

Ruimtelijke onderbouwing Brugstraat 2



Initiatiefnemers:
Tim Bankers
&
Erwin van Grunsven

16 september 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.2 Initiatief	3
1.3 Plangebied	3
1.3.1 Bestemmingsplan Mierlo	3
1.3.2 Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.2.1. Procedure en vooroverleg	5
2.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)	
2.2.3 Verordening Ruimte	6
2.3 Gemeentelijk beleid	
2.3.1 Verbetering situatie	6
2.3.2 Regionaal woningbouwprogramma	6
2.3.3 Stedenbouw/welstand	7
3. Milieuaspecten	8
3.1 Verkeer	8
3.1.1 Verkeer en parkeren	8
3.1.2 Wegverkeerlawaaï	9
3.1.3 Externe veiligheid	9
3.1.4 Bodem	9
3.1.5 Geurhinder	9
3.1.6 Besluit luchtkwaliteit	10
4. Uitvoerbaarheid	111
4.1 Archeologie en cultuur	111
4.1.1 Archeologie	111
4.1.2 Cultuurhistorie	111
4.1.3 Duurzaam bouwen	111
4.1.4 Flora en fauna	12
4.1.5 Grondexploitatie	122
4.1.6 Financiële haalbaarheid	122
4.1.7 Water	12
5. Conclusie	133

1. Inleiding

1.2 Initiatief

De gemeente Geldrop - Mierlo heeft van Dhr T. Bankers en Dhr. E. van Grunsven het verzoek gekregen medewerking te verlenen aan de bouw van een twee onder 1 kap woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldrop – Mierlo, sectie F, nummer 6331.

Omdat het toevoegen van een extra woning op dit perceel niet past binnen de geldende regels van het bestemmingsplan Geldrop – Mierlo is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk worden dat het bouwen van een twee onder 1 kap woning voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

1.3 Plangebied

Het perceel ligt op de hoek van de Brugstraat en de Eikendreef. Het perceel was voorheen in gebruik als woon- winkelpand. Het woon- winkelpand zal worden gesloopt teneinde de bouw van de beoogde twee onder 1 kap woning mogelijk te maken.



Figuur 1: Kaart met locatieaanduiding

1.3.1 Bestemmingsplan Mierlo

Het oprichten van de extra woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan "Mierlo". Voor het onderhavige perceel geldt de bestemming "Woondoeleinden 1" en "Afwijkende functie toegestaan, dh (detailhandel)". De direct omliggende percelen zijn bestemd voor Woondoeleinden. Het bestemmingsplan Mierlo is op 10 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 17 februari 2009 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

1.3.2 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 door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo artikel 2,12 lid 1 a sub 3 Wabo.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond en beargumenteerd dat het bouwen van een twee onder 1 kap woning deze locatie niet stuit op planologische belemmeringen.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.2 Nota Ruimte

Dit plan: de Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

2.1.2 Wet Ruimtelijke Ordening

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening opgesteld.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Procedure en vooroverleg

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 het Rijk, de provincie en het waterschap niet. Overleg is dan ook niet gevoerd met deze diensten.

De aanvraag, het ontwerp besluit en deze ruimtelijk onderbouwing hebben vanaf dd.dd.dd gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn *wel/geen* zienswijzen van derden ontvangen.

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

2.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

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 Structuur 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.

2.2.3 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.

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.

Voorziet de vergunning in nieuwbouw van woningen, dan dient de ruimtelijke onderbouwing een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Overwegingen

De aanvraag past binnen de regionale afspraken. Er is daarom nu geen aanleiding deze locatie in het RRO in te brengen.

2.3 Gemeentelijk beleid.

2.3.1. verbetering situatie

In de bestaande situatie is de bebouwing op erg korte afstand van de weg en de rotonde (Brugstraat/Bekelaar) gesitueerd. Dit is een onoverzichtelijke situatie. Doordat de bebouwing op grotere afstand van de weg wordt gerealiseerd ontstaat een overzichtelijkere situatie. De verkeersveiligheid is gediend met deze oplossing.

2.3.2. Regionaal woningbouwprogramma

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). De Regioraad heeft het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021 voor de 21 SRE-gemeenten vastgesteld. Dit programma is inmiddels geactualiseerd voor de periode 2013-2023. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente in de periode 2013-2023 totaal 1505 woningen dient toe te voegen. Hier is een verdeling voor de periode tot en met 2019 aan gekoppeld van 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector. Na deze periode zal de opgave 25% sociale woningbouw en 75% vrije sectorbouw bedragen.

De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

De aanvraag draagt bij aan het bereiken van de doelen gesteld in het regionaal woningbouwprogramma.

2.3.3 Stedenbouw/welstand

Het bouwen van een woning vormt een logische aanvulling op de bestaande woningen in de Brugstraat. Het perceel is qua grootte en vorm geschikt om een twee onder 1 kap woning te kunnen bouwen. Mits het uiteindelijke bouwplan wat uiterlijke verschijningsvorm betreft past bij de bestaande bebouwing, is het bouwen van een twee onder 1 kap woning hier stedenbouwkundig aanvaardbaar. Toetsing van de uiterlijke verschijningsvorm van de woning en de exacte situering is beoordeeld: welstand heeft het plan akkoord bevonden op 16 april 2015.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau daar het hier een inbreiding betreft op een bestaand woonperceel.

3. Milieuaspecten

3.1 Verkeer

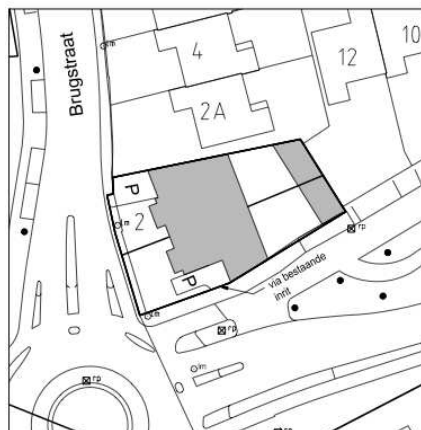
3.1.1 Verkeer en parkeren

Op basis van de kerncijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte, zorgt een twee onder 1 kap woning in deze omgeving voor een parkeerbehoefte van 1,0 parkeerplaats per woning. Deze dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bij de linker (extra toe te voegen) woning wordt de parkeerplaats voorzien grenzend aan de Brugstraat. Voor de rechter woning is het niet toegestaan de oprit aan te sluiten aan de Brugstraat. Hier wordt voor de parkeerplaats de bestaande oprit gebruikt grenzend aan de Eikendreef. Daarnaast hebben beide woningen twee parkeerplaatsen liggend langs het perceel aan de Eikendreef. Hiermee voldoet het bouwplan aan de gestelde parkeernormen.

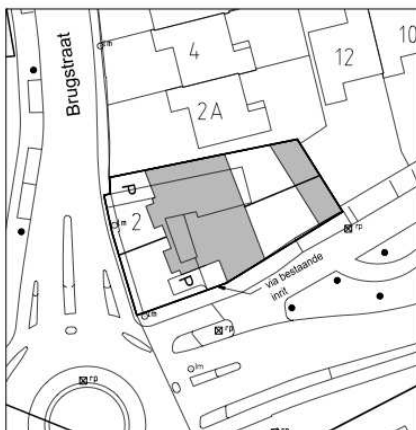


Figuur 2: bestaande situatie met de ligging van de oprit

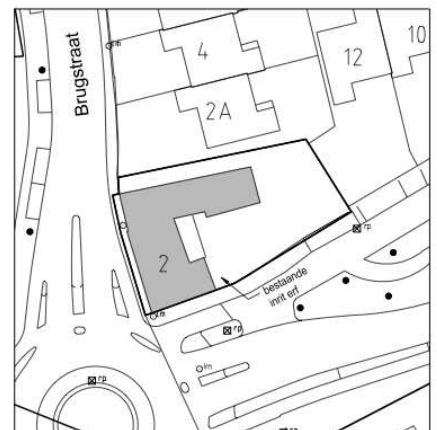
De foto geeft de situatie weer met de bestaande oprit naar de poort. Dit is tevens de plaats waar de nieuwe parkeerplaats voor de rechter woning wordt voorzien. Aan de Brugstraat komt voor deze parkeerplaats geen ontsluiting. Zie onderstaande situatietekening.



SITUATIETEKENING - NIEUW



SITUATIETEKENING - GECOMBINEERD



SITUATIETEKENING - BESTAAND

Het toevoegen van één extra woning aan het bestaande woningbestand zorgt niet voor een onevenredige toename van verkeer in deze buurt. Door het vervallen van de bestemming 'detailhandel' is er zelfs sprake van een verkeersafname in de buurt.

3.1.2 Wegverkeerlawaaï

Het bouwplan ligt binnen de geluidzone van de Brugstraat, Bekelaar en Santheuvel Oost. Uit de jurisprudentie blijkt dat 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. Hieruit volgt dat de geluidsbelasting van alle geluidsbronnen in beeld moet worden gebracht. Om aan de geluidsweringseisen in het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen moet de karakteristieke geluidswering van de gevels 23 tot 34 dB(A) zijn, naar gelang de geluidsbelasting.

Het akoestisch onderzoek d.d. 20 maart 2015 toont aan dat de berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Brugstraat 58 dB Lden is, van de Bekelaar 59 dB Lden en van de Santheuvel Oost 53 dB Lden. De voorkeursgrenswaarde wordt met respectievelijk 10, 11 en 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarden respectievelijk 63 dB en 68 dB worden niet overschreden.

Op basis van deze bevindingen moet de bouwer een berekening van de karakteristieke geluidswering laten maken waarin wordt aangetoond met welke geluidsvoorzieningen aan de gevels aan de eis van het binnen niveau van 33 dB Lden kan worden voldaan. Bij de aanvraag om een bouwvergunning wordt aangetoond dat de geluidswering van de gevels zodanig is dat in een verblijfsgebied de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer maximale 33 dB bedraagt.

Het karakteristieke onderzoek van 20 mei 2015 toont aan dat door de toegepaste materialen de maximale toegestane 33 dB niet wordt overschreden waarmee het bouwplan voldoet aan de geluidsweringseisen van het Bouwbesluit 2012.

3.1.3 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 bouwplan ligt echter wel in de directe nabijheid aan een weg die deel uitmaakt van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen zullen nabij het plangebied slechts incidenteel voorkomen.

De maatregel voor de verkeersveiligheid voor de parkeerplaats voor de rechterwoning wordt genomen door geen oprit aansluitend aan de Brugstraat te voorzien. Deze parkeerplaats wordt bereikt via de bestaande oprit aan de Eikendreef. De oprit van de linker woning ligt parallel aan de oprit van de naaste burens. Deze oprit vormt geen belemmering voor de externe veiligheid van verkeer.

3.1.4 Bodem

Op de locatie is op 17 juni 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel Milieu BV. De resultaten van dit onderzoek volgen nog.

3.1.5 Geurhinder

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

3.1.6 Besluit luchtkwaliteit

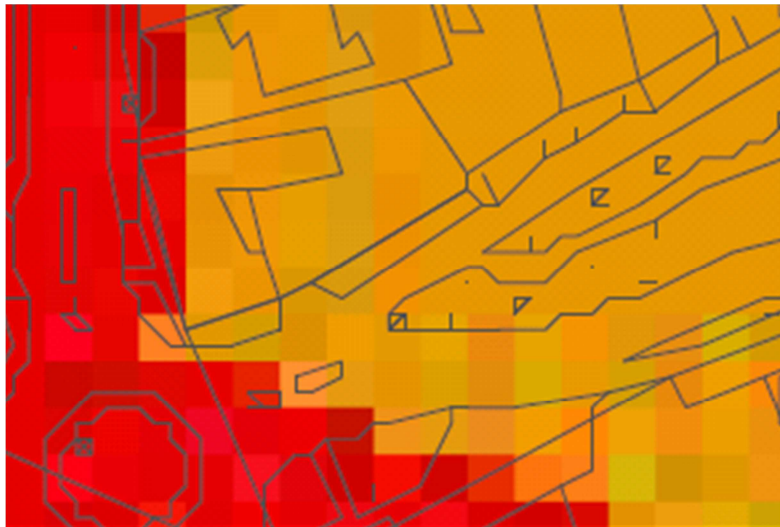
Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Bij deze wet behoort ondermeer de ministeriële regeling “Niet in betekende mate” (NIBM). Hierin is onder meer gesteld dat woningbouwlocaties tot een bepaalde omvang niet wezenlijk 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, (raportnummer 434502, versie 2) blijkt dat het Besluit luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van dit plan.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Archeologie en cultuur

4.1.1 Archeologie

Op de archeologisch beleidsadvieskaart is de locatie Brugstraat 2 (F, 6331), deels gelegen in gebied van archeologische verwachting (oranje/ onderzoekseis 500 m² en dieper dan 0,3m-mv) en deels in gebied archeologische waarde (rood, onderzoekseis 100 m² en dieper dan 0,3 m-mv). Ter waarde van archeologische waarde (rood) wordt het woon- winkelpand gesloopt, de grond zal naar waarschijnlijkheid tot funderingsdiepte verstoord zijn. Ter plaatse van hoge verwachting (oranje) komt de twee onder 1 kap woning. Deels verstoord door aanwezige bebouwing. De oppervlakte van twee onder 1 kap woning bedraagt minder dan 500 m² waar geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wel moet een melding worden gedaan bij de Heemkundekring bij uitgraving van de bouwput.



Figuur 2: archeologische kaart, locatie Brugstraat 2

4.1.2 Cultuurhistorie

De Brugstraat vertegenwoordigt geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Op het perceel Brugstraat 2 staat een gedateerd woon- winkel pand. Het winkelpand heeft van begin 19^e eeuw tot 1975 gediend als bakkerij. Van 1955 tot anno 1975 heeft J. Geenen met zijn vrouw de toenmalige bakkerij met levensmiddelenwinkel gerund. Later is de winkel verhuurd aan een kapsalon en kinderboetiekwinkel. Na het overlijden van J. Geenen in 2005 heeft het woonhuis leeg gestaan.

4.1.3 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 gebouwtwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR

Gebouw' (Gemeentelijk 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.

4.1.4 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 Brugstraat 2 bevindt zich een matig onderhouden tuin. Het perceel ligt in een bebouwde omgeving dat niet in directe verbinding staat met het buitengebied c.q. natuurgebieden. 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.

4.1.5 Grondexploitatie

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

4.1.6 Financiële haalbaarheid

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.

4.1.7 Water

Het vuilwater moet aangesloten worden op het gemeentelijk riool (gemengd stelsel). Ten behoeve van het regenwater moet het plan hydrologische neutraal ontwikkeld worden (hemelwater infiltreren). 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.

5. Conclusie

De aanvraag is getoetst aan wetgeving, beleid en alle relevante planologische aspecten. Belemmeringen bestaan niet tegen het verlenen van medewerking aan dit bouwplan.