



TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c

Motivering Hulst 124 Geldrop

Projectgegevens

Rapportnummer : CRI240126.005/BGO
Datum rapportage : vaststelling september 2026

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c

Motivering Hulst 124 Geldrop
NL.IMRO.1771.TAMOPH22cHulst124-VA01

Onderdeel : Motivering behorende bij een TAM-omgevingsplan

Status : vaststelling

Contactpersoon : mr. E.G.H. Göertz
Crijns Rentmeesters B.V.

Crijns Rentmeesters B.V.
Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Begrenzing van het plangebied	2
1.4	Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo	3
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	5
2.1.1	Historische situatie	5
2.1.2	Ruimtelijke structuur	6
2.1.3	Huidige situatie besluitlocatie	7
2.2	Beoogde situatie.....	8
2.2.1	Stedenbouwkundige inpassing	10
2.2.2	Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling.....	10
2.2.3	Verkeer en parkeren.....	11
3	Wettelijk kader	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	16
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	24
3.3.1	Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040	24
3.3.2	Woonvisie Geldrop-Mierlo	24
4	Aspecten van de fysieke leefomgeving.....	26
4.1	Bodem	26
4.1.1	Toets	26
4.2	Water	27
4.2.2	Toets	28
4.3	Cultureel erfgoed.....	32

4.3.1	Toets.....	33
4.4	Natuur.....	38
4.4.2	Toets.....	39
4.5	Geluid.....	42
4.5.1	Toets.....	43
4.6	Geur.....	44
4.6.1	Toets.....	44
4.7	Gezondheid.....	45
4.7.1	Endotoxinen.....	45
4.7.2	Geitenhouderijen.....	46
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen.....	46
4.7.4	Hoogspanningsverbindingen.....	46
4.7.5	Positieve gezondheid.....	47
4.7.6	Luchtkwaliteit.....	48
4.8	Bedrijvigheid.....	51
4.8.1	Toets.....	52
4.9	Omgevingsveiligheid.....	53
4.9.1	Toets.....	53
4.10	Duurzaamheid en klimaat.....	57
4.10.1	Toets.....	57
4.11	Toetsing m.e.r.-beoordeling.....	58
4.11.1	Toets.....	58
5	Uitvoerbaarheid.....	59
5.1	Kostenverhaal.....	59
5.2	Nadeelcompensatie.....	59
6	Participatie.....	61

Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Archeologisch verkennend booronderzoek
- Bijlage 3 Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5 Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 6 Stikstofonderzoek
- Bijlage 7 Infiltratieonderzoek
- Bijlage 8 onderzoek omgevingsveiligheid
- Bijlage 9 Parkeerdrukmeting
- Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 11 Certificaten bouwtitels

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer van deze ontwikkeling is de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (hierna ook RvR genoemd). RvR is een maatschappelijke gebiedsontwikkelaar die actief is in het Brabantse buitengebied. Met woningbouwplannen levert RvR een bijdrage aan de vitaliteit van Brabantse dorpen en kernen. Bovendien ontstaan vanuit deze plannen financiële middelen, die ingezet kunnen worden bij actuele ruimtelijke en financiële maatschappelijke vraagstukken en knelpunten.

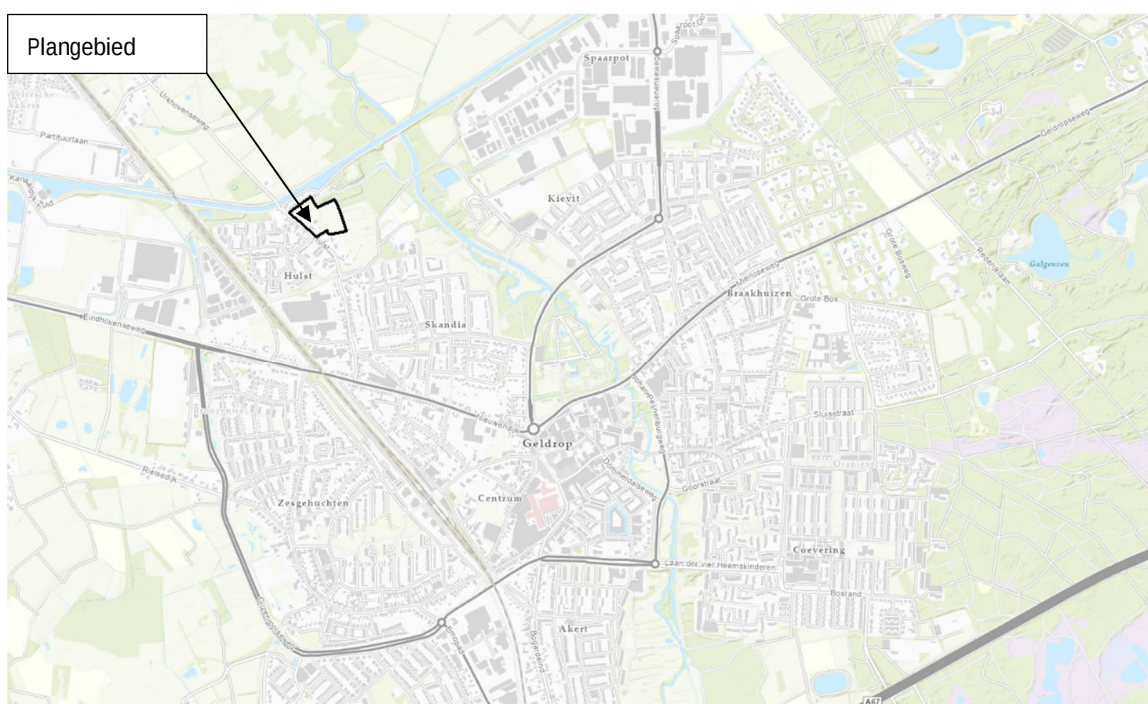
Aan Hulst 124 te Geldrop is een agrarisch bedrijf gevestigd. Rondom het bouwvlak van dit bedrijf zijn diverse landbouwgronden in bezit. Met dit plan wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en worden een deel van de bijbehorende landbouwgronden ingezet voor natuurontwikkeling. Om de beëindiging van het bedrijf mogelijk te maken worden in samenhang hiermee vier zelfbouw kavels ontwikkeld aan het bebouwingslint en wordt de bestaande woning aan Hulst 124 gesplitst in twee woningen. De woningen aan Hulst 124 worden aangewezen als reguliere woonfuncties.

Deze motivering is opgesteld voor functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie aan Hulst 124 naar een woningbouwlocatie voor zes woningen (inclusief de bestaande woning aan Hulst 124), hierna ook het plangebied genoemd.

Deze ontwikkeling is binnen de regels van het Omgevingsplan Geldrop-Mierlo niet mogelijk. Beoogd wordt hiervoor af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het plangebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van Geldrop. Navolgende figuur geeft de ligging van Het plangebied op een topografische kaart weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied en de directe omgeving

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Geldrop, sectie H, nummers 175 en 194. Het plangebied heeft een omvang van 25.175 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.



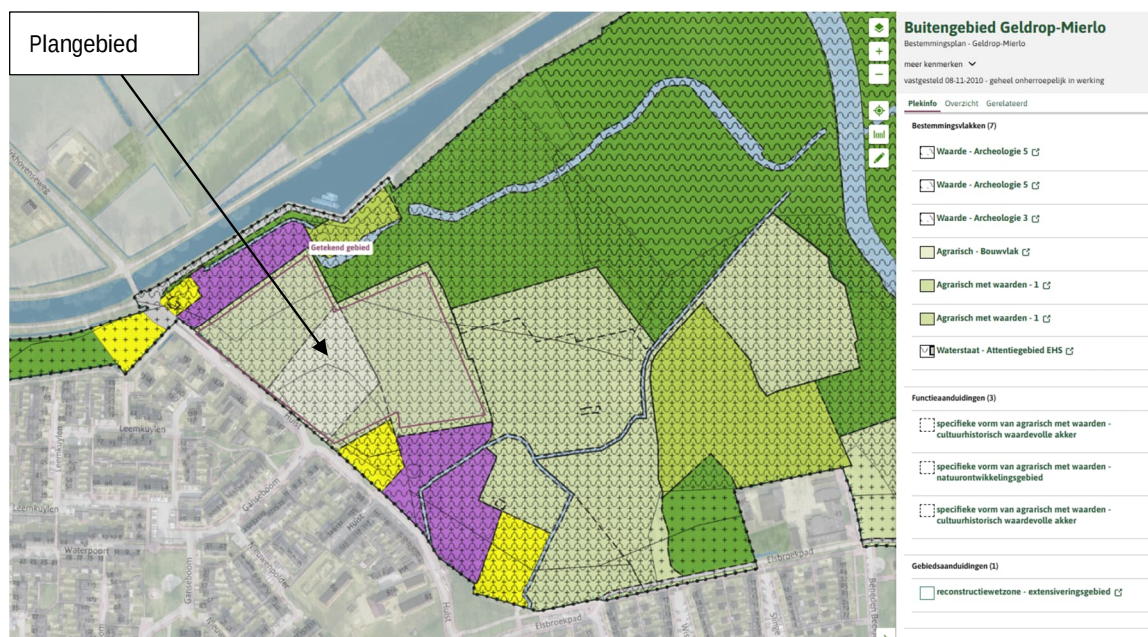
Figuur 2: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.4 Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo

Voor Het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Geldrop-Mierlo', 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' en 'Parapluplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' bestemd, waarmee deze eerder vastgestelde bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 5 november 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en is voor het plangebied onherroepelijk. Het plangebied is bestemd voor agrarisch gebruik.

Aan Hulst 124 is een agrarisch bedrijf bestemd. Deze bedrijfslocatie is voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak'. De daaromheen gelegen gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met Waarden - 1'. De gronden zijn gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' en geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. De gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch met Waarden -1' zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker' en gedeeltelijk (de gronden aan de oostzijde) met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. Het plangebied is tenslotte aangeduid als 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met de huidige planologische situatie weer, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Geldrop-Mierlo waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Naast de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' zijn tevens de regels uit de bestemmingsplannen 'Parapluplan Geldrop-Mierlo' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo' geldend.

Het paraplubestemmingsplan Parkeren Geldrop-Mierlo is op 17 juni 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Door het van rechtswege vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening dient het aspect parkeren per ruimtelijke plan geregeld te worden. In ieder plan dient een regeling te worden opgenomen op basis waarvan aan de parkeernormen wordt getoetst en waarmee parkeernormen bij plantoetsing aan de plannen worden gekoppeld. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen tot gevolg gehad voor de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. De parkeerregeling uit het bestemmingsplan is overgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Op 2 maart 2020 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Geldrop-Mierlo' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld omdat er vanuit de samenleving een steeds grotere behoefte aan huisvesting van niet-klassieke huishoudens ontstaat, zoals onder meer studenten, expats, samenlevende zorgbehoevenden, et cetera. Voor vaststelling van dit plan was het voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied niet mogelijk om hier voldoende regie op te voeren. Inhoudelijk heeft vaststelling van dit paraplubestemmingsplan geen wijzigingen tot gevolg gehad voor de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. De aanvullende regels voor wonen/woonvormen uit dit paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

2.1.1 Historische situatie

Het plangebied is gelegen direct ten noordwesten van Geldrop. Historisch gezien is Geldrop ontstaan uit drie kernen: Geldrop, Braakhuizen, gelegen ten oosten van de Dommel en Hoog Geldrop, gelegen ten westen van de spoorlijn. De weg Hulst is al voor 1900 aanwezig en betreft daarmee een oud lint van Geldrop. Het Eindhovens kanaal is gegraven in 1850. Ten oosten van het plangebied is het gebied in deze periode verkaveld in een kleine verkaveling en een broekbos. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische atlas uit circa 1880 waarop het plangebied is aangeduid. De locatie was destijds geheel onbebouwd en gelegen aan de rand van het gehucht Hulst.



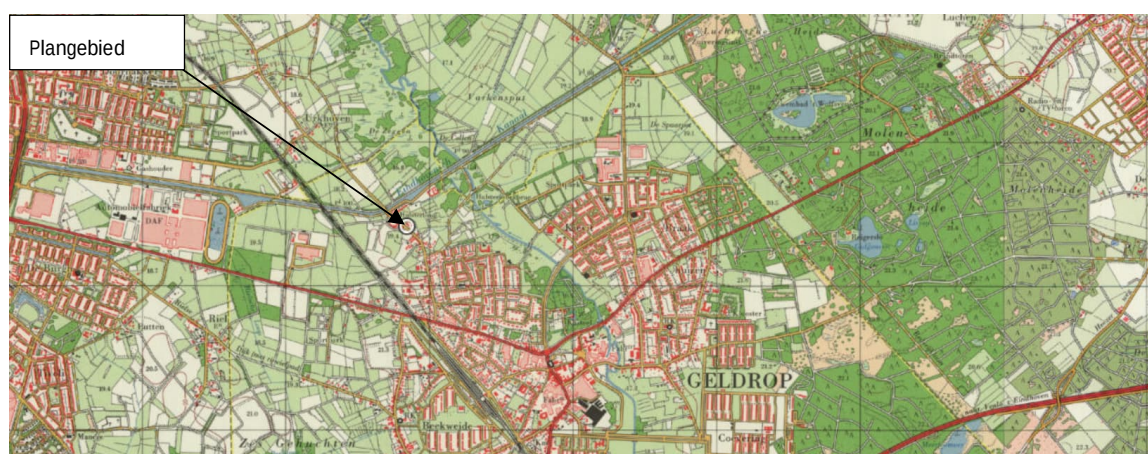
Figuur 4: Uitsnede historische atlas uit 1880, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Geldrop is van oudsher een kasteeldorp. Het dorp groeide in de 19^e eeuw door de sterk toenemende industrialisatie van met name de textielindustrie. Daardoor kreeg Geldrop stedelijke kenmerken. In de loop der jaren zijn Klein- en Groot Braakhuizen en verschillende gehuchten bij de kern Geldrop betrokken. Alleen het gehucht Gijzenrooi ligt nog in een agrarisch landschappelijk gebied en is ingevuld met verspreid liggende boerderijbebouwing. Restanten van de gehuchten zijn nog herkenbaar aanwezig in de kern. Door de aanleg van het Eindhovens kanaal in 1846 en de spoorlijnverbinding Eindhoven-Weert in 1913 en de autosnelweg A67 in de jaren '60 kreeg Geldrop goede verbindingen met Eindhoven en een goede ligging binnen de (inter)nationale infrastructuur.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond de bebouwing van Geldrop uit de dorpskern, de verschillende gehuchten en linten. Vanaf de jaren vijftig ontstonden vele nieuwe wijken zoals de Skandiawijk, de Kievit, de Akert en de Beekweide. Vooral De Coevering heeft door de vele hoogbouw een stempel op het aanzien van Geldrop gedrukt. De laatste decennia vindt uitbreiding vooral aan de westkant van Geldrop plaats met uitbreiding van de kern met de wijken Bronzenwei en Genoenhuis. Navolgende figuren betreffen uitsneden uit de historische atlas in de periode 1953 en 1980, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied is ook sinds circa 1950 bebouwd en in agrarisch bedrijfsmatig gebruik.



Figuur 5: Uitsnede historische atlas uit 1953, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 6: Uitsnede historische atlas uit 1980, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De kern Geldrop is in de laatste decennia verstedelijkt en ingevuld met woningbouw en bedrijfs-terreinen aan de randen van de kern. De kern Geldrop bestaat uit de volgende wijken: Akert, Braakhuizen-Noord, Braakhuizen-Zuid, Coevering, Centrum, Genoenhuis, Skandia, Zesgehuchten.

Tegenover het plangebied is het gebied ook ingevuld met woningbouw. Ten noorden en ten zuiden van de Hulst is een duidelijk verschil te zien in de typologie van woningen. Ten zuiden van de weg ligt de woonwijk de Hulst, bestaande uit voornamelijk verschillende rijwoningen uit de jaren tachtig. Direct aan de Hulst zijn er meer twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Ten noorden van de Hulst is een gevarieerder beeld van woningen. Hier zijn verschillende solitaire boerderijen te vinden, verspreid in het landschap. De oriëntatie en verkaveling is hier wisselend en onregelmatig.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de topografische kaart met de ligging van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 7: Uitsnede topografische kaart met de huidige situatie, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Tussen de wijken Skandia en Braakhuizen en ten oosten van het plangebied bevindt zich het beekdal van de Kleine Dommel. Het beekdallandschap heeft een natuurlijk karakter met veel groen en weinig verharding. Het is een afwisselend en verrassend gebied met doorzichten naar bijvoorbeeld kerktorens, maar ook naar de akkers en lintbebouwingen. Het rustige karakter met kleinschalige landschapselementen maakt het gebied aantrekkelijk. De karakteristieke blok- en strokenverkaveling staat haaks op het beekdal en is fijnmazig en onregelmatig van aard. Het beekdal kent daarnaast een lage bebouwingsdichtheid. Het beekdal is een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied omvat de lage gronden langs de Kleine Dommel, bestaande uit grasland en broekbos.

2.1.3 Huidige situatie besluitlocatie

Binnen het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen dat een vergunning heeft voor het houden van melkvee. Binnen het plangebied zijn een schuur, een kleine stal en een bedrijfswoning aanwezig. De gronden rondom de locatie zijn in gebruik als grasland. Navolgende figuur geeft een luchtfoto obliek met de huidige situatie weer.



Figuur 8: Luchtfoto-obliek met het plangebied in de huidige situatie

Navolgende figuur geeft de milieumelding voor het bedrijf weer.

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel
vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, fokstieren jonger dan 2 jaar	18	A3.100	HA2.100
overig vleesvee vanaf spenen en jonger dan 2 jaar	2	A6.100	HA5.100
zoogkoeien van 2 jaar en ouder (incl ongespeende kalveren)	20	A2.100	HA4.100

Tabel 1: Te houden dieren binnen het plangebied

Navolgende figuur geeft een foto van deze woning in het straatbeeld weer.

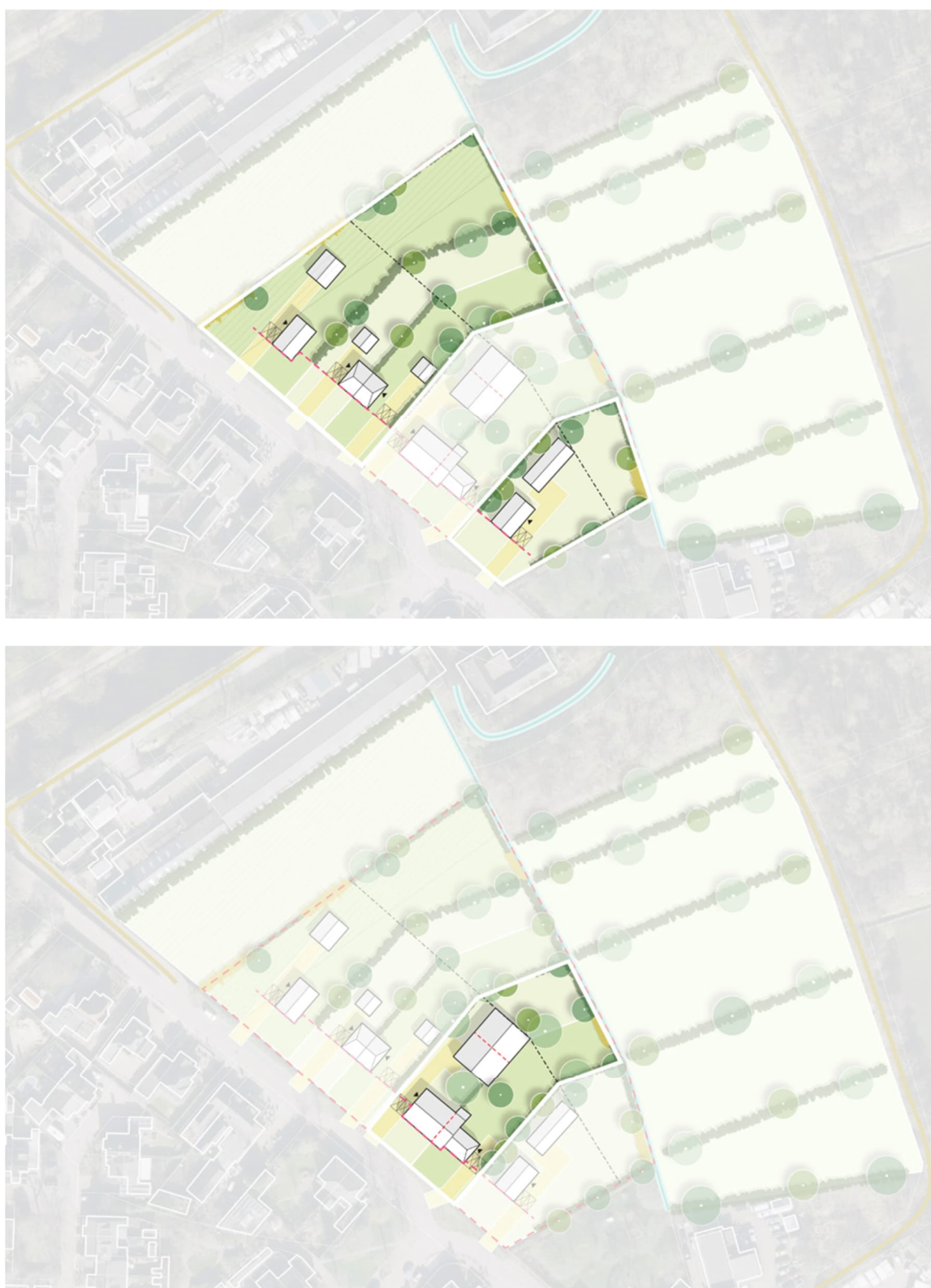


Figuur 9: Straatbeeld met de woning aan Hulst 124 binnen het plangebied

2.2 Beoogde situatie

Met dit plan vindt beëindiging van het agrarisch bedrijf plaats. De vergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken en de bedrijfswoning wordt gesplitst in twee woningen, die beiden een woonfunctie krijgen. In samenhang met beëindiging van het bedrijf worden twee vrijstaande woningen en twee woningen-aan-één toegevoegd en worden de gronden ten noordoosten van het bedrijf ingezet voor natuurontwikkeling. De woningen worden gerealiseerd mede met toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte.

Navolgende figuur betreft de schetsmatige weergave van het plangebied na de beoogde ontwikkeling.



Figuur 10: Inrichting van het plangebied na de beoogde ontwikkeling

2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing

Met deze ontwikkeling wordt één woning gesplitst in twee woningen en worden twee vrijstaande woningen en twee woningen-aan-één toegevoegd. De toe te voegen woningen worden gerealiseerd in het lint Hulst.

De woningen zijn met de voorgevel op Hulst gericht en worden individueel ontsloten. Het ritme van openheid en bebouwing past binnen het ritme aan De Hulst. Ook sluit de bebouwingstypologie en schaal aan bij de bebouwing in de omgeving. Navolgende figuur betreft een beeld van inpassing van de woningen in de omgeving.



Figuur 11: Inrichting van het plangebied in de omgeving

De bestaande bedrijfsbebouwing is relatief klein. Dit betreft een schuur met een omvang van 190 m² en een kleine stal met een omvang van 120 m². Deze bebouwing blijft behouden en worden bijgebouwen bij de toe te kennen woonfuncties. De te behouden gebouwen zijn van goede kwaliteit en herbenutbaar voor de nieuwe functie en landschappelijk ingepast. In de bijlage van de planregels is het beeldkwaliteitsplan voor de beoogde woningen toegevoegd.

2.2.2 Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling

Het plangebied grenst aan de westzijde aan het beekdallandschap. De kenmerken van het beekdallandschap zijn:

- Typische steilranden en hoogteverschillen in de directe omgeving van het beekdal;
- Een vochtig gebied met hoge grondwaterstanden;
- Geleidelijke overgangen van nat naar droog;
- Kleinschalige landschapselementen als houtsingels, heggen, knotbomen en beekbegeleidende beplantingen;

- Fijnmazig onregelmatige blok- en strokenverkaveling;
- Kronkelende wegen op de flanken en enkele dwars op het beekdal;
- Nagenoeg geen bebouwing in het beekdal.

Met natuurontwikkeling binnen het plangebied, aan de noordzijde (ter plaatse van de NNB), wordt aangesloten bij de kenmerken van dit type landschap. Dit wordt in een later stadium geconcretiseerd.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten aan de Hulst. Er is reeds een ontsluiting aanwezig voor de woning aan Hulst 124 en het achtergelegen melkveebedrijf. Met dit plan verdwijnt een melkveehouderij-bedrijf en worden per saldo in samenhang met deze functiewijzigingen vijf woningen toegevoegd. Eén bedrijfswoning is reeds aanwezig. Per woning wordt een inrit gerealiseerd. Daarvoor wordt het openbaar gebied aan Hulst gewijzigd. Deze aanpassingen worden op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd. Aan de voorzijde van het plangebied zijn langspaarkeerplaatsen en een verkeersdrempel gelegd. Navolgende figuur geeft een beeld van deze situatie.



Figuur 12: Inrichting van Hulst met langsparkeren

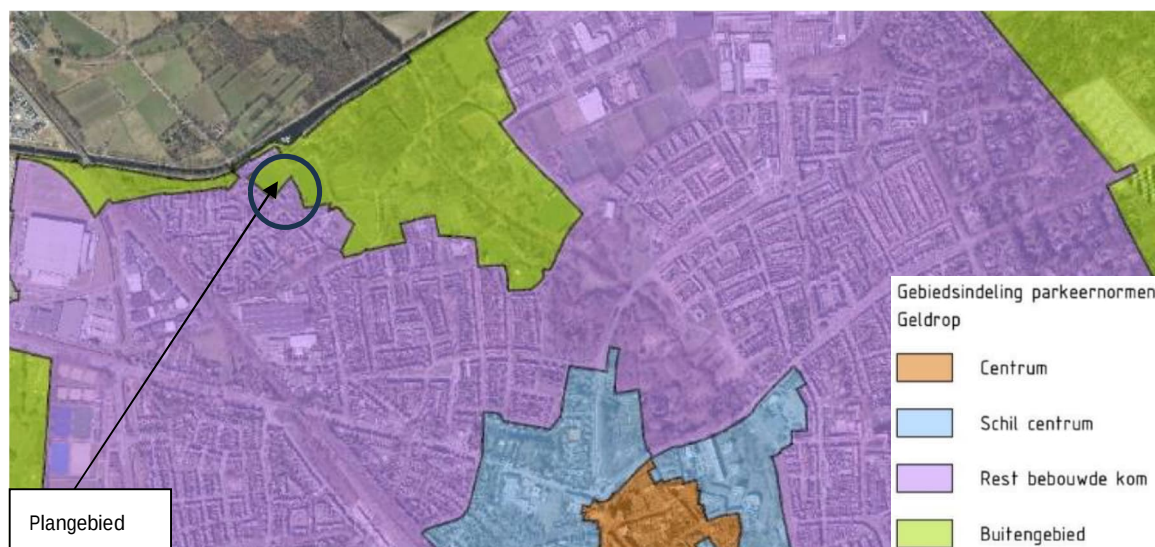
Er geldt een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen voor een koopwoning, vrijstaande woning of twee woningen-aan-één. Op basis van het programma in de huidige en toekomstige situatie leidt dit tot een toename van de verkeergeneratie van 43 ($5 \times 8,6$) verkeersbewegingen per etmaal.

De Hulst is een doorgaande verkeersweg. Het verkeer dat het plangebied verlaat, zal het gebied richting het noorden en zuiden verlaten. De Hulst is de ontsluitingsweg voor de woonwijk ten zuiden van het plangebied. Het extra personenautoverkeer dat in samenhang met realisatie van de woningen ontstaat aan Hulst, gaat direct op in het heersende verkeersbeeld. De weg Hulst kan deze beperkte toename verwerken.

2.2.3.2 Parkeren

In de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo zijn normen voor het realiseren van parkeerplaatsen bij realisatie van woningen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo opgenomen. De basis voor de normen blijft de parkeerkencijfers en de rekenregels van het CROW. Er is een correctie opgenomen voor het parkeren van bezoekers. De gehanteerde normen sluiten beter aan bij de werkelijkheid wat leidt tot

beter haalbare plannen. De autoparkeernormen van Geldrop-Mierlo worden gedifferentieerd toegepast op basis van gebiedskenmerken zoals autobezit en – afhankelijkheid. Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen rest bebouwde kom/buitengebied. Voor deze ontwikkeling wordt gezien de beoogde ontwikkeling aangesloten bij ‘rest bebouwde kom’. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 13: Gebiedsindeling uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo hanteert voor de toepassing van parkeernormen een vast stappenplan, zoals omschreven in de Nota Parkeernormen. Op basis van dit stappenplan is de parkeerbalans voor het plangebied bepaald. Deze berekening is weergegeven in navolgende tabel.

Parkeerbalans volgens Nota parkeernormen Geldrop-Mierlo, 1 november 2022				
Parkeernorm		Bewoners	Bezoekers	Totaal
Woning (koop, huis, twee-onder-een-kap), per woning		1,8	0,2	2,0
Parkeerbalans 6 woningen Geldrop		10,8	1,2	12

Tabel 2: Parkeerbalans binnen het plangebied

Daarbij worden voor het toekennen van parkeerplaatsen berekende parkeerplaatsen gehanteerd. Navolgende tabel geeft deze berekeningsmethode weer.

Type parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerkingen
Enkele oprit, geheel voor voorgevelrooilijn zonder garage/carport	1	1	min. 5,0m diep en 3,0m breed
enkele oprit, (gedeeltelijk) achter voorgevelrooilijn, zonder garage/carport	1	0,8	min. 5,0m diep en 3,0m breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,4	min. 11 meter diep en 3,0m breed
Dubbele oprit zonder garage of carport	2	1,6	min. 5 meter diep en 5,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garage zonder oprit (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed
Garage met lange oprit	3	1,6	oprit min. 11,0m diep en 3,0m breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 5,0m diep en 5,5m breed
Carport met enkele oprit	2	1,2	oprit min. 5,0m diep en 3,0m breed
Carport met lange oprit	3	1,8	oprit min. 11,0m diep en 3,0m breed
Carport met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 5,0m diep en 5,5m breed

Tabel 3: Berekende parkeerplaatsen per type

De parkeerplaatsen worden pas feitelijk gerealiseerd nadat de bouwplannen per woning zijn uitgewerkt. De te realiseren kavels zijn ruim voldoende voor realisatie van tenminste 2 berekende parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Met de aanleg van de inritten komen twee parkeerplekken op openbaar gebied te vervallen. In samenhang met dit plan is een parkeerdrukmeting uitgevoerd om te onderzoeken of de parkeerdruk hiermee onevenredig toeneemt. Dit rapport, opgesteld door Buitenruimte, met projectnummer 702 – 2025RUI01 en datum 18 november 2025 is als bijlage bij deze motivering gevoegd. De conclusie uit dit onderzoek is hierna opgenomen:

'Na het verwijderen van twee bestaande parkeervakken voor het aanleggen van de inritten voor de nieuwe woningen in de straat Hulst is de bezettingsgraad op een zondagmiddag het hoogst met 82%. Dit is onder de 85% die de gemeente Geldrop-Mierlo hanteert in de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo. Hierdoor is er binnen een loopafstand van 100 meter vanaf de nieuwe woningen voldoende rest parkeercapaciteit in de openbare ruimte om de twee bestaande parkeerplaatsen te verwijderen.

Dit plan is uitvoerbaar met het oog op parkeren. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is geborgd in de regels van dit plan.

3 Wettelijk kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.1 Toets

De geformuleerde nationale belangen hebben, vanwege de aard en omvang van deze ontwikkeling, geen betrekking op dit plan. Wel draagt realisatie van woningbouw in algemene zin bij aan een duurzame economie en een toekomstbestendig landelijk gebied en aan de realisatie van sterke en gezonde steden en regio's. Er is grote behoefte aan passende woningen. Daar draagt dit plan aan bij.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de

besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Het Bal bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Het Bbl bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Het Bal bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.2.1 Toets

Dit plan wordt in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit de instructieregels van het Rijk. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Bkl heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3.1 Toets

Deze ontwikkeling voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Met de toevoeging van vijf woningen is geen sprake van overschrijding van de drempel voor realisatie van 12 woningen of meer. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

3.2.1.1 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

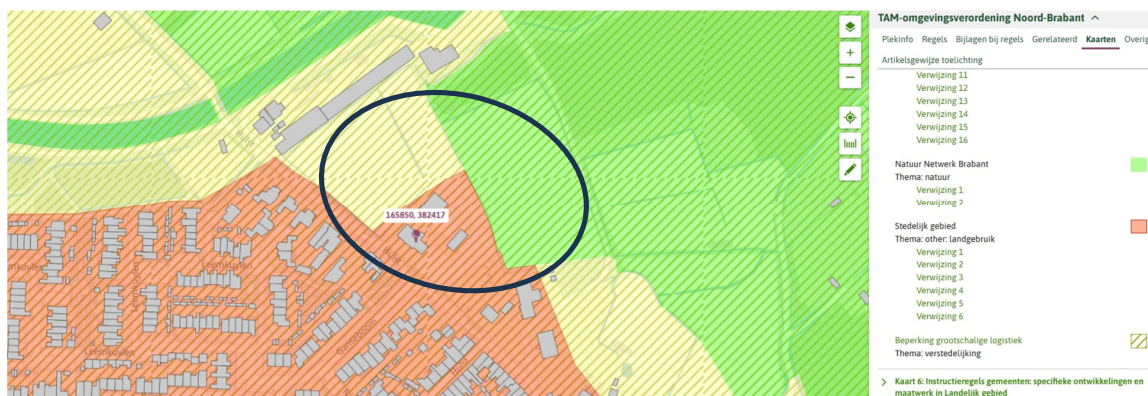
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeente de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of bij afwijken van een omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.1 Toets

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen binnen het plangebied in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is hierop aangeduid als deels gelegen binnen het stedelijk gebied (de zuidzijde), deels binnen het landelijk gebied (de noordzijde) en deels binnen het Natuur Network Brabant (het perceel aan de oostzijde). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waarop het plangebied als zodanig is aangeduid. Het plangebied is op deze kaart omcirkeld.



Figuur 14: Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Network Brabant, met de ligging van het plangebied aangeduid

De gronden die zijn aangeduid als gelegen in het landelijk gebied kennen de aanduiding 'groenblauwe waarden'. De gronden die zijn gelegen binnen het landelijk gebied en binnen het

Natuurnetwerk kennen de aanduiding cultureel erfgoed. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop de gronden als zodanig zijn aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart met aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden, met de ligging van het plangebied aangeduid

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren hiervan wordt toepassing gegeven aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Dit plan ziet toe op realisatie van vier woningen in samenhang met beëindiging van een agrarisch bedrijf binnen de besluitlocatie. Er is sprake van functiewijziging van een bestaand bedrijf. Er is sprake van verbreding van de bebouwing aan het lint. In samenhang hiermee wordt nieuwe natuur gerealiseerd aansluitend hieraan, binnen een nog in te richten NNB. Er is sprake van een integrale ontwikkeling met bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf tegen stedelijk gebied, de toevoeging van enkele woningen en natuurontwikkeling. In dit herontwikkelingsplan is gekomen tot een juiste balans in rode en groen/blauwe elementen. Met dit plan is sprake van een toekomstbestendige herinrichting van het landelijk gebied. Er is met dit plan daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;

- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Een bodemonderzoek is uitgevoerd. Het plan wordt ontsloten op de bestaande infrastructuur. De bedrijfslocatie is voorzien van ondergrondse infrastructuur. Dit plan leidt niet tot onevenredige aantasting van de lagen in de ondergrond. Er is met deze functiewijziging aandacht besteed aan de cultuurhistorische verantwoording van dit plan. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze motivering. De ondergrondeffecten worden ook beschouwd in hoofdstuk 4. Er kan goed worden aangesloten op de lagen in de netwerklaag. Dit plan leidt niet tot onevenredige aantasting van de waarden in de bovenste laag. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze motivering. Het doel van het plan is om, naast de realisatie van woningbouw, ook te voorzien in een forse groencomponent. Dit plan past binnen de meerwaardecreatie-doelstellingen.

Ruimte voor Ruimte

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is begin deze eeuw (2001-2003) opgericht, met als doel het terugverdienen van de sloopvergoedingen voor de beëindiging van intensieve veehouderij, tuinbouwkassen, voormalige militaire terreinen en overtollige bebouwing in het buitengebied door de in het pact van Brakkestein verkregen bouwtitels om te zetten in gelden. In 2023 is de aandeelhoudersinstructie aangepast, waarmee RvR is doorgegroeid tot een maatschappelijk gebiedsontwikkelaar. In die rol maakt RvR gronden geschikt voor woningbouw en het geld dat daarmee wordt gegenereerd, wordt ingezet op maatschappelijke ruimtelijke vraagstukken en knelpunten.

Binnen het plangebied worden twee vrijstaande woningen en twee woningen aan-één ontwikkeld en wordt een langgevelboerderij gesplitst in samenhang met beëindiging van het agrarisch bedrijf. Met deze splitsing wordt één woning binnen bestaand bouwvolume toegevoegd. Een woning aan de zuidoost zijde wordt gerealiseerd binnen stedelijk gebied. Er worden voor realisatie van een vrijstaande woning en twee woningen aan-één (twee halfvrijstaande woningen) buiten stedelijk gebied twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte ingezet.

Omdat de tegenprestatie al in het verleden heeft plaatsgevonden en het plangebied gedeeltelijk binnen het stedelijk gebied gelegen is, is in de regeling geen directe koppeling gelegd dat de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit in het omgevingsplan moet zijn geborgd. De voorwaarden voor

realisatie van ruimte voor ruimte woningen zijn hierna opgenomen, waarna de ontwikkeling getoetst wordt aan deze regels.

'Artikel 5.15 Ruimte voor Ruimte-kavel

Lid 1; Een omgevingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte voor ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
- b. op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 5.14, vierde lid; en*
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12.*

Lid 2; Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.'

Binnen het plangebied worden een vrijstaande woning en twee woningen-aan-één gerealiseerd met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze bouwtitels zijn nog beschikbaar voor dit plan. Het plangebied is gelegen binnen een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie en de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit is toegelicht in paragraaf 2.2 van deze motivering.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Binnen het plangebied kunnen twee woningen (waaronder één woning binnen bestaand bouwvolume) binnen het stedelijk gebied worden toegevoegd. Hierna vindt een toets aan de regels voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied.

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen , wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van twee woningen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het binnenstedelijk toevoegen van deze woningen is in lijn met de regionale afspraken, zoals bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Bij toetsing van lid 2 wordt aangetoond dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;*
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

- d. *rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. *de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*
- f. *wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan een goede omgevingskwaliteit.

De ontwikkeling voorziet in het realiseren twee woningen binnen stedelijk gebied. Eén van deze woningen wordt binnen bestaand bouwvolume gerealiseerd. In samenhang met deze ontwikkeling wordt nieuwe natuur gerealiseerd. De groene omgeving nodigt uit tot bewegen.

Met de transformatie van een agrarisch bedrijf in en nabij het stedelijk gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde woningen worden gasloos gerealiseerd en voldoen aan meest recente eisen op het gebied van nieuwbouwwoningen. Met de realisatie van de wadi wordt invulling gegeven aan de hemelwaterbergingsopgave en wordt de besluitlocatie klimaatadaptatief ingericht, met aandacht voor landschappelijke inpassing. De ontwikkeling van de woningen draagt bij aan een duurzame en concurrerende economie.

In de Woondeal Zuidoost Brabant zijn woningbouwafspraken gemaakt. In de Woondeal is de ambitie vastgelegd om 45.000 woningen te bouwen, inclusief een vervangingsopgave van 4.000 woningen. Binnen deze afspraken zijn de woningen binnen het plangebied inpasbaar. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Cultuurhistorische waarden

De bescherming van cultuurhistorische waarden is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn daarom de vanuit provinciale optiek belangrijke gebieden, gebouwen of complexen van bebouwing met cultuurhistorische waarden opgenomen. Voor de aangeduide gebieden zijn de waarden en kenmerken beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW, versie 3.0). De Cultuurhistorische Waardenkaart is een beleidskader vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Het doel van de bescherming van cultuurhistorische waarden is dat de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden behouden blijven. En dat ontwikkelingen hiermee rekening houden zodat de waarden en kenmerken niet worden aangetast.

Een omgevingsplan ter plaatse van Cultuurhistorische waarden in de Omgevingsverordening Noord-Brabant is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing. Een plan dient bij de toedeling van functies en activiteiten rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken en betreft daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat cultuurhistorisch waardevol wordt geacht. Dit plan tast geen cultuurhistorische waarden aan. De cultuurhistorische waarden in de omgeving in relatie tot het plangebied worden specifiek ook toegelicht in paragraaf 4.3.1 van deze motivering.

Groenblauwe waarden

Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als gelegen binnen Groenblauwe waarden.
Voor locaties binnen Groenblauwe waarden gelden de navolgende regels:

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

- a. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en*
- d. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.*

Binnen het plangebied worden twee vrijstaande woningen en twee woningen aan-één ontwikkeld en wordt een langgevelboerderij gesplitst in samenhang met beëindiging van het agrarisch bedrijf.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de waterloop de Kleine Dommel. Dit is onderdeel van een beschermd natuurgebied. De gemeente benoemt in de omgevingsvisie dat het beekdal, waardoor de Kleine Dommel loopt, versterkt dient te worden met de aanleg van nieuwe natuur. Hiermee worden “gaten in het ecologisch netwerk” opgevuld. De gemeente benoemt dat het beekdal een ecologische verbinding is middels een flora en fauna passage. De beoogde natuurontwikkeling op het oostelijke deel van het plangebied zal bijdragen aan de versterking van deze natuurlijke waarden.

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke zijde van de straat Hulst. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Eindhovens kanaal. Aan de noordoostzijde bevinden zich de beschermde natuurgebieden van het Natuurnetwerk Brabant. Dit is onderdeel van het beekdal met de loop van de Kleine Dommel. Typische kenmerken van het beekdal zijn:

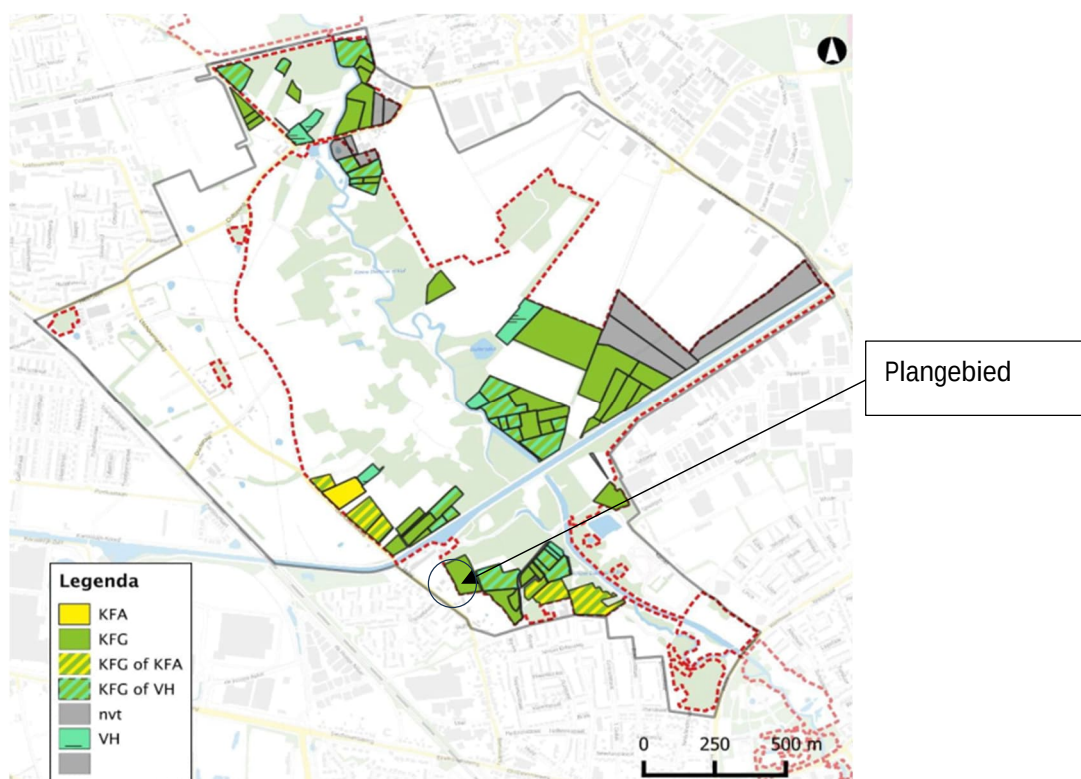
- Typische steilranden en hoogteverschillen in de directe omgeving van het beekdal.
- Een vochtig gebied met hoge grondwaterstanden.
- Geleidelijke overgangen van nat naar droog.
- Kleinschalige landschapselementen als houtsingels, heggen, knotbomen en beekbegeleidende beplantingen.
- Fijnmazig onregelmatige blok- en strokenverkaveling.
- Kronkelende wegen op de flanken en enkele dwars op het beekdal.
- Nagenoeg geen bebouwing in het beekdal.

In het plan worden veel landschapselementen toegevoegd om de historische verkaveling te reconstrueren. Bij de inrichting wordt aangesloten bij de hiervoor genoemde kenmerken van het beekdal. De aard en omvang van de inpassing is hierop afgestemd. Deze inpassing leidt tot versterking van groenblauwe waarden.

Natuur Netwerk NNB

De gronden aan de achterzijde van het plangebied zijn aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. Deze gronden worden aanwezen als natuur en daarvoor ingericht. Volgens de huidige inzichten lijkt

een wat klassiek beekdallandschap hier het meest passend als natuurlijke overgang naar het beekdal, waar hogere natuurwaarden aanwezig zijn. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 16: potenties van de te verwerven en verworven percelen (uit: concept Inrichtingsplannen Urkhovensche en Collsche Zeggen, Bosgroep Zuid Nederland), waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens om na verwerving van het perceel de Bosgroep Zuid Nederland te vragen een inrichtingsplan op te stellen, waarbij onderzocht zal worden of er op het perceel ruimte is voor meer hoogwaardige natuur. Het huidige voorstel geeft een impressie van de mogelijke inrichting als natuur, maar is zeker nog geen blauwdruk. Hiervoor zal ook aangehaakt worden bij het al opgestelde concept-inrichtingsplan Urkhovense Zeggen en Hulsterbroek, waarbij voor het Hulsterbroek nog een concreet inrichtingsplan voor de resterende NNB-opgave zal worden opgesteld, waarbij dus ook dit perceel zal worden meegenomen. Het perceel is aangeduid met de potentie 'Kruiden- en faunairijk grasland'. De Bosgroep Zuid Nederland heeft de beoogde inrichting binnen het plangebied opgenomen in het inrichtingsplan Urkhovensche en Collsche Zeggen. Concreet is hierover opgenomen:

'De beoogde inrichting, met extensieve graslanden en herstel van het kleinschalig cultuurhistorische landschap past goed binnen de plannen voor natuurontwikkeling van het Hulsterbroek. Belangrijke voorwaarde is wel dat de ontwatering verminderd wordt zodat broekbossen en schraallanden lager in het beekdal kunnen profiteren van hogere grondwaterstanden en een toename van kwel.'

Hoewel de inrichting van het perceel meer concreet wordt uitgewerkt, past ook de al aangeduide inrichting bij de beoogde natuurwaarden binnen de NNB.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

De Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo is op 6 februari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een langetermijnvisie op de doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving. Het doel is om de gemeente Geldrop-Mierlo door te ontwikkelen als een groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid. Daarvoor zijn zes speerpunten geformuleerd:

- Duurzaam verbonden in de regio; de inrichting van onderwijsmogelijkheden, voorzieningen, bedrijvigheid en mobiliteit in Geldrop-Mierlo is afgestemd op het aanbod binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Er zijn goede wandel- en fietsverbindingen tussen de wijken en het centrum en goede fiets- en OV-verbindingen met Eindhoven en Helmond. Er is een goede autobereikbaarheid is goed, waarbij het autoverkeer is verduurzaamd;
- Doorlopend groen; de natuurgebieden dragen bij aan robuuste regionale, doorlopende groenstructuren en bovenregionale ecologische verbindingen voor het versterken van de biodiversiteit. Dit biedt ook recreatiemogelijkheden voor de inwoners van de gemeente en het Stedelijk Gebied Eindhoven.
- Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo); beide kernen hebben een multifunctioneel centrum waar winkelen, recreëren, wonen, verblijven, cultuur en vermaak samen komen en vormen het middelpunt van het dorpse leven en het vertrekpunt voor een recreatief bezoek of bezoek aan een evenement. Het woningaanbod in de centra is afgestemd op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren.
- Naar groene sociale wijken; de ambities op het vlak van gezondheid en sociale cohesie worden in de leefomgeving ondersteund door groene wijken en ruimte voor ontmoeting. De wijken zijn in belangrijke mate duurzaam ingericht qua energieverbruik en –opwekking en klimaat adaptief ingericht. In alle wijken is er een goed gevarieerd woningaanbod waarop is en wordt geanticipeerd op de veranderende samenstelling van de bevolking.
- Naar een multifunctioneel buitengebied; in het buitengebied zijn functies en opgaven met elkaar verweven. Landbouw, natuur, recreatie en bedrijvigheid versterken elkaar en er is ruimte ingebed voor waterberging, duurzame opwek van energie en alternatieve woonvormen.
- Versterken economische kracht; de bedrijventerreinen zijn vitaal ingericht. Qua bedrijvigheid ligt de focus op het midden- en kleinbedrijf, de recreatieve sector en eventuele segmenten binnen de Brainport regio.

3.3.1.1 Toets

Met dit plan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en een bebouwingslint heringericht voor de toekomst, met woningen aan het lint en nieuwe natuur in het achtergelegen (beekdal)gebied. Een voormalige bedrijfslocatie wordt herbestemd en ingericht met zes woningen, waaronder twee woningen binnen het bestaande pand aan Hulst 124. Dit plan past in de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2020 de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 'Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis' vastgesteld. De focus voor wonen ligt op de navolgende uitgangspunten:

- meer (betaalbare) woningen voor één en twee persoonshuishoudens met name voor starters en senioren;

- beperkte toevoeging van sociale huurwoningen waarbij gestreefd wordt naar leefbare en vitale wijken met een gezonde mix aan woningtypen en doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie en sloop/nieuwbouw;
- op peil houden van de sociale woningvoorraad;
- nieuwe woningen moet passen in de wijk;
- een goede balans van woningtypen in wijken;
- inzetten op doorstroming door:
 - o met name voor starters, senioren en alleenstaanden te bouwen: middeldure huurwoningen toe te voegen;
 - o Voldoende woningen realiseren om de uitstroom “beschermd wonen” en “maatschappelijke opvang” mogelijk te maken;
 - o ruimte geven aan nieuwe woonconcepten, Tiny houses, kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen.

3.3.2.1 Toets

Met dit plan worden vier zelfbouwkavels gerealiseerd op een transformatielocatie en wordt een woning toegevoegd door splitsing van een bestaande bedrijfswoning. Het plangebied is gelegen aan de rand van het stedelijke gebied van Mierlo. Op deze locatie is de realisatie van woningen aan het lint op enige afstand passend binnen ruimtelijke structuur. Deze woningen dragen bij aan realiseren van doorstroming in de woningmarkt. Dit plan past binnen en sluit aan bij de Woonvisie Geldrop-Mierlo

4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Bodem

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen Het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.1 Toets

Voor deze ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans Milieu. Dit onderzoek met datum 17 september 2025 en rapportnummer AMV241587.006.R1/RHO is als bijlage bij deze motivering gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. .

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt bestaat er geen directe noodzaak tot het uitvoeren van nader onderzoek. Op basis van de visuele inspectie en de analytische bevindingen zijn er geen milieukundige belemmeringen die de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan in de weg staan. Dit onderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Wanneer meer dan 25 m³ grondverzet gaat plaatsvinden, ook al is de grond niet sterk verontreinigd, dan dient een graafmelding in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) te worden verricht. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en als drinkwater voor dieren. Bij graafwerkzaamheden in de directe omgeving van boring 101 (kwaliteitsklasse Industrie) dient de grond gescheiden te worden gehouden van de overige vrijkomende grond (kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur) en separaat worden afgevoerd

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2 Water

In artikel 5.37 van het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil Waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de planperiode wordt gestart met de watertransitie. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

4.2.1.3 Gemeentelijke Rioleringsplan Geldrop-Mierlo 2023-2027

Het Gemeentelijke Rioleringsplan Geldrop-Mierlo plan bevat zowel het riolerings- als het waterbeleid omdat dit niet los van elkaar kan worden gezien. De gemeente geeft in dit plan aandacht aan zes speerpunten:

1. Duurzame waterketen: de inzameling en het transport van afvalwater moet zo doelmatig mogelijk plaatsvinden zodat de volksgezondheid niet in het geding komt.

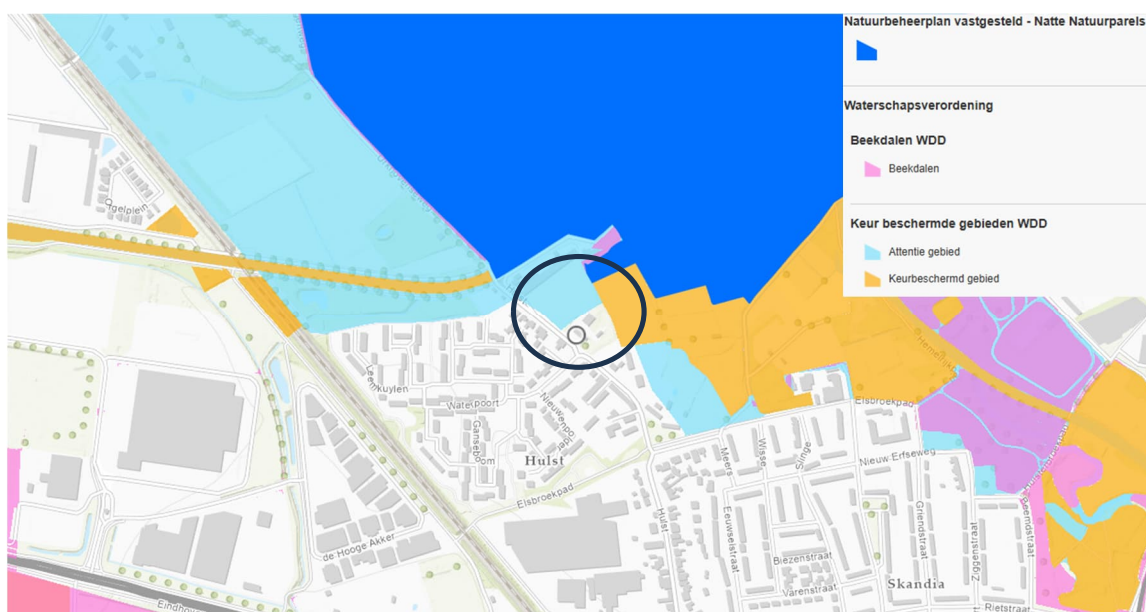
2. Een klimaatbestendig watersysteem: het systeem wordt zo ingericht dat de klimaatveranderingen beter wordt opgevangen. Bij nieuwbouw moet regenwater voortaan eerst in een berging op eigen terrein worden opgevangen voordat het mag worden geloosd op de openbare riolering. Bij reconstructies verhard oppervlak zoveel mogelijk te worden afgekoppeld. De inspanningsverplichting van de gemeente ingeval van hinder of overlast door zware regenval is duidelijker omschreven en aangescherpt.
3. Grondwaterhuishouding in balans: perceeleigenaren zijn beginsel zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden. Zoveel mogelijk regenwater dient geborgen te worden in de bodem. Dit kan rechtstreeks door terreinen onverhard te laten of te maken, dan wel via infiltratievoorzieningen.
4. Water als ordenend principe: bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet het water leidend zijn in de planvorming. Eerst moet worden gekeken hoe het water kan worden opgevangen en verwerkt, de rest van de ontwikkeling plooit zich daar omheen.
5. Gezond, schoon en beleefbaar water: door het gescheiden inzamelen en gescheiden houden van regen - en afvalwater wordt onnodige belasting van de waterzuivering voorkomen, evenals onnodige natuurschade;
6. Samen werken aan water: de gemeente werkt samen met andere partners in de waterketen. Dit zijn de gemeenten, de waterschappen en Brabant Water. Met deze platforms wordt kennis uitgewisseld maar ook (rijks-) subsidies aangevraagd.

Bij toevoeging van verharding hanteert de gemeente Geldrop-Mierlo altijd de 60 mm norm voor waterberging en houdt geen rekening met een gevoeligheidsfactor zoals het waterschap dat doet. De genoemde 60mm norm geldt voor de gehele toename van het verharde oppervlak.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Beschermingsregime

Het agrarisch bedrijf aan Hulst 124 en het direct ten zuiden hiervan gelegen gedeelte van het perceel is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied. De gronden ten noorden van het agrarisch bedrijf zijn aangeduid als een attentiegebied in het kader van de Waterschapsverordening. De gronden die worden ingericht als natuur zijn gelegen in het Natuurnetwerk en zijn aangeduid als gelegen binnen een keurbeschermingsgebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met beschermde gebieden, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

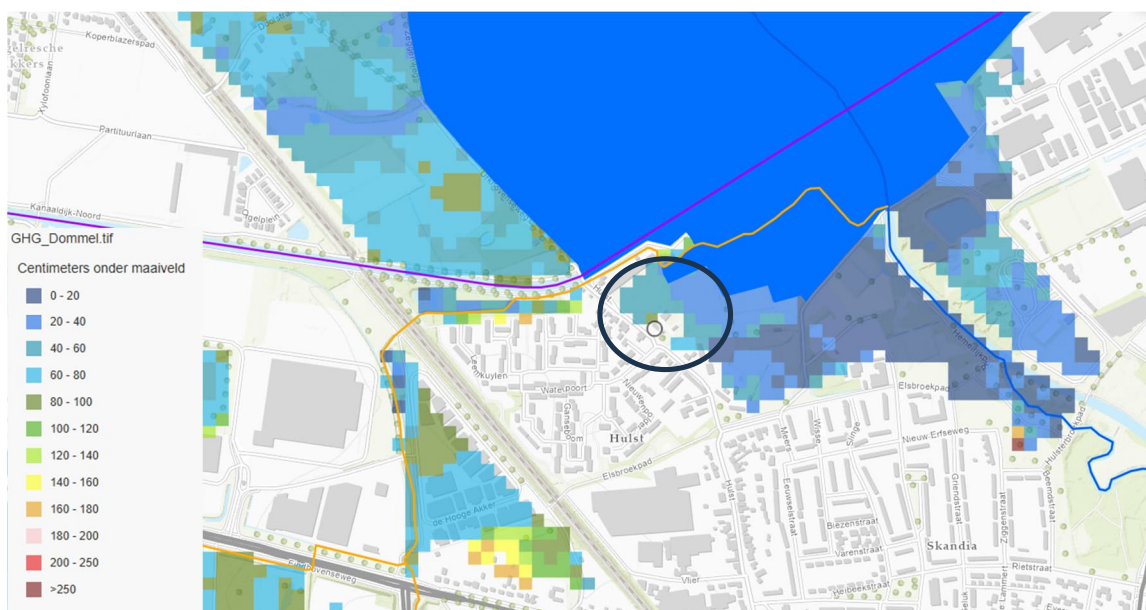


Figuur 17: Uitsnede kaart met beschermingsgebieden, de ligging van het plangebied is aangeduid

4.2.2.2 Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen op de overgang tussen een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (ZEZ21) aan de westzijde en een lage enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (EZg21) aan de oostzijde.

De GHG bedraagt 60-100 cm-mv aan de voorzijde van het perceel (westzijde) en wordt hoger richting het beekdal. Ter hoogte van de toekomstige woningen aan de noordwestkant ligt de GHG tussen de 40 cm en 60 cm onder het huidige maaiveld. De GHG ter plaatse van de tot natuur om te vormen gronden bedraagt circa 20-40 cm-mv. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 18: GHG in de omgeving van het plangebied, indicatief met een cirkel aangeduid

Middels een k-waarde onderzoek is de doorlaatbaarheid van de bodem getest. De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater. Dit blijkt uit het infiltratieonderzoek (Aelmans, 17 juli 2025, rapportnummer AMV241587.001.002/ROE) dat als bijlage bij deze motivering is gevoegd.

De doorlaatfactoren van de geteste lagen zijn volgens deze classificatie en de Hooghoudt-uitwerking vrij goed tot goed. De doorlaatfactoren in de ondiepe ondergrond komen overeen met de waarden van k voor zeer fijn zand ($k = 1 - 0,1 \text{ m/d}$) en fijn zand ($k = 10 - 1 \text{ m/d}$).

Er is voldoende ontwateringsdiepte nodig om grondwateroverlast te voorkomen. Binnen het plangebied is sprake van een hoge gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), plaatselijk hoger dan 0,70 m –mv. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen wordt geadviseerd woningen te realiseren op een verhoogd bouwpeil zoals kruipruimteloze woningen of andere waterrobuuste funderingsoplossingen. De bestaande woning aan Hulst 124 is ook opgehoogd.

4.2.2.3 Oppervlaktewater

Er is geen sprake van de aanwezigheid van oppervlaktewater binnen het plangebied of in de directe omgeving hiervan. Navolgende figuur geeft een beeld met ligging van oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied.



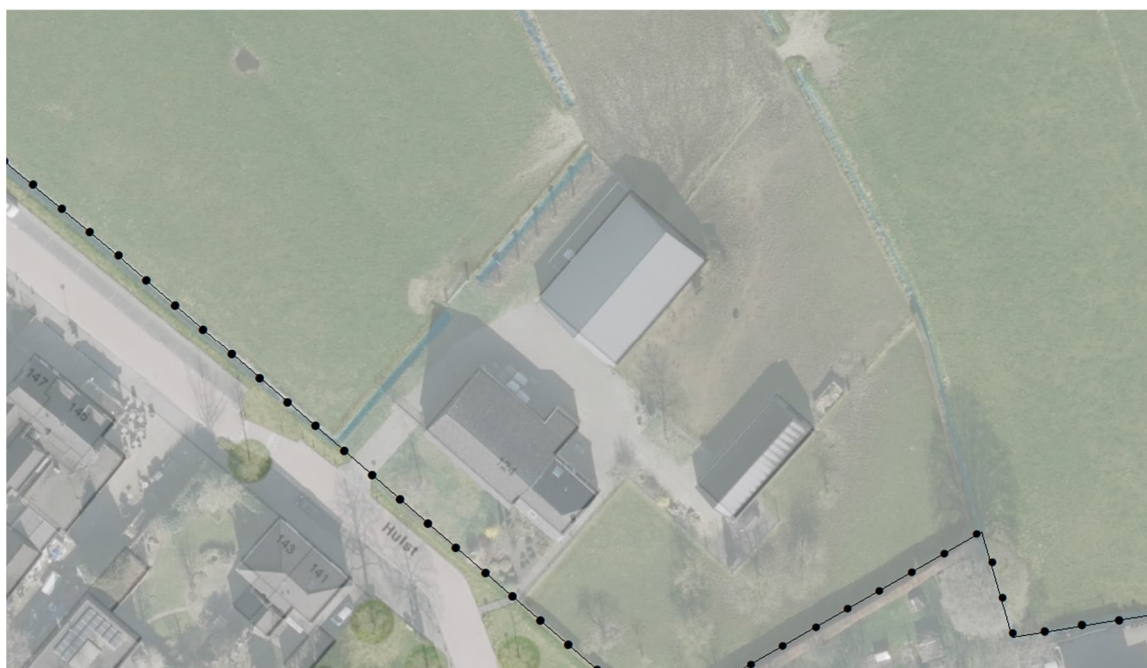
Waterlopen met een KRW-inrichtingsopgave volgens WBP5

- M1a: zoete gebufferde sloot
- M20: matig diep gebufferd meer
- M3: gebufferd regionaal kanaal
- M8a: groot ondiep kanaal zonder scheepvaart
- M8b: groot ondiep kanaal met scheepvaart
- R3: droogvallende langzaam stromende bovenloop op zand
- R4: permanent langzaam stromende bovenloop op zand
- R5: langzaam stromende- benedenloop op zand
- R6: langzaam stromend riviertje op zand/klei

Figuur 19: Beeld met oppervlaktewateren in de omgeving van Hulst 124

4.2.2.4 Huidig en toekomstig verhard oppervlak

De gronden behorende bij het bouwvlak aan Hulst 124 blijven ongewijzigd voor wat betreft verharding. Er is sprake van een verhard oppervlak van circa 1.770 m². Deze omvang blijft ongewijzigd. Navolgende figuur geeft een beeld van het verhard oppervlak op de locatie aan Hulst 124.



Figuur 20: Verhard oppervlak ter plaatse van de locatie aan Hulst 124

Ten zuiden van de te behouden kleine stal wordt, aan het lint, één woning toegevoegd met bijbehorend verhard oppervlak. Ten noorden van de woning aan Hulst 124 worden één vrijstaande woning en twee woningen-aan-één met bijbehorende bouwwerken en verharding toegevoegd. De gronden op deze locatie zijn onbebouwd en in gebruik als grasland.

De te realiseren kavels hebben een omvang van circa 1.170 m² tot circa 3.885 m². Bij kavels met deze omvang kan ervan uitgegaan worden dat er sprake is van circa 40% aan verhard oppervlak voor

daken en erfverharding op de kavels tot circa 1.500 m². Daarna wordt het percentage aan verhard oppervlak relatief nog minder per kavel. Er is binnen het plangebied een verwachte toename aan omvang van verhard oppervlak van circa 1.880 m².

4.2.2.5 Hemelwaterinfiltratievoorziening

De GHG is relatief hoog. Om wateroverlast bij kapitaalintensieve bebouwing te voorkomen worden de nieuwe woningen gerealiseerd op een verhoogd bouwpeil. De bestaande woning aan Hulst 124 is eveneens op een verhoogd bouwpeil gerealiseerd. Ruimte voor Ruimte draagt zorg voor het bouwrijp maken van de kavels op een verhoogd bouwpeil.

Het maaiveld van de tuinen ligt na ophoging van de bouwvlakken voor de bebouwing hoger om binnen het plangebied zorg te kunnen dragen voor berging van 60 mm per m² verhard oppervlak. Bij de ligging van lagere tuinen ten opzichte van de bebouwing kan de benodigde waterberging binnen het plangebied worden gerealiseerd. De kavels zijn voldoende groot voor infiltratie van hemelwater door verlaging van de tuinen boven de GHG. In natte periode kan er hiermee sprake zijn van natte tuinen. Er mag een overloop worden gerealiseerd richting een sloot in situatie waarbij sprake is van een bui die incidenteel voorkomt. Bij piekbelasting kan dan het overtollig hemelwater worden afgevoerd.

In deze regels is geborgd dat toevoeging van verharding slechts is toegestaan indien de verharding wordt verwerkt binnen het plangebied. De watergangen aan de grenzen van het perceel mogen niet gedempt worden. Wanneer sloten wel worden overkluisd (bijvoorbeeld bij de aan de voorzijde van het perceel (westzijde), wordt er een duiker geplaatst om doorstroming van water te behouden. Aan de voorzijde van het perceel is een zaksloot aanwezig, die behouden blijft.

Het is belangrijk dat de waterbergende voorzieningen na afloop van een regenbui weer voldoende snel beschikbaar zijn voor een volgende regenbui. De gemeente stelt dat een waterbergende voorziening binnen 48 uur weer volledig beschikbaar moet zijn; het waterschap stelt dat een waterbergende voorziening na vijf droge dagen weer volledig beschikbaar moet zijn.

4.3 Cultureel erfgoed

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Bkl staan instructieregels in artikel 5.130 lid 2 Bkl. Deze regels gaan over:

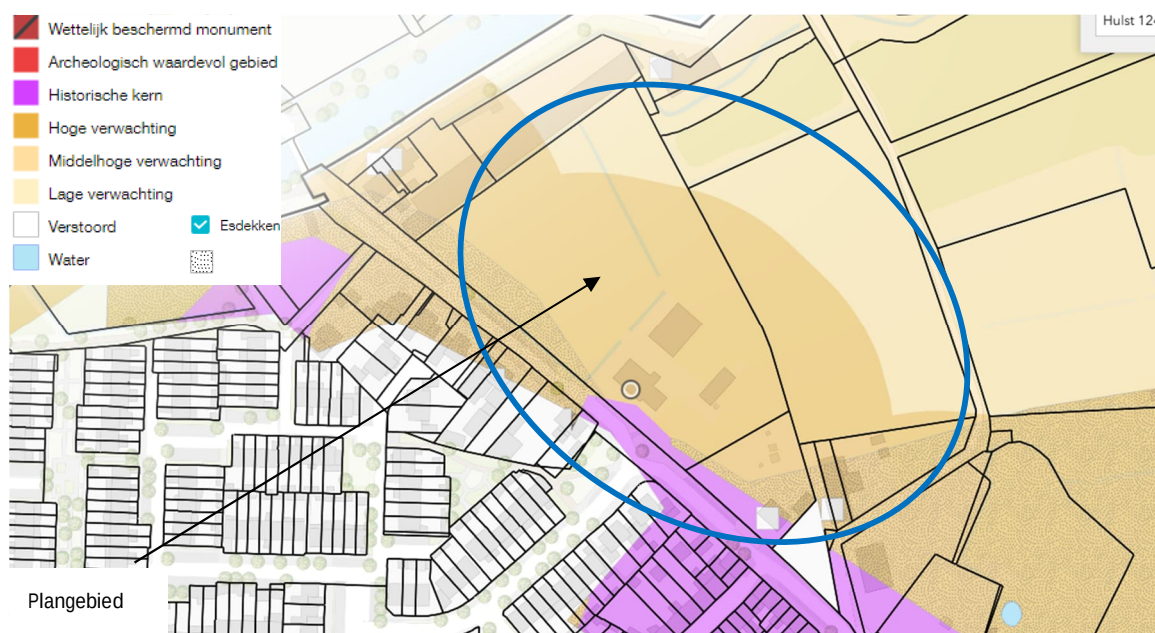
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;

- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.3.1 Toets

4.3.1.1 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo is vastgelegd in het Beleidsplan Archeologische monumentenzorg gemeente Geldrop-Mierlo. Tevens heeft de gemeente een archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Hierna is een uitsnede weergegeven van deze archeologische beleidskaart. De ligging van plangebied is daarop aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart waarop de ligging van het plangebied met een blauwe cirkel is aangeduid

De gronden binnen de voorzijde van het plangebied (de westzijde) hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gronden daarachter (aan de oostzijde) hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van deze aanduidingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Door ArcheoPro is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij de motivering. De conclusie is hierna geciteerd.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied door de ligging min of meer in een gedurende de steentijd voor bewoning aantrekkelijke gradiëntzone nabij het oostelijker gelegen dal van de Kleine Dommel, voor resten uit van jagers-verzamelaars uit de steentijd een middelhoge verwachting. Resten van landbouwnederzettingen uit het neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen liggen met name op de hogere delen van het dekzandlandschap. Het plangebied ligt weliswaar relatief hoog ten opzichte van het nabijgelegen dal, maar duidelijk lager dan grote aaneengesloten delen van het dekzandlandschap op korte afstand ten westen van

het plangebied en heeft daarom voor nederzettingsresten uit deze perioden, eveneens een middelhoge verwachting.

Door de ligging buiten de zone met historische bebouwing is de verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd voor het plangebied laag. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied veertien boringen gezet in een dichtheid van tien boringen per hectare. Op basis van de resultaten hiervan kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

-Hoe is de bodem opgebouwd binnen het plangebied?

Het plangebied ligt op een helling waarbij het maaiveld ongeveer een halve meter afloopt van zuid naar noord. Op de lager gelegen delen van het plangebied zijn beekbedgronden ontstaan die gekenmerkt worden door de aanwezigheid van een pakket moerig zand. Op de hogere delen van het plangebied ontbreekt een dergelijke tussenlaag van moerig zand maar is wel, evenals op de lagere delen van het plangebied, een Cg-horizont gevormd ten gevolge van de aanvoer van ijzerrijk grondwater dat op deze helling in contact kwam met zuurstof. Sporen van podzolvorming, zelfs in de vorm van losliggende brokken, ontbreken volledig binnen het plangebied. Voor podzolvorming zal de bodem hier waarschijnlijk altijd te nat zijn geweest.

-In welke mate is de bodem verstoord?

Op alle boorpunten is de bodem tot in de C/Cg-horizont verstoord. De diepte tot waarop dit het geval is varieert sterk binnen het plangebied en loopt uiteen van enkele centimeters tot meer dan een halve meter. Dit is waarschijnlijk het gevolg van graafactiviteiten ten behoeve van ontginnings- en bouwwerkzaamheden.

-Kunnen binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn? Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?

Gezien de van nature sterk variërende grondwaterstand lijkt het plangebied in het (verre) verleden niet erg aantrekkelijk te zijn geweest voor bewoning.

Selectieadvies

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het rapport beoordeeld en geconcludeerd dat de bodem in ieder geval niet diepgaand zo verstoord lijkt dat archeologische sporen in de ondergrond verdwenen zijn. Het advies luidt derhalve om ter plaatse een archeologisch vervolgonderzoek door middel van karterende en waarderende proefsleuven uit te laten voeren.

Het archeologische vervolgonderzoek in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.2) dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld.

In navolging van het verkennend archeologisch onderzoek is in mei 2026 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 29 juni 2026 en rapportnummer 25120050 met onderzoeksmelding 5988375001 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies zijn hierna opgenomen.

'Er zijn vijf proefsleuven aangelegd met een totale oppervlakte van 440 m². Er zijn negen archeologische sporen aangetroffen in het plangebied. Deze bestaan uit vijf kuilen en vier greppels. Daarnaast zijn er 81 vondsten gedaan. Deze bestaan uit schutterijkogels, fragmenten aardewerk, munten, een metalen schijfje met gat, glas en een fragment dierenbot. Op basis van de vondsten en het uiterlijk van de sporen zijn de sporen gedateerd tot de 18^e – 20^e eeuw. De sporen vormen samen een vindplaats. De sporen zijn gedateerd in de Midden tot Late Nieuwe Tijd gebaseerd op de vullingen en de datering van de vondsten in S.8. De vondsten maken duidelijk dat het terrein waarschijnlijk werd gebruikt als schietterrein door het lokale schuttersgilde. De greppels hebben mogelijk een rol gespeeld als afwateringgreppels of ter afgrenzing van het schietterrein. Eén greppel loopt parallel aan de perceelsgrenzen die te zien zijn op het Kadastrale Minuutplan. Op basis van de fysieke en inhoudelijke kwaliteit is de vindplaats als niet-behoudenswaardig aangemerkt.

Selectieadvies

Aangezien de vindplaats als niet-behoudenswaardig is beoordeeld en de meeste sporen niet veel informatie bevatten is het niet waardevol om het plangebied verder op te graven. Er is maar een geringe hoeveelheid vondsten (naast kogels) die ons iets kunnen vertellen over de geschiedenis van Geldrop-Mierlo. De aanwezigheid van een Nieuwe Tijds schuttersterrein is aangetoond, echter was dit al bekend van historische bronnen. Er zijn echter geen sporen van het Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen aangetroffen. Een opgraving voegt dus waarschijnlijk geen kennis toe aan de geschiedenis van Geldrop-Mierlo. Dit betekent dat wij adviseren om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen plannen.

Het onderzochte gebied wordt vrijgegeven voor archeologie. Indien grondroerende werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, deze te melden (conform Erfgoedwet artikel 5.10). Dit kan via de gemeente Geldrop-Mierlo of via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

4.3.1.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen het panoramalandschap 'Eindhoven en de Kempen'. De regio Eindhoven en de Kempen is vooral in het noordoosten sterk verstedelijkt. Het meest opvallend daarbij is Eindhoven, gelegen ten westen van het plangebied. Van en naar Eindhoven is in de afgelopen decennia vele nieuwe infrastructuur (A2, A50, A58, A67) aangelegd en zijn bedrijven-terreinen verzeen. Hierdoor is het oorspronkelijke zandlandschap vrijwel volledig onder bebouwing verdwenen.

In andere delen van de regio is het oude landschap wel leesbaar gebleven. Dit landschap is van oorsprong een zwak golvend dekzandlandschap dat doorsneden wordt door een aantal beken. De beekdalen en de aangrenzende gronden vormden de oudst bewoonde delen, waar ook de akkers van de dorpen lagen. De tussen de beekdalen gelegen iets hogere dekzandruggen of -plateaus

bestonden voor de ontginningen in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw uit uitgestrekte woeste gronden, voornamelijk heidevelden. De ontginning van de broekgebieden en heidevelden plus de bouw van nieuwe boerderijen en ontginningsdorpen bracht een verandering van het bewoningspatroon met zich mee. Men was niet meer gebonden aan de oude nederzettingen aan de randen van de beekdalen en kon zich vestigen in het vanouds onbewoonde middengebied. De beekdalen veranderden door cultuurtechnische ingrepen van kleinschalige weiden en hooilanden in open maïsakkers. In de huidige situatie zijn de lager gelegen delen vrij open, terwijl de hogere gronden door de bebossing en een toename van de bebouwing een besloten karakter hebben.

Rond Geldrop en Mierlo strekt zich een cultuurlandschap uit met verspreide gehuchten en kleinschalige kampongontginningen, afgewisseld met kleinschalig verkavelde beekdallandschappen. De in de beemden aanwezige strokenverkaveling hing samen met de vlakbij gelegen nederzettingen aan de randen van de beekdalen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.





Figuur 22: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol vlak; E11.003 Beekdal van de Kleine Dommel. Dit betreft een ensemble met een hoge historisch geografische waarde en zeer hoge historische groenwaarde. De waarden en kenmerken van het gebied zijn:

- de kleinschalige percelering
- de perceelrandbegroeiing
- de broekbossen
- de restanten van hakhout
- de Collse Watermolen met molenbeek
- de Opwettense Watermolen met molenbeek
- het Eindhovens Kanaal

Het gebied omvat de lage gronden langs de Kleine Dommel, bestaande uit grasland en broekbos. In het dal liggen kasteel Geldrop en twee watermolens. Het beekdal van de Kleine Dommel bestaat uit graslanden en broekbossen. De graslanden of beemden (oude hooi- en weilanden) hebben plaatselijk nog hun oorspronkelijke kleinschalige percelering met lange, smalle percelen. Sommige percelen hebben randbegroeiing in de vorm van houtsingels of bomenrijen. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250-1500, toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen. Aanzienlijke delen van het beekdal zijn thans bedekt met aaneengesloten bos. Voor een deel bestaat dit bos uit (doorgesloten) hakhout. In het beekdal liggen twee watermolens. De Collse Molen, een dubbele onderslagmolen uit het eind van de 18e eeuw met een molenaarshuis uit 1787, is voor het eerst vermeld in 1337, de Opwettense Molen heeft 1335 als eerste vermelding. Dit is een dubbele onderslagmolen uit 1764 met een molenaarshuis uit 1743. Het beekdal wordt doorsneden door de spoorlijn Eindhoven-Venlo, het Eindhovens Kanaal en de A270.

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid hiervan zijn geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of groenelementen gelegen. Binnen het plangebied vindt geen sloop plaats of rooien van groenelementen.

Met dit plan worden aan de voorzijde van de percelen, direct aan het lint woningen toegevoegd en wordt een bestaande bedrijfswoning gesplitst. De gronden achter dit bebouwingslint en deze beoogde bebouwing wordt heringericht als natuur. Bij deze omzetting van de gronden naar nieuwe natuur wordt aangesloten bij de wensbeelden voor deze gebieden. De aantasting van cultuurhistorisch waardevolle gronden is niet onevenredig en staat in verhouding met de herinrichting van het totale gebied. Het plangebied wordt duurzaam heringericht voor de toekomst: de agrarisch bedrijfsfunctie gesaneerd en gronden die zijn aangeduid als Natuur Netwerk zijn bestemd en heringericht voor natuurdoeleinden.

4.4 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland.

Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

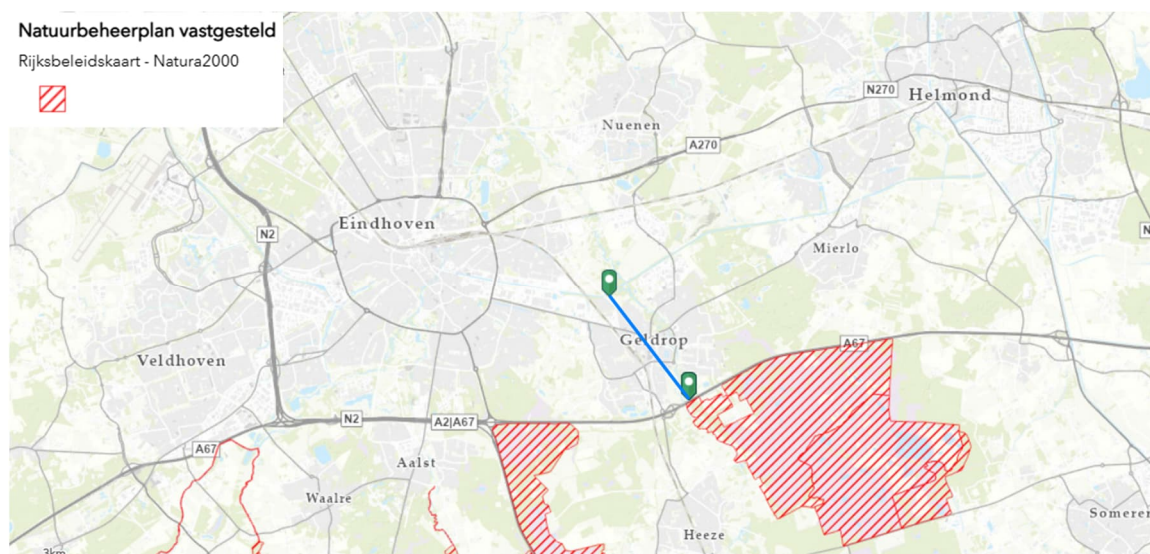
4.4.2 Toets

4.4.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer tot het dichtst bij het plangebied gelegen Natura2000 gebied. Dit betreft het gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven', dat gelegen is ten

zuiden van Geldrop. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura2000 gebied.

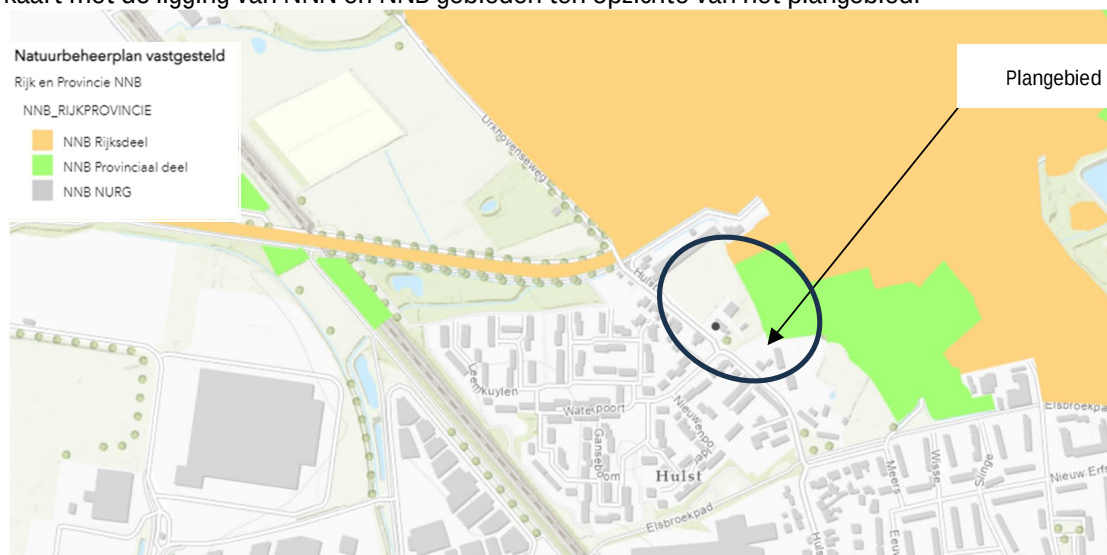


Figuur 23: Uitsnede kaart met de ligging van Natura 2000 gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' ten opzichte van het plangebied

Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit. De ruimtelijke ontwikkeling leidt vermoedelijk niet tot een toename van de stikstofdepositie op de naburige Natura 2000 gebieden. Om te bepalen of dit het geval dient een Aerius-berekening uitgevoerd te worden.

Natuurnetwerk Nederland

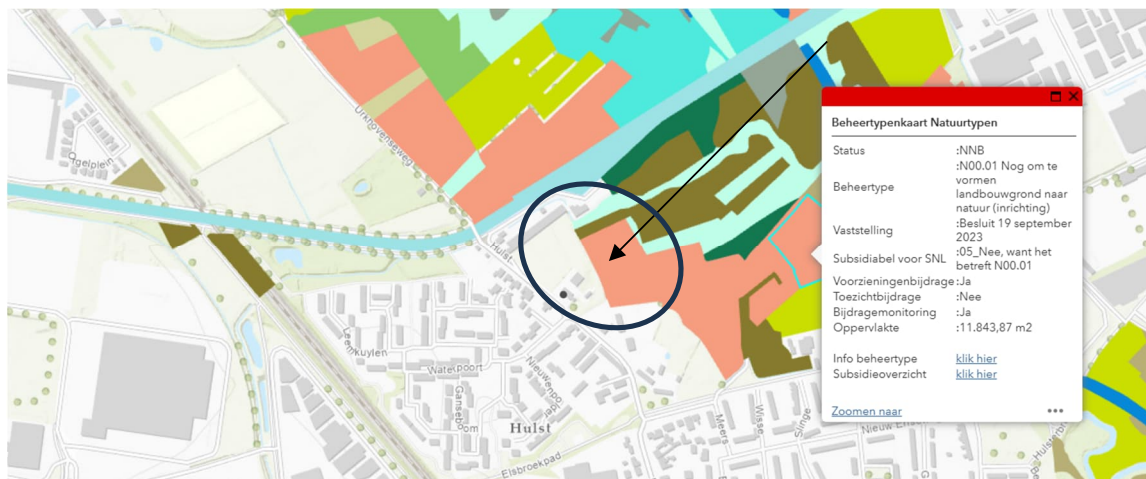
Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de begrenzing van het NNB. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van NNN en NNB gebieden ten opzichte van het plangebied.



Figuur 24: Uitsnede kaart met de ligging van NNN en NNB- gebieden ten opzichte van het plangebied

De gronden die binnen de NNB zijn gelegen worden in samenhang met dit plan ook als natuur aangewezen en ingericht. Hiervoor is eerst een omvormingsbeheer (vershraling) nodig of inrichting,

zoals het afvoeren van de voedselrijke bouwvoor of bosaanplant. Vaak is er eerst al aangepast beheer nodig. Dit perceel wordt ingericht in lijn met de gebiedskenmerken van het beekdalgebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de aanduiding van deze gronden als 'Nog om te vormen natuur'.



Figuur 25: Uitsnede kaart met de aan te duiden gronden binnen het plangebied als 'Nog om te vormen landbouwgronden naar 'Natuur'

Er vindt dus geen stedelijk ruimtebeslag binnen deze gronden plaats. Naast ruimtebeslag, kunnen door de toepassing van externe werking ook verstoringseffecten van belang zijn. Deze gelden als de werkzaamheden binnen 100 meter van het NNB uitgevoerd worden. Aan het lint Hulst worden vier woningen gebouwd. Een voormalig bouwvlak wordt aangewezen voor twee woonfuncties, door de bestaande bedrijfswoning te splitsen in twee woningen.

Het deel van het plangebied dat is aangewezen is als nog om te vormen landbouw grond naar natuur zal als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling invulling krijgen. Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden als gevolg van de ingreep negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden. De negatieve effecten zullen overwegen tijdelijke verstoringen zijn als geluid en trillingen.).

Stikstof

Door Nox is een notitie beoordeling stikstof met Aerius-berekening uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 18 oktober 2025 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Daarbij is uitgegaan van diverse worst-case uitgangspunten. De belangrijkste hiervan zijn:

- *Voor het bouwmaterieel is uitgegaan van onvoorzien materieel;*
- *De verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase is ingeschat op basis van de maximale norm uit de CROW Publicatie;*
- *Er is rekening gehouden met relatief veel koude starts.*
- *De bouw- en gebruiksfase zijn gecombineerd waar dit niet strikt noodzakelijk was.*

Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de ruimtelijke procedure en het verlenen van de omgevingsvergunning.

Dit plan is uitvoerbaar in relatie tot stikstofdepositie.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden gelegen. Effecten zijn hierdoor uitgesloten.

4.4.2.2 Soortenbescherming

Door Aelmans is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 25 juni 2025 en rapportnummer AMO240297 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“De quickscan heeft tot doel vast te stellen of de beoogde ingrepen van invloed kunnen zijn op beschermde soorten en beschermde gebieden. In de quickscan wordt de (mogelijke) aanwezigheid beschreven van artikel 11.37, 11.46 en 11.54 van het Bal gespecificeerde soorten. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan kan worden uitgesloten dat de beoogde activiteiten een negatieve invloed zullen hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet en het Bal.”

Dit plan is uitvoerbaar in relatie tot soortenbescherming.

4.5 Geluid

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.1 Toets

Dit plan is op zodanige afstand van spoorwegen gelegen dat er geen sprake is van geluidinvloed. Voor dit plan is beoordeeld of het plan is gelegen binnen geluidcontouren van wegen. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is een akoestisch onderzoek gevelbelasting uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 17 juli 2026 en rapportnummer ROM240126.001.003.R3/JME behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

Uit de toets in het kader van de gevelbelasting blijkt:

<i>Geluidbronsoort</i>	<i>Standaardwaarde</i>	<i>Grenswaarde</i>	<i>Overschrijding standaardwaarde</i>	<i>Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>
Gemeentelijke wegen	53 dB	70 dB	2 dB	n.v.t.

Tabel 4: Conclusie gevelbelasting

Op enkele gevels wordt de standaardwaarde overschreden, de grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten op bezwaren van diversen aard.

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde Lden</i>
Gezamenlijk geluid	55 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	22 dB

Tabel 5: Conclusie karakteristieke geluidwering van de gevel

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Echter bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Dit plan is uitvoerbaar in het kader van geluid. Er dient een onderzoek naar geluidwerende materialen te worden uitgevoerd en toegevoegd aan de bouwaanvraag. Echter is bij toepassing van de hierin opgenomen juiste geluidwerende materialen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

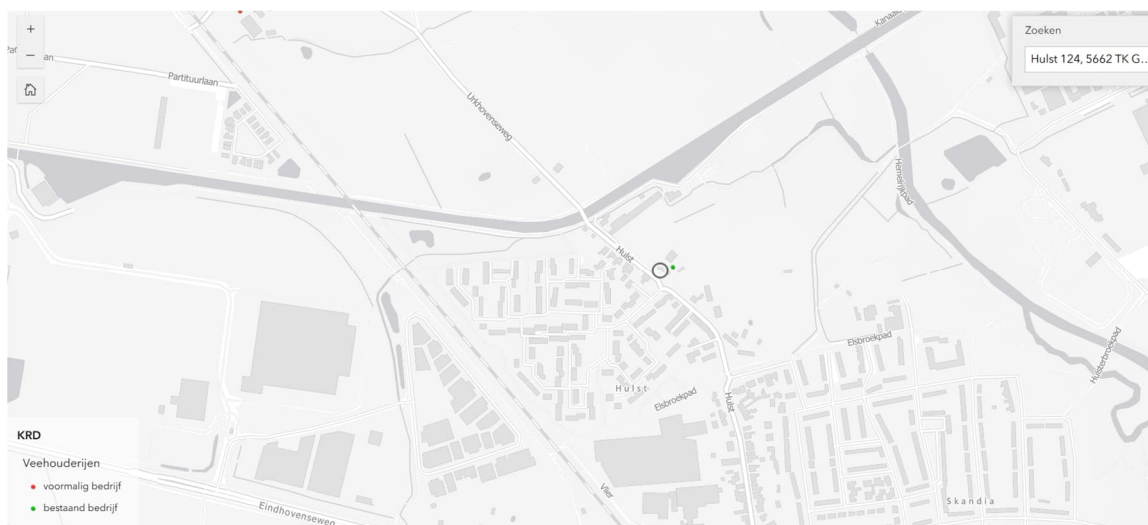
4.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie.

4.6.1 Toets

Binnen het plangebied is de veehouderij aan Hulst 124 gelegen. Dit bedrijf betreft het enige veehouderijbedrijf in de wijde omtrek. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop slechts de veehouderij aan Hulst 124 aangeduid is. Deze veehouderij wordt gesaneerd in samenhang met dit plan. Er is geen sprake van de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving.

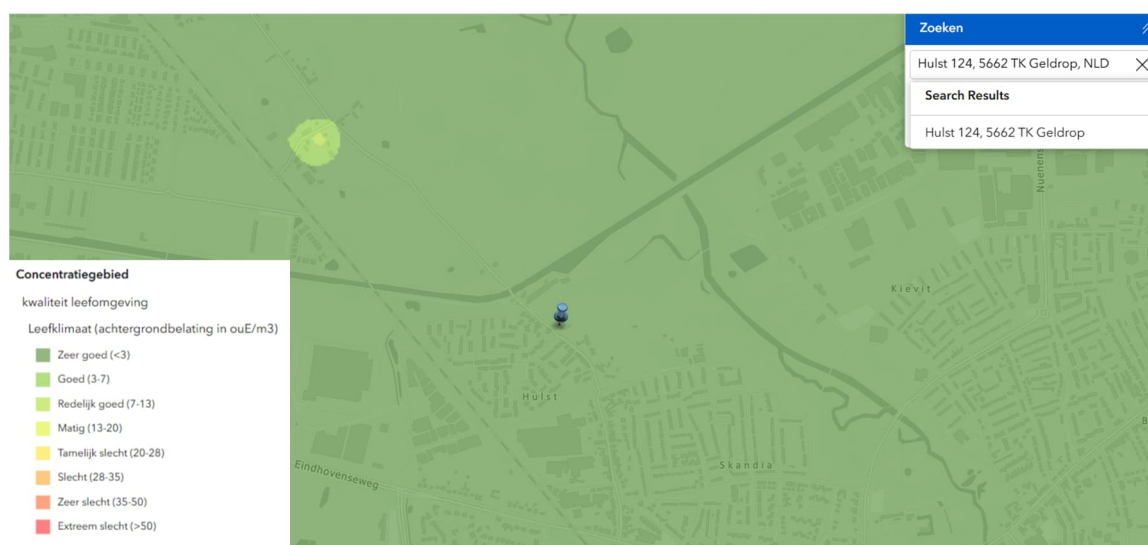


Figuur 26: Ligging veehouderijen in relatie tot het plangebied

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies. Er is geen sprake van de aanwezigheid van veehouderijen. Er is geen sprake van overschrijding van de aan te houden vaste afstandsnormen.

De achtergrondbelasting is te allen tijde maatgevend voor dit plan. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum

10 oktober 2024) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van Het plangebied is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van het plangebied (blauwe marker)

De achtergrondbelasting voor het plangebied bedraagt maximaal 0 tot 3 Ou/s. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied zijn na beëindiging van de veehouderij binnen het plangebied geen veehouderijbedrijven gelegen. Dit plan leidt niet tot aantasting van belangen van veehouderijen.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine.

Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.1 Toets

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van veehouderijbedrijven waar varkens of pluimvee gehouden kunnen worden. Er is geen sprake van een endotoxinenuitstoot in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing op dit plan.

4.7.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.1 Toets

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen. Er is geen sprake van een gezondheidsrisico met dit plan in relatie tot de ligging ten opzichte van geitenhouderijen. Dit aspect is niet van toepassing op dit plan.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.7.3.1 Toets

De gronden die worden herontwikkeld in dit plan zijn in agrarisch gebruik, maar in eigendom van de initiatiefnemer. Binnen een afstand van 50 meter tot deze gronden zijn geen agrarische percelen gelegen waarop toepassing van gewasbeschermingsmiddelen kan plaatsvinden. Dit aspect is niet van toepassing met dit plan.

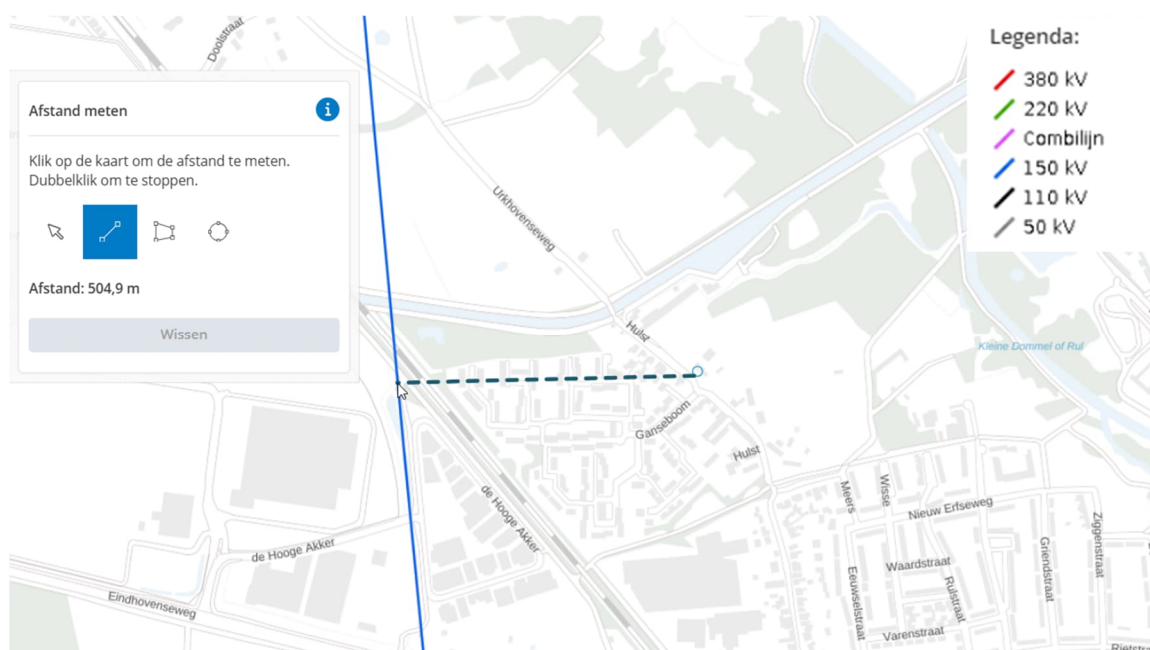
4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse

hoogspanningsverbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.4.1 Toets

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van hoogspanningslijnen. De dichtst bij het plangebied gelegen hoogspanningslijn is gelegen op een afstand van circa 500 meter ten westen daarvan en heeft hiermee geen invloed op dit plan. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van hoogspanningslijnen.



Figuur 28: Uitsnede kaart van met de ligging van hoogspanningslijnen ten opzichte van het plangebied

4.7.5 Positieve gezondheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduid waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.5.1 Toets

Met dit plan worden in totaal vijf nieuwe woningen (twee vrijstaande woningen, twee woningen-aan-één en splitsing van een bestaande woning) gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie in samenhang met de beëindiging van een veehouderij en realisatie van nieuwe natuur op deze locatie. Het kunnen wonen vanwege de beoogde woningbouw in een krappe woningmarkt draagt op zichzelf bij aan een positieve gezondheid.

De initiatiefnemer is voornemens het nu versteende, agrarisch ingerichte perceel te vergroenen. Wetenschappelijk onderzoek heeft aangetoond dat mensen zich veiliger voelen in een groene omgeving. Ook komen uitingen van agressie minder vaak voor in groenere buurten en is groen goed voor de gezondheid. Er is aangetoond dat mensen mentaal herstellen in een groene omgeving. Groen biedt daarnaast ook de mogelijkheid even te ontspannen van stress of de drukte in de stad. Mensen bekommeren zich om en voelen zich betrokken bij groen in hun directe omgeving. Daarnaast heeft groen ook een educatieve functie, een groene omgeving kan helpen het concentratievermogen te vergroten en creativiteit te stimuleren. Het realiseren van de nieuwbouwwoningen met de beoogde landschappelijke inpassing draagt bij aan groen en daarmee aan de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

In dorpen en steden biedt een straat naast positieve effecten ook vaak onrust, lawaai en luchtverontreiniging. Minimaal één zijde die rustig is, waar geen geur of geluid van bijvoorbeeld horeca overheerst, met schone lucht en met een prettig (zo mogelijk natuurlijk) uitzicht en/of buitenruimte vergroot het wooncomfort. Daarvan is sprake voor de woningen binnen het plangebied door realisatie van de woningen aan het lint. Er is sprake van een geluidluwe zijde aan de achterzijde van de woningen. Daarmee voldoet dit plan aan de kernwaarde 'prettig wonen' van de GGD GHOR. Dit plan draagt, hoe kleinschalig ook, bij aan het bevorderen van een positieve gezondheid.

4.7.6 Luchtkwaliteit

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het van belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in

het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

4.7.6.1 Toets

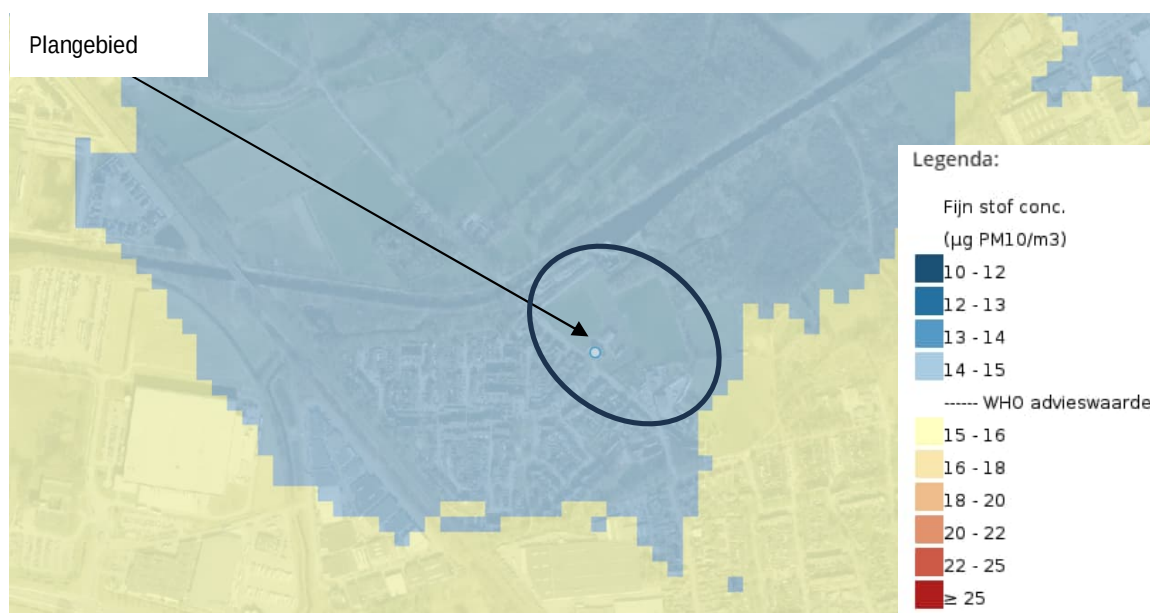
Woon- en leefklimaat

Deze lijst met aandachtsgebieden staat in artikel 5.51, lid 2 Bkl. In de Omgevingsregeling (artikel 2.38) staan de gemeenten die binnen een van de 6 agglomeraties liggen. Ook de gemeente Geldrop-Mierlo maakt daar onderdeel van uit. Het plangebied is hiermee gelegen binnen een aandachtsgebied voor zowel NO₂ als PM₁₀.

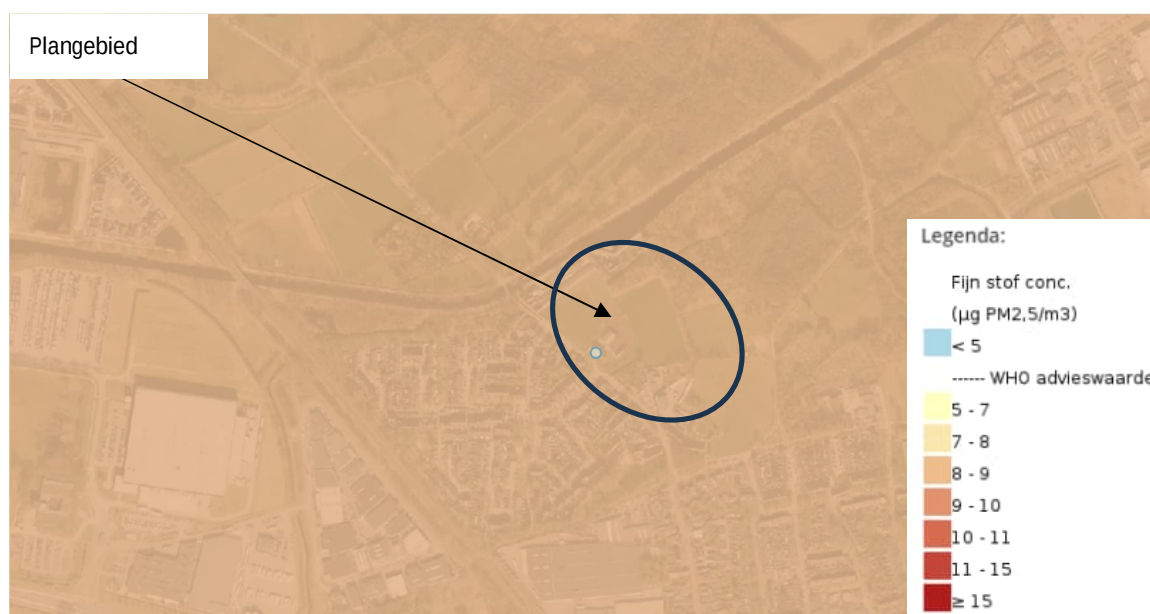
Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor Het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 29: Uitsnede kaart met fijnstof PM10, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2023)



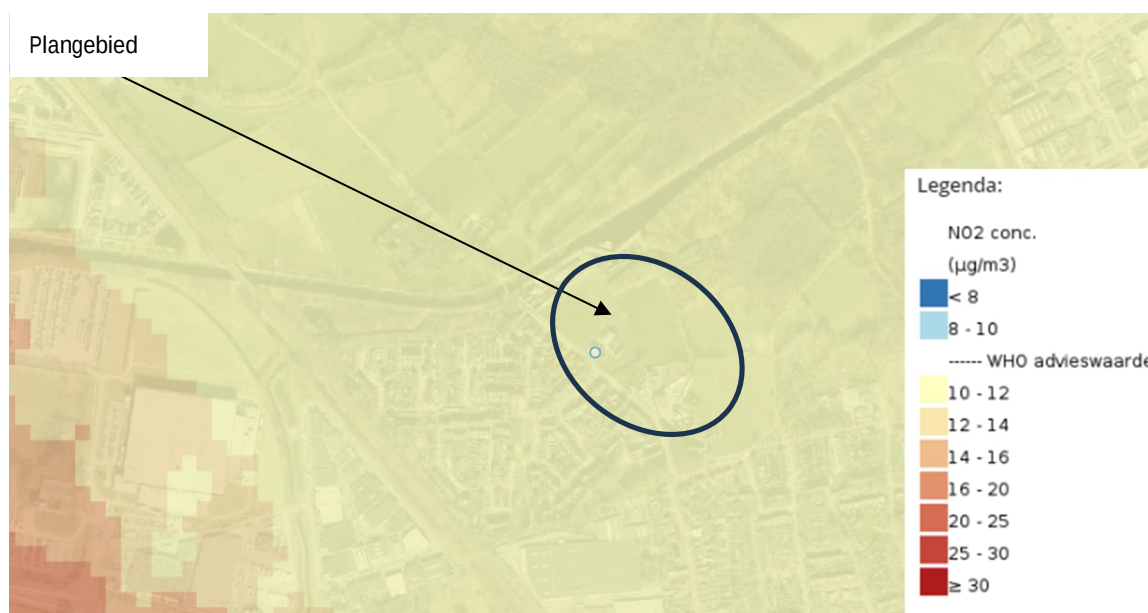
Figuur 30: Uitsnede kaart met fijnstof PM2,5, waarop de ligging van Het plangebied is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor Het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 31: Uitsnede kaart met Stikstof NO₂, waarop de ligging van Het plangebied is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen Het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van circa 10,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

Bedrage aan de luchtkwaliteit

Met dit plan is sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf in combinatie met de realisatie van vijf extra woningen en de aanleg van nieuwe natuur. Voor woningen aan één ontsluitingsweg geldt een drempelwaarde van 1.500 woningen. Boven dit aantal is sprake van een bijdrage aan de luchtkwaliteit. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.8 Bedrijvigheid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonerings van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De hierin opgenomen (indicatieve) bedrijvenlijst uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het omgevingsplan mogelijk is.

Om te onderzoeken is of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de bedrijven in de omgeving van Het plangebied geïnventariseerd en is uitgegaan van de huidige toegestane richtafstanden van deze bedrijven op basis van de nu toebedeelde milieucategorieën.

Voor de beoordeling zijn twee typen omgevingen. Dit betreft een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' of een 'gemengd gebied'.

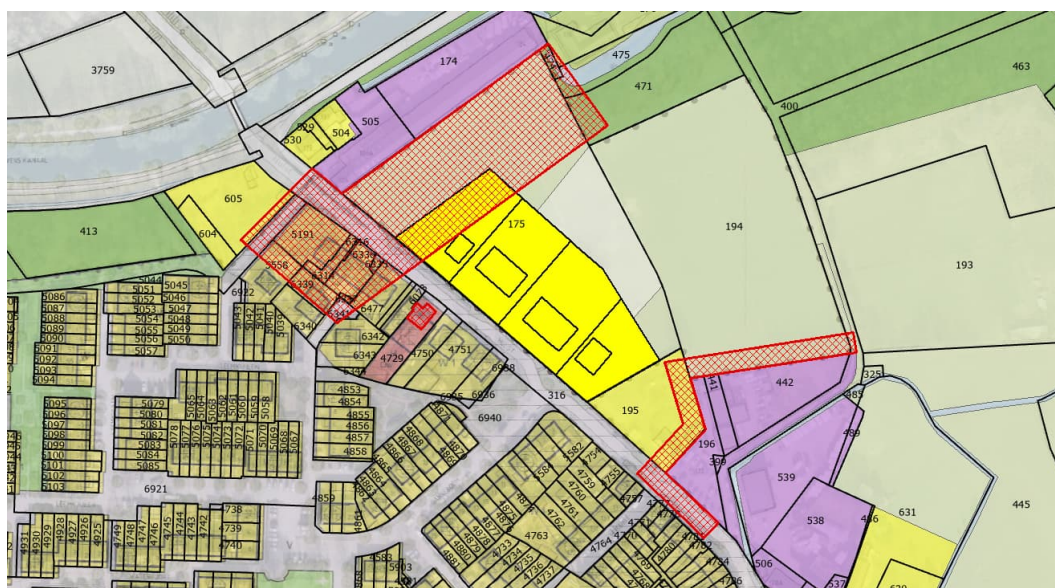
4.8.1 Toets

Het plangebied is gelegen direct nabij het stedelijk gebied, in het buitengebied, in de kernrandzone. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn behoudens één perceel bestemd voor woondoeleinden. Tegenover het plangebied is binnen dit stedelijk gebied een café aanwezig. Aan de zijde van het plangebied liggen aan Hulst naast het agrarisch bedrijf binnen het plangebied, een dierenpension met caravanstalling, een garagebedrijf en een verhuurbedrijf. Hier is sprake van een gemengd gebied met een wisseling in woon- en bedrijfsfuncties. Er is sprake van een hoge mate van functiemenging. Met de contouren van deze bedrijven dient rekening te worden gehouden met deze ontwikkeling. Navolgende tabel geeft de aan te houden richtlijnafstanden.

Adres	Bedrijf	Bedrijfs- cate- gorie	Benodigde afstand binnen gemengd gebied				Afstand tot het plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Hulst 126	Dierenpension/caravanstalling	3	10	0	50	0	
Hulst 122	Garage/autobedrijf	2	0	0	10	0	
Hulst 120	Verhuurservice douche- en toiletwagens	2	0	0	10	0	
Hulst 145	Café	1	0	0	0	0	

Tabel 6 Richtlijnafstanden voor bedrijven en activiteiten binnen gemengd gebied

Navolgende figuur geeft een beeld met de milieucontouren. De bouwvlakken voor de beoogde woningen zijn hierop in een dikke zwarte belijning toegevoegd.



Figuur 32: Beeld met milieucontouren bedrijven en milieuzonering ten opzichte van de beoogde bouwvlakken

Om te borgen dat er geen sprake is van toevoeging van gevoelige functies buiten het bouwvlak van de meest noordelijk gelegen woning, is een milieuzone opgenomen. In de regels is opgenomen dat binnen deze zone geen gebouwen mogen worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijn voor bedrijven en milieuzonering.

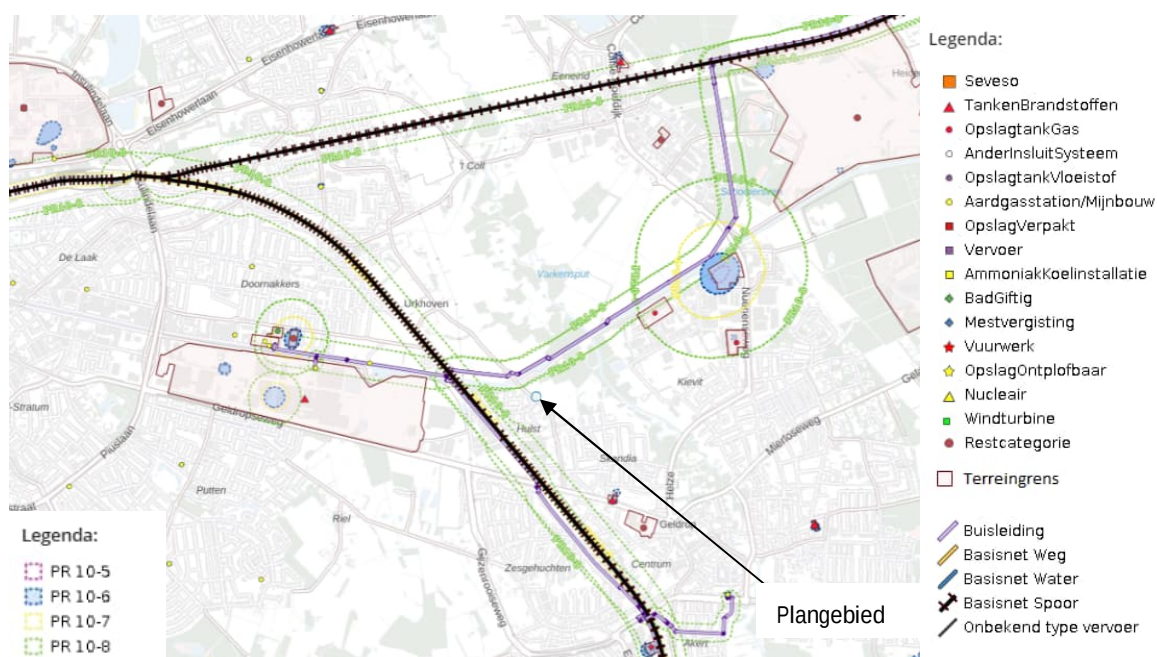
4.9 Omgevingsveiligheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze afwijking van het omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.9.1 Toets

Het plangebied is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur heeft een uitsneden van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied is niet gelegen binnen een risico-contour.



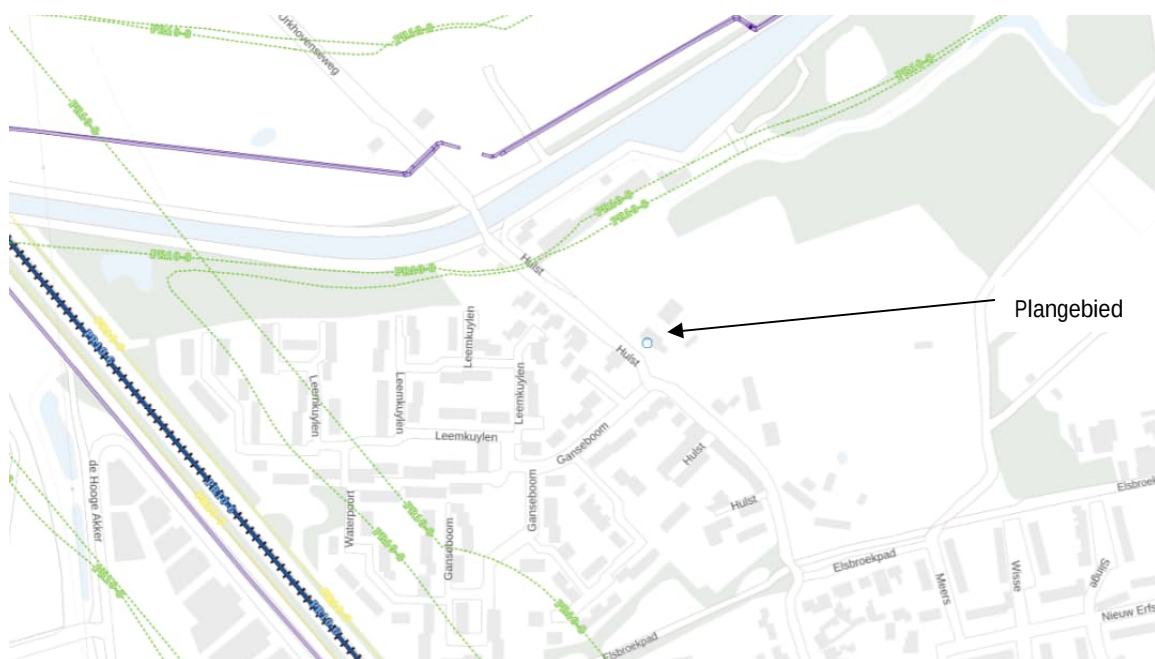
Figuur 33: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van inrichtingen (en transportroutes)

Ten noorden en westen van het plangebied zijn buisleidingen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de navolgende buisleidingen gelegen:

Leidingnr.	Diameter	Ontwerp druk	Belemmeringstrook	1% letaliteitsgrens*	100% letaliteitsgrens*
A-521	36"	66,2 bar	5 m	430 m	180 m
Z-514-06	12"	40 bar	4 m	140 m	70 m
Z-514-03	4"	40 bar	4 m	45 m	30 m
Z-514-01	12"	40 bar	4 m	140 m	70 m

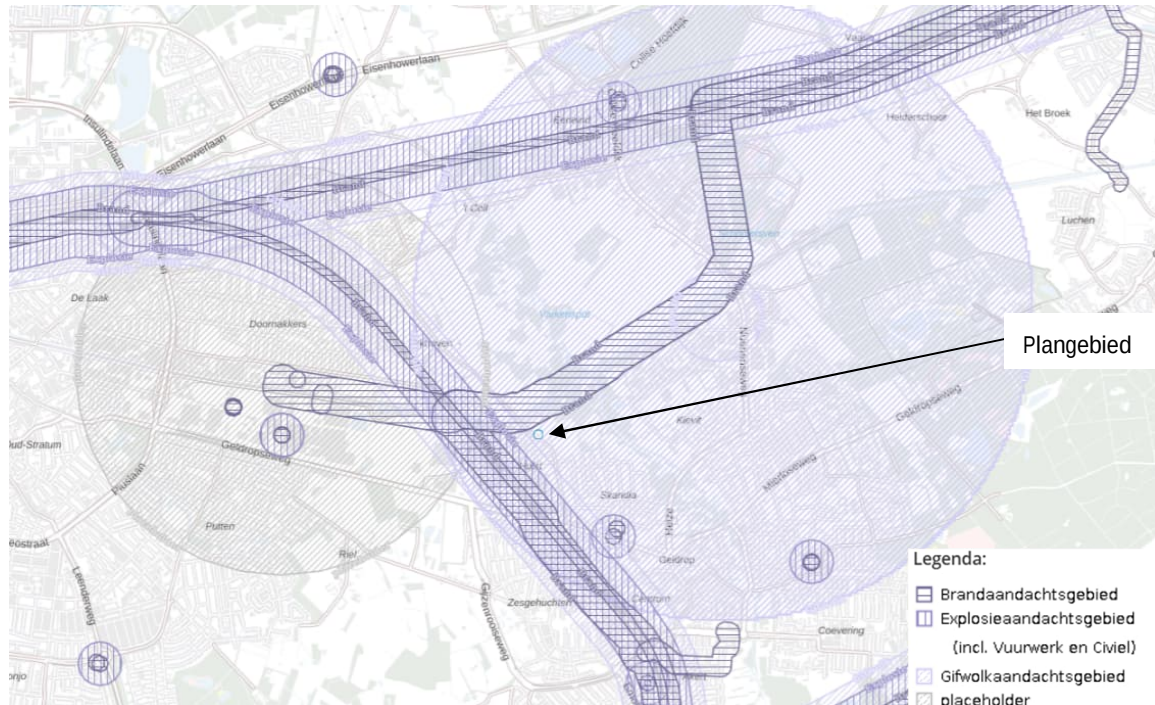
Tabel 7: Buisleidingen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo

Navolgende figuur geeft een kaartbeeld met de ligging van deze buisleidingen en bijbehorende risico-contouren. Het plangebied is buiten de risicocontouren gelegen.



Figuur 34: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van inrichtingen

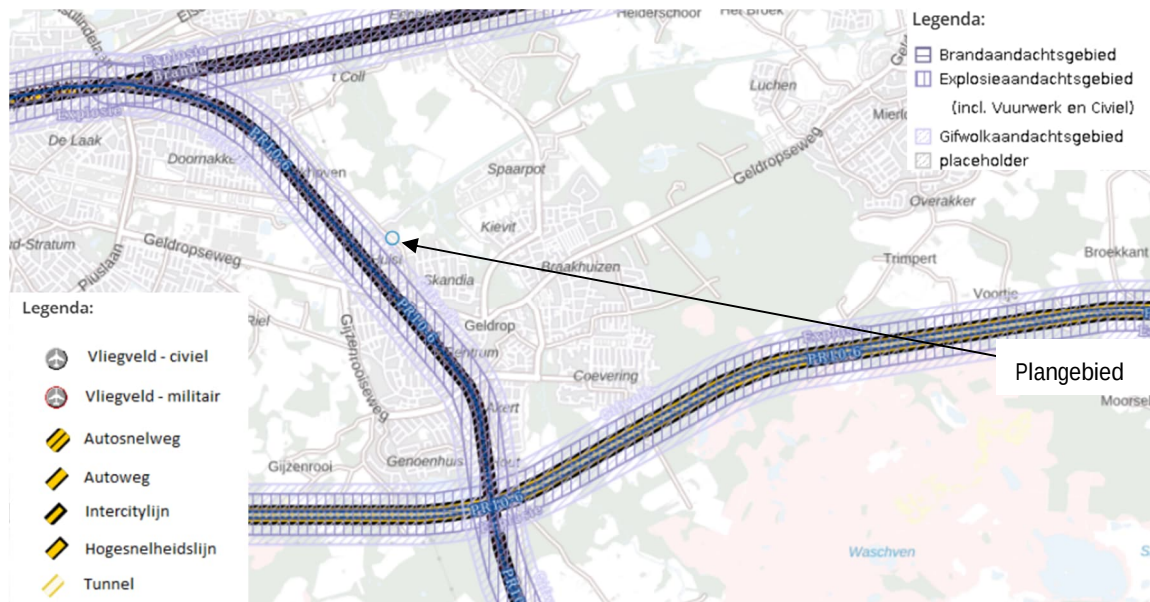
Wel gelden aandachtsgebieden in het kader van externe veiligheid. Derhalve dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Navolgende figuur geeft een beeld van de aandachtsgebieden in het kader van de ligging van het plangebied ten opzichte van inrichtingen en transportroutes.



Figuur 35: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van inrichtingen en transportroutes

Het plangebied is gelegen ten zuiden en oosten van de spoorwegverbindingen, waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het

plangebied ten opzichte van de spoorlijnverbindingen ten noorden en westen van de locatie en de ligging van de Rijksweg A2 ten zuiden van het plangebied. Ook over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied is gelegen buiten de risicocontouren van deze weg, maar binnen de invloedsgebieden. Derhalve dient het groepsrisico te worden beoordeeld.



Figuur 36: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van transportroutes voor gevaarlijke stoffen

4.9.1.1 Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied van het bedrijf Renewi Nederland B.V. en een brandaandachtsgebied van twee ondergrondse aardgastransportleidingen Z-514-01 en Z-514-06 gaat deels over noordelijkste van de 6 woonfuncties. Dit betreffen allen kwetsbare woningen.

In een brief van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (dd. 12 nov 2025) [1] wordt geadviseerd het "Stappenplan afweging groepsrisico binnen aandachtsgebieden" [2] te doorlopen. Tevens wordt geadviseerd het stappenplan en de afweging van het groepsrisico afzonderlijk uit te voeren voor beide relevante scenario's, namelijk voor het GAG en BAG. Dit onderzoek is uitgevoerd door TOP-Consultants. Dit onderzoek met datum 13 maart 2026 en rapportnummer R2600521A0 behoort als bijlage bij deze motivering. In het rapport is het maatregeleniveau volledig uitgewerkt en opgenomen. De conclusies uit dit rapport zijn hierna opgenomen .

Het plan biedt voldoende aanknopingspunten om met maatregeleniveau A en B van het stappenplan voldoende basisbescherming te kunnen bieden voor incidenten met een gaswolk vanuit bedrijf Renewi Nederland BV.

Het plan biedt voldoende aanknopingspunten om met maatregeleniveau A, B en C van het stappenplan voldoende basisbescherming te kunnen bieden voor incidenten met een fakkelbrand vanuit de ondergronds aardgasleiding. De vraag is wel of in het plan bouwkundige beschermingsmaatregelen moeten worden getroffen. Zoals nu geprojecteerd, ligt de woning buiten

het BAG en is alleen de berging/garage van het meest noordelijke perceel binnen het BAG gepland. In principe zou in deze situatie geen aanvullende bouwkundige maatregelen cf. het Bbl art. 4.91, 4.92, 4.93 en 4.96. Wel wordt geadviseerd voor een veilige vluchtweg aan zuidoostelijke zijde van de woning (art. 4.94), voor een optimale vluchtroute.

Er is geen sprake van een onaanvaardbaar groepsrisico. Het stappenplan externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant is doorlopen.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.1 Toets

Dit plan ziet toe op realisatie van vijf nieuwe woningen (waaronder toevoeging van één woning binnen een bestaand pand) in samenhang met beëindiging van een veehouderij en de aanleg van nieuwe natuur. Hiermee draagt dit plan bij aan duurzame woningbouw voor de toekomst. Er is bij realisatie van de vier nieuwe woningen sprake van gasloze woningen met een hoge isolatiewaarde. In het plan is grote aandacht voor de verhouding tussen 'rood' en 'groen' en hemelwaterinfiltratie vindt hydrologisch neutraal plaats. Dit plan draagt bij aan realisatie van duurzame woningen voor de toekomst met het oog op het veranderend klimaat.

4.11 Toetsing m.e.r.-beoordeling

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a) de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.11.1 Toets

De ontwikkeling is dan ook niet aan te merken als project waarvoor een besluit van een mer-(beoordelings)plicht geldt). Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente over kostenverhaal van dit plan.

5.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan;
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met dit plan is sprake van beëindiging van een veehouderij in de kernrandzone van Geldrop in samenhang met de realisatie van vier nieuwe woningen, functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, die hierbij wordt gesplitst in twee woningen en de aanleg van nieuwe natuur. De inschatting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot schade die groter is dan het normaal maatschappelijk risico.

6 Participatie

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Geldrop-Mierlo acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van het plangebied. Een verslag van deze dialoog is als bijlage van deze motivering naar de gemeente verzonden.

