

**Ruimtelijke onderbouwing Schoolstraat ong.**

Voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan (de bouw van een woning buiten het bouwvlak)

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en wethouders  
van Geldrop - Mierlo ...10-5-12...

## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

### Inleiding

Het voornemen bestaat om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel Schoolstraat ong. te Mierlo (naast 54), sectie F, nummer 5666. Het perceel wordt begrensd door 3 woningen.

### Bestemmingsplan Mierlo

Het oprichten van een woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan "Mierlo". Voor het onderhavige perceel geldt de bestemming "Woondoeleinden 1". Op het perceel is echter geen bouwvlak aangegeven, waarbinnen de woning gebouwd mag worden. De direct omliggende percelen zijn eveneens bestemd voor Woondoeleinden. Op 2 van de 3 aangrenzende percelen is detailhandel resp dienstverlening toegestaan. Het bestemmingsplan Mierlo is op 10 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 17 februari 2009 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

### Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Vanuit planologisch oogpunt bestaan geen bezwaren om mee te werken aan het bouwplan. Medewerking aan het afwijkend gebruik kan verleend worden voor middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo. Medewerking kan alleen verleend worden als er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond en beargumenteerd dat het bouwen van een woning op deze locatie niet stuit op planologische belemmeringen.

### Procedure

Over een aanvraag moet vooroverleg worden gevoerd met die diensten van het rijk, de provincie en het waterschap van wie het belang betrokken is bij deze aanvraag. De aanvraag raakt de belangen van de provincie en het rijk niet. Overleg is dan ook niet gevoerd met deze diensten. Wel is overleg gevoerd over dit bouwplan met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven aan dat het verhard oppervlak moet worden losgekoppeld en moet worden geïnfilteerd op eigen terrein. De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben die gebaseerd is op de HNO-tool (het rekenprogramma) van het waterschap.

De aanvraag, het ontwerp besluit en deze ruimtelijke onderbouwing hebben vanaf 23 februari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen van derden ontvangen.

De aanvraag valt binnen de categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad achterwege kan blijven. De aanvraag hoeft dan ook niet apart aan de raad te worden voorgelegd.

### Beleid van hogere overheden

Het beleid van het Rijk en de Provincie Noord-Brabant is gericht op zuinig ruimtegebruik. De provincie heeft dit uitgangspunt verder uitgewerkt in de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft als doel om de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plaats krijgen in bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn, of de kwaliteiten van een geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat ruimtevragers rekening moeten houden met de kwaliteiten van de omgeving. Een ontwikkeling past bij de maat, schaal en functie van zijn omgeving.

De aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van zuinig ruimtegebruik. De locatie is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Het bouwplan houdt bovendien rekening met de kwaliteiten in de bestaande omgeving. Onder het kopje stedenbouw/welstand wordt hierop nader ingegaan. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid van hogere overheden.

#### Stedenbouw/welstand

Het bouwen van een woning vormt een logische aanvulling op de bestaande woningen in de Schoolstraat. Het perceel is qua grootte en vorm geschikt om een woning op te kunnen bouwen. Mits het uiteindelijke bouwplan wat uiterlijke verschijningsvorm betreft past bij de bestaande bebouwing, is het bouwen van een woning hier stedenbouwkundig aanvaardbaar. Toetsing van de uiterlijke verschijningsvorm van de woning en de exacte situering is beoordeeld: welstand heeft het plan geheel akkoord bevonden op 7 juli 2012. zal in een later stadium plaatsvinden.

#### Verkeer en parkeren

Op basis van de kencijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, zorgt een vrijstaande woning in deze omgeving voor een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen. Hiervan dient minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Een garage of carport wordt niet als een volledige parkeerplaats gerekend. Daarom dient op eigen terrein een minimale ruimte (= oprit) als parkeerplaats aanwezig te zijn met een lengte van minimaal 6 meter. Het bouwplan voldoet hieraan.

De bestaande inrit kan gebruikt worden. Deze ligt op dit moment tegen het perceel van Schoolstraat 54 aan. De situering van de woning zoals aangegeven in het bouwplan laat deze ruimte en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

Het toevoegen van één woning aan het bestaande woningbestand zorgt niet voor een onevenredige toename van verkeer in deze buurt.

#### Wegverkeerslawaaï

Het bouwplan ligt binnen de geluidzone van de Burgemeester Verheugtstraat, De Heuvel en de Dorpsstraat. Voor de Schoolstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur.

Voor wegen met een maximum snelheid van 30 km gelden geen geluidzones. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze wegen in het algemeen geen geluidbelastingen veroorzaken boven de voorkeurgrenswaarde. Uit de jurisprudentie blijkt dat, in gevallen waarin dat wel het geval is (veel verkeer, korte afstand tot de weg) toch een akoestisch onderzoek nodig is. Er dient, in verband met een goede ruimtelijke ordening, te worden onderzocht of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Indien, ten gevolge van het wegverkeer op de Burg. Verheugtstraat, De Heuvel en/of de Dorpsstraat, de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden moet een hogere waarde procedure worden opgestart.

Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels zodanig is dat in een verblijfsgebied de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer maximaal 33 dB bedraagt. Het akoestisch onderzoek d.d. 30 augustus 2011 is door de cluster Milieu goedgekeurd op 19 januari 2012.

#### Industrielawaai

In de omgeving van het plan gebied liggen een aantal bedrijven. Het betreft de centrale van KPN, Schoolstraat 52, Fietsenhandel Knoops, Dorpsstraat 92 en Partycentrum den Heuvel/ Almhütte, Heuvel2/Burg. Verheugtstraat 62.

Door de aanwezigheid van bestaande woningen levert dit bouwplan geen belemmering op voor deze bedrijven.

Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

### 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. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een spoorweg of aan een weg die deel uitmaakt van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen zullen nabij het plangebied slechts incidenteel voorkomen. In en nabij het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofd - transportleidingen voor gas of elektriciteit gelegen. Externe veiligheid vormt geen beperking voor dit plan.

### Bodem:

Op de locatie is in augustus 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door ingenieursbureau Mol (projectnr. 50831, dd. 23 augustus 2010).

Uit de resultaten blijkt dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood, zink, PAK en PCB;
- de ondergrond niet verontreinigd is met de stoffen waarop onderzocht is;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en xylenen.

Op basis van de onderzoeksresultaten lijkt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar te zijn tegen de voorgenomen nieuwbouw op het perceel.

Het bodemonderzoek is akkoord bevonden.

### Geurhinder

In de ruime omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

### Besluit Luchtkwaliteit

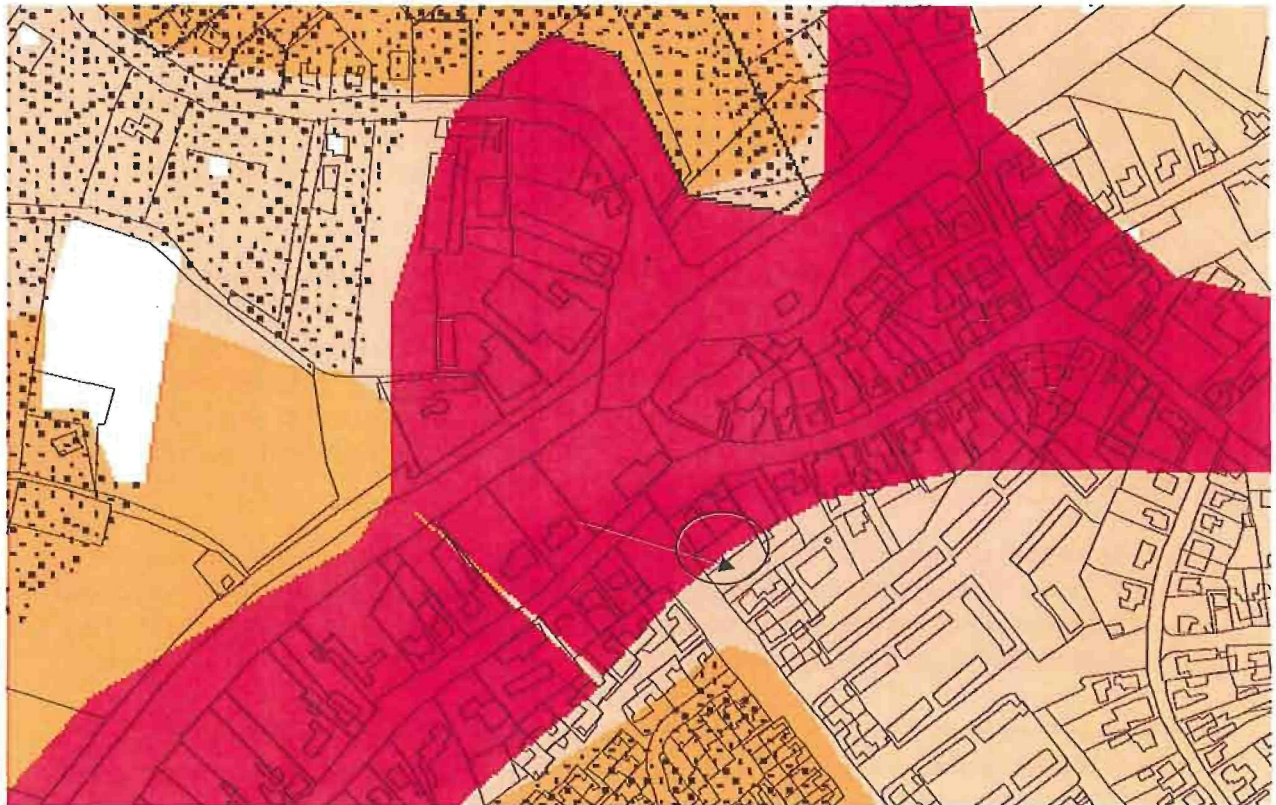
Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434), is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Bij deze wet behoort ondermeer de ministeriële regeling "Niet in betekende mate" (NIBM). Hierin is onder meer gesteld dat woningbouwlocaties tot een bepaalde omvang niet wezenlijk bijdragen aan de lokale luchtverontreiniging. De invloed van het bouwplan (één extra woning) heeft een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. 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.

### Archeologie:

Op de archeologische beleidsadvieskaart is de locatie Schoolstraat (F, 5667) nagenoeg geheel gelegen in gebied van archeologische waarde (categorie 2, rood). In deze gebieden is bij eerder onderzoek reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Het zuidelijke perceelsgedeelte is gelegen in gebied met een middelhoge verwachting. Gelet op de grootte van het projectgebied (ca. 426 m<sup>2</sup>) is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gelet op de grootte van het onderzoeksgebied, dat kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>, is een archeologisch onderzoek echter niet noodzakelijk. (Omgevingsvergunningvrije oppervlakte hoeft immers niet bij het onderzoeksgebied te worden betrokken.)

Wel wordt een voorwaarde in de vergunning opgenomen dat de Heemkundekring bij het uitgraven van de bouwput aanwezig is.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Geldrop-Mierlo\_november 2010

#### Duurzaam bouwen:

De gemeente Geldrop-Mierlo wil een bijdrage leveren aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. De prestatie van een gebouwontwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR Gebouw' (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, versie 4.0). Voor de vijf verschillende duurzaamheidsthema's is een ambitie afgesproken van een score van minimaal een 7. De thema's zijn: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. In de planbeschrijving c.q. uitvoering zal hieraan aandacht geschonken moeten worden.

#### Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Op het perceel Schoolstraat (ongenummerd) naast 54 bevindt zich een sterk verwaarloosde tuin, met veel opschietend groen. Uit luchtfoto's valt op te maken dat het perceel tussen 2000 en 2005

min of meer als braakliggend kan worden bestempeld, maar dat er rond 2005 een tuin is aangeplant, die inmiddels behoorlijk is verwilderd.

Wel ligt het perceel in een sterk bebouwde omgeving en is er geen directe verbinding met het buitengebied c.q. natuurgebieden. Ook zijn de op het perceel voorkomende planten vooral uitheems (coniferen). Gelet hierop en gelet op de bescheiden omvang van het plan wordt geen noodzaak gezien ter plaatse een quick scan flora en fauna uit te voeren.

#### Cultuurhistorie

De Schoolstraat vertegenwoordigt geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Wel ligt het betreffende perceel Schoolstraat (ongenummerd) vlakbij het kruispunt Schoolstraat / Burgemeester Verheugtstraat en ligt direct tegen een aantal percelen aan de Burgemeester Verheugtstraat (voorheen ook bekend als de Dorpsstraat).

Op het perceel Burgemeester Verheugtstraat 92 en 94 heeft jarenlang de brandweerkazerne van Mierlo gelegen. Jean Coenen beschrijft de locatie in het in het boekwerk 'Mierlo van oorsprong tot heden (blz. 447 en 448)' als volgt: *'In 1957 werd onder architectuur de heer A. Vermeulen uit Eindhoven een brandweerkazerne gebouwd met een slangendroogtoren. De toren was jarenlang in de Dorpsstraat een punt van herkenning. (...) In 1981 werd aan de Vesperstraat begonnen met de bouw van een nieuwe brandweerkazerne. Het oude pand werd verkocht aan de textielhandel A. Branten'.*

De brandweergarage is inmiddels gesloopt, maar de slangendroogtoren is nog steeds een markant punt aan de Burgemeester Verheugtstraat. De slangendroogtoren staat direct tegen de achtergrens van het perceel aan de Schoolstraat (ongenummerd). Het is van belang om de toren ook vanaf de Schoolstraat zichtbaar te houden.

In de huidige planvorming is deze zichtlijn aanwezig tussen de percelen Schoolstraat 54 en Schoolstraat (ongenummerd). Er is gekozen voor twee losse bouwvlakken, zodat er alleen lagere bebouwing is toegestaan tussen beide percelen. Hierdoor blijft de slangendroogtoren goed in zicht.

Bestaande cultuurhistorische waarden worden derhalve niet aangetast.

#### Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening zijn wij verplicht de kosten van grondexploitatie, die samenhangen met het bouwplan voor de woning, op de initiatiefnemer te verhalen. Een exploitatieplan is in principe verplicht, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In dit geval is ervoor gekozen om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven.

#### Uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten van grondexploitatie worden zoals hiervoor beschreven verhaald op de initiatiefnemer. Het initiatief brengt geen extra kosten met zich mee voor de gemeente en is economisch uitvoerbaar.

#### Water

Het vuilwater moet aangesloten worden op het gemeentelijk riool (gemengd stelsel) Ten behoeve van het regenwater moet het plan hydrologisch neutraal ontwikkeld worden (hemelwater infiltreren). Het waterschap stelt als voorwaarde dat het verhard (dak) oppervlak moet

worden afgekoppeld. De berging die op eigen terrein moet worden gerealiseerd moet een inhoud hebben van ongeveer 4m<sup>3</sup> (voorlopige berekening).

Ook in het Waterplan Geldrop-Mierlo 2006-2010 en het GRP 2007-2011 is opgenomen dat hemelwater niet meer aangekoppeld mag worden. Een voorkeur bestaat voor infiltratievoorzieningen met een overloop.

Uit het bouwplan blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

#### Conclusie

De aanvraag is getoetst wetgeving, beleid en alle relevante planologische aspecten.

Belemmeringen bestaan niet tegen het verlenen van medewerking aan dit bouwplan.

#### Bijlagen:

1. bodemonderzoek;
2. akoestisch onderzoek;

