

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van

vrijstaande woning

Zwembadweg

Geldrop-Mierlo

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

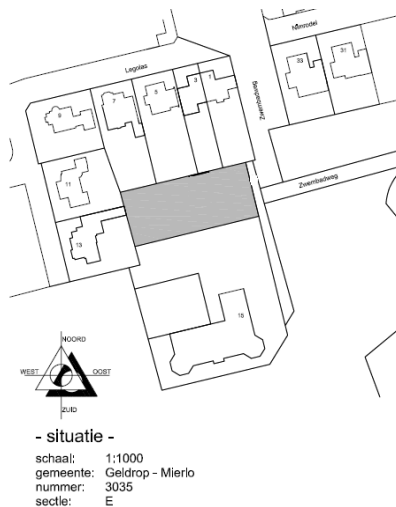
Er bestaat de wens om op een perceel aan de Zwembadweg (ong) te Geldrop een vrijstaande woning te realiseren. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het initiatief en de verantwoording daarvan op het gebied van beleid en milieuaspecten.

1.2 Ontwikkelingslocatie

Het perceel waarop de betreffende ontwikkeling plaatsvindt bevindt is gelegen aan de Zwembadweg te Geldrop. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Geldrop, sectie E, nummer 3035. De locatie is gelegen in het zuidelijke deel van Geldrop in de nabijheid van de A67 :

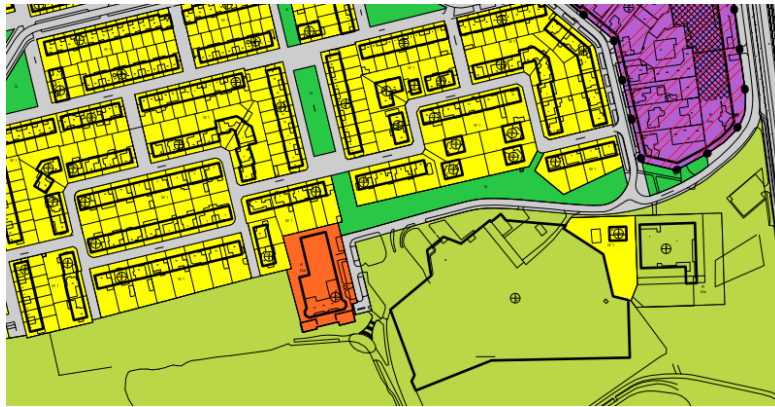


Op onderstaande tekening is de locatie aangegeven in relatie tot de directe omgeving :



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie vigeert het bestemmingsplan 'Zuid West Geldrop'. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca H'.



De op de plankaart voor 'Horecadoeleinden' (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a horecabedrijven in categorie 1, 2 en 3;
- b dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart;
- c behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'natte natuurplek beschermingsgebied';

met daaraan ondergeschikt:

- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g waterhuishoudkundige voorzieningen.



Krachtens de geldende bouwvoorschriften kan naast het bestaande horecabedrijf op de locatie worden gekomen tot een (tweede) horecabedrijf binnen het bouwvlak met een maximale hoogte van 8 meter. Onderdeel hiervan kan zijn een al dan niet vrijstaande bedrijfswoning, met een breedte en diepte van 15 meter en een hoogte van 8 meter. Een eventuele inpandige bedrijfswoning mag maximaal 600 m3 bedragen.

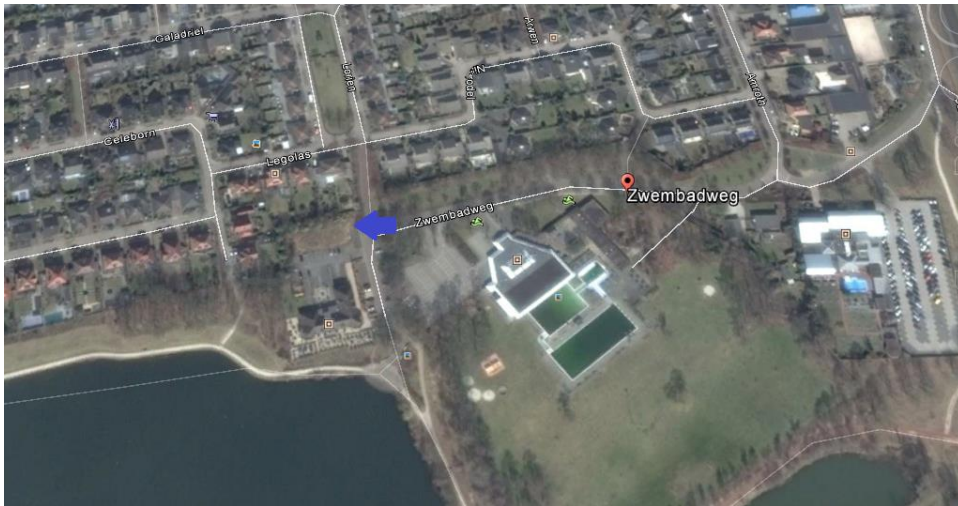
De gewenste nieuwbouw ligt niet geheel binnen het bebouwingsvlak. Het realiseren van een reguliere woning, niet zijnde een bedrijfswoning is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen tussen bestaande bebouwing, met ten noorden en ten westen woningen met tuin, ten oosten de Zwembadweg, een parkeerplaats en het zwembad, ten zuiden de bestaande horeca (partycentrum Cocody). De Zwembadweg is de ontsluitingsweg.

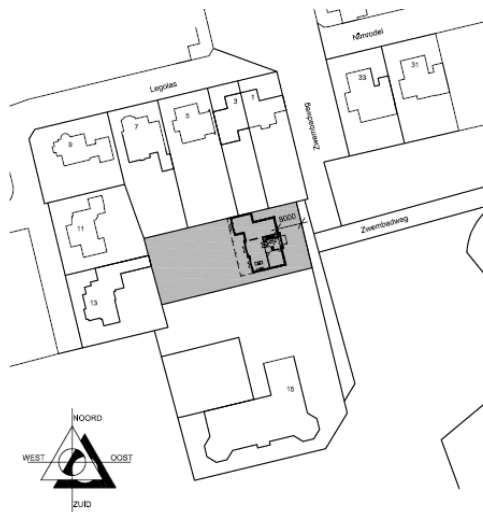
Onderstaande luchtfoto (bron "google earth") geeft de locatie (zie pijl) weer in ruimer perspectief tot de omgeving :



De omliggende bebouwingsstructuur betreft een horecagebouw, een zwembad alsmede diverse vrijstaande alsmede geschakelde woningen. De ontwikkelingslocatie is gelegen aan de Zwembadweg en valt binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

2.2 Het initiatief

Het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande woning aan de noordzijde van het perceel



De woning heeft een bouwvolume van circa 1.000 m³, twee bouwlagen met een kap en een zolderruimte. Goothoogte bedraagt 6.60 meter, bouwhoogte is 9,90 meter. De footprint bedraagt ca 19 meter bij 15 meter.



Ruimtelijk gezien is het mogelijk en zelfs wenselijk om aan de Zwembadweg op dit perceel één woning te realiseren als inbreidingsontwikkeling. De huidige ruimtelijke opzet en bebouwingsstructuur wordt door de toevoeging van deze woning niet verstoord, doch versterkt ten opzichte van invulling met een extra horecagelegenheid conform vigerend bestemmingsplan. Onderdeel van de voor de locatie resterende bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan vormt een vrijstaande bedrijfswoning op de locatie van vrijwel eenzelfde omvang als het nu voorliggende bouwplan.

Bij de invulling van deze locatie dient rekening gehouden te worden met de afstand tot het zwembad, het restaurant alsmede met de ligging van de woning ten opzichte van de bestaande aangrenzende woningen.

Gezien de omliggende woningen ligt het voor de hand om deze woning vrijstaand uit te voeren. De woning wordt ontsloten op de Zwembadweg. Deze weg heeft een lage verkeersintensiteit.

Het aantal verkeersbewegingen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zullen geen negatieve invloed hebben op de verkeersveiligheid en zal aanzienlijk minder zijn dan bij invulling van de locatie conform vigerend bestemmingsplan.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein zodat voldaan wordt aan de parkeernorm.

Bedoeling is om na realisatie van de woning e.e.a. bij gelegenheid te verankeren in een nieuw bestemmingsplan voor de locatie en de omgeving. Zulks zal met initiatiefnemer contractueel worden vastgelegd en planologisch worden verankerd, om hiermee voldoende te borgen dat na realisatie van de vrijstaande woning niet alsnog wordt gekomen tot horecabebouw c.q. – gebruik conform het vooralsnog ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

3 Verantwoording

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van de locatie zich hiertoe verhoudt.

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De realisatie van de woning kent geen relevante – hier te beschrijven - raakvlakken met rijksbeleid anders dan de bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiertoe is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor onder meer alle gemeentelijke bestemmingsplannen. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd dat “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden :

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie van ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen : *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het begrip ‘woningbouwlocatie’ is hierbij niet nader gedefinieerd.

De jurisprudentie biedt evenwel aanknopingspunten door aan te geven dat het moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. In haar uitspraak van 11 juni 2014 (201306888/1/R2) geeft de Afdeling expliciet aan dat de planologische inpassing van zeven woningen niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro :

4.3. Voorts staat vast dat in het plangebied zeven woningen mogelijk worden gemaakt binnen de dorpskern in Heelsum. De Afdeling is van oordeel dat gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt binnen de bebouwde kom van Heelsum, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. (...)

Gelet op het voorgaande is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing, zodat in de plantoelichting niet behoefte te zijn beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. (...)

Nu hier sprake is van slechts een enkele woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is dus geen laddertoets aan de orde.

3.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant legt in haar ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte, het accent op zuinig ruimtegebruik.

De locatie is op de structurenkaart uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant gelegen binnen de 'stedelijke structuur' c.q. 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen het stedelijk concentratiegebied dient de groei van verstedelijking opgevangen te worden door zorgvuldig ruimtegebruik binnen de stedelijke structuur. Dit betekent dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed moeten worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. De provincie zet onder andere de Verordening ruimte in om dit doel te bereiken.



Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Hierin staan algemene regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Naast algemene regels onderscheidt de verordening de stedelijke structuur, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Elk ruimtelijk oppervlak van Brabant valt onder één van deze structuren. Per structuur is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden en onder welke voorwaarden.

Voor onderhavig plangebied is de themakaart stedelijke ontwikkeling van belang. Op deze themakaart staan het bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, integratie stad-land en de regionale bedrijventerreinen.

Het plangebied is op deze kaart aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied' :



Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte staat dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied voldoet aan deze voorwaarde.

Het initiatief betreft de realisering van een woning in een bestaande woonomgeving. De locatie valt binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Realisering van een vrijstaande woning is uit stedenbouwkundig opzicht passend en betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld aan de Zwembadweg.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

3.1.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

In de Verordening Ruimte is opgenomen, dat indien sprake is van nieuwbouw van woningen, een verantwoording dient te worden opgesteld over de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit.

3.1.3.1. Regionale woningbouwafspraken

De gemeente Geldrop-Mierlo werkt t.a.v. woningbouwafspraken samen met de andere regiogemeenten en met de provincie. Geldrop-Mierlo valt binnen de regio Stedelijk gebied Eindhoven.

De provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de VR 2014. Door de Provincie is in oktober 2014 de „De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014” vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot 2025 zal de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar moeten groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit de nieuwste gegevens blijkt dat de bevolking van Noord-Brabant tot 2040 iets harder zal groeien dan verwacht. Dat komt vooral doordat de levensverwachting naar boven toe is bijgesteld. Ook worden hogere buitenlandse migratiesaldi verwacht. Na 2040 neemt het inwonertal iets af.

Uit de Provinciale cijfers blijkt dat ook voor de gemeente Geldrop-Mierlo een groei in inwoners wordt verwacht tot 2030 van circa 1000 personen.

Provincie Noord-Brabant																
De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2014-2030																
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																
GELDROP-MIERLO																
Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2014-2030																
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	38.845	38.965	39.080	39.175	39.270	39.345	39.420	39.480	39.540	39.595	39.645	39.690	39.730	39.765	39.795	39.820

Met deze bevolkingsgroei is tevens sprake van een huishoudensgroei. Het aantal huishoudens in Geldrop-Mierlo zal stijgen van 17.155 in 2014 tot 18.545 in 2030. Tevens zal hierbij een huishoudensverduunning optreden, van 2,26 naar 2,15 personen per huishouden en blijft van een stijging van de eenpersoonshuishoudens tot 2030.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuid-Oost Brabant van 16 december 2015 zijn er kwantitatieve regionale woningbouwafspraken vastgesteld voor de periode 2015 - 2025. Voor de subregio Eindhoven-Helmond betreft dit 21.100 woningen, exclusief de woningaantallen die de randgemeenten zouden bouwen voor opvang van de Eindhovense woningbehoefte. Momenteel worden deze zogenaamde BOR-afspraken heroverwogen.

Binnen de regionale afspraken is er voor Geldrop-Mierlo aldus ruimte voor 1.460 woningen in de planperiode 2015 - 2025. Dit betreft het aantal exclusief de BOR-afspraken en is daarmee een voorzichtige benadering.

Om te komen tot een beoordeling van de actuele behoefte dient niet alleen gekeken te worden naar de vraag, maar ook naar het bestaande planaanbod, ofwel naar de (harde- en zachte-) plancapaciteit, die in Geldrop-Mierlo reeds voorhanden is. De gemeente heeft aan harde plancapaciteit 962 woningen. Dit betekent dat – ten opzichte van voormelde 1.460 woningen - er nog ruimte is voor zo'n 500 woningen aan zachte plancapaciteit. Momenteel zijn plannen in planologische voorbereiding voor zo'n 428 woningen.

Aldus is op basis van de regionale afspraken voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de onderhavige woning op de locatie.

3.1.3.2. Structuurvisie en Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014 – 2030

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is in de gemeentelijke Structuurvisie 2010 opgenomen als "bestaand woongebied".

In de Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030 en geeft invulling aan de gemeentelijke ambities op het gebied van het wonen. Nieuwbouw richt zich in eerste instantie op de behoefte van haar eigen inwoners. Daarnaast investeert de gemeente in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeiende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen.

Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat. De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden.

Het bouwplan dat is gericht op de huisvesting van een eigen inwoner van Geldrop-Mierlo voldoet aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen voor zover deze zijn gelegen binnen de geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorweg of vliegveld. Het project betreft de realisatie van een geluidgevoelige bestemming, namelijk een woning.

Door Bouwfysisch ingenieursbureau Van Mierlo uit Someren is op 1 augustus 2016 (rapport met nummer V 16.729) een akoestisch onderzoek uitgevoerd betreffende de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer van de A67 en ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Eindhoven-Weert.

Het onderzoek leidde tot onderstaande gecumuleerde geluidbelastingen :

Tabel 3: Gecumuleerde Lden t.g.v. Railverkeer en wegverkeerslawaaï tbv GA;k (geluidwering)

Rekenpunt (*)	1° Bouwlaag	2° bouwlaag	3° bouwlaag
	Waarneemhoogte 1,5 meter + vloerpeil		
01.1 Voorg.	57	58	58
02.1 L. zijg.	57	58	58
03.1 Achterg.	50	53	54
03.2 Achterg.	49	nvt	nvt
04.1 Voorg.	50	54	55
04.2 R.zijg.	50	nvt	nvt

Duidelijk is dat de geluidbelasting op de gevels van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, is gekeken naar de mogelijkheden om de geluidbelasting door middel van bron- of overdrachtsmaatregelen terug te brengen zodat de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden wordt.

Bronmaatregelen ten aanzien van het spoortraject en/of de A67 behoren niet tot de (feitelijke c.q. financiële) mogelijkheden. Het aanleggen van een geluidwerende voorziening tussen de bron(nen) en de woning evenmin.

Derhalve zal moeten worden gekomen tot het verlenen van een hogere grenswaarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend.

De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 58 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (nader uit te voeren in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) het voldoende aannemelijk is, dat een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is en er dus te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Bedrijvigheid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt middels zogenaamde richtafstanden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 wordt voor een aantal milieuaspecten per bedrijfscategorie een indicatieve afstand tussen woningen en bedrijven aangegeven. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied een andere normstelling geldt. Gesteld kan worden dat vanwege de aanwezigheid van het zwembad de Smelen en het horecabedrijf Cocody ter plaatse van de locatie sprake is van een gemengd gebied.

Het zwembad

Wat betreft het zwembad kan worden vastgesteld dat diverse bestaande woningbouw op kortere afstand (vanaf 46 meter) van deze inrichting is gelegen dan de op de locatie te realiseren nieuwbouw (85 meter). Gezien de bestaande woningbouw zorgt het project niet voor enige relevante wijziging voor de bedrijfsvoering van het zwembad. Omdat ook bij de bestaande woningen sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient de bedrijfsvoering van het zwembad hierop aangepast te zijn en is aldus niet te verwachten dat bij de op de locatie te realiseren nieuwbouw sprake is van een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het restaurant

Indien wordt uitgegaan van een gemengd gebied en dus van functiemenging in plaats van functiescheiding kan worden vastgesteld dat de inrichting van Cocody kan worden gezien als een categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen. Indien zou worden uitgegaan van de richtafstanden (en dus van functiescheiding) kan in een gemengd gebied de aan te houden afstand van 10 meter met 1 stap worden beperkt en is dus sprake van een richtafstand van 0 meter.

De in de omgeving aanwezige bedrijvigheid levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Bodem

Voor de locatie is door Inpijn Blokpoel een verkennend bodemonderzoek verricht op het plangebied (Rapport Verkennend NEN bodemonderzoek 14P001849-ADV-01 d.d. 5 augustus 2016). Uit dit onderzoek blijkt dat in de zintuiglijk onverdachte bovengrond een lichte verontreiniging met som PCB's aanwezig is. De zintuiglijk onverdachte ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium, cadmium, zink en xylenen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader

onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van de onderzoeksresultaten gesteld worden, dat de aangetroffen bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een woning. De constatering dat bepaalde gehalten de achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar.

Geconcludeerd wordt dan ook dat uit oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen bestaan voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van de A67 c.q. het spoortraject Eindhoven / Weert.

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van bedrijven met enigerlei risicocontour welke zich uitstrekt over het plangebied.

Het vigerende bestemmingsplan laat een bedrijfswoning met horeca toe. Thans is alleen een enkele woning voorzien (geen bedrijfswoning en geen horecabestemming). In de nieuwe situatie zullen minder personen aanwezig zijn, welke bovendien niet verminderd zelfredzaam zijn.

De situatie verbetert ten opzichte van de vigerend bestemde situatie. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.5 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.6 Natuur

Op de werkkaart EHS bij de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden ten westen van de locatie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Op de EHS-kaart is de ontwikkelingslocatie niet aangeduid als waardevolle groenstructuur. Eveneens zijn de ontwikkelingslocatie en de omliggende gebieden niet aangewezen als Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswetgebied (Natura 2000-gebieden).

Met de ontwikkeling van de woning in het plangebied vindt dan ook geen aantasting van natuurlijke of landschappelijke waarden plaats.

Flora en Fauna

Met voorliggende ontwikkeling worden de gebruiksmogelijkheden van het plangebied in beperkte mate gewijzigd. De functie van horecadoeleinden, die momenteel is toegekend aan de locatie wordt vervangen door een zelfstandige woonfunctie. De toekenning van nieuwe planregels heeft niet tot gevolg dat de bebouwingsmogelijkheden op het perceel aan de Zwembadweg op een voor het aspect flora en fauna relevante wijze toenemen. Eerder zal

sprake zijn van een meer extensieve bebouwing vanwege de bij een woning normaliter aanwezige tuin.

Vanuit het aspect natuur zijn derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft de realisering van één vrijstaande woning en is derhalve aan te merken als 'niet in betekenende mate'. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.8 Archeologie

De locatie waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, is op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) niet aangemerkt als gebied met enigerlei verwachtingswaarde.



Het aspect archeologie levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.9 Water

De watertoets is een verplichting vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

Gepland is de herontwikkeling van de locatie voor een enkele woning. Uit de waterbalans komt naar voren dat het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden zal afnemen, mede ook vanwege de toekomstige tuin rondom de woning. Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zijn aldus geen mitigerende maatregelen noodzakelijk. Conform de beleidsregels van het waterschap en de

gemeente worden er vanwege het uitblijven van een toename aan verhard oppervlak geen retentie- of overige voorzieningen geëist.

Het afvalwater van de nieuwe woning wordt afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel.

Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van de bodem en grondwater wordt voorkomen.

In het kader van de watertoets is het plan met de bijbehorende waterparagraaf op voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Per e-mail heeft het waterschap op laten weten in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Aldus is het plan reeds in het voortraject tot tevredenheid met het waterschap afgestemd.