

AGEL

adviseurs

ruimte
infra
bouw
milieu

**Ruimtelijke onderbouwing
Hoofdstraat 4
te Hoogeloon**

Gemeente Bladel

Ingek.: 28 MEI 2014

Nr.: BLA- 2014 - 0 1 7 3

**INZICHT
OVERZICHT**

Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 4 te Hoogeloon

Opdrachtgever : De heer A.W.J.M. Hoeks
Hoofdstraat 4
5528 AJ HOOGELOON

Projectnummer : 20140092

Status rapport / versie nr. : Definitief 01

Datum : 22 mei 2014

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M. Koolijman

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	16-05-2014	Ruimtelijke onderbouwing	MS	MK

INHOUD

blz.

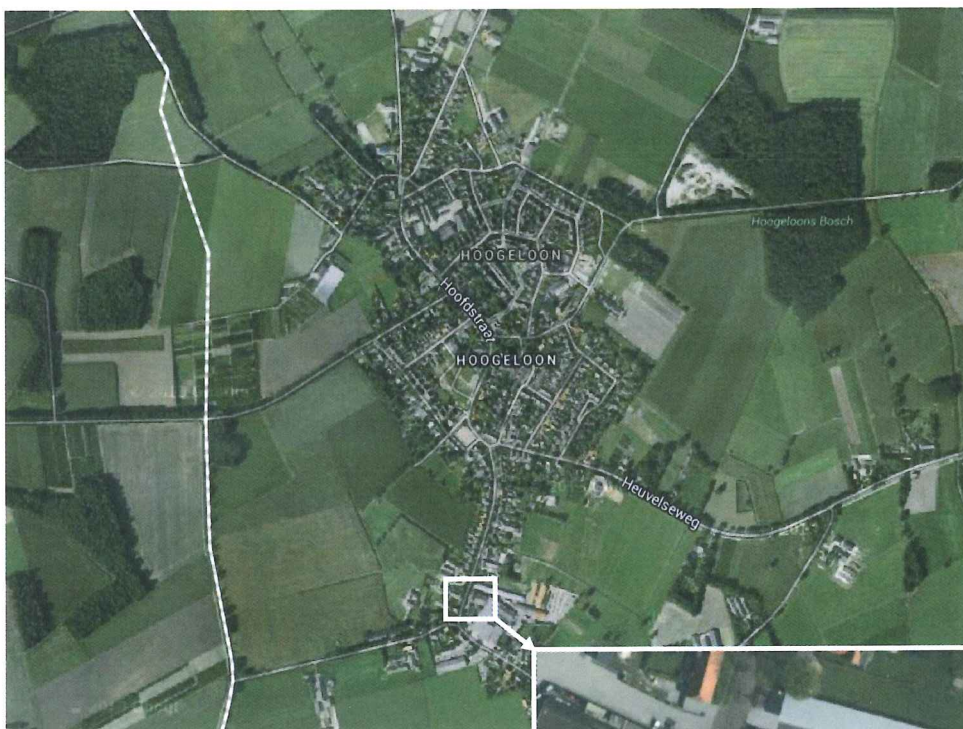
1	INLEIDING	2
1.1	Ligging plangebied	2
1.2	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER	4
3	MILIEUASPECTEN	5
3.1	Waterparagraaf	5
3.2	Bodemonderzoek	5
3.3	Luchtkwaliteit	5
3.4	Archeologie	6
3.5	Akoestiek	6
3.6	Flora- en faunawet	6
3.7	Bedrijfszonerings	6
3.8	Externe veiligheid	8
3.9	Kabels en leidingen	10
4	UITVOERBAARHEID	11
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	11
4.2	Procedure	11

1 INLEIDING

De eigenaar van het pand aan de Hoofdstraat 4 te Hoogeloon woont al geruime tijd boven de hier aanwezige tegelhandel. De gemeente Bladel heeft dit recent geconstateerd en constateert dat dit gebruik als woning als 'strijdig gebruik' dient te worden aangemerkt. Om tot een duurzame oplossing van deze situatie te komen is de gemeente Bladel voornemens het gebruik te legaliseren door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat 4 te Hoogeloon. Binnen het plangebied is reeds een winkelpand aanwezig waarbij op de begane grond een tegelhandel is gevestigd. De verdieping boven de winkel is in gebruik als woning. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzicht van de Hoogeloon





De bovenstaande afbeelding toont de reeds aanwezige bebouwing binnen het plangebied. Zoals duidelijk zichtbaar is op de foto, is op de begane grond een tegelhandel gevestigd. De verdieping boven deze winkel (onder de kap) is al geruime tijd in gebruik als woning. Recent is echter gebleken dat hierdoor sprake is van 'strijdig gebruik' in relatie tot het vigerende bestemmingsplan "Hoogeloon 2010". Om het gebruik van de verdieping als woning te legaliseren wil de gemeente een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet dan ook in de vereiste 'goede ruimtelijke onderbouwing' in het kader van deze afwijkingsprocedure.

1.2 Leeswijzer

Om een goede afweging te kunnen maken ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de beoogde planologische wijziging (toevoeging van een woning), dient de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Deze uitvoerbaarheid valt uiteen in een drietal toetsingskaders, te weten:

- het ruimtelijk kader;
- het beleidskader;
- het milieukader.

Aangezien het plan geen fysieke wijziging beoogd maar enkel is gericht op het gebruik van de bestaande bebouwing bestaan er geen ruimtelijke bezwaren tegen de woonfunctie te hebben. Hiermee blijven twee relevante aspecten over:

1. het beleidskader
2. het milieukader.

2 BELEIDSKADER

Aangezien het plangebied is gelegen binnen de kern Hoogeloon (bestaand stedelijk gebied) is de ontwikkeling van een woning vanuit beleidsperspectief in principe in overeenstemming met het geldend beleid. De ontwikkeling van stedelijke functies (waaronder wonen) dient immers op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid, uitsluitend plaats te vinden binnen het bestaande stedelijk gebied. Het is echter wel noodzakelijk dat de ontwikkeling in het regionaal overleg is afgestemd. De ontwikkeling van een woning moet immers tegemoet komen aan de regionale vraag naar woningen.

In dit kader is het relevant op te merken dat in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2011 wordt geconstateerd dat er in Hoogeloon per 1 januari 2011 een behoefte is aan 66 woningen (migratiesaldo = 0) of 92 woningen (volgens Woonvisie, gedeeltelijke realisatie). Daarnaast wordt in de Woonvisie 2012 aangegeven dat er, binnen de kern Hoogeloon, onvoldoende (inbreidings-) locaties voorhanden zijn.

Als gevolg van de problemen op de woningmarkt is er de afgelopen jaren een stagnatie in de woningbouw opgetreden. Als gevolg van deze stagnatie bestaat er ruimte binnen het (regionaal afgestemde) woningbouwprogramma om de hier voorgestane woning in te passen. Op basis van het voorgaande wordt da ook geconcludeerd dat met het voorliggend plan tegemoet gekomen wordt aan het tekort aan inbreidingslocaties en de actuele vraag naar woningen binnen de kern Hoogeloon.

3 MILIEUASPECTEN

Om de uitvoerbaarheid van het voorliggend verzoek verder te onderbouwen is het noodzakelijk verschillende milieuaspecten te beschouwen. In de navolgende paragrafen worden de relevante aspecten kort toegelicht.

3.1 Waterparagraaf

Aangezien het voorliggend verzoek toeziet op het legaliseren van het huidig gebruik van de verdiepingsvloer als (zelfstandige) woning, beoogt het verzoek geen (fysieke) wijziging van de inrichting van het perceel. Aldus is hier geen sprake van enige toename in het verhard oppervlak en treedt na verlening van de vergunning geen wijziging op in de waterhuishouding ter plaatse.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorliggend verzoek.

3.2 Bodemonderzoek

Met het voorliggend verzoek wordt enkel het gebruik van de verdiepingsvloer van een bestaand gebouw gewijzigd. Het overige gebruik van het perceel blijft planologisch ongewijzigd. Daarnaast zijn er geen gravende werkzaamheden noodzakelijk in het kader van de (eventuele) bouwactiviteiten.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk in het kader van het voorliggend verzoek.

3.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer. Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is het percentage van 3 procent ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Het voorliggend verzoek richt zich op de planologische toevoeging van één nieuwe woning waarmee de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Vanuit het aspect lucht bestaan er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van het voorliggend initiatief.

3.4 Archeologie

Omdat de beoogde ontwikkeling zich richt op het gebruik van een bestaand gebouw, leidt dit niet bodemverstorende ingrepen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt op basis van het voorgaande dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ter overvloede kan worden opgemerkt dat de provinciale Cultuur Historische Waardenkaart het betreffend perceel geen archeologische verwachting toekent zodat, ook bij toekomstige bodemverstorende werkzaamheden, geen archeologische vondsten worden bedreigd. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat, vanuit het aspect archeologie, geen belemmeringen worden verwacht.

3.5 Akoestiek

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

Het perceel ligt direct aan de Hoofdstraat. Deze weg heeft een 30 km/uur regime. Voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Daarnaast zijn de verkeersintensiteit in de Hoofdstraat dusdanig dat in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen akoestisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

3.6 Flora- en faunawet

Het pand wordt in de huidige situatie op de begane grond gebruikt ten behoeve van detailhandel (tegellhandel). De verdieping van het pand is al geruime tijd in gebruik als woning. Het voorliggend verzoek is gericht op het handhaven en legaliseren van deze functies en heeft dan ook geen ruimtelijke ingrepen tot gevolg. De huidige bebouwing blijft gehandhaafd. Deze planologische functiewijziging heeft geen consequenties ten aanzien van de Flora- en faunawet alsmede de Natuurbeschermingswet 1998. Op basis van het bovenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat vanuit het aspect 'flora en fauna' geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorliggend verzoek.

Het is echter mogelijk dat in het kader van het voorliggend verzoek een verbouwing van de verdieping/ woning noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de eisen (bestaande bouw) van het Bouwbesluit 2012. Hoewel een verbouwing op voorhand niet is uit te sluiten, ligt het echter niet voor de hand dat deze afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Vanuit het aspect flora en fauna worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

3.7 Bedrijfszonerings

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven wordt gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009'. Deze publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en gevaar gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI-codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Op basis van jurisprudentie is afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt op basis van een milieukundig onderzoek.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Omdat het gebied wordt gekenmerkt door meerdere functies, kan de omgeving worden beschouwd als een gemengd gebied op basis van de VNG-publicatie. In een gemengd gebied geldt dat ten opzichte van een rustige woonwijk sprake is van een zekere mate van verstoring. Dit betekent dat gereduceerde richtafstanden gehanteerd kunnen worden. De (gereduceerde) richtafstanden van enkele bedrijven overlappen het plangebied.

In het pand aan de Hoofdstraat 4 is op de begane grond een tegelhandel aanwezig. De aard van de werkzaamheden betreft een detailhandelsfunctie. Hierdoor wordt uitgegaan van milieucategorie 1. Omdat sprake is van een gemengd gebied zal voldaan worden aan de gereduceerde richtafstand en wordt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Voor elk van de overige bedrijven geldt dat het realiseren van een woning in het plangebied niet beperkend is. De reden hiervan is dat bestaande woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen van deze bedrijven en daardoor maatgevend zijn voor de milieuruimte die de bedrijven hebben. Het toevoegen van een nieuwe woning binnen het plangebied, zal daarom niet leiden tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van deze inrichtingen. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse, omdat als gevolg van deze situatie geldt dat ter hoogte van deze bestaande woningen reeds een goed woon- en leefklimaat bestaat. Ter hoogte van het (op een grotere afstand tot het bedrijf gelegen) plangebied bestaat aldus eveneens een goed woon- en leefklimaat.

Uitzondering op het voorgaande betreft het terrein van Houthandel Gooskens aan de Breestraat 23 te Hoogeloon. Dit bedrijf is gelegen direct ten oosten van het betreffend plangebied. Voor dit bedrijf is geluidshinder het maatgevende aspect. Het bedrijfsperceel wordt echter afgeschermd door een ca. 4.5 meter hoge betonnen muur (legioblokken) waardoor het plangebied volledig is afgeschermd van het bedrijfsperceel en de bedrijfsactiviteiten (zie onderstaande afbeelding).



Als gevolg van deze afscherming wordt de geluidsbelasting aanzienlijk gereduceerd. Daarnaast is het aannemelijk dat de meest geluidsproducerende werkzaamheden niet worden verricht op korte afstand van de beoogde woning. Op basis van professional judgement concluderen wij dan ook dat de voorgestelde planologische toevoeging van een woning, niet wordt belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

3.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Voor nieuwe situaties geldt een PR-contour van 10^{-6} . De PR-contour geldt als een grenswaarde en mag niet overschreden worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale as het aantal doden logaritmisch is weergegeven.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer. De praktijkervaring is dat deze zeer kritisch staat tegenover nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een gevaarbron.

Voor bedrijven is de regelgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVG).

Risicovolle inrichtingen

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid inrichtingen is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Zoals de onderstaande kaartuitsnede toont is in de nabijheid van de planlocatie een relevante risicovolle inrichtingen aanwezig is.



Het betreft een bovengrondse propaantank van 5000 liter op het terrein van Houthandel Gooskens aan de Breestraat 23 te Hoogeloon. Voor deze tank geldt een veiligheidsafstand 20 meter. De feitelijke afstand van de propaantank tot het voorliggend plangebied bedraagt echter ca. 150 meter.

Gezien feitelijke afstand tot het plangebied gelden vanuit het onderdeel risicovolle inrichtingen geen beperkingen ten aanzien van het voorliggend verzoek.

Risicovolle buisleidingen

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat er in de nabijheid van de planlocatie geen risicovolle buisleidingen zijn gelegen. Derhalve zijn er ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor risicovolle buisleidingen geen beperkingen aanwezig voor de beoogde woningontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De planlocatie is gelegen aan de Hoofdstraat te Hoogeloon. Deze weg kan niet worden aangemerkt als een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Derhalve zijn er ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen beperkingen aanwezig voor de beoogde woningontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid, er geen beperkingen bestaan ten aanzien van de voorgenomen herbestemming ter plaatse van de planlocatie.

Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan
Gemeente Bladel
Hoofdstraat4 te Hoogeloon

20140092
mei jaar
blad 10

3.9 Kabels en leidingen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Het voorliggend verzoek leidt echter niet tot bodem verstorende werkzaamheden en is gericht op het legaliseren van het reeds bestaande gebruik. Bovendien is op basis van inventarisatie gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het voorliggend plan wordt door de gemeente Bladel geen investeringen gedaan. Alle kosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Bladel heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd waardoor geen exploitatieplan is vereist.

4.2 Procedure

Het voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door uitvoering te geven aan de regeling voor de 'planologische kruimelgevallen' (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo). Aldus doorloopt het voorliggende verzoek de reguliere omgevingsvergunning procedure.

