

Projectbesluit

Inleiding

Mevrouw D. Barendsen heeft namens de heer S.M.A. Ruhlessin, wonende Tongelresestraat 312 te Eindhoven, een bouwaanvraag ingediend voor de splitsing van de voormalige boerderij op het perceel Hulst 63 te Geldrop in twee halfvrijstaande woningen.

Bestemmingsplan

Voor het betreffende perceel geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop'. Omdat binnen het huidige bouwvlak van de boerderij uitsluitend het oprichten van één vrijstaande woning is toegestaan, is splitsing van de woning in twee halfvrijstaande woningen strijdig met met artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Afwegingskader

Stedenbouw

De boerderij ligt aan de Hulst en maakt deel uit van het historische woonlint van het vroegere gehucht Hulst aan de noordwestrand van Geldrop. De verbouwing omvat de renovatie van de bestaande boerderij. De boerderij behoudt de huidige verschijningsvorm.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 4 februari 2010 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Milieuaspecten

Wegverkeerslawaaï

Uit de Rapportage Akoestisch Onderzoek (Baars Adviesbureau, Eindhoven, d.d. 28.4.2010) is gebleken dat de belasting op de voorgevel (naar de Hulst gericht) 61 dB bedraagt. Om aan het Bouwbesluit te voldoen dienen de maatregelen en voorzieningen uit het genoemde rapport (of gelijkwaardig) te worden uitgevoerd.

Industrielawaai

In het akoestisch onderzoek behorende bij de melding van De Rooy Logistics (P96239E-gewijzigd, d.d. 25.9.2007) kan de conclusie worden getrokken dat de bestaande bedrijven door dit plan niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het bouwplan liggen geen risicovolle bedrijven. Het plan voldoet dan ook aan de risicogrenswaarde uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Bodem

Door Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (opdrachtnr. MB-7842, d.d. 11.12.2009). De conclusies uit het onderzoek zijn dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht voor de bestemming.

Geurhinder

Geurhinder vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

Luchtkwaliteit

Uit het onderzoek Luchtkwaliteit gemeente Geldrop-Mierlo, 15 oktober 2006 (rapportnummer 434502, versie 2) blijkt dat het Besluit luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van dit plan.

Water

Het project voldoet aan de eisen zoals die door het waterschap 'De Dommel' worden gesteld.

Archeologie

Omdat de bodemingreep en te bebouwen oppervlakte van het projectgebied beneden de vrijstellingsgrens blijft, zal de aanvrager de Heemkundekring de gelegenheid geven om de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouwput archeologisch te laten volgen.

Overige aspecten

Financiële uitvoerbaarheid

Aanvrager realiseert de verbouwing op eigen grond. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

Duurzaam bouwen

De prestatie van het gebouwoontwerp zal worden gemeten door het softwareprogramma 'GPR Gebouw' (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, versie 4.0). Het bouwen zal voldoen aan de minimale score voor de duurzaamheidsthema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Juridisch kader en procedure

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de genoemde strijdigheid worden weggelaten door het nemen van een projectbesluit. Op 18 mei 2010 is op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van de voorbereiding van dit projectbesluit. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Ons voornemen om een projectbesluit te nemen is op grond van artikel 3.10 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'De Trompetter' en de Staatscourant van 26 mei 2010 en heeft tot aan woensdag 7 juli 2010 ter inzage gelegen.

Inzake het ontwerpbesluit heeft op grond van artikel 3.10 Wro en artikel 5.1.1 Bro vooroverleg plaatsgevonden met de diensten van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die met het besluit in het geding zijn.

Resultaten wetelijk overleg

Zowel het provinciebestuur als het waterschap hebben laten weten dat hun betreffende belangen goed geborgd zijn.

Resultaten terinzagelegging

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Projectbesluit

Het vorenstaande brengt ons tot het volgende projectbesluit:

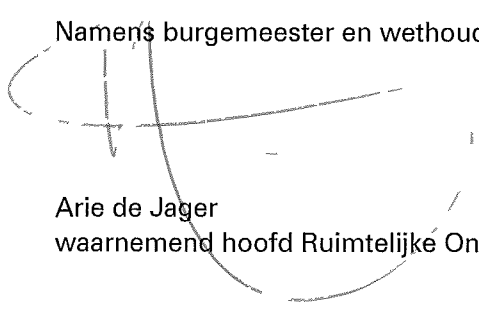
Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo;

besluiten :

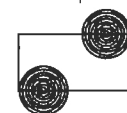
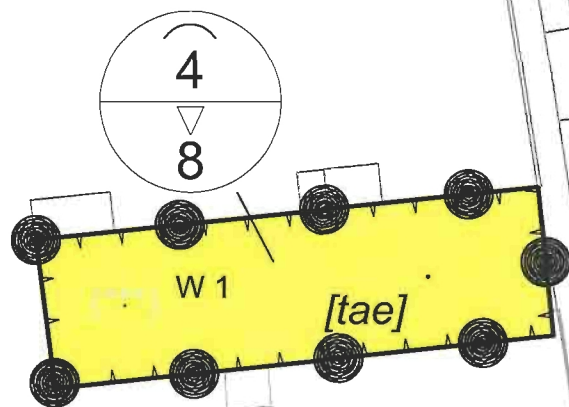
1. op grond van artikel 3.10 Wro een projectbesluit te nemen t.b.v de splitsing van het woonhuis op het adres Hulst 63 in twee halfvrijstaande woningen;
2. geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
3. de plankaart (kenmerk NL.IMRO1771.PBHulst63-OP01) vast te stellen;
4. de voorschriften van het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' van toepassing verklaren op de plankaart;
5. de ruimtelijke onderbouwing, de plankaart (kenmerk NL.IMRO1771.PBHulst63-OP01) en de voorschriften van het bestemmingsplan 'Woongebied Geldrop Noord' maken integraal deel uit van dit besluit.

Aldus vastgesteld in vergadering van Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo dd. 13 juli 2010.

Namen burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

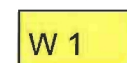


Arie de Jager
waarnemend hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling



Grens van het projectbesluitgebied

Bestemmingen



Woondoeleinden 1

Woningtype

[tae]

twee-aaneen



Bouwvlak

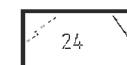
Maatvoering



Maximale goothoogte

Maximale bouwhoogte

Verklaringen



Topografische gegevens



Geldrop-Mierlo

T (040) - 289 38 93
F (040) - 289 39 40
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Onderwerp

Projectbesluit Hulst 63

Afdeling

RUON

Datum

090710

Tekenaar

Ben Meeuwssen

wijziging

Tekeningomschrijving

Verbeelding

Schaal

1 : 500

Formaat

A4

Status

Vastgesteld

Tekeningnummer

NL.IMR0.1771.PBHulst63-VP01