

Ontwerpuitwerkingsplan

Ellenaar

Gemeente Geldrop-Mierlo



Ontwerpuitwerkingsplan

Ellenaar

Gemeente Geldrop-Mierlo

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

7 maart 2017

Projectgegevens:

TOE01-0253761-01C

REG01-0253761-01A

TEK01-0253761-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1771.Ellenaar.BON-1

Datum

7-03-2017

Opsteller(s)

WB/CvdH

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

CvdH

Inhoud

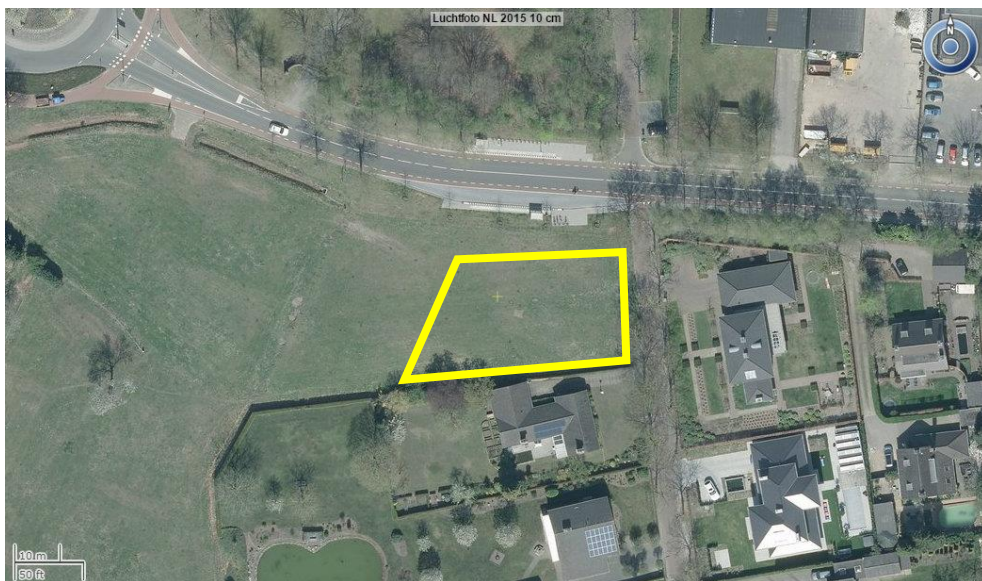
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Uitwerkingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Het initiatief	5
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	10
3.3	Economische uitvoerbaarheid	17
4	Juridische planopzet	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Plansystematiek	18
4.3	Opzet van de regels	18
4.4	De bestemmingen	19
5	Procedures	21

Bijlagen:

Bijlage 1 Rapport Akoestisch Onderzoek, CroonenBuro5, 7 december 2016



Ligging plangebied



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' (vastgesteld d.d. 14 december 2015) tien locaties aangewezen als verder uit te werken woningbouwlocaties. Een van deze inbreidingslocaties betreft de het braakliggende terrein van ca. 1.200 m² aan de kruising tussen de Industrieweg en Ellenaar, in het noorden van de dorpskern Mierlo. De woningbouw op de locatie 'Ellenaar' sluit bovendien aan op de herontwikkeling van de hoek Hekelstraat/Industrieweg in Mierlo.

Voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van twee woningen op het perceel mogelijk te maken. Hiervoor moet worden voldaan aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in het moederplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan omvat het hele gebied voor de locatie Ellenaar waarvoor in het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' voor de bouw van maximaal 2 woningen is opgenomen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het woonperceel van de woning gelegen aan de Ellenaar, aan de oostzijde door de Ellenaar, in het noorden door de Industrieweg en aan de westkant door een grasveld.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties', dat op 14 december 2015 is vastgesteld door de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het plangebied is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. In artikel 8 van dit moederplan zijn de uitwerkingsregels opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'Ellenaar' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het uitwerkingsplan zijn gemaakt. Daarnaast is in de toelichting onder andere de toetsing aan de uitwerkingsregels opgenomen en is de relatie met de diverse milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het uitwerkingsplan is vertaald.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan in relatie tot het geldende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitwerkingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties'. In dit bestemmingsplan is aan de gronden van het plangebied de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' toegekend. In artikel 8 zijn de bijbehorende (uitwerkings)regels opgenomen. De gronden met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' zijn onder andere bestemd voor wonen, eventueel met aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit, tuinen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, erven en verhardingen. Aan de noordzijde van het perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 2' opgenomen. Dit betekent dat er in voorliggend uitwerkingsplan een ontsluiting op minimaal één bestaande weg dient te worden gerealiseerd. Het plangebied is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop', waardoor in het uitwerkingsplan de regels met betrekking hierop in acht dienen te worden genomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties'

In artikel 8.2 van de vigerende bestemmingsplanregels is bepaald dat het bevoegd gezag de bestemming enkel medewerking verleent indien de volgende regels in acht worden genomen. Hieronder staan de voor onderhavige uitwerkingslocatie relevante punten vermeld:

- a voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient inzicht te bestaan in de gewenste verkaveling en het functionele programma, waaronder woningbouw, groen, water, e.d. alsmede dient een beeldkwaliteitsplan, met aandacht voor het uiterlijk en de verschijningsvorm van de bebouwde en onbebouwde omgeving en de aansluiting op de bestaande karakteristiek van de aangrenzende omgeving, te zijn opgesteld;
- b Het maximaal aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. In dit geval betreft het maximum 2 wooneenheden;

- c Uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;*
- d De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen al dan niet met kap;*
- e Maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan in combinatie met wonen binnen één bestemmingsvlak;*
- f Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een inventarisatie naar het in het uitwerkingsgebied aanwezige groen en de aanwezige bomen plaats te vinden en dient vast te staan hoe daarmee in het uitwerkingsplan rekening wordt gehouden;*
- g Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied ten aanzien van archeologie geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden worden verstoord danwel dat deze archeologische en/of cultuurhistorische waarden in voldoende mate zijn beschermd;*
- h Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie wordt gewaarborgd, waarbij in ieder geval middels akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder opgenomen normen voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai;*
- i Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied ten aanzien van bodemverontreinigingen en bodemkwaliteit een aanvaardbare situatie is gewaarborgd;*
- j Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied ten aanzien van de Flora- en faunawet geen beschermde soorten worden verstoord;*
- k Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied geen hydrologische belemmeringen aanwezig zijn. Dit betekent in ieder geval dat bij een toename van verhard oppervlak binnen het uitwerkingsgebied, voldoende waterberging binnen het uitwerkingsgebied dient te worden gerealiseerd;*
- l Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 2' dient een ontsluiting op minimaal één bestaande weg te worden gerealiseerd;*
- m Bij het opstellen van het uitwerkingsplan moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en energiezuinigheid;*
- n Bij het opstellen van het uitwerkingsplan moet worden aangesloten bij het ten tijde van de vaststelling van het uitwerkingsplan geldende gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren;*

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat past binnen de uitwerkingsregels, dit plan is beschreven in paragraaf 2.3. Hier vindt ook de toetsing plaats aan de uitwerkingsregels. De voorwaarden I (bodemkwaliteit) en J (Flora en Fauna) betreffen beide milieu- en omgevingsaspecten. Deze worden niet behandeld in paragraaf 2.3, maar in paragraaf 3.2. Voorwaarde M betreft een beleidsmatige toets, dit komt aan bod in paragraaf 3.1. Hierna wordt alleraandacht besteed aan de bestaande situatie.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noorden van Mierlo en is in de huidige situatie een braakliggend terrein. De geplande woonpercelen worden aan de zuidzijde begrensd door de woning gelegen aan de Ellenaar 25. In de rug van het plangebied ligt daarmee ook de grens naar het woongebied van Mierlo. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de

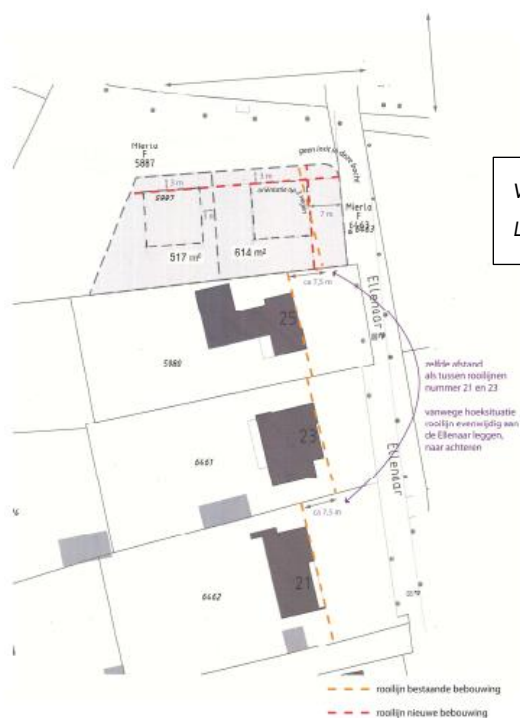
Industrieweg. Aan de voorzijde van de geplande woningen, aan de Industrieweg, is een bushalte gesitueerd. Aan de overzijde van de Industrieweg ligt op circa 50 meter van het plangebied het bedrijventerrein De Smaale. Op dit bedrijventerrein zijn in de directe nabijheid o.a. een autogarage, installatiebedrijf en een ontwikkelaar van duurzame levensmiddelen gevestigd. Er wordt in de bestaande situatie reeds gewoond in de nabijheid van dit bedrijventerrein. Het plangebied ligt hiermee in een omgeving met gemengde functies, bedrijvigheid en activiteiten. De Industrieweg maakt onderdeel uit van de rondweg van de dorpskern Mierlo. Vanaf de Industrieweg is de inbreidingslocatie per fiets bereikbaar over de Ellenaar. Voor autoverkeer is het uitwerkingsgebied via de Geldropseweg, Hekelstraat en Hertenkampstraat te bereiken. De Geldropseweg is tevens de verbinding in de richting van de aangrenzende plaatsen Geldrop en Helmond.

Onderhavige uitwerkingslocatie sluit aan op het herontwikkelingsplan van de hoek Hekelstraat/Industrieweg, waarbij in het verleden woningbouw heeft plaatsgevonden op inbreidingslocaties. Het plangebied betreft een grotendeels braakliggend terrein met aan de oostkant enkele voor afscherming van de Ellenaar.

2.3 Het initiatief

2.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in juni 2016 de randvoorwaarden opgesteld waaraan de stedenbouwkundige uitwerking van voorliggend plan moet voldoen. In dit stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de realisatie van twee woningen, die op een logische manier worden ingepast in de bebouwingsstructuur van de Ellenaar en de reste-



Verbeelding stedenbouwkundige randvoorwaarden
Locatie Ellenaar

rende plannen voor de afronding van de woningbouw aan de Hekelstraat. Er is aangesloten bij de bouwregels die op grond van het bestemmingsplan 'Inbreidingslocatie' gelden voor deze locatie en aangesloten op de standaardbepalingen in bestemmingplannen binnen de gemeente Geldrop

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn onderdeel van het 'Beeldkwaliteitsplan Hekelstraat' en betreffen:

- De rooilijn van de bebouwing komt te liggen op 7 meter van de Ellenaar.
- Architectuur sluit aan bij Ellenaar en plan Hekelstraat: landelijk-dorps karakter, tweezijdige oriëntatie van de hoekwoning.
- Er dient rekening te worden gehouden met een afstand van 3 meter tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens.
- De hoogte sluit aan op de omgeving en bedraagt niet meer dan anderhalve laag met kap. Hoogte sluit hiermee aan op de omgeving, er is geen schaalsprong ten opzichte van de buurt.
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Groene erfafscheiding waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving
- GPR toepassen (duurzaam bouwen)



Sfeerbeelden architectuurstijl plan Hekelstraat-Ellenaar

2.3.2 Ontsluiting en parkeren

In het moederplan 'Inbreidingslocaties' is voor de voorliggende planlocatie de functie-aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ontsluiting 2' opgenomen binnen de planbegrenzing. Volgens de uitwerkingsregels dient ter plaatse van deze aanduiding een ontsluiting op minimaal één bestaande weg te worden gerealiseerd. Met betrekking tot de

geplande woningen zal deze ontsluiting plaatsvinden aan de voorzijde van de woonpercelen richting de Ellenaar.

2.3.3 Inventarisatie aanwezig groen en bomen

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan een inventarisatie dient plaats te vinden naar het in het uitwerkingsgebied aanwezige groen en de aanwezige bomen en dat dient vast te staan hoe daarmee in het uitwerkingsplan rekening wordt gehouden. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en kan worden getypeerd als braakliggend terrein. Feitelijk betreft het een grasveld waarvan redelijkerwijs kan worden verondersteld dat het bebouwen hiervan geen negatieve invloed heeft op de kwaliteit van de omgeving. Het groene karakter blijft evenwel behouden, doordat een groene reststrook behouden blijft als scheiding tussen de Industrieweg en de woningen aan de Ellenaar. Tevens is het mogelijk om ter plaatse van de ontsluitingsweg van de geplande woningen (bestemming 'Verkeer') groenvoorzieningen aan te brengen.

Langs de Ellenaar bevinden zich enkele bomen. De bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd dat deze geen negatieve invloed hebben op bomen in de omgeving. Hiermee kan worden geconcludeerd dat op de juiste manier wordt omgegaan met het aanwezige groen en bomen, waarmee wordt voldaan aan deze uitwerkingsregel.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw van twee woningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in het geldende bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' (vastgesteld in 2015) een uit te werken bestemming opgenomen. Een uitgebreide afweging met betrekking tot het vigerende beleid heeft reeds plaatsgevonden in het kader van dit bestemmingsplan. Hierbij is geconcludeerd dat de bouw van twee woningen op deze locatie past binnen het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskader. Het beleid met betrekking tot onderhavige locatie in Mierlo is in hoofdlijnen ongewijzigd. Een uitgebreide beleidstoets is daarom niet van toegevoegde waarde. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en energiezuinigheid. Derhalve wordt dit beleid nader toegelicht.

Nota Duurzaamheid 2016-2019

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de "Nota Duurzaamheid 2016-2019" actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat er wordt gestreefd naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwoontwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR Gebouw'. De gemeente hanteert een ambitie van een score van minimaal een 8 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit geldt zowel voor projectmatige als voor particuliere bouw. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die wordt verbruikt, wordt duurzaam opgewekt. Er wordt een omslag gemaakt van fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om nieuwe woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter stimuleert, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden. De gemeente zet zich daarnaast in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.

Relevantie

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is opgenomen dat een toets met de GPR software plaats moet vinden. Hiermee wordt het oprichten van duurzame woningen gegarandeerd. De ontwikkeling gaat bovendien niet ten kosten waardevolle natuurlandschappen of biodiversiteit. Hiermee voldoet voorliggend plan aan het duurzaamheidsbeleid.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In het moederplan 'Inbreidingslocaties' is voor potentiële woningbouwlocaties aangegeven welke milieu- en omgevingsaspecten bij de uitwerking nader toegelicht dienen te worden. Geconcludeerd is dat er met betrekking tot de Ellenaar enkel de aspecten akoestiek, cultuurhistorische waarden (o.a. de molenbiotoop), water, externe veiligheid, verkeer en parkeren en bedrijven- en milieuzonering nader onderzocht dienen te worden. De aspecten bodem en flora en fauna zijn opgenomen in de algemene uitwerkingsregels van het moederplan. Echter zijn deze aspecten voor vaststelling van het moederplan reeds nader onderzocht ter plaatse van het plangebied en vrijgegeven voor ontwikkeling. Deze aspecten vormen dus geen belemmering voor dit uitwerkingsplan, waardoor wordt voldaan aan deze uitwerkingsregels.

Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht.

3.2.1 Akoestiek wegverkeerlawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. De bouw van woningen, zoals in voorliggend plan het geval is, valt onder de wettelijk bepaalde geluidgevoelige bebouwing.

Conform de Wet geluidhinder hebben de Geldropseweg en Industrieweg (beide 50 km/uur wegen) een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige woningen zijn binnen de zones geprojecteerd. Derhalve is voor de woningen vanwege de genoemde wegen door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek opgesteld (d.d. 7 december 2016). De resultaten van dit onderzoek worden in hieronder beknopt beschreven, het rapport is tevens als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve dienen 30 km/u wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen in het onderzoek te worden betrokken. Omdat in de omgeving geen 30 km wegen met hoge verkeersintensiteiten gesitueerd zijn worden geen 30 km wegen in het onderzoek opgenomen.

Toetsing initiatief

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Geldropseweg blijkt dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege deze weg zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woningen. Vanwege de Industrieweg voldoen de voor- en zijgevels van de woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Daarom zijn geluidbeperkende maatregelen om de geluidbelasting op de gevels van de woningen te verminderen naar de voorkeursgrenswaarde te worden overwogen. Daaruit wordt geconcludeerd dat vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen geen geluid reducerende maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied kunnen worden uitgevoerd.

Voor de woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het is mogelijk om de meest geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels te realiseren.

Er is hiermee sprake van een zeer redelijk woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De geplande woningen voldoen aan voorwaarden die worden gesteld vanuit de Wgh en Wro omtrent het aspect akoestiek. Voor de woningen zal in een later stadium aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

3.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukennmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De voorgevels van de geplande woningen worden geprojecteerd in de richting van de Industrieweg en het bedrijventerrein de Smaale. De Industrieweg maakt deel uit van de rondweg van Mierlo en dient tevens als ontsluitingsweg voor de bedrijven op het bedrijventerrein. Dit heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteit op deze weg behoorlijk hoog is, namelijk ca. 4.500 voertuigbewegingen per etmaal. Bovendien bestaat ca. 18% van de voertuigbewegingen uit middelzwaar of zwaar verkeer, voor een gemiddelde straat in een rustige woonwijk is dit doorgaans 5% van de verkeersbewegingen. Van een ligging in een rustige woonwijk is hierdoor geen sprake. Bij de toetsing van dit uitwerkingsplan wordt daarom de normering aangehouden voor een gemengd gebied. Hiervoor gelden conform de richtlijnen van de VNG-brochure de volgende richtafstanden:

Milieucategorie	Richtafstanden
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m

5.3	700 m
6	1.000 m

Richtafstanden gemengd gebied VNG-brochure

Toetsing initiatief

Aan de noordzijde van de planlocatie ligt het bedrijventerrein De Smaale. De Smaale is bestemd voor plaatsgebonden ambachtelijke en groothandelsbedrijven. Tussen de bedrijven liggen bedrijfswoningen. Het terrein is tussen 1950 en 1960 uitgegeven. De openbare ruimte is grotendeels geherstructureerd en er volgen nog 2 herstructureringsprojecten. De bereikbaarheid wordt hierdoor sterk verbeterd. Er zijn ongeveer 50 bedrijven gevestigd op het hele terrein.

Op basis van het bestemmingsplan 'Mierlo' zijn bedrijven tot en met categorie 3 mogelijk op De Smaale. In zijn algemeenheid bedraagt de gewenste afstand tussen (nieuw te realiseren) woningen in een gemengd gebied en bedrijfsactiviteiten in deze maximale milieucategorie 50 meter. Binnen een straal van 50 meter vanaf de voorgevels van de geplande woningen zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Industrieweg 52: Garage/opslag van goederen, milieucategorie 2.
- Industrieweg 54: Electrotechnisch Bureau J. Saasen BV, installatiebedrijf elektrotechnieken zoals ventilatie, beveiligingssystemen en data- en telecomnetwerken (SBI-code 4321)

Doordat slechts ca. 600 m² van het perceel (totaaloppervlakte is 1.850 m²) bebouwd is en een dergelijk installatiebedrijf zijn werkzaamheden voornamelijk op locatie uitvoert is deze onderneming in de huidige situatie ingeschaald als 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m²' (milieucategorie 2).

De milieubelasting van dergelijke bedrijfsactiviteiten beperken zich tot geluid en verkeer. De richtafstanden voor milieucategorie 2 bedrijven tot milieugevoelige objecten in een gemengd gebied bedragen 10 meter. Gemeten vanaf de voorgevel van de geplande woningen is de afstand ca. 50 meter tot de opslagplaats op het perceel Industrieweg 52. De afstand tot het perceel Industrieweg 54 bedraagt ca. 35 meter, waarbij bovendien dient te worden opgemerkt dat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten verderop op het terrein plaatsvinden (op ca. 55 meter van de woningen). Volgens de richtlijnen uit de VNG-brochure kan hiermee worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat en worden de huidige bedrijfsactiviteiten niet belemmerd door de situering van de nieuwe woningen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Mierlo' biedt de mogelijkheid voor bedrijven tot en met milieucategorie 3. De richtafstand tot de voorgevel milieugevoelige objecten bedraagt 50 meter in een gemengd gebied. Feitelijk ligt het rechtse bouwvlak van dit plangebied binnen de zone van deze richtafstand. De situering van deze woning(en) leidt echter niet

tot een beperking van de mogelijkheden voor de aanwezige bedrijven, doordat de bestaande woningen gelegen aan de Industrieweg 22 en 26 reeds binnen deze zone gelegen zijn. Nieuwe bedrijven moeten ten alle tijden voldoen aan de milieunormen ten opzichte van de bestaande woningen. Realisatie van voorliggend plan leidt enkel tot een vergelijkbare situatie in vergelijking met hetgeen reeds het geval is, er vindt dus geen belemmering plaats van de planologische mogelijkheden. Dit leidt tot de conclusie dat de realisatie van de woningen aan de Ellenaar in de huidige en toekomstige situatie de activiteiten op het bedrijventerrein niet zullen belemmeren en er tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). De wetgeving omtrent risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor risicovolle transportassen (over de weg, over het spoor en over het water) geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Toetsing uitwerkingsplan

In het moederplan 'Inbreidingslocaties' is reeds beoordeeld dat wat betreft de Ellenaar enkel de ligging nabij rijkswegen beknopt dient te worden verantwoord. Het plangebied ligt op ca. 2.700 meter afstand van de A67 en valt hiermee buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 en buiten het plasbrandaandachtsgebied. Volgens het Basisnet Weg vormt een ruimtelijke ontwikkeling verder dan 200 meter van een transportas voor het groepsrisico geen belemmering. Wel ligt de locatie binnen het invloedsgebied van 4 kilometer. De afstand is dermate groot dat bij een ramp op de Rijksweg (toxisch scenario) op die afstand de gevolgen beperkt zullen zijn als gevolg van een toename van de populatie. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen slechts incidenteel plaatsvindt op gemeentelijke wegen van en naar de inrichtingen. Gezien de omvang van dit transport zijn er geen belemmeringen voor de planlocatie.

3.2.4 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in april 2016 het waterbeheerplan 'Waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hantieren de waterschappen dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. In de regels van de Brabantse Keur is vastgelegd dat bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Onder de term verhard oppervlak wordt verstaan al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding.

In de Brabantse keur wordt onderscheid gemaakt tussen grote en kleinen plannen bij het beoordelen van de compensatieregeling voor de toename van het verharde oppervlak. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Pas indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² wordt de rekenregel toegepast.

Toetsing initiatief

Het uitwerkingsperceel voor de twee geplande woningen heeft een totaal oppervlakte van ca. 1.100 m². Dit terrein is in de huidige situatie volledig onverhard. Er zijn geen beperkingen opgenomen voor het maximale bebouwingspercentage binnen de uitwerkingsregels. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied kan derhalve maximaal een toename van het verhard oppervlak van 1.100 m² tot gevolg hebben. Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

Wat betreft de afvoer van afvalwater kan er door de beperkte omvang van voorliggend uitwerkingsplan worden aangesloten op het bestaande rioolnetwerk zonder dat dit verstekkende gevolgen heeft.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

3.2.5 Cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden

in het plangebied. In het moederplan 'Inbreidingslocaties' is voor de Ellenaar vastgesteld dat de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie zorgvuldig dient te worden ingepast.

Op ca. 140 meter ten noorden van het plangebied is de Elderse molen gesitueerd. Deze molen staat op de lijst met rijksmonumenten. Lange tijd was deze molen voorzien van een molenbiotoopregeling. De molenbiotoop is een cirkelvormige zone rondom windmolens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht op) de molen. Deze zone dient met de nodige zorg te worden ingericht. De kap en wieken van deze molen zijn echter in het verleden verwijderd, waardoor bij vaststelling van het moederplan 'Inbreidingslocaties' de molenbiotoop van de Elderse molen opnieuw is beoordeeld door de Nederlandse Molenstichting. Door de stichting is geconcludeerd dat de molen in een dusdanige staat verkeert dat bij bebouwing in de omgeving geen rekening gehouden hoeft te worden met deze molen.

Op ca. 230 meter ten zuiden van het plangebied staat echter een naamloze standaardmolen ter plaatse van de Dorpsstraat 147 die wel voorzien is van een molenbiotoop. Rondom de molen dient een vrije ruimte van 100 meter aanwezig te zijn. Vanaf een afstand van 100 meter vanuit het middelpunt van de molenbiotoop, geldt de volgende formule: $H = x/n + c \cdot z$.

Daarbij is 'H' de maximum bouwhoogte voor bebouwing in de omgeving, de 'x' is de afstand gebouw of bouwwerk tot de molen, de 'n' is de waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied), 'c' is de constante van 0,4 en 'z' de askophoogte (helft van de lengte vlucht en hoogte belt).

Toetsing initiatief

De afstand van de geplande woningen tot de standaardmolen is ca. 230 meter. De vluchtlengte van de betreffende molen is 25,10 meter en de molen staat op een heuveltje van 2,7 meter hoog. De askophoogte is dus 15,25 meter. Vanwege de bestaande bebouwing die in de huidige situatie de molen scheidt van de geplande woningen uit onderhavig uitwerkingsplan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een gesloten gebied. De maximale hoogte kan dus als volgt worden berekend:

$$230/50 + (0,4 \cdot 15,25) = 10,7 \text{ meter}$$

De maximale bouwhoogte voor de geplande woningen bedraagt als gevolg van de invloedzone van de molenbiotoop 10,7 meter. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de maatvoeringsregels van het uitwerkingsplan. Hiermee voldoet het voorliggend uitwerkingsplan aan de randvoorwaarden met betrekking tot de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2.6 Verkeer en parkeren

In het moederplan 'Inbreidingslocaties' is vastgesteld dat de ontwikkeling aan de Ellenaar niet mag leiden tot verkeerstechnische belemmeringen en derhalve in voorliggend uitwerkingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen voorziet.

Normering

De toe te passen parkeernormering wordt afgeleid van de parkeerkencijfers van het CROW. Locaties in Mierlo vallen hierbij onder een verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk', waarbij wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte in de aangegeven parkeerkencijfers. In beginsel dienen parkeervoorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein te worden gerealiseerd. In het moederplan 'Inbreidingslocaties' is tevens vastgesteld dat vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen altijd aantal van minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar.

Toetsing initiatief

In de uitwerking van het plan worden per woning 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de normering vanuit het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan 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. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

4 Juridische planopzet

4.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan 'Ellenaar' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de bouw van twee woningen in het plangebied.

4.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan kent een relatief globale systematiek. Op de verbeelding is een woonbestemming opgenomen met bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties' en het bestemmingsplan 'Mierlo'. Hierdoor gelden voor de woningen in het plangebied vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor de overige woningen in Mierlo.

Bij het opstellen van het onderhavige uitwerkingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Om dit te bereiken is voor de opbouw van de regels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.3 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend uitwerkingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de bebouwing die mag worden opgericht. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bijbehorende bouwwerken

en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels zijn per bestemming eerst de regels voor gebouwen gegeven en daarna de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, vlaggenmasten en dergelijke).

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen en aanduidingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- algemene bouwregels: hierin is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over maatwerkvoorschriften.
- algemene aanduidingsregels: zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de aanwezige gebiedsaanduidingen.
- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

4.4 De bestemmingen

Verkeer

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen, alsmede voor groenvoorzieningen. Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen en aan-huis-gebonden beroepen. Binnen deze bestemming is wat betreft de hoofdbebouwing enkel vrijstaande

woningen toegestaan gesitueerd binnen het bouwvlak. In de bouwvoorschriften zijn nadere bepalingen gegeven (o.a. bouwhoogtes) voor het bouwen van de hoofdgebouwen, aan-en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5 Procedures

Het ontwerputwerkingsplan 'Ellenaar' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Daarnaast doorloopt het uitwerkingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerputwerkingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het uitwerkingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.