

Ruimtelijke onderbouwing
ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3
Wabo

Broekstraat 55 Mierlo

Projectlocatie

Broekstraat 55, Mierlo

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing, ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, ten behoeve van de uitbreiding van een woning aan Broekstraat 55 te Mierlo

Projectnummer

DN74.R001

Datum rapportage

13 augustus 2018, definitief

Opdrachtgever

Familie Ponsioen
Schutsboom 54
5406 KH Helmond

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-tekenburo.nl

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	1
2.	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
2.3	Uiterlijke verschijningsvorm uitbreiding	4
3.	BELEIDSKADER	5
3.1	Provinciaal beleid	5
3.1.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	5
3.1.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	6
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.2.1	Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo	8
3.2.2	Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo	9
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN	11
4.1	Natuur	11
4.1.1	Gebiedsbescherming	11
4.1.2	Soortenbescherming	11
4.2	Landschappelijke inpassing	12
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	12
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	12
4.3.2	Archeologische waarden	13
4.4	Parkeren en ontsluiting	15
5.	MILIEUASPECTEN	17
5.1	Bodem	17
5.2	Water	18
5.3	Geurhinder	18
5.4	Bedrijven en milieuzonering	19
5.5	Geluid	19
5.6	Luchtkwaliteit	20
5.7	Externe veiligheid	20
6.	WATERPARAGRAAF	22
6.1	Waterbeleid	22
6.2	Afvoer hemelwater	23
7.	CONCLUSIE	24

Bijlage

- Situatietekening en impressie
- Rapportage archeologisch onderzoek en selectieadvies
- Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Ponsioen (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens op de locatie Broekstraat 55 te Mierlo (hierna: de projectlocatie) de bestaande woning uit te breiden.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. Op de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' (vastgesteld op 8 november 2010) van toepassing. De projectlocatie heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn een drietal archeologische dubbelbestemmingen ('Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5') op het bestemmingsvlak van toepassing en is de locatie gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht en een bebouwingsconcentratie.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 2.1, lid 1 onder sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, een inpassingsplan of een voorbereidingsbesluit.

Het gaat hier in onderhavig geval om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits in een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden verleend.

Dit rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovenstaand besluit. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en worden ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten besproken.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie ligt binnen de grenzen van de gemeente Geldrop-Mierlo, ten zuidwesten van de uitbreiding Brandevoort behorende bij de kern Helmond op een afstand van circa 300 meter, en ten noorden van de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk Luchen, behorende bij de kern Mierlo op een afstand van circa 250 meter. De locatie Broekstraat 55 staat kadastraal bekend als gemeente Mierlo, sectie L, nummer 1338 en 1339. Het betreffende perceel wordt begrensd door de Broekstraat aan de noordzijde, burgerwoningen aan de noord-, oost- en westzijde en aan de zuidzijde is landbouwgrond gelegen.



Figuur 1: Ligging projectlocatie op topografische kaart



Figuur 2: Ligging projectlocatie in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging projectlocatie

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De uit te breiden woning ligt op een perceel met woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. De woning heeft een inhoud van 510 m³.

De volgende figuur geeft een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 4: Ligging perceel Broekstraat 55

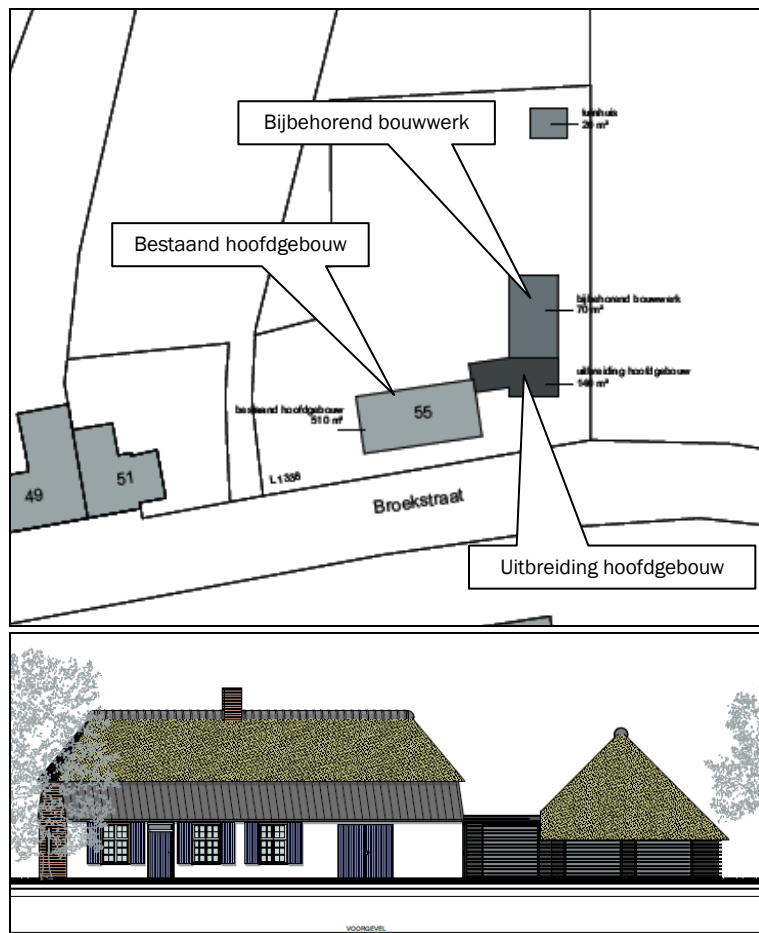
2.2 Gewenste situatie

Voorliggende onderbouwing heeft tot doel om de bestaande woning uit te breiden. Opzet is om de verschijningsvorm en gevelindeling van het bestaande hoofdgebouw binnen het beschermde dorpsgezicht te behouden (conform artikel 32.2 van de regels) en daarom de uitbreiding in de vorm van een apart bijbehorend bouwwerk te realiseren dat middels een tussenlid in verbinding staat met de bestaande woning.

Conform de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' mag de inhoud van een woning (hoofdgebouw) niet meer bedragen dan 650 m³. Insteek van het plan is om van het nieuwe gedeelte een deel (slaapkamer en tussenlid) als uitbreiding van het hoofdgebouw aan te merken (140 m³) en het overige gedeelte (gastenverblijf en overdekt terras) te beschouwen als een bijgebouw. Daarmee passen de slaapkamer en het tussenlid binnen de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw en de oppervlakte aan bijgebouwen binnen de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. Het nieuwe bijgebouw heeft echter wel een hogere nokhoogte dan maximaal is toegestaan.

Een ruimtelijke procedure dient te worden gevoerd om onderhavige ontwikkeling (welke in strijd is met het bestemmingsplan) mogelijk te maken. Er is voor gekozen een buitenplanse afwijkingsprocedure te volgen middels een omgevingsvergunning.

Een situatieschets van het project is weergegeven in de volgende figuur (zie ook bijlage).



Figuur 5: Situatietekening + 3D-impressie Broekstraat 55 te Mierlo

2.3 Uiterlijke verschijningsvorm uitbreiding

Het uit te breiden pand is gelegen in beschermd dorpsgezicht. Het betreft het uitbreiden van de woning om deze gelijkvloers bewoonbaar te maken met daarbij een gastenverblijf. De bestaande kleine boerderijwoning is kenmerkend door de hele lage goot- en noklijn. Om de bestaande massa en het historische karakter van de woning zoveel mogelijk te respecteren is gekozen voor een losse bouwmassa gekoppeld aan de bestaande. Daarbij is de locatie rechts van de woning van wezenlijk belang om het contact met de tuin vanuit alle leefruimten zoveel mogelijk te waarborgen. Ten behoeve van de uitbreiding rechts van de bestaande woning wordt een aantal bestaande bijgebouwtjes met weinig kwaliteit gesloopt.

Het ontwerp is gebaseerd op een ingetogen schop/Vlaamse schuur passend bij het karakter van de woning. Door de koppeling met de bestaande woning zoveel mogelijk ondergeschikt maar ook zo ver mogelijk naar achteren te houden blijft de bestaande massa helder, en het profiel van de woning intact. Door de toepassing van relatief steile rietgedekte dakschilden zonder een enkele dakopening ontstaat een helder rustig volume. Het tussenlid wordt grotendeels transparant uitgevoerd om de identiteit van het hoofdvolume van de boerderijwoning en schuur te versterken. De gevels van de schuur worden rondom voorzien van zwarte houten lamellen, ook daar waar gevelopeningen voorzien zijn, waardoor in het geheel een concessieloze schuur ontstaat die past in zijn omgeving en eer doet aan de authentieke karakteristieke boerderijwoning.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

In deze structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid. De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'.

Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken in het functioneren van het watersysteem en in de biodiversiteit en daarmee ook de landschappelijke contrasten in Brabant versterken.

De provincie stimuleert in landelijke gebieden een menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie. In accentgebieden voor agrarische ontwikkeling staat een duurzame ontwikkeling van de landbouw centraal, de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en het behoud en ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en wonen.

Voor de landelijke structuur gelden de volgende ambities:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

De projectlocatie is gelegen in 'gemengd landelijk' gebied en 'zoekgebied verstedelijking'. (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie vormt samen met de Verordening ruimte het middel om de ruimtelijke visie op de provincie Noord-Brabant te realiseren. In de zone 'gemengd landelijk gebied' is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. In de gebieden rondom de steden en dorpen is meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. De woning wordt uitgebreid binnen een bestaand bestemmingsvlak en past derhalve zonder meer in het beleid.

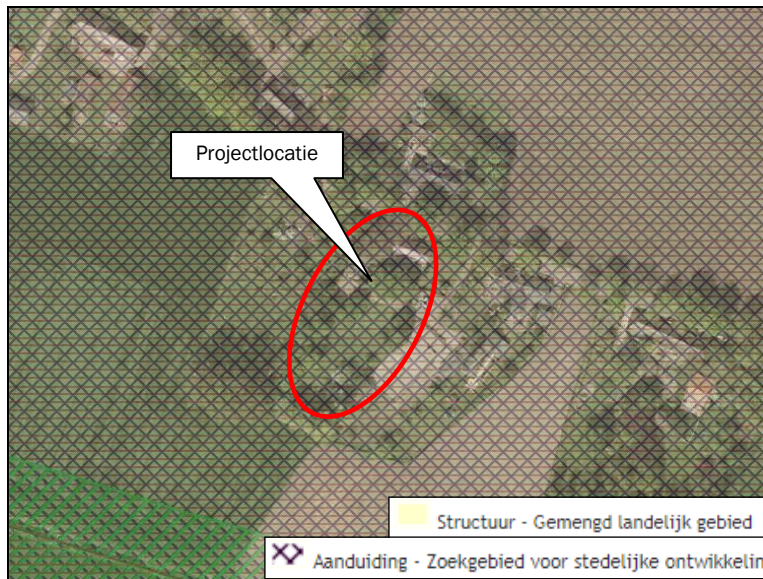
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden. Alle wijzigingen nadien zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 1 januari 2018.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De projectlocatie is, in het kader van de Verordening ruimte, gelegen binnen de zone 'gemengd landelijk gebied' en aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'structuren en aanduidingen' Verordening ruimte

Tot gemengd landelijk gebied behoren de gebieden buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van het Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw.

De Verordening ruimte geeft een aantal regels ten aanzien van ontwikkelingen in de verschillende zones en ten aanzien van wonen buiten stedelijk gebied. Bij onderhavig project is sprake van een al bestaande functie, namelijk de bestemming wonen.

In de Verordening ruimte zijn regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving Gemengd landelijk gebied.

Artikel 7.7 bevat regels ten aanzien van de functie wonen in gemengd landelijk gebied. Echter, het betreft hier een uitbreiding binnen een bestaande woonbestemming; de regels in artikel 7.7 zien op het toevoegen van een woning in het buitengebied en zijn derhalve niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed

mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

Er is sprake van een bestaand bouwperceel, waarop de bestemming 'wonen' rust. De uitbreiding van de woning wordt, voor zover de regels van het bestemmingsplan met betrekking tot behoud van het beschermd dorpsgezicht dit toelaten, zo dicht mogelijk tegen de bestaande woning gesitueerd. De locatie is reeds landschappelijk ingepast.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Beoogde situatie betreft een relatief geringe ontwikkeling qua aard en omvang. Er vindt geen waardevermeerdering van gronden plaats.

De woonbestemming is reeds landschappelijk ingepast. De uitbreiding van de woning behoeft derhalve geen extra landschappelijke inpassing.

Beschrijving gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie met het toepassen van daarbij passende bestemmingen. De ontwikkeling dient een uitwerking te zijn van het te voeren beleid voor dat gebied, dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De ontwikkeling past binnen de menging van functies in het gemengd landelijk gebied en met name in het bebouwingslint langs de Broekstraat. De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van de projectlocatie zijn verder uitgewerkt in het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling past in het gemengd landelijk gebied.

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Verordening ruimte.

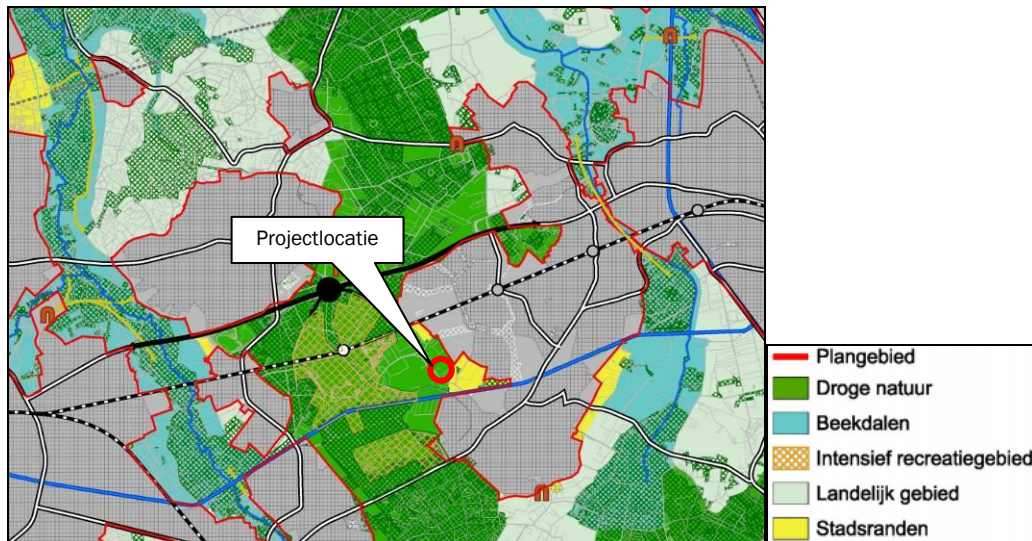
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd worden. In 2015 is de structuurvisie geactualiseerd. Tegelijkertijd is de Nota Kostenverhaal opgesteld. Deze Nota Kostenverhaal bevat de kaders over het verhaal van kosten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie beschreven zijn. De structuurvisie geeft onder andere antwoord op de volgende vragen:

- Waar vinden de komende tijd concrete ontwikkelingen, zoals woningbouw of de aanleg van infrastructuur plaats?
- Waar wordt gekozen voor behoud van de bestaande situatie?
- Wat zijn de beleidsuitgangspunten waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst worden?
- Wat zijn de bestaande gegevens en feiten waarmee we rekening moeten houden?

Zoals weergegeven in de volgende figuur valt de woning aan de Broekstraat 55 binnen de zone 'droge natuur'.



Figuur 8: Uitsnede kaart Intergemeentelijke Structuurvisie

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard en omvang dat deze geen invloed heeft op de doelstellingen ten aanzien van deze zone.

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' zijn de gronden op de projectlocatie bestemd met de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn een drietal archeologische dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5') op het bestemmingsvlak van toepassing. Tevens is de locatie gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht en een bebouwingsconcentratie (zie volgende figuur).

Conform de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' mag de inhoud van een woning (hoofdgebouw) niet meer bedragen dan 650 m³. Insteek van het plan is om van het nieuwe gedeelte een deel (slaapkamer en tussenlid) als uitbreiding van het hoofdgebouw aan te merken (140 m³) en het overige gedeelte (gastenverblijf en overdekt terras) te beschouwen als een bijgebouw. Daarmee passen de slaapkamer en het tussenlid binnen de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw en de oppervlakte aan bijgebouwen binnen de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. Het nieuwe bijgebouw heeft echter wel een hogere nokhoogte dan maximaal is toegestaan.

Artikel 32.2 lid c geeft aan dat de bestaande gevelindeling van hoofdgebouwen in stand dient te blijven. Door het hoofdgebouw op deze manier uit te breiden wordt hieraan voldaan.

Binnen het initiatief bedraagt de hoogte van het bijgebouw circa 5,7 meter.

Volgens het geldende bestemmingsplan bedraagt de toegestane bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4,5 meter. Hierop wijkt het initiatief dus af van de bestemmingsplanregels.

In artikel 2.1, lid 1 onder sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, een inpassingsplan of een voorbereidingsbesluit.

Het gaat hier in onderhavig geval om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits in een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden verleend.



Figuur 9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

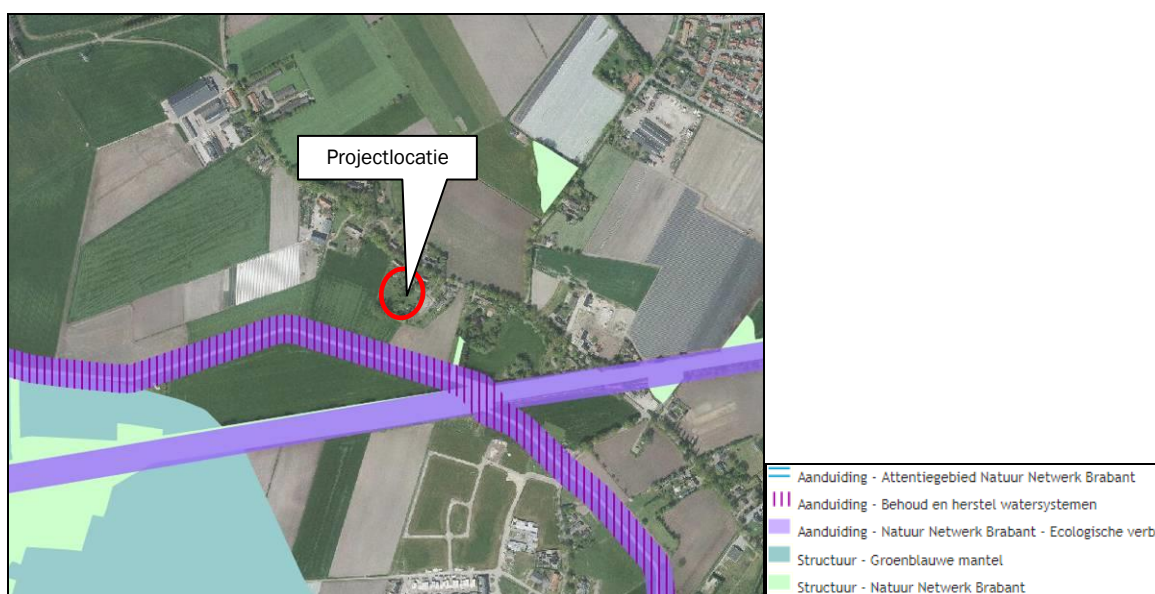
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

De projectlocatie ligt op een afstand van 50 meter ten noorden van een gebied behorende tot het Natuur Netwerk Nederland. Op een afstand van 230 meter ten noorden van de projectlocatie ligt tevens een gebied behorend tot het Natuur Netwerk Nederland. Door de uitbreiding van de woning worden deze gebieden niet aangetast c.q. doorkruist (zie volgende figuur).



Figuur 10: Natuur Netwerk Nederland omgeving projectlocatie

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan. Deze vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en

Faunawet en de Boswet. De Wnb regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Door de voorgenomen ontwikkeling aan de Broekstraat 55 zullen geen beschermde natuurwaarden verloren gaan; er hoeft geen groen te worden verwijderd voor de uitbreiding van de woning. In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden (maart-september). Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de bouwactiviteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

4.2 Landschappelijke inpassing

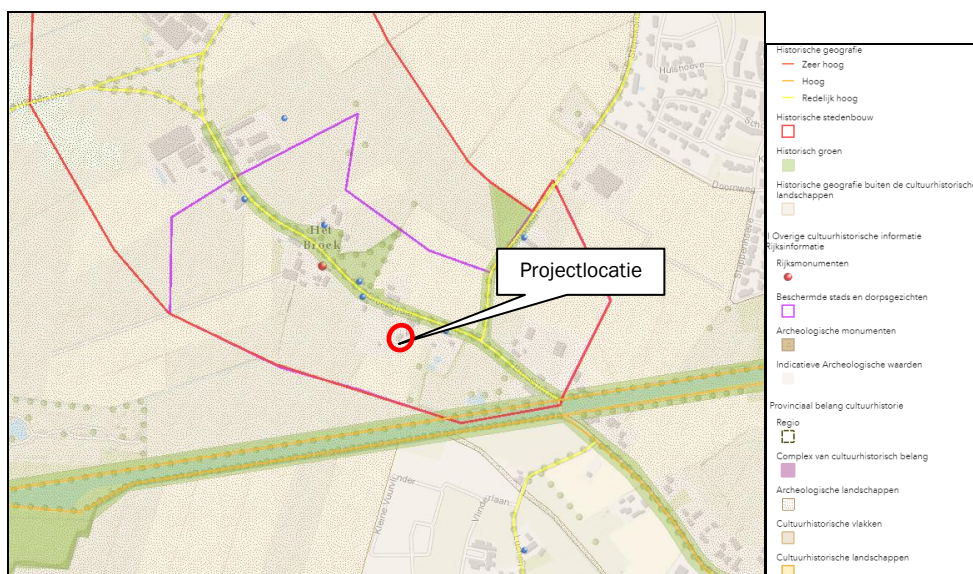
Onderhavige ontwikkeling ziet op een geringe uitbreiding van de woning binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'.

De woonbestemming is reeds landschappelijk ingepast. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het omliggende landschap. De uitbreiding van de woning behoeft derhalve geen extra landschappelijke inpassing.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende cultuurhistorische waarden. De volgende figuur toont een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de projectlocatie en de omgeving.



Figuur 11: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

De projectlocatie is gelegen binnen de Buurtschap Het Broek. Dit is een buurtschap met driehoekige pleinen en lintbebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of 'einzelhöfe' werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1800-1920.

De weg door het buurtschap en het kleine onverharde driehoekige plein kennen een beplanting met eiken. Het is deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De projectlocatie ligt in dit beschermd stads- en dorpsgezicht. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen. Hierin is met name een beschermende regeling opgenomen voor de hoofdgebouwen en de bijgebouwen; zo dient onder andere de bestaande gevelindeling van hoofdgebouwen in stand te blijven en mag de bestaande goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van gebouwen niet worden vergroot of verkleind. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen ter bescherming van de karakteristieke landschappelijke waarden van het gebied.

Ook ligt de projectlocatie in een gebied met Laanbeplanting en de boomweide Het Broek. De laanbeplanting en een boomweide van zomereik is te vinden langs de weg en op een onverhard driehoekig plein in het oude buurtschap. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1890-1900.

Hiernaast ligt de projectlocatie in regio de Kempen; de ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunnen snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren.

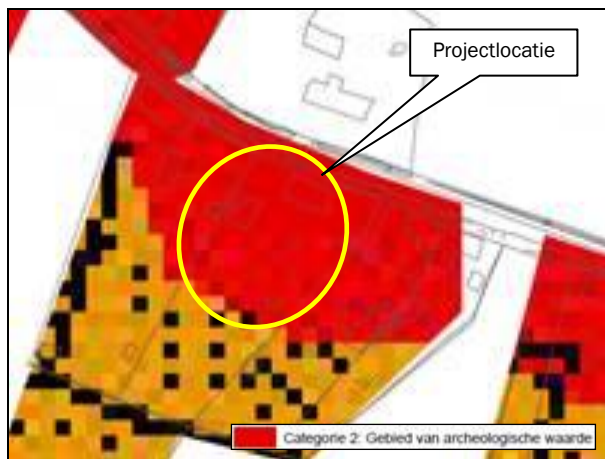
Het landschap Helmondse akkers is ook van toepassing op de projectlocatie. Dit landschap ligt in de nabijheid van Helmond en omvat het sterk gevarieerde landschap tussen het Dommeldal in het westen en de Peelhorst in het oosten. Het gebied wordt van zuid naar noord doorsneden door de Aa en de Goorloop en hun zijbeken. Hierdoor is een mozaïek van kleinere en grotere dekzandgebieden ontstaan die veelal zijn bedekt met oude akkercomplexen en woeste gronden heide, bos. Met name in het westen komen zones met stuifduinen voor.

Beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan. De uitbreiding van de woning wordt op een dergelijke manier vormgegeven dat deze voldoet aan de regels met betrekking tot behoud van het beschermd dorpsgezicht.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van tenminste een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart is de projectlocatie gelegen in een gebied van archeologische waarde (categorie 2) (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidskaart 2012

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. Het gaat hier om de oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Aangezien de ontwikkeling de drempelwaarde overschrijdt, is een archeologisch onderzoek vereist.

Archeologisch vooronderzoek

In februari 2018 is een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek) uitgevoerd¹.

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het grootste deel van de projectlocatie een lage verwachting heeft op het aantreffen van intacte archeologische waarden, gebaseerd op het aantreffen van een bodemopbouw die verstoord is tot in de natuurlijke ondergrond. Er zijn geen aanwijzingen dat ter plaatse van de voorgenomen ingrepen sprake is van een intacte bodemopbouw. Slechts ter plaatse van een boring (6), ten oosten van de bestaande bebouwing, is mogelijk sprake van een historische uitbraaksleuf. Hier zijn mogelijk overblijfselen van bewoning en bebouwing uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd aan te treffen. Aangezien de bodemopbouw tot in de natuurlijke ondergrond verstoord is geraakt, is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen.

Op basis van het vooronderzoek is sprake van twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Daarom wordt geadviseerd om deze ingrepen in het plangebied voortgang te laten vinden zonder noodzaak tot verder archeologisch onderzoek. Mochten hier onverhoopt toch nog archeologische waarden worden aangetroffen, dan zijn de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden wettelijk verplicht deze direct te melden bij het bevoegd gezag (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Voor het overige deel van het plangebied wordt geadviseerd om de dubbelbestemming op het aantreffen van archeologische waarden te handhaven. Eventuele toekomstige ingrepen in dat deel van het zullen naar verwachting zorgen voor een verstoring van de archeologische waarden. Wanneer hier in de toekomst ingrepen plaats zullen vinden, dienen deze vooraf te worden gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek.

De rapportage van het archeologisch vooronderzoek is bijgevoegd als bijlage.

¹ Mierlo, Broekstraat 55, Gemeente Geldrop - Mierlo (NB), Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 18 april 2018

Selectieadvies omgevingsdienst Zuid Oost Brabant

Naar aanleiding van de beoordeling van het archeologisch onderzoek door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een selectieadvies opgesteld, waarbij het volgende advies is uitgebracht:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is duidelijk dat aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde moet worden toegekend, vanwege de ligging in de historische kern van de Broekstraat. Vanwege deze hoge archeologische verwachtingswaarde is een waarden archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven (conform protocol Proefsleuven Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 4.0 en de aanvullende richtlijnen van de gemeente Geldrop-Mierlo) noodzakelijk. Hiermee kan de kwaliteit, aard, datering en omvang en diepteligging van de vindplaats worden vastgesteld. Wij adviseren dan ook om na de bovengrondse sloop een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om vast te stellen of er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Gezien de relatief geringe omvang van het plangebied raden wij bovendien aan de mogelijkheid tot een doorstart naar een opgraving open te houden, indien het proefsleuvenonderzoek resulteert in positieve resultaten. Daarbij willen wij wel benadrukken dat zo'n doorstart pas gemaakt kan worden, wanneer het onderzoek door middel van proefsleuven geëvalueerd is. Het archeologisch onderzoek kan gecombineerd worden met de aanleg van bouwputten en aanleg van infrastructuur. Dit archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een bedrijf dat gecertificeerd is voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Oordeel bevoegd gezag

Er is een duidelijk verschil in de conclusies van het archeologisch onderzoeksbureau en het uitgebrachte selectieadvies door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Het archeologisch onderzoeksbureau geeft aan dat geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is, terwijl de Omgevingsdienst aangeeft dat een proefsleuvenonderzoek nodig is.

Na diverse gesprekken en een bezoek ter plaatse is geoordeeld dat wij het uitgebrachte selectie advies overnemen en bepalen dat er een proefsleuvenonderzoek nodig is. Volgens ons is er nog steeds de nodige3 onzekerheid over de omvang van de verstoring door de HBO-tank en onduidelijkheid of deze tank er nog ligt. De boring met glas en puin is volgens ons onvoldoende bewijs dat de verstoring vele tientallen meters groot is. Verder gaan wij ervan uit dat de bestaande bijgebouwen, die zonder vergunning zijn geplaatst, slechts beperkt de bodem hebben verstoord. Verder betreft het een locatie in het beschermde dorpsgezicht 't Broek met voor een groot deel een hoge archeologische verwachtingswaarde, waar we extra zorgvuldig mee om willen gaan. Het uitgevoerde archeologische onderzoek geeft wat ons betreft onvoldoende uitsluitsel. Met een representatieve proefsleuf kan hierover zekerheid worden verkregen.

Dit houdt in dat aan de te verlenen omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld om een representatief proefsleuvenonderzoek uit te voeren op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

4.4 Parkeren en ontsluiting

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen en maatvoering zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASV 2012).

Op basis van de Parkeernormen (CROW) dienen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden. Voor een vrijstaande woning betreft de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen.

Er is op de projectlocatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ontsluiting

De projectlocatie wordt middels één inrit direct ontsloten op de Broekstraat. De uitbreiding van de woning heeft geen extra verkeersbewegingen tot gevolg.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Aanleiding van de bodemtoets vormt de uitbreiding van een bestaande woning aan de Broekstraat 55 te Mierlo.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van de projectlocatie Broekstraat 55 reeds in gebruik ten behoeve van de functie wonen. De bestaande woning wordt uitgebreid. Het is niet te verwachten dat in het verleden bodembedreigende activiteiten zijn verricht op deze grond. Aangezien de ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een woning, is een verkennend bodemonderzoek vereist.

Verkennend bodemonderzoek

Op de projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd om de huidige bodemsituatie ter plaatse van de projectlocatie in beeld te brengen².

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,7 m beneden maaiveld overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk ter plaatse van een van de boringen (B2) resten glas waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood, zink en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

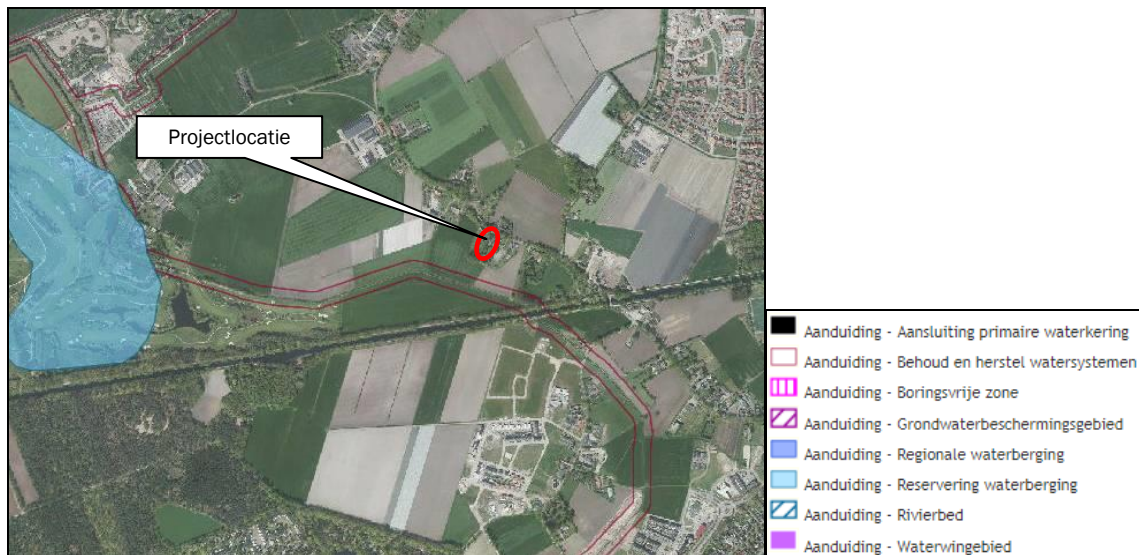
In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

² Rapport verkennend bodemonderzoek Broekstraat 55 te Mierlo, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 9 april 2018

In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

De projectlocatie is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

Hemelwater van de nieuw op te richten bebouwing en erfverharding op de locatie kan infiltreren op de niet-verharde gronden binnen het bestemmingsvlak.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Hoewel de woonfunctie wel wordt uitgebreid, wordt er geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. Derhalve hoeft er niet getoetst te worden aan bovenstaande en vormt de uitbreiding geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitbreiding van de woning.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in de projectlocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen de bestemmingsvlakken.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object mogelijk gemaakt. De bestemming 'wonen' is reeds op de locatie aanwezig. De met dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling veroorzaakt geen negatief effect op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en omgekeerd zullen deze bedrijven geen hinder veroorzaken op de uit te breiden woning. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen) tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai, en omgevingslawaai.

Wegverkeerslawaai

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Onderhavige ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Een dergelijk plan dient getoetst te worden aan artikel 76a van de Wet geluidhinder Wgh (indien de instandhoudingstermijn langer is dan 10 jaar).

De projectlocatie is gelegen aan de Broekstraat, waarop een geluidzone van toepassing is. De locatie is gelegen binnen deze geluidzone. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd³.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidsgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (wegen buiten bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de gevels van de uitbreiding van de woning wordt overschreden. Voor de voorgevel wordt tevens de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Dit betekent dat de uitbreiding alleen mogelijk is als de voorgevel als dove gevel wordt uitgevoerd. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen ter plaats van verblijfsruimten. De aan te vragen hogere waarde bedraagt dan 51 dB op de zijgevel.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Broekstraat 55 Mierlo, M&A Omgeving BV, 31 januari 2018

Geconcludeerd wordt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen gelden tegen de realisatie van de uitbreiding van de woning, mits de voorgevel als dove gevel wordt uitgevoerd en een hogere waarde van 51 dB wordt aangevraagd bij de gemeente. Hiertoe dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Industrielawaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. Er wordt echter niet voorzien in het oprichten van een nieuw geluidgevoelig object. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief

De uitbreiding van de woning heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

[illegible]

De projectlocatie is gelegen op circa 3.400 meter van de Rijksweg A67. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 4.000 meter. De uitbreiding van de woning heeft echter geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico; de populatie neemt niet toe. Externe veiligheid is derhalve niet relevant.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat deze uitbreiding niet relevant is voor de structuurvisie buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Beleid Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water

Per 1 januari 2016 geldt het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering

Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal

De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker

Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst

Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Een van de belangrijke punten in het waterbeheerplan is het creëren van een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Dit kan worden bereikt door op een goede manier om te gaan met water onder andere door het bergen van hemelwater en het vasthouden van water in droge perioden.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen de projectlocatie is de 'Keur Waterschap de Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die bepalingen bevat met betrekking tot activiteiten die gevolgen hebben voor waterhuishouding en waterbeheer. Op grond van Keur is het zonder ontheffing van het waterschap is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m².

6.2 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

In de huidige situatie wordt het hemelwater ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem.

In onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename groter dan 2.000 m². Dat betekent dat de aanleg van een infiltratievoorziening ten behoeve van de afvoer van het hemelwater niet noodzakelijk is.

Gebruik niet uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater niet op het riool afgevoerd en is het uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. (Huishoudelijk) afvalwater wordt door middel van het riool afgevoerd.

Conclusie

Het schone hemelwater afkomstig van de erfverharding en bebouwing wordt niet afgevoerd naar het riool, maar kan infiltreren op de niet-verharde gronden binnen het bestemmingsvlak. Waterverontreiniging wordt voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel inzake de watertoets.

7. Conclusie

Het voornemen betreft de uitbreiding van de bestaande woning aan de Broekstraat 55 te Mierlo. Het initiatief dient ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de geldende planologische en milieukundige voorwaarden:

- De uitbreiding van de bestaande woning wordt middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd, het past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant;
- De in de omgeving voorkomende waarden (landschap, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door het initiatief;
- De projectlocatie is gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht; hier gelden regels ten aanzien van onder andere de gevelindeling. Hier wordt in de beoogde situatie rekening mee gehouden;
- Het initiatief is milieuhygiënisch aanvaardbaar. Middels onderzoeken is aangetoond dat er geen belemmering ontstaat voor de uitbreiding van de woning. Voor het aspect wegverkeerslawaaï dient wel een hogere waarde bij het bevoegd gezag te worden aangevraagd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende functies.

Voor wat betreft het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.3.2) geldt dat het uitgevoerde archeologisch onderzoek nog een aantal onzekerheden bevat. Derhalve is geoordeeld dat er een representatief proefsleuvenonderzoek nodig is, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde programma van eisen. Dit aspect zal als voorwaardelijke verplichting aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

De beoogde wijziging voldoet verder aan alle geldende planologische en milieuhygiënische voorwaarden.

Bijlage

Situatietekening en impressie

Bijlage Rapportage archeologisch onderzoek en selectieadvies

Bijlage

Rapportage verkennend bodemonderzoek

Bijlage Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Voorgeschiedenis

Voortraject

Over onderhavige aanvraag is in vroeg stadium overleg gevoerd. Op 11 januari 2018 is per mail aan dhr. Haenen van het bureau Donkers-Relou aangegeven dat er archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. In afwijking van ons advies heeft aanvrager gekozen voor booronderzoek. Over de wijze waarop archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd is meerdere keren contact geweest in de periode tot aan het opstellen van ontwerpbesluit. In juni 2018 is door ons aangegeven dat we vasthouden aan ons eerder uitgebrachte selectieadvies van mei 2018, maar dat we wel bereid zijn om het programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek, zelf te laten opstellen. De overige kosten zijn voor de rekening van de ontwikkelaar. Op 17 juli 2018 is door de heer Relou van bureau Donkers-Relou per mail aangegeven dat er kan worden ingestemd met het opstellen van het ontwerpbesluit, waar de voorwaarde voor proefsleuvenonderzoek onderdeel van uit maakt.

Ontwerp omgevingsvergunning

Met ingang van 20 september 2018 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een boerderij en oprichten tuinhuis aan de Broekstraat 55 in Mierlo voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de zienswijzeperiode, op 11 oktober 2018, heeft een gesprek met wethouder Jeucken plaatsgevonden over de voorwaarde met betrekking tot het proefsleuvenonderzoek. In een mail van 12 oktober 2018 aan aanvrager is nogmaals aangegeven dat de voorwaarde in stand wordt gehouden.

Zienswijze

Op 6 november 2018 is in aanvulling hierop een schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt verder in behandeling genomen. Onderstaand wordt de zienswijze kort en samengevat weergegeven. Vervolgens wordt kort het juridisch kader weergegeven.

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de voorwaarde om via een uit te voeren programma van eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek te laten verrichten. Reclamant vindt de opname van deze aanvullende eisen onterecht. De zienswijze is verder uitgesplitst in de volgende zaken:

1. De gemeente zou bij haar beoordeling van het archeologisch vooronderzoek verouderde richtlijnen en niet de vigerende regelgeving BRL 4000 volgen. Ook zou het archeologisch vooronderzoek hebben uitgewezen dat er geen archeologische verwachtingswaarde meer is voor het gedeelte van het perceel waar de nieuwe bebouwing geprojecteerd is.
2. Het door de gemeente opgestelde Programma van Eisen schrijft geen proefsleuf voor maar een complete opgraving in de vorm van een archeologische begeleiding. Aanvullend hierop wordt voorgeschreven dat dit onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden. Voor beiden zaken is geen naderen argumentatie in het programma van eisen opgenomen.
3. Een bestaande put van 20m² wordt niet meegenomen, zodat er minder dan 100m² van het te bebouwen oppervlak in het gebied valt met mogelijke archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor zou geen archeologisch onderzoek nodig zijn. Verder is het praktisch niet mogelijk om de

120 m³ grond die ontgraven moet worden op het terrein op te slaan zonder verstoring van de aanwezige tuin.

4. De vlaamse schuur heeft een oppervlakte van 106m². De bebouwing ligt welke deels binnen waarde archeologie 1 en deels binnen waarde archeologie 3 ligt. De grens van 100 m² wordt minimaal overschreden en de meest ongunstige regelgeving wordt van toepassing verklaard. De proportionaliteit in de gestelde eisen door de gemeente staan in geen verhouding meer met de stichtingskosten van het bouwwerk.

Juridisch kader

De geprojecteerde bebouwing ligt binnen bestemmingsplan Buitengebied met de bestemming Wonen. Op het perceel liggen vier verschillende dubbelbestemmingen: BeschermD Dorpsgezicht, Waarde-Archeologie 1, 3 en 5. Waarde – archeologie 1, welke ligt op het voorste deel van het perceel, kent de strengste regeling. Op grond van artikel 27.2 aanhef en lid d is het niet toegestaan te bouwen met uitzondering van de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 100m². Op grond van artikel 27.2 aanhef en lid e is het niet toegestaan te bouwen met uitzondering van de bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van vorige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 100m² bedraagt.

De dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3 en 5 kennen een gelijke regeling met 500 m² respectievelijk 2500 m².

De bebouwing (exclusief tuinhuis) is 122 m². Van de geprojecteerde bebouwing ligt 105 m² binnen Waarde-archeologie 1. Er wordt niet voldaan aan de bepalingen uit artikel 27.2 aanhef en lid d en e van het bestemmingsplan. Het bouwplan in strijd met het hieromtrent bepaalde in het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 27.3 lid van het bestemmingsplan kan hiervan worden afgeweken:

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 27.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 - 1 met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 - 2 in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.
- b In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

Op grond van deze bepalingen zijn de voorwaarden in de ontwerp omgevingsvergunning opgenomen.

Advies ODZOB

De ingediende zienswijze is, gelet op het specifieke karakter van met name de eerste twee zaken, door ons voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Hieronder volgt het gemeentelijk oordeel op de ingekomen zienswijzen. Het advies van de Omgevingsdienst is als bijlage bij deze nota van zienswijzen opgenomen. In de beoordeling van de zienswijzen wordt dit advies betrokken.

Beoordeling zienswijzen

Ad 1) Wij sluiten aan bij het advies van de omgevingsdienst. Daarbij wordt gekozen voor een bredere insteek dan alleen toepassing van richtlijnen vanuit de BRL 4000. De inhoudelijke resultaten van archeologisch onderzoek in de hele regio worden hierin meegenomen.

In dit geval wordt archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven voorgeschreven. Dit gelet op het feit bij andere bouwplannen verderop in de Broekstraat eerder ook archeologische vondsten zijn gedaan.

Ad 2) In het Programma van Eisen is eerder uitgegaan van de nog aanwezige te slopen schuur. In verband met deze schuur zou er nog er nog geen proefsleuf aangelegd kunnen worden. Er is daarom destijds uitgegaan van een poefsleuf met mogelijke doorstart naar een opgraving onder de variant van een archeologische begeleiding.

Tijdens een bezoek van 11 juli 2018 (Robijn Andringa en Jack van der Zanden) is geconstateerd dat deze schuur al gesloopt is. Het programma van eisen kan op dit punt worden aangepast, inclusief de bijbehorende situatietekening waar de schuur nog op staat afgebeeld) en kan dientengevolge ook volstaan worden met een proefsleuvenonderzoek. Dit verandert echter weinig aan de omvang van de proefsleuf, die een zekere grootte moeten hebben om in de sleuf archeologische sporen goed te kunnen herkennen en te kunnen interpreteren.

Ad 3) In de zienswijze wordt aangegeven dat bij een bezoek van de gemeente, op 11 juli 2018, er al sprake was van een put van 20m² grootte en een diepte van 1m. Reclamant geeft aan dat hierdoor al een deel van het gebied verstoord is en er daarom minder dan 100m² van het te bebouwen oppervlak ligt binnen het gebied met archeologische hoge verwachtingswaarde.

Ten tijde van het verkennend vooronderzoek (uitgevoerd in februari / maart 2018) was het terrein nog in oorspronkelijke staat, dus met boom en gefundeerde mast en geen vergravingen.

Ook tijdens ons locatiebezoek op 11 juli 2018 was er nog geen sprake van een dergelijk grote put. De boomstronk was op dat moment nog aanwezig en rondom wat vrij gegraven (foto 2 en 4). Ook ter plaatse van de gefundeerde mast (foto 3) was rondom wat vrij gegraven. Tijdens bezoek bent u er op gewezen om de boomstronk, fundering te laten zitten en geen graafwerkzaamheden uit te voeren, totdat het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd.



Tijdens het gesprek met wethouder Jeucken op 18 oktober 2018 gaf u echter aan dat u de boomstronk al had verwijderd.

Zoals in het juridisch kader is aangegeven, worden de waarden van het bestemmingsplan overschreden. Hiermee is het voorschrijven van archeologisch onderzoek een gegeven. Dat u later, in afwijking van onze instructie, nog graafwerkzaamheden heeft uitgevoerd kan er niet toe leiden dat er geen archeologisch onderzoek meer nodig is.

Ad 4) Wij vinden het eveneens waardevol dat er een mooie authentieke schuur wordt geplaatst, die goed past in het beschermd dorpsgezicht. Hieraan hebben wij graag onze medewerking verleend. Wel zorgde de afwijkende hoogte van de schuur dat er inderdaad een uitgebreide afwijkingsprocedure moest worden doorlopen (inclusief de hier bij behorende leges en de op te stellen ruimtelijke onderbouwing). Deze uitgebreide afwijkingsprocedure staat los van de archeologische onderzoeksplicht, die gebaseerd is op de archeologische dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 1'.

Slechts een klein deel van het bouwplan ligt binnen de 'Waarde archeologie – 3. Het deel van binnen 'Waarde archeologie – 1' overschrijdt de grenswaarde van 100m². Bij de hieraan gekoppelde bouwvoorschriften geldt dat voor alle plannen groter dan 100m² een (verkennd) archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het bouwplan aan de Broekstraat 55 is groter dan 100m² en daarmee onderzoeksplichtig. Van deze maat willen wij niet afwijken, gelet ook op de locatie in het beschermd en cultuurhistorisch waardevolle dorpsgezicht.

In het advies van de ODZOB worden de kosten van het gravend archeologisch onderzoek op € 6.000,- en € 8.000,- geschat. Dit is weliswaar een aanzienlijk bedrag, maar in de aanvraag om de omgevingsvergunning worden de totale bouwkosten op circa € 125.000,- geraamd.

Wij beseffen dat de kosten voor een proefsleuvenonderzoek aanzienlijk zijn, maar vinden dit niet dermate onevenredig met de totale bouwkosten van het plan, dat we van ons archeologisch beleid willen afwijken. De kosten zijn volgens ons voldoende proportioneel.

Conclusie

Wij zijn van mening dat wij vanaf het beginstadium van uw bouwplannen op een zorgvuldige wijze met u hebben gecommuniceerd. Verder hebben wij na ons bezoek van 11 juli jl. aangeboden om op de kosten van de gemeente het programma van eisen te laten opstellen. Ook hebben wij u toen aangeboden om de zaak aan het college van B&W voor te leggen, indien u het niet eens was met onze eis om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. In reactie hierop heeft u ons laten weten dat het ontwerpbesluit kon worden opgesteld. Hierdoor hebben wij het programma van eisen laten opstellen en waren wij in de veronderstelling dat u met dit programma van eisen kon instemmen.

Wij vinden dat wij uw bouwplan en het bijhorende archeologisch onderzoek op een zorgvuldige wijze hebben behandeld en zien geen aanleiding om af te wijken van de in de ontwerp-omgevingsvergunning gestelde voorwaarden. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.