

Ruimtelijke onderbouwing Heer de Swaeffstraat 125 - Mierlo

Omvorming kantoorpand Woonveste naar vijf appartementen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Woonveste heeft het plan om het bestaande kantoorpand, Heer de Swaeffstraat 125 in Mierlo te herontwikkelen naar een complex van vijf appartementen.

Bestemmingsplan Mierlo

Het bestemmingsplan Mierlo is van toepassing en hierin is het perceel heer de Swaeffstraat 125 bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden'.

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' is geen woonfunctie toegestaan. Om de woonfunctie mogelijk te maken is een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan nodig. In dit geval is medewerking alleen mogelijk via een uitgebreide afwijkingsprocedure, omdat vanwege de nieuwe dakkapellen ook het bouwvolume van het pand toeneemt.

Aan het bouwen van een woning kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. De uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing. Medewerking kan alleen worden verleend als dit niet in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

Specifiek project

De aanvraag ziet op een concreet project, het omvormen van een kantoorpand naar een complex met vijf appartementen. De bouwtekeningen zijn uitgewerkt en toegevoegd aan de aanvraag. Er is daarom geen verbeelding opgesteld. Medewerking wordt alleen verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan. Dat betekent dat het concrete bouwplan, in afwijking van het bestemmingsplan, zal worden vergund.

Voor het overige blijft het bestemmingsplan geldend.

Argumentatie voor afwijking van het bestemmingsplan

De Heer de Swaeffstraat is op het pand van Woonveste na een echte woonstraat. Het is hierdoor logisch het huidige kantoorpand een woonfunctie te geven. Het pand is kleinschalig en lijkt al meer op een woning dan een kantoorpand. Het pand zal een facelift krijgen, waarbij de bakstenen geven wit gekeimd wordt. In het dakvlak worden een drietal dakkapellen toegevoegd om meer licht in de appartementen te krijgen. De dakkapellen geven het gebouw een extra accent. Ook worden er 'Franse' balkons toegevoegd om de gevel meer op te waarderen. Belangrijk is om aan de kopse kant het groene tuintje ook te behouden.

Binnen het huidige beleid zijn de voorgestelde appartementen te klein, omdat vier van de vijf appartementen kleiner zijn dan de hierin opgenomen minimale oppervlakte van 55m². Volgens de initiatiefnemer blijkt uit marktonderzoek dat er voor bepaalde doelgroepen juist behoefte is aan dergelijke kleine appartementen. Hierbij wordt gedacht aan alleenstaanden, starters en senioren. Gelet op het kleinschalige karakter van de herontwikkeling en het een bestaand pand betreft is

geoordeeld dat in het kader van een pilot meegewerkt kan worden aan het realiseren van deze kleine appartementen. Via de nieuw aan te brengen dakkapellen worden de appartementen al ruimer en lichter. Ook is er elders in het pand de nodige verkeersruimte aanwezig, bergruime in de kelder en een beschikbare fietsenberging.

Toetsing aan geldend beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het beleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd om Nederland dit hoofddoel te bereiken:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit vertaalt zich in minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Van een rijksbelang kan sprake zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

De rijksbelangen raakt deze aanvraag niet. De structuurvisie vormt geen belemmering om medewerking te verlenen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een op bouwplannen toegesneden onderwerp uit het SVIR is duurzaam ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt op zorgvuldige afweging en besluitvorming toegezien bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien;
- indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit de definitie van een stedelijke ontwikkeling en de jurisprudentie die daar inmiddels over gevormd is, blijkt dat de omvorming van een bestaande pand van 'maatschappelijk' naar 'wonen' voor vijf appartementen niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Aan het doorlopen van de ladder wordt in dit geval daarom niet toegekomen.

Het plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden en gedeeltelijk is herzien in 2014, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze Structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 vervallen.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' en 'Economisch kenniscluster'.

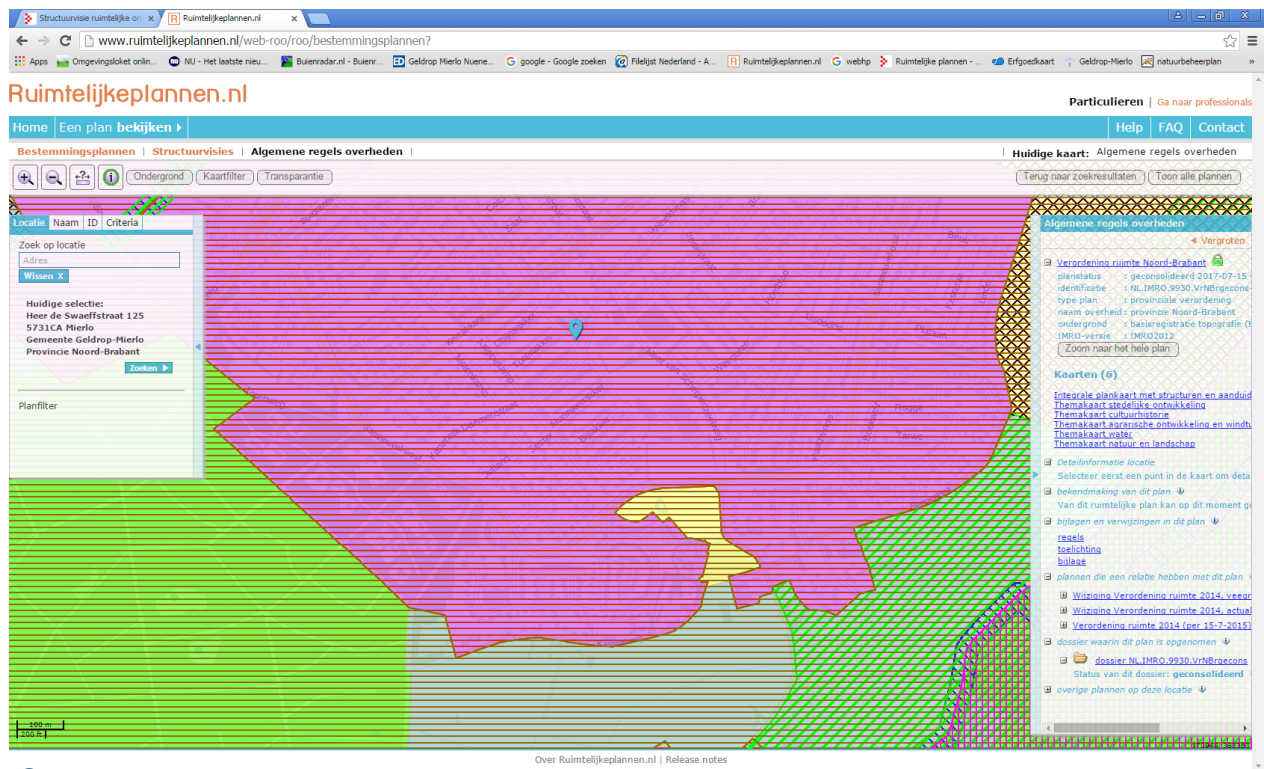


Figuur 1 Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening (bron: Structuurvisie Ruimtelijke ordening van provincie Noord-Brabant)

Uitgangspunt voor het stedelijk concentratiegebied is dat het merendeel van de verstedelijkingsopgave, waaronder wonen en werken, in dit gebied wordt opgevangen. Voor wonen is het beleid er op gericht om in stedelijke concentratiegebieden het migratieoverschot van de hele provincie op te vangen.

Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte staan de juridisch bindende regels. De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte vastgesteld. In 2014 heeft de laatste partiële herziening van de verordening plaatsgevonden. Het plangebied is op de kaart behorend bij de Verordening aangeduid als bestaand stedelijk gebied, zie onderstaande figuur.



Figuur 2 Uitsnede kaart Verordening ruimte (bron: Verordening ruimtelijke van provincie Noord-Brabant)

Als gevolg van de verordening kunnen stedelijk ontwikkelingen, i.c. nieuw woongebied en herstructurering bestaand bedrijventerrein, plaatsvinden binnen de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

In onderhavig geval betreft het de omvorming van een bestaand kantoorpand naar een complex van vijf appartementen voor een specifieke doelgroep met een zeer beperkte ruimtelijke impact.

Conclusie

De aanvraag past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. De Heer de Swaefstraat is aangeduid als bestaand woongebied. Hierbij is aangegeven dat er waar mogelijk ruimte is voor intensivering, mits de nieuwbouw qua maat en schaal passend is in de omgeving. Voor Mierlo wordt specifiek aangegeven dat er een duidelijke nadruk dient te liggen op eensgezinswoningen.

In dit geval is er weliswaar niet sprake van nieuwbouw, maar worden wel vijf wooneenheden mogelijk gemaakt. Het vindt echter plaats in een bestaand pand, waardoor het zowel qua maat en schaal passend is in de omgeving als dat er in dit geval geen sprake hoeft te zijn van eengezinswoningen.

Gemeentelijke Woonvisie

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de lokale Woonvisie 2014-2030 vastgesteld. In deze Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft.

In deze woonvisie wordt gesteld dat de gemeente garanties biedt ten aanzien van de fysieke kwaliteit van het wonen en het waarborgen van deze kwaliteit op de langere termijn. Vier van de vijf appartementen voldoende niet aan de in de visie genoemde minimale gebruiksvloeroppervlakte.

Gele top het gegeven dat het een bestaand pand betreft, het een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft en dat er twee nieuwe dakkapellen zijn voorzien en dat er elders in het pand de nodige verkeers- en bergruimte aanwezig is, is aangegeven om deze herontwikkeling als pilot aan te merken. Hierdoor is het in dit geval toegestaan om kleinere appartementen te realiseren, zodat kan worden gezien of er voor bepaalde doelgroepen met een kleinere minimale gebruiksvloeroppervlakte kan worden volstaan.

Beleid waterschap

In deze paragraaf is het waterbeleid en de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het waterschap De Dommel beschreven.

Waterparagraaf

Het Rijk heeft voor alle ruimtelijke plannen de opstelling van een zogenaamde waterparagraaf verplicht gesteld als onderdeel van de watertoets. In deze paragraaf wordt de afstemming tussen waterhuishouding en ruimtelijke ordening in het licht van de integrale afweging expliciet in beeld gebracht. De watertoets is een beoordeling van de ruimte, die bij ruimtelijke ontwikkelingen voor water behouden blijft, vooral in relatie tot veiligheid en overlast.

In dit geval is er sprake van een omvorming van een bestaand kantoorpand naar een complex van vijf appartementen. Hierdoor blijft het plan hydrologisch neutraal. Wel zal er bij de aanvraag sprake zijn van een gescheiden afvoerstelsel, waarbij het hemelwater en het afvalwater apart (kunnen) worden afgevoerd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Bodem en archeologie

bodem

Het betreft de omvorming van een bestaand pand. Hierdoor is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

archeologie

Het betreft de omvorming van een bestaand pand. Hierdoor is er geen verkennend archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

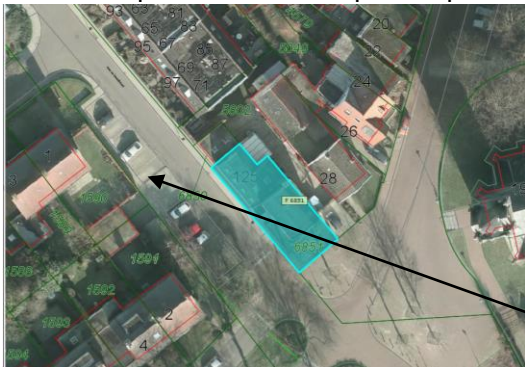
Het pand heeft geen specifieke cultuurhistorische betekenis. De voorgestelde aanpassing in de verschijningsvorm komen de uitstraling van het pand ten goede.

Geluid

De Indicatieve 50 dB contour (exclusief correctie) loopt door het pand. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB na correctie wordt zeer waarschijnlijk niet overschreden. Ik stel voor geen akoestisch onderzoek te verlangen.

Parkeren en verkeer

Parkeren vindt voor alle woningcategorieën plaats in het openbaar gebied, omdat er op het eigen terrein geen ruimte beschikbaar is. Aan de overzijde van de Heer de Swaeffstraat zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig voor de bewoners van de vijf appartementen. De parkeerdruk is hier relatief beperkt. Bovendien legt de huidige kantoorfunctie van het pand ook al een claim op de beschikbare parkeerplaatsen.



Beschikbare parkeerplaatsen Heer de Swaeffstraat 125

Flora en fauna

Voor de omvorming van het pand is er geen sprake van aantasting van flora en fauna. Relevant in deze is dat het groenstrookje aan de zuidoostzijde van het pand behouden blijft.

Geur

Het betreft de omvorming van een bestaand kantoorpand naar appartementen. Er is geen sprake van belemmeringen vanuit de geurregeling.

Luchtkwaliteit

De aanvraag ziet op de omvorming van een kantoorpand naar appartementen. De aanvraag draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

De omvorming van het kantoorpand naar een complex van vijf appartementen is vanuit het oogpunt van externe veiligheid mogelijk.

Overleg

Gelet op de beperkte ruimtelijke impact is voor dit plan geen vooroverleg gevoerd met provincie, waterschap of andere instanties.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en overige relevante stukken hebben vanaf 26 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Afspraken over de kosten van exploitatie zijn in het verleden gemaakt in een overeenkomst. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

Conclusie

Er zijn geen stedenbouwkundige of andere bezwaren tegen de afwijking van het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Er zijn geen belemmeringen die het verlenen van deze vergunning in de weg staan.

Geldrop-Mierlo, 18 juni 2018