



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Uitvoering bij besluit van *Werkexemplaar*
Burgemeester en Wethouders
van Geldrop - Mierlo 29-8-13

Ruimtelijke onderbouwing

Zomerland -Geerland Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo



Geldrop-Mierlo

Oktober 2012, versie 12-32-1

Batterijstraat 1 5396 NT Lithoijen (oss) 0412-48 48 22

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

1.	Aanleiding	3
1.1	Het Plangebied	4
1.2	Geldend bestemmingsplan	5
2.	Beschrijving van het plangebied en bouwplan	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2	Bouwplan	6
3.	Beleidskader	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijke beleid	11
4.	Randvoorwaarden	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluidhinder	12
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.4	Waterparagraaf	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Besluit Gevoelige bestemmingen	15
4.7	Externe veiligheid	15
4.8	Bedrijfszonering	16
4.9	Flora en Fauna	17
5.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19



1 Aanleiding

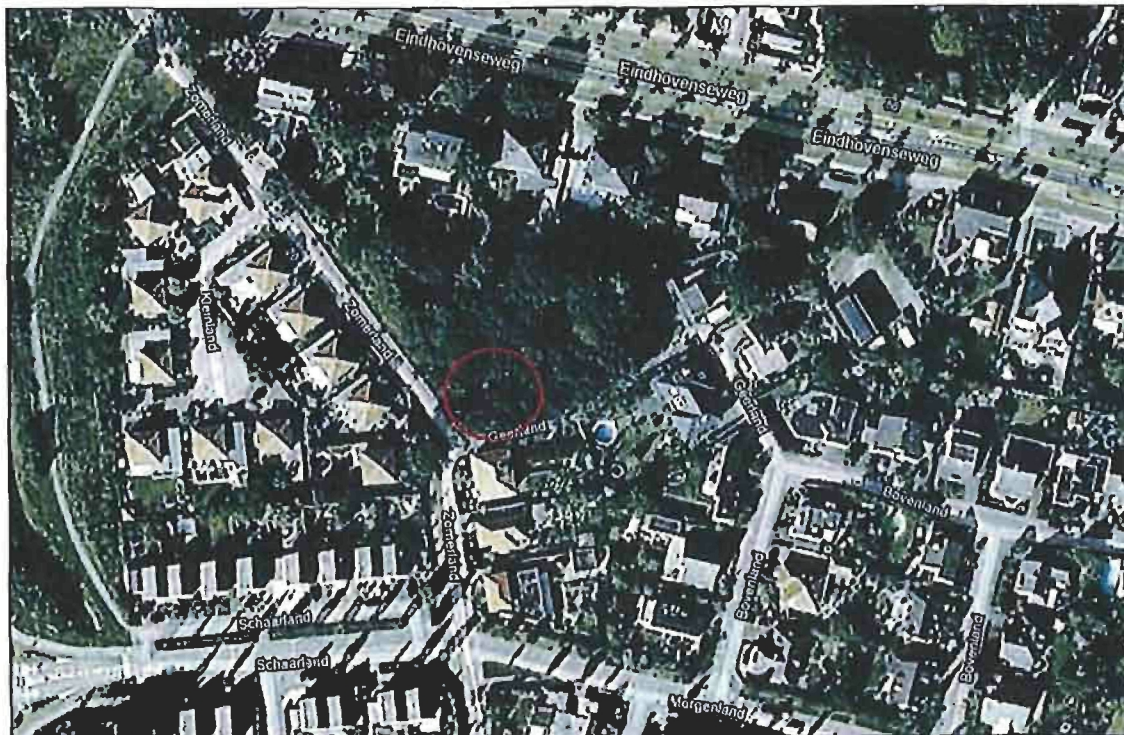
In Geldrop bevindt zich op de hoek van de Zomerland en de Geerland een braakliggend gebied met een bossage daarop. Initiatiefnemer heeft van de gemeente Geldrop-Mierlo in principe toestemming gekregen om dit terrein te bebouwen met een nieuwe woning. De locatie is midden in een woonwijk gelegen die ruim van opzet is met grote kavels met daarop vrijstaande woningen, gescheiden door siertuinen of bossages. Op de plaats van de huidige bossage zal een woning met hoge architectonische kwaliteit en een siertuin terugkomen, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit zal versterken.



Aanzicht vanaf de Zomerland en Geerland

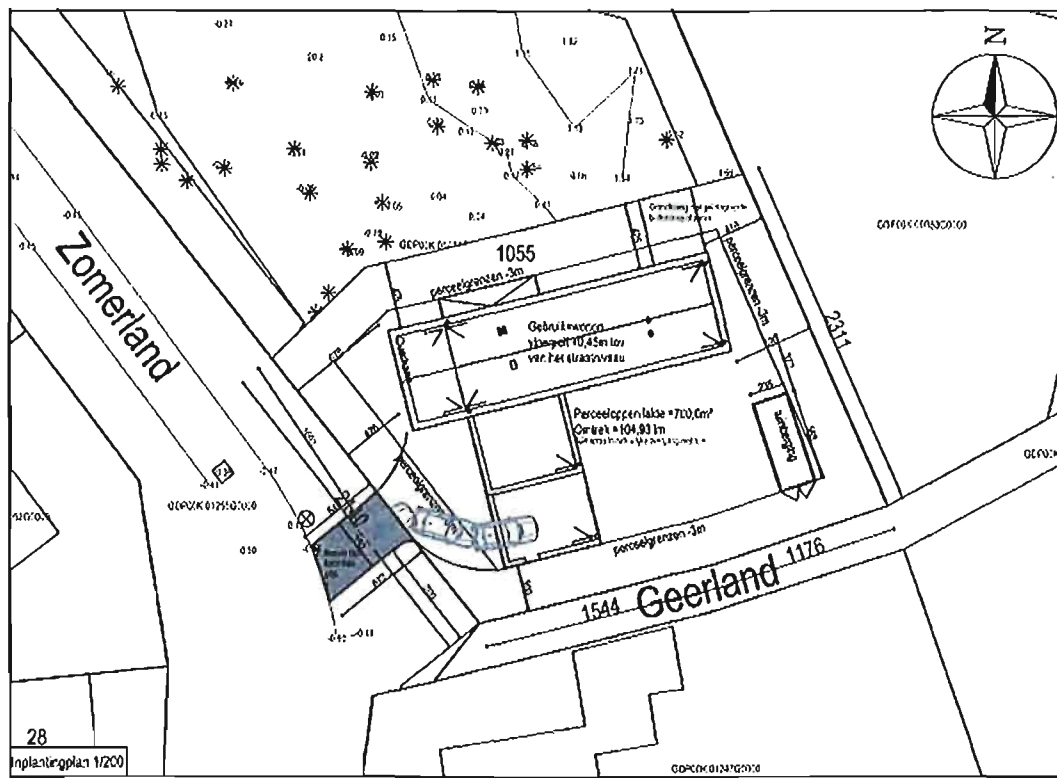
1.1 Het plangebied

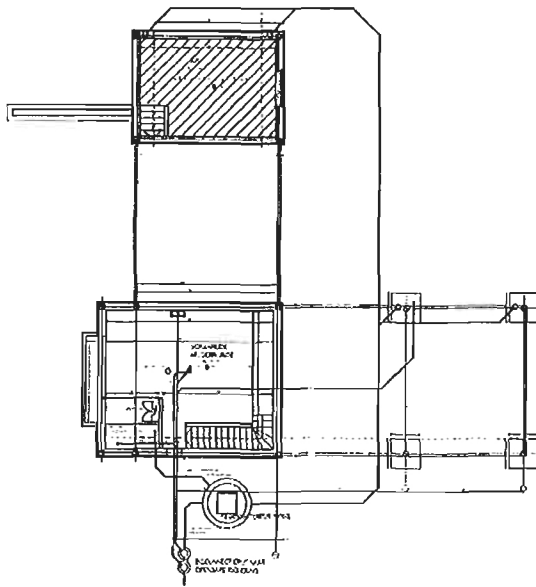
Het plangebied ligt in het woongebied van Geldrop, gemeente Geldrop Mierlo en betreft het hoekperceel Zomerland-Geerland. De rode cirkel geeft schematisch het plangebied aan.



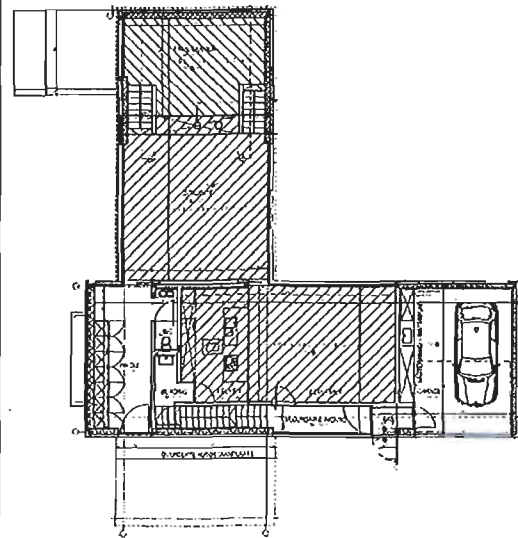
Ligging plangebied (bij rode cirkel)

Het initiatief bestaat uit een bouwplan en een inrichtingsschets/inplantingsplan.

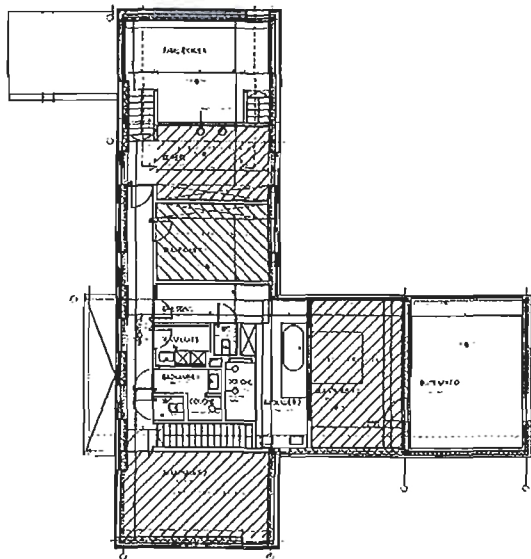




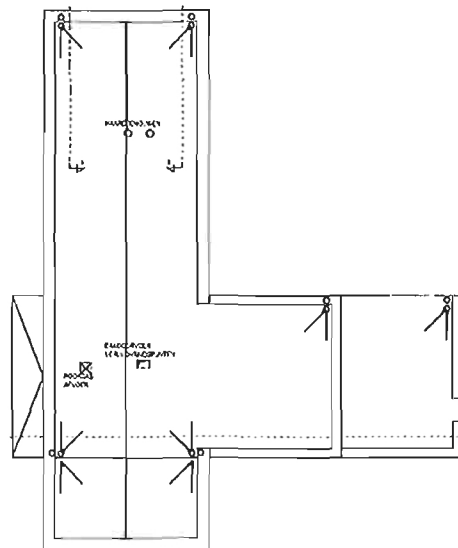
GRONDPLAN KELDERVERDIEPING EN NIVEAU -162
Bruto opp. : 49.01 m² + 27.9 m²



GRONDPLAN GELIJKVLOERS EN NIVEAU +162
Bruto opp. : 153.09 m² + 27.09 m²

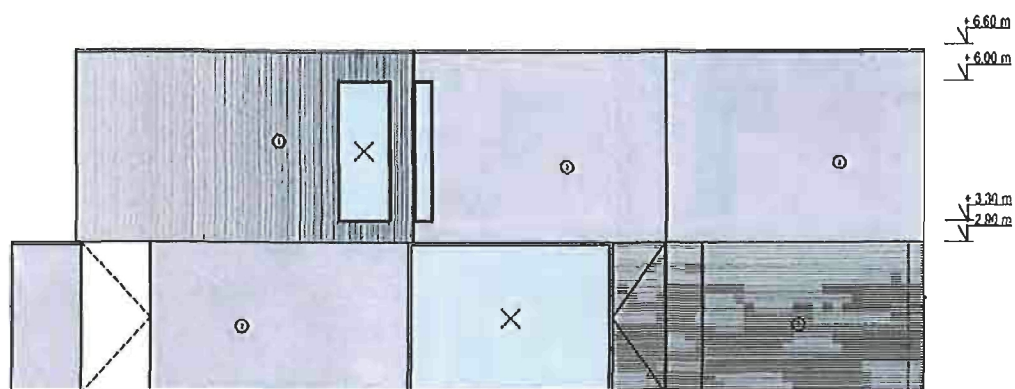


GRONDPLAN VERDIEPING
Bruto opp. : 140.34 m²

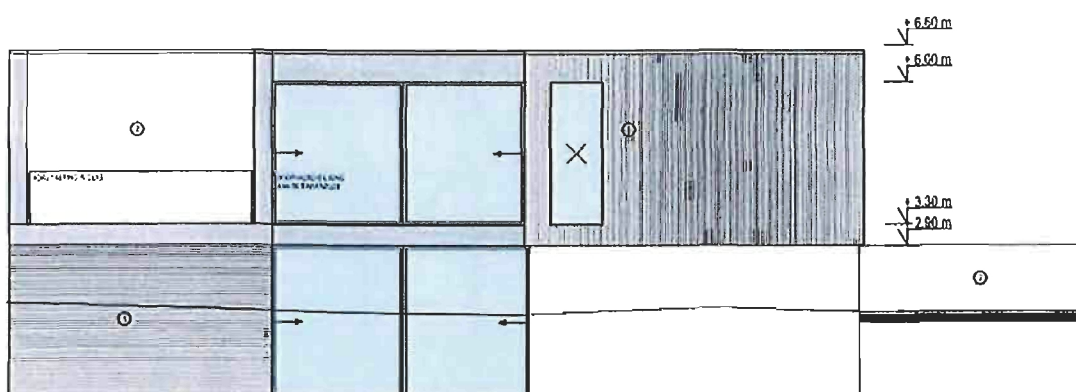


DAKENPLAN

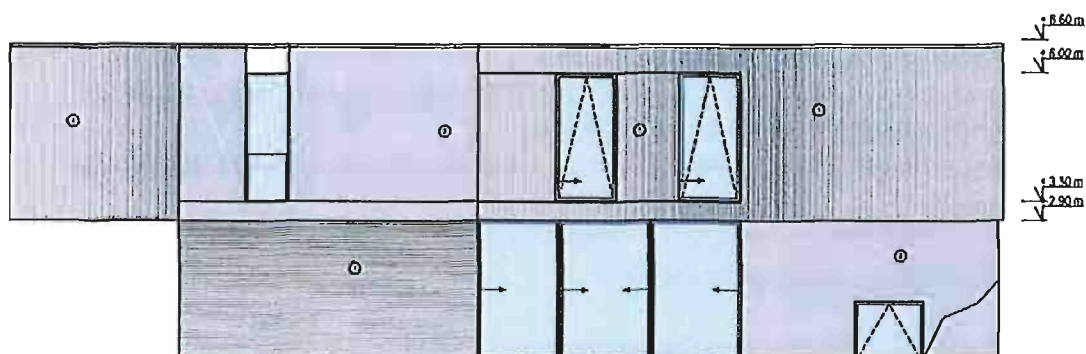
Het bruto-bouwooppervlakte blijft onder de 153m2. De bouwhoogte wordt 6.60 meter doordat de woning plat wordt afgedekt.



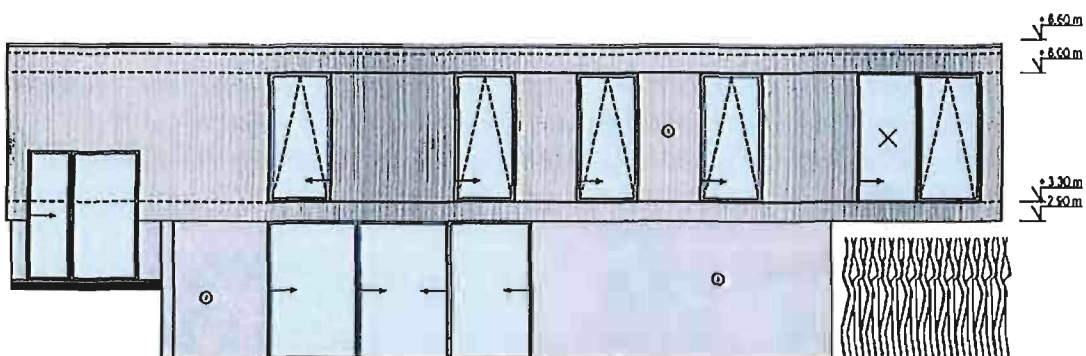
GEVEL VOOR



GEVEL ACHTER



ZIJGEVEL RECHTS



ZIJGEVEL LINKS

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Geldrop Mierlo.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Conclusie Rijksbeleid

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers, onder andere, op gericht om een leefbare omgeving zoveel mogelijk te waarborgen. Het inpassen van een nieuwe woning binnen een bestaand woongebied is hiermee niet in strijd.

3.3 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft in haar Provinciale Verordening Ruimte regels opgesteld waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gebied is volgens de Provinciale Verordening gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbinnen woningbouw in beginsel is toegestaan. Uit de aardkundige kaarten en de kaarten ten behoeve van natuurbescherming en waterbescherming blijken geen beperkingen voor dit initiatief te zijn.



Conclusie Provinciaal beleid

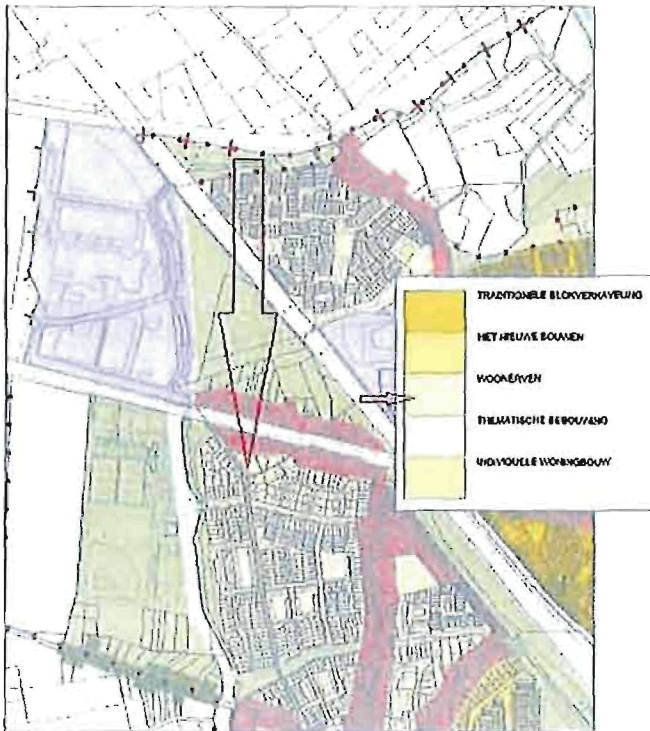
Het provinciale beleid geeft geen beperkingen voor onderhavig bouwplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is vervat in de Structuurvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo waarbij de structuurvisie aangeeft dat Geldrop met name gericht is op stedelijke ontwikkeling. In bestaande woningbouwgebieden, waaronder onderhavig gebied valt, dient te worden uitgegaan van beheersing en intensivering. Het toevoegen van een extra woning binnen dit woongebied is om die reden niet in strijd met de structuurvisie maar versterkt de uitgangspunten juist. Voorts is van belang dat sprake is van een toevoeging van een ééngezinswoning, wat de voorkeur heeft van de gemeente.

Welstandsnota

Volgens de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen de zone voor woonerven. Hiervoor gelden geen zeer bijzondere welstandseisen.



Kenmerken matrix woonerven:

Wegen / profiel	Planmatige buurten. Evenwaardig vóór en achter. Vermenging privé – openbaar. Voortuinen bij voorkeur met groen.
Bebouwing	Planmatig per pand of rijtje. 1 tot 3 bouwlagen + kap met lage goot. Ingesneden kapvormen of platte daken.
Stijl / detail	Weinig variatie over meerdere panden rijtjes. Materialen meest traditioneel; Gevolindelingen industrieel; dunne details.
Materiaal / kleur	Bleke baksteen moest grijze betonpan
	matte tinten. Kozijnen en ramen hout meest lichte tinten; goten en boordelen zink en hout. Deuren en panelen licht soms gevarieerd.

Het bouwplan voldoet aan voorstaande welstandseisen.

4 Randvoorwaarden (milieuparagraaf)

4.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Aangezien het hier een locatie betreft die altijd in gebruik is geweest als bossage (van vroeger uit zelfs bos) is deze locatie niet verdacht als locatie met bodemverontreiniging. Uit het bodemonderzoek dat voor onderhavig plan is uitgevoerd (Aeres milieu, AM12229, 17 oktober 2012) blijkt ook dat de bodemgesteldheid het gebruik tot wonen toelaat. Het bodemonderzoek is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Conclusie Bodem

Er is geen nader bodemonderzoek nodig en de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik als woning met erf.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriëlawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en zielehuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van deze woning. Omdat de spoorlijn Eindhoven-Geldrop het plangebied overlapt is een toetsing uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Hierbij zijn ook de omringende en aanliggende wegen meegewogen waardoor een gecumuleerde geluidsbelasting wordt bereikt van maximaal 52 dB. Dit valt binnen de voorkeurswaarde voor spoorwegen waardoor een hogere grenswaarde niet nodig is.

Conclusie Geluidhinder

Er is geen beperking voor onderhavig bouwplan op grond van geluidhinder. Ook een hogere grenswaarde hoeft niet te worden vastgesteld.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek pas is vereist bij projectgebieden die groter zijn dan 2500m². Dit is hier niet het geval zodat nader archeologisch onderzoek niet nodig is.



Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van (Rijks)monumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Het plangebied ligt niet in een gebied van zeer grote historische waarde. Het plangebied ligt ook niet in een gebied met archeologische of historisch geografische waarden.

Conclusie Archeologie en Monumenten

Archeologisch onderzoek is niet nodig omdat de archeologische verwachting middelhoog is. Op gebied van cultuurhistorie geldt geen beperking voor onderhavig initiatief.

4.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Voor onderhavig plan is de HNO-tool uitgevoerd van het Waterschap Aa-en maas. Hieruit blijkt dat maximaal 12 m3 dient te worden gecompenseerd. Er is uitgegaan van 253m2 verharding, hoewel dit waarschijnlijk daar ver onder blijft. Het perceel bestaat uit grasland waarbij de grondwaterstand op een laag niveau is gelegen. Hierdoor kan hemelwater goed in de grond worden geïnfiltreerd. Eventueel kan een vijver of sloot worden gegraven om overtollig hemelwater extra af te voeren.

Conclusie Water

Op eigen terrein kan een voorziening worden aangelegd om het overtollige hemelwater op te vangen en/of te laten infiltreren in de bodem.

4.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Conclusie Luchtkwaliteit

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van één enkele woning omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis. Dit is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.



Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie Externe Veiligheid

Het bouwplan is niet in strijd met de externe veiligheid omdat er geen PR-contour of GR-contour of het plangebied is gelegen. Overigens had een ligging in de GR-contour niet te worden verantwoord omdat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden door de toevoeging van één woning.

4.8 Bedrijfszoning

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden *hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.*

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de **richtafstanden** opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Conclusie Bedrijfszoning

In de omgeving van de nieuwe woning zijn geen bedrijven gelegen die een beperking opleveren voor deze woning. De woning zelf beperkt ook geen bedrijven.

4.9. Flora en Fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Aangezien het hier alleen gaat om de bouw van een woning in een gebied waar reeds wordt gewoond is het niet te verwachten dat beschermde flora- of fauna wordt geschaad. Er is geen onderzoek nodig naar verblijfplaatsen van vleermuizen omdat het gebied niet geschikt is als leefgebied voor vleermuizen.

Conclusie Flora en Fauna

Er is geen nader flora- en faunaonderzoek nodig. Daarnaast mogen in het broedseizoen geen activiteiten worden uitgevoerd in de buurt van de bomen ter bescherming van eventuele nesten.

5 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het alleen om een wijziging van de te bebouwen massa gaat is er van kosten geen sprake en ook planschade wordt niet verwacht. De gemeente en initiatiefnemer zullen een overeenkomst sluiten om eventuele planschade te verrekenen.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit plan is geen vooroverleg nodig in het kader van 3.1.1. Bro met het rijk of de provincie.



