Projectbesluit

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

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

Afwegingskader

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

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

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

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

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

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

Geurhinder
Geurhinder vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | T (040) 289 38 93 | F (040) 289 38 00 | gemeente@geldrop-mierlo.nl | www.geldrop-mierlo.nl
Bezoekadres Geldrop: Gemeentehuis, Hofstraat 4 | Bezoekadres Mierlo: Openbare Werken, Financiën&Personeel Beheer, Dorpsstraat 210

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

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

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

Overige aspecten

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

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

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

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

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

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

Resultaten terinzagelegging
Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Projectbesluit
Het vorenstaande brengt ons tot het volgende projectbesluit:

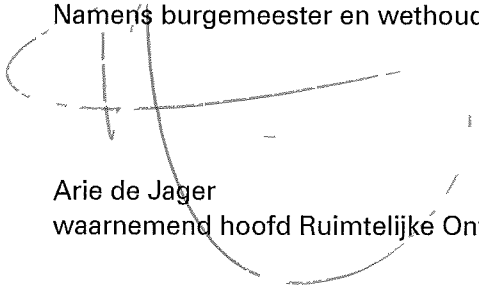
Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo;

besluiten :

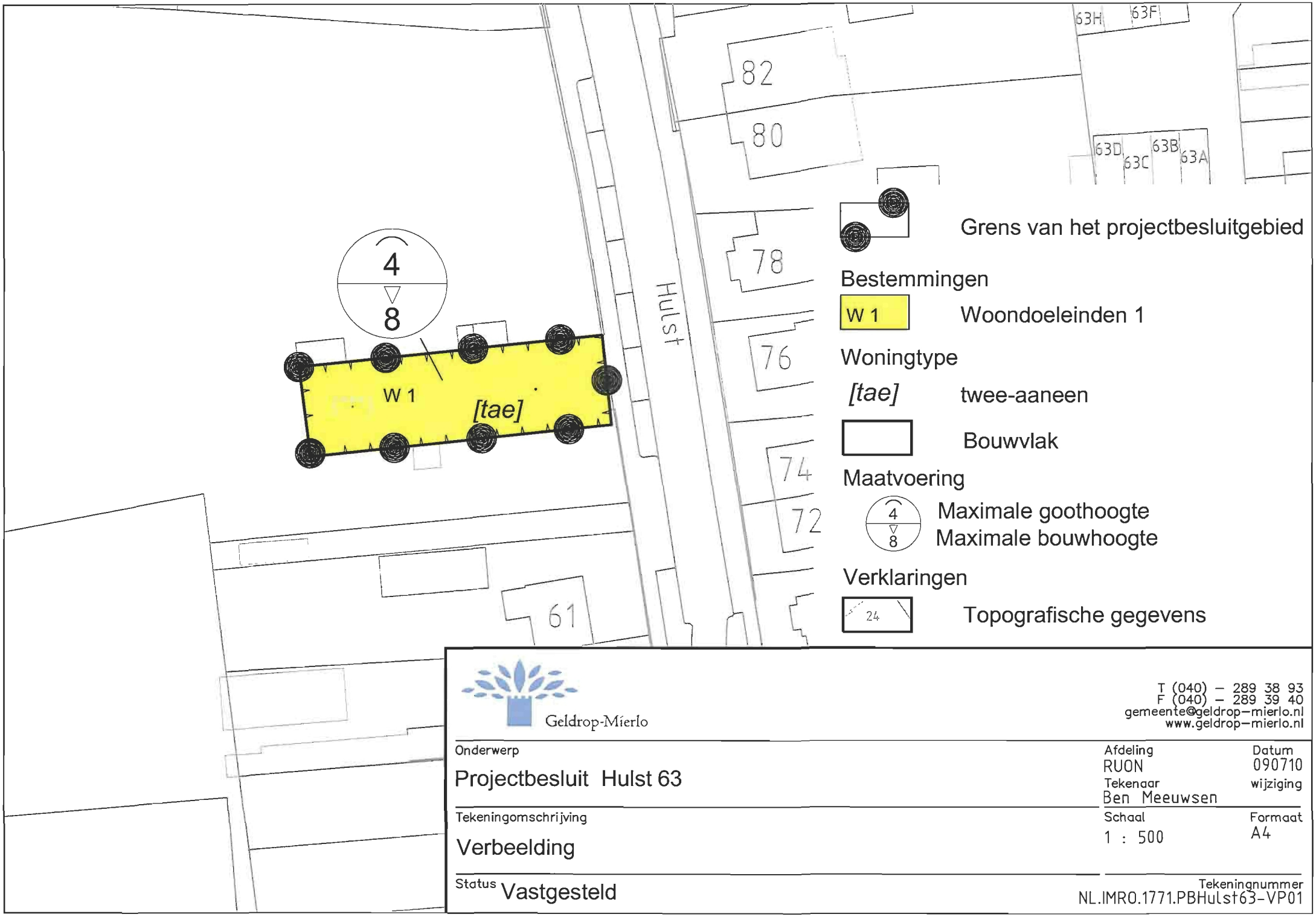
1. op grond van artikel 3.10 Wro een projectbesluit te nemen t.b.v de splitsing van het woonhuis op het adres Hulst 63 in twee halfvrijstaande woningen;
2. geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
3. de plankaart (kenmerk NL.IMRO1771.PBHulst63-OP01) vast te stellen;
4. de voorschriften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

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

Namens burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,



Arie de Jager
waarnemend hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling



Geldrop-Mierlo

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

Onderwerp
Projectbesluit Hulst 63

Afdeling
RUON

Datum
090710

Tekenaar
Ben Meeuwsen

wijziging

Tekeningomschrijving
Verbeelding

Schaal
1 : 500

Formaat
A4

Status
Vastgesteld

Tekeningnummer
NL.IMRO.1771.PBHulst63-VP01