuin is aansluitend aan de woonbestemming geprojecteerd. Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken bij de Ruimte voor Ruimte woning worden gebouwd. Hierbij is echter opgenomen dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per Ruimte voor Ruimte woning niet meer dan 80 m² bedraagt.

5.4.3 Wonen

Binnen de bestemming Wonen mag, binnen het bouwvlak, één Ruimte voor Ruimte woning worden gebouwd met een omvang van 1.000 m³. Daarbij mogen de gronden gebruikt worden aan bij de woonbestemming behorende doeleinden, zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

5.4.4 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Hiertoe zijn in deze dubbelbestemming drempelwaarden opgenomen. Bij overschrijding van deze drempelwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.4.5 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Aan het overige gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Hiertoe zijn in deze dubbelbestemming drempelwaarden opgenomen. Bij overschrijding van deze drempelwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. Kostenverhaal is van toepassing op de (latere) wijzigingsplannen voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Wanneer de ontwikkeling van de bouw kavels daadwerkelijk plaatsvindt, zal dan ook kostenverhaal plaatsvinden. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Geldrop-Mierlo waarin afspraken hierover vastgelegd zijn. Tevens is door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Geldrop-Mierlo waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Omgevingsdialoog

De beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers in het kader van de omgevingsdialoog toegelicht aan omliggende bewoners. De kennisgeving van deze omgevingsdialoog is aangeboden aan de gemeente Geldrop-Mierlo. De bewoners van omliggende percelen geven aan geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provinciën met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Het waterschap stemt in met de opgenomen waterparagraaf. De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverlegreactie drie opmerkingen op het voorontwerp kenbaar gemaakt. Ten eerste geeft de provincie Noord-Brabant aan dat er sprake is van strijdigheid met artikel 6.8 van de Verordening ruimte wegens het ontbreken van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Deze bouwtitel is aangekocht en toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Ten tweede geeft de provincie aan dat in het voorontwerp niet voorzien is in een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Hierop is dit bestemmingsplan aangevuld. De landschappelijke inpassing is inmiddels ook gerealiseerd. Ten slotte verzoekt de provincie om in de regels op te nemen dat er ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte maximaal één woning is toegestaan. Hierop is onderhavig bestemmingsplan aangevuld.

7.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan voor één ieder ter inzage gelegd. Het resultaat van deze terinzagelegging wordt in deze paragraaf opgenomen.

7.4 Bestemmingsplanprocedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;

- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

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

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

