

Ruimtelijke onderbouwing Genoenhuizerweg 4 Geldrop
Realisatie van 1 vrijstaande woning

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Het voornemen bestaat om de bestaande mantelzorgwoning te slopen en 1 vrijstaande woning mogelijk te maken aan de Genoenhuizerweg 4 te Geldrop. De beoogde nieuwe woning ligt onder meer buiten het bouwvlak en wijkt op enige punten af van het bestaande bestemmingsplan, waarover hieronder meer. Een uitgebreide omgevingsvergunning is daarom noodzakelijk.

Bestemmingsplan Woongebieden Zuid-west

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop'. Dit plan is op 12 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo en in werking getreden op maart 2017. Het heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 3)

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Nieuwe woningen mogen alleen binnen bestaande bouwvlakken worden opgericht. De gewenste nieuwe locatie van de woning ligt echter buiten het bouwvlak, dat zich op de plaats van de te slopen mantelzorgwoning bevindt. De voorgenomen verschuiving van de woning is dus niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast wijkt de bebouwing af van hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan. Het hoofdgebouw overschrijdt de voorgevelrooilijn van het bestaande bouwvlak (art. 3.2.1. sub b). De minimaal voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter (art. 3.2.1. sub e) wordt aan de zijde van Hoog Geldrop 87 niet in acht genomen. De voorgenomen bouwhoogte bedraagt 3.30 meter en wijkt daarmee af van de maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter (art. 3.2.1. sub g).

De aanbouwen bevinden zich voor- of gelijk aan de voorgevelrooilijn; art. 3.2.2.1 sub b bepaalt dat deze tenminste 3 meter achter de voorgevel rooilijn dienen te liggen. Ook wordt er geen zijstrook van minimaal 25 meter vrijgehouden van bebouwing.

De carport ligt met de zijgevel tegen de perceelsgrens aan en is daarmee in strijd met de regel, dat uitbouwen minimaal 2 meter achter de voorgevelgrens mogen geplaatst.

Ook overschrijdt het bouwplan de maximaal toegestane oppervlakte voor de voorgevelrooilijn van 5 m² (art. 3.2.2.2.sub d) met 0,10 m².

Het bestemmingsplan biedt dan ook niet de rechtstreekse mogelijkheid voor deze ene woning.

Aan het bouwen van een woning kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. De uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing. Medewerking kan alleen worden verleend als dit niet in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

Specifiek project

De aanvraag ziet op een concreet project, namelijk het bouwen van 1 woning na sloop van de bestaande mantelzorgwoning. De bouwtekeningen zijn uitgewerkt en toegevoegd aan de aanvraag. Er is een verbeelding opgesteld, die zich als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing bevindt.

Argumentatie voor afwijking van het bestemmingsplan:

Wij kunnen instemmen met de ontwikkeling.

Er is al een bouwvlak ter plaatse waar de voormalige mantelzorgwoning staat.

Verplaatsing van de woning, maakt de afstand naar de woning Hoog Geldrop 87 groter.

Draaiing met een kwartslag van zijgevel- en achter- en voorgevel rooilijn. Hiermee staat de woning aan de straat.

De uitbreiding/ verplaatsing van het bouwvlak maakt dat het gebouw nog voor de achtergevel lijn/bebouwingszone aan de achterzijde van de omgeving, de woningen aan Hoog Geldrop, blijft.

De muur die voor de voorgevelrooilijn staat, ligt ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van Hoog Geldrop 87 iets terug, zodat hij minder in het zicht is. De penanten waarop het dak op de muur steunt, zorgen voor luchtigheid van de muur en carport.

Daarnaast is met aanvrager overeengekomen dat hij voor de woning een groene erfafscheiding opricht en in stand houdt, in aansluiting met het staatbeeld. Op het kaartje dat als bijlage wordt bijgevoegd wordt deze verplichting aangegeven. Verzoeker zal de overige bestaande beukenhaag rondom zijn perceel alsmede de notenboom handhaven; welke elementen karakteristiek zijn voor het straatbeeld.

De nabijheid van de zijdelingse erfgrans met Hoog Geldrop 87 is acceptabel; evenals de overschrijding van de uitbouw voor de voorgevelrooilijn met 0,10 m².

De bestaande mantelzorgwoning heeft al een plat dak; daarom achten wij dit eveneens voor deze woning acceptabel.

Bovenstaande maakt dat wij er stedenbouwkundig mee kunnen instemmen.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is een mantelzorgwoning aanwezig. Om de mantelzorgwoning bevindt zich het bouwvlak. De mantelzorgwoning wordt gesloopt.

In de omgeving bevinden zich woonhuizen.

Toetsing aan geldend beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het beleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd om Nederland dit hoofddoel te bereiken:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden 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.

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit vertaalt zich in minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Van een rijksbelang kan sprake zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor

mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

De rijksbelangen raakt deze aanvraag niet. De structuurvisie vormt geen belemmering om medewerking te verlenen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een op bouwplannen toegesneden onderwerp uit het SVIR is duurzaam ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt op zorgvuldige afweging en besluitvorming toegezien bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

Uit de definitie van een stedelijke ontwikkeling en de jurisprudentie die daar inmiddels over gevormd is, blijkt dat de bouw van 1 woning niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Overigens komt deze woning in de plaats van de bestaande mantelzorgwoning, die afgebroken wordt. Aan het doorlopen van de ladder wordt in dit geval daarom niet toegekomen.

Het plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden en gedeeltelijk is herzien in 2014, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze Structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 vervallen.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'

Uitgangspunt voor het stedelijk concentratiegebied is dat het merendeel van de verstedelijkingsopgave, waaronder wonen en werken, in dit gebied wordt opgevangen. Voor wonen is het beleid er op gericht om in stedelijke concentratiegebieden het migratieoverschot van de hele provincie op te vangen.

Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte staan de juridisch bindende regels. De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte vastgesteld. In 2014 heeft de laatste partiële herziening van de verordening plaatsgevonden. Het plangebied is op de kaart behorend bij de Verordening aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Overwegingen

De aanvraag past binnen de regionale afspraken.

Conclusie

De aanvraag past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Hoog Geldrop ligt binnen de aanduiding bestaand woongebied.

Regionaal woningbouwprogramma

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). In december 2012 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021 voor de 21 SRE-gemeenten vastgesteld. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente in de periode 2010-2021 totaal 1504 woningen dient toe te voegen. Hier is een verdeling voor de periode tot en met 2019 aan gekoppeld van 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector. Na deze periode zal de opgave 25% sociale woningbouw en 75% vrije sectorbouw bedragen.

De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

Gemeentelijke Woonvisie

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de lokale Woonvisie 2014-2030 vastgesteld. In deze Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft.

Het voornemen komt op de plaats van de bestaande mantelzorgwoning; dus er vindt geen relevante wijziging plaats.

Het bouwen van een vervangende woning op de planlocatie past in bovenstaande beleidsdoelstellingen.

Externe Veiligheid

Hoogspanning

Het locatie ligt buiten de indicatieve zone van 80 meter, gemeten vanuit het hart van de hoogspanningslijnen.

De hoogspanningslijn vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Transportassen

De locatie is op ca. 1200 meter gelegen van de A67. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4000 meter.

De locatie is op ca. 700 meter gelegen vanaf het spoor Eindhoven – Weert. Het invloedsgebied van dit spoor bedraagt 995 meter.

De locatie is niet gelegen binnen de veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden van het spoor en de rijksweg.

De ontwikkeling is op grotere afstand dan 200 meter gelegen vanaf zowel het spoor en de rijksweg.

Conform artikel 7 van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio dient te worden gevraagd advies uit te brengen op de nieuwe ontwikkeling voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Het advies van de Veiligheidsregio is ontvangen en bevindt zich als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Standaard advies

Wel heeft de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost voor specifiek benoemde ontwikkelingen een standaard advies geformuleerd. Deze locatie komt, gezien de ligging ten opzichte van de Rijksweg A67 en de spoorlijn Eindhoven – Weert en de beperkte omvang van de ontwikkeling, ook in aanmerking voor dit standaard advies.

Het standaard advies luidt als volgt:

- Communiceer actief met de bewoners en over de risico's van de gevaarlijke stoffen en communiceer een handelingsperspectief. De bewoners kunnen zichzelf dan sneller in veiligheid stellen.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toe. Indien een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan men ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. Het doel van deze beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening. Zodat VRBZO in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweezorg te nemen. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonomgeving. Er wordt van uitgegaan dat bereikbaarheid en bluswater voldoen aan de daaraan te stellen

Reactie op het advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende risico's en hoe te handelen bij calamiteiten. Ook is hier een verwijzing te vinden naar de provinciale risicokaart, waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's.

Hinderlijke bedrijvigheid.

In de (directe) omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gevestigd.

Conclusie

Bedrijven worden niet (extra) belemmerd in hun bedrijfsvoering door de bouw van deze woning.

Geluid

De locatie ligt binnen de geluidzone (200m) van de Gijzenrooiseweg.

Gelet op de afstand en de afscherming zal de voorkeurgrenswaarde naar verwachting niet worden overschreden.

Door de afscherming ten opzichte van Hoog Geldrop en de lage verkeersintensiteit op de Genoenuizerweg zal er voor wat betreft wegverkeer sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

(geluidbelasting <48dB exclusief aftrek art 110gWgh).

Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit bouwplan

**Duurzaamheidsparagraaf**

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de "Nota Duurzaamheid 2016-2019" actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de

uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwwontwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR Gebouw'. Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die we verbruiken wekken we duurzaam op. We gaan van een fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter is, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden.

De gemeente zet zich in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.

Luchtkwaliteit

Toetsing aan de Wet Milieubeheer

Sinds 15 november 2007 zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Gelijktijdig met deze wetswijziging zijn tevens de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de woonfuncties. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering vormt voor het bouwplan

Flora en fauna

Op 1 januari 2007 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet is bepaald welke planten- en diersoorten in Nederland beschermd zijn.
(artikel 1.11)

Gezien de huidige inrichting van het plangebied en de ligging hiervan is de aanwezigheid van enige beschermde flora of fauna niet aannemelijk.

Omdat er geen verwachting is, volstaan wij met het wijzen op de zorgplicht.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Deze zal in een anterieure overeenkomst worden meegenomen.

Beleid waterschap

In deze paragraaf is het waterbeleid en de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het waterschap De Dommel beschreven.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheer-plan 'Werken met water voor nu en later'. Daarnaast heeft het ontwerpwaterbeheer-plan voor de periode van 2016 tot 2021 ter inspraak gelegen. Het waterbeheerplan staat hierbij niet op zichzelf maar hangt samen met het Provinciale en het Nationale Waterplan, de initiatieven van overige waterschappen en de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De doelen en maatregelen van het waterschap zijn hierbij gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water en robuust watersysteem, gezond en natuurlijk water en schoon water.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Locatie

Het planvoornemen betreft verplaatsen van een woning op hetzelfde perceel. Het voorliggend initiatief leidt niet tot een relevante toename van het verhard oppervlak (< 500 m²) omdat de bestaande woning gesloopt zal worden en herbouwd zal worden. De totale toename van het verhard oppervlak bedraagt 175 m². Ook de erfverharding zal mee verplaatst worden. Er hoeft geen hydrologisch onderzoek plaats te vinden; realisatie van een compenserende waterberging is niet vereist.

Indien bij zware regenval de capaciteit van het gemeenteriool is bereikt, ontstaat op maaiveldniveau een waterstroom over de Genoenuizerweg in zuidwestelijke richting. Als de woning te laag wordt aangelegd loopt het water de woning binnen. Dit is niet ondenkbaar aangezien de weg een licht afschot heeft in de richting van de nieuwe woning en er ook geen

sloten langs de weg zijn. Verzoeker wordt geadviseerd – onder meer bij het peil-hiermee rekening te houden.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Ook is het plan in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo is het plangebied ingedeeld in beleidscategorie 2 (Waschk, 2012).

Voor deze beleidscategorie geldt, dat bodemverstoringen die groter zijn dan 100 m² én dieper gaan dan 30 cm –Mv mogelijk onderhoudsplichtig zijn.

Onderzoeksburo Raap heeft een onderzoek gedaan en op 22 februari 2017 een advies uitgebracht. Het onderzoek bevindt zich als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De conclusie van het advies luidt:

De oppervlakte van het plangebied overschrijdt maar net de vrijstellingsgrens die de gemeente Geldrop-Mierlo hanteert in het kader van een goede archeologische monumentenzorg (115-120 m² versus 100 m²). Bovendien is de daadwerkelijke verstoring van de bodem nog aanzienlijk kleiner (strookfundering; 36 m²). Voor het plangebied geldt een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting. In het plangebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden (Bronstijd – Late Middeleeuwen) en resten die gerelateerd zijn aan de historische lintbebouwing van Hoog Geldrop (Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd). Dhr. Broertjes van de heemkundekring geeft aan dat de locatie – gezien het grote aantal vondsten dat in de directe nabijheid is aangetroffen – de volle aandacht verdient.

Eindadvies: Gezien de zeer beperkte bodemverstoring (slechts 36 m²) wordt geadviseerd om het gebied vrij te geven voor de ontwikkelingen. Desalniettemin kan het gebied archeologisch gezien interessant zijn. Vandaar dat aanvullend wordt geadviseerd om amateurs in de gelegenheid te stellen om mee te laten kijken bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische vondsten kunnen vervolgens worden gerapporteerd op het niveau van een Archis-vondstmelding.

Verder wordt geadviseerd om in de vergunning een meldingsplicht en een bepaling van zo-min-mogelijk-verstoring van de bodem op te nemen (zie verder).

Meldingsplicht

Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en de vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Er geldt een wettelijke verplichting om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval bij de gemeente.

Bepaling van zo-min-mogelijk-verstoring van de bodem

Het is van belang dat bij de uitvoering van de werkzaamheden (zowel de sloop als de bouw) ervoor zorg wordt gedragen, dat de bodem – buiten de te graven sleuf voor de strookfundering – zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren).

Bodem

In opdracht van aanvrager heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Genoenuizerweg 4 te Geldrop. De conclusie daarvan luidt dat op basis van het onderzoek nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde is. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen realisatie van nieuwbouw.

Parkeren en verkeer

De afwijking van het bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen of een grotere parkeerbehoefte. Daarbij speelt een rol dat de bestaande mantelzorgwoning wordt gesloopt. Op eigen terrein maakt aanvrager parkeren mogelijk; bovendien is er in het gebied geen parkeerdruk en is er een openbare parkeerruimte aanwezig.

Conclusie

Verkeer vormt geen belemmering

Water

De watertoets is uitgevoerd voor het hele bestemmingsplangebied. Gebleken is dat het aspect water geen belemmering vormt zolang voldaan wordt aan de uitgangspunten van de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Bij het toetsen van de aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat aan deze uitgangspunten voldaan is. Verwezen wordt ook naar de paragraaf 'beleid van het waterschap' in deze ruimtelijke onderbouwing.

Overleg

De aanvraag raakt de belangen van provincie en waterschap niet. Vooroverleg met deze instanties is niet nodig. De ontwerp vergunning zal aan deze instanties worden toegezonden.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en overige relevante stukken hebben vanaf 27 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Afspraken over de kosten van exploitatie zijn gemaakt in een overeenkomst. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

Conclusie

Er zijn geen stedenbouwkundige of andere bezwaren tegen de afwijking van het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Er zijn geen belemmeringen die het verlenen van deze vergunning in de weg staan.

Geldrop-Mierlo, 22 juni 2017.

- Bijlage: 1. Plankaart
2. kaartje handhaving haag en aanleg groene erfafscheiding
3. Advies Veiligheidsregio
4. Rapport Archeologisch Adviesburo Raap d.d. 22 februari 2017