

Geldrop, 29 juli 2021

Burgemeester Pankenstraat ongenummerd, Mierlo

Djuma zaaknummer 225121
Djuma documentnummer 235109
SquitXO nummer 20200383

1. Inleiding

Op 23 juli 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een tweekapper, die als volgt werd geregistreerd:

Zaaknummer omgevingsvergunning :	20200383
Nummer Omgevingsloket :	5306819
BAG nummer :	2020-016067
Voor :	het oprichten van een tweekapper
Plaatselijk bekend :	Burg. Pankenstraat ongenummerd in Mierlo
Kadastraal bekend :	Mierlo, F 2588



Het bouwplan

2. Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders hebben op 15 april 2021 een ontwerpbesluit ter inzage gelegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van deze tweekapper.

Ter plaatse was al wel een vrijstaande woning geprojecteerd, niet een 'tweekapper'.

In verband met het bouwplan wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Naast het andere woning-type gaat het ook om de situering van de dubbele woning binnen het bestemmingsvlak.

blad 1 van 11



Het gaat om een afwijking van het bestemmingsplan 'Mierlo'. De omgevingsvergunning voorziet ook in een uitweg voor beide woningen.

De omgevingsvergunning heeft daarmee betrekking op:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo).



Bestemmingsplan 'Mierlo': één vrijstaande woning toegestaan

De toevoeging van één woning valt binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.¹

¹ 'Aanwijzing categorieën artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR632054/1>).



3. Zienswijzen

Gedurende deze termijn zijn naar aanleiding van het ontwerpbesluit drie reacties ingekomen.

Zienschwize 1	Zienschwize 2	Zienschwize 3
25 mei 2021	26 mei 2021	26 mei 2021
Zaaknummer 224084	224886	225121
Documentnummer 224085	224872	225124

4. Inhoudelijk

1.1 Door de bouw van een 2-kapper aan de Burgemeester Pankenstraat 11, ontstaat onaanvaardbare overlast van bouwverkeer gedurende maanden. Het zware bouwverkeer zal maandenlang via de Haver door de Burgemeester Pankenstraat gaan rijden, langs een lagere school, de weg blokkeren voor bewoners en voor onaanvaardbare overlast gaan zorgen in een doodlopende straat, waar maar 1 ingang en uitgang is.

De bouwwerkzaamheden zullen tijdelijk ongetwijfeld hinder gaan veroorzaken. Denk aan (vracht)verkeer, geluid van bouwwerkzaamheden, opslag van bouw materiaal enz. Dat was overigens ook het



geval geweest bij de bouw van de vrijstaande woning, die hier volgens het bestemmingsplan al geprojecteerd was. Bouwwerkzaamheden gaan in stedelijk gebied vrijwel altijd met een dergelijke hinder gepaard. Dat is in het algemeen niet te vermijden.

Het college ziet geen aanleiding de vergunning op grond van de te verwachten hinder te weigeren.

Aan de ontwerpbesikking waren nog geen bepalingen verbonden ter voorkoming van hinder en schade bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. Besloten wordt, deze voorwaarden alsnog aan de definitieve vergunning toe te voegen. Bouwbedrijven zijn hier overigens ook mee vertrouwd.

Zienswijze 2

2.1 Indienster van deze zienswijze heeft geen bezwaar tegen bouwplan op zich en begrijpt ook dat het overlast zal geven, maar zij maakt zich wel grote zorgen over de wijze waarop een en ander kan gaan plaatsvinden. Het is namelijk niet duidelijk op welke wijze het huis gebouwd gaat worden qua aanvoer van materiaal en het gebruik van de benodigde zware wagens. Het zou zeer onwenselijk zijn als alles door de smalle weg van de Haver en de omgeving van de school en Buitenschoolse Opvang moet. Op dit moment is het al voor het verkeer dat in de Burgemeester Pankenstraat moet zijn een crime om dat veilig te kunnen doen. Laat staan dat er dergelijke zware wagens gedurende langere tijd door moeten. Daarnaast ontstaan er nu al regelmatig gevaarlijke situaties als de ouders de kinderen naar school brengen. En er zal een enorme schade ontstaan van de weg zelf. Nu is het wegdek al gedeeltelijk kapot.

Reactie op zienswijze 2.1

De bouwwerkzaamheden zullen tijdelijk ongetwijfeld hinder gaan veroorzaken. Denk aan (vracht)verkeer, geluid van bouwwerkzaamheden, opslag van bouw materiaal enz. Dat was overigens ook het geval geweest bij de bouw van de vrijstaande woning, die hier volgens het bestemmingsplan al geprojecteerd was. Bouwwerkzaamheden gaan in stedelijk gebied vrijwel altijd met een dergelijke hinder gepaard. Dat is in het algemeen niet te vermijden.

Het college ziet geen aanleiding de vergunning op grond van de te verwachten hinder te weigeren.

Aan de ontwerpbesikking waren nog geen bepalingen verbonden ter voorkoming van hinder en schade bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. Besloten wordt, deze voorwaarden alsnog aan de definitieve vergunning toe te voegen. Bouwbedrijven zijn hier overigens ook mee vertrouwd.

2.2 Op de hoek van de Heer de Heuschweg en het einde van de Burgemeester Pankenstraat gaat ook gebouwd worden door Woonveste. De indienster van de zienswijze gaat er vanuit dat de bouw hiervan geregeld wordt middels toegang tot dat stuk grond via de heer de Heuschweg. Het zou ook mogelijk moeten zijn om de bouw van de tweekapper met zaaknummer 20200383 via die grond te laten lopen, zodat er niet via de Haver en de school gereden moet worden. Of desnoods via de grond van de vader van de eigenaren van de nieuwe tweekapper. Hij is eigenaar geweest van het totale stuk grond aan de Heer de Heuschweg en einde Burg Pankenstraat. Hij woont op een stuk grond waar, door het tijdelijk weghalen van de carport, ook aanvoer zou kunnen plaatsvinden. Volgens de indienster van de zienswijze is het gevaar van het laten lopen van bouwverkeer door de smalle Haver en voor de school langs niet alleen een aandachtspunt voor de eigenaren van de tweekapper en de nieuwe huizen en de aannemers(s), maar zeker ook voor de gemeente Geldrop-Mierlo. Zij benadrukt nogmaals dat bouwverkeer door dat smalle gebied een zeer ongewenste situatie is.

Reactie op zienswijze 2.2

Voor de ontsluiting mag en kan gebruik worden gemaakt van de openbare weg.

Deze weg is voldoende breed, ook voor vrachtverkeer.



Zienswijze 3

- 3.1 Indieners van de zienswijze zijn op de eerste plaats van mening dat niet de juiste procedure is doorlopen. Er moet worden gekozen voor een procedure om het bestemmingsplan te wijzigen in plaats van een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing.

Reactie op zienswijze 3.1

De regels van het bestemmingsplan kennen geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en ook geen wijzigingsbevoegdheid voor de splitsing van woningen. Op zich was wel een herziening van het bestemmingsplan mogelijk geweest, maar het bouwplan kan ook worden vergund via een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure. Die bevoegdheid is gegeven in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De toevoeging van een woning is mogelijk zonder dat daar een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor nodig is.

Als de verlening van een omgevingsvergunning overeenkomstig het bestemmingsplan niet mogelijk is, moet het college op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onderzoeken of de verlening van de omgevingsvergunning via een uitgebreide procedure mogelijk is. Het college kon en mocht dus kiezen voor de verlening van een omgevingsvergunning via een uitgebreide procedure.

- 3.2 Het afwijken van de oorspronkelijke vergunning voor een vrijstaand huis naar een vergunning voor een 2-kapper heeft een dusdanige invloed op de verkeersdruk en parkeerdruk, dat hiernaar een gedegen onderzoek had moeten worden uitgevoerd. Auto's zullen langs de straat geparkeerd gaan worden. Van de vier parkeervakken worden er maar twee gebruikt.

Reactie op zienswijze 3.2

In het kader van het ontwerp voor de omgevingsvergunning is zowel gekeken naar de effecten voor het parkeren als voor het verkeer. Op de eerste plaats wordt in verband hiermee verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing.

Het gaat hier om een doodlopend straatje met enkele woningen. Er komt alleen bestemmingsverkeer voor deze woningen. Een doodlopend straatje heeft misschien zijn nadelen in verband met het keren en achteruitrijden van verkeer, maar niet kan worden gezegd dat hier sprake is van enige verkeersdruk.

De verkeersgeneratie vanwege de 2 nieuwe woningen bedraagt ingevolge de CROW uitgave 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' (brochure 317) voor een gebied met de kenmerken 'weinig stedelijk' en 'rest van de bebouwde kom' tussen 7,4 en 8,2 motorvoertuigen/etmaal, totaal derhalve ca. 16 motorvoertuigen per etmaal voor de 2 woningen samen. Dat is minder dan 1 motorvoertuig per uur, wat ruimschoots past binnen de capaciteit van de woonstraten in het gebied.

Daar kan nog aan worden toegevoegd dat het geldende bestemmingsplan op deze percelen al voorzorg in de bouw van een vrijstaande woning. Het gaat dus louter om extra verkeer als gevolg van de toevoeging van één woning.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden zal vanzelfsprekend wel leiden tot (verkeers)hinder. Denk aan (vracht)verkeer, geluid van bouwwerkzaamheden, opslag van bouw materiaal enz. Dat was overigens ook het geval geweest bij de bouw van de vrijstaande woning, die hier volgens het bestemmingsplan al geprojecteerd was. Bouwwerkzaamheden gaan in stedelijk gebied vrijwel altijd met een dergelijke hinder gepaard. Dat is in het algemeen niet te vermijden.

Het college ziet geen aanleiding de vergunning op grond van de te verwachten hinder te weigeren.



Daarbij wordt er nogmaals op gewezen dat hier al één woning volgens het bestemmingsplan bij recht was toegestaan. Het gaat dus eigenlijk alleen om de toevoeging van de parkeerbehoefte in verband met één woning extra.

In verband hiermee ziet het college in de parkeervraag onvoldoende gronden om de vergunning om die reden te weigeren.

Bij het de parkeerdrukmeting is ook niet ervaren dat van de vier parkeervakken er maar twee gebruikt worden. Concreet werd geconstateerd dat het linker parkeervak werd gebruikt. Bij het rechter parkeervak zou sprake zijn van een claim op die parkeerplaats door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Dat er door bewoners zonder toestemming een poort of uitweg is gerealiseerd is, waardoor de bewoners niet van alle openbare parkeerplekken gebruik durven te maken, kan geen gevolgen hebben voor deze aanvraag. Het gaat hier om grond die in eigendom is bij de gemeente en die als openbare parkeerplaats is ingericht.

3.3 De straat is te smal voor bredere auto's of busjes. Er zou een parkeerverbod moeten worden ingesteld ter hoogte van kavel 28 en de weg zou verbreed moeten worden ter hoogte van deze kavel.

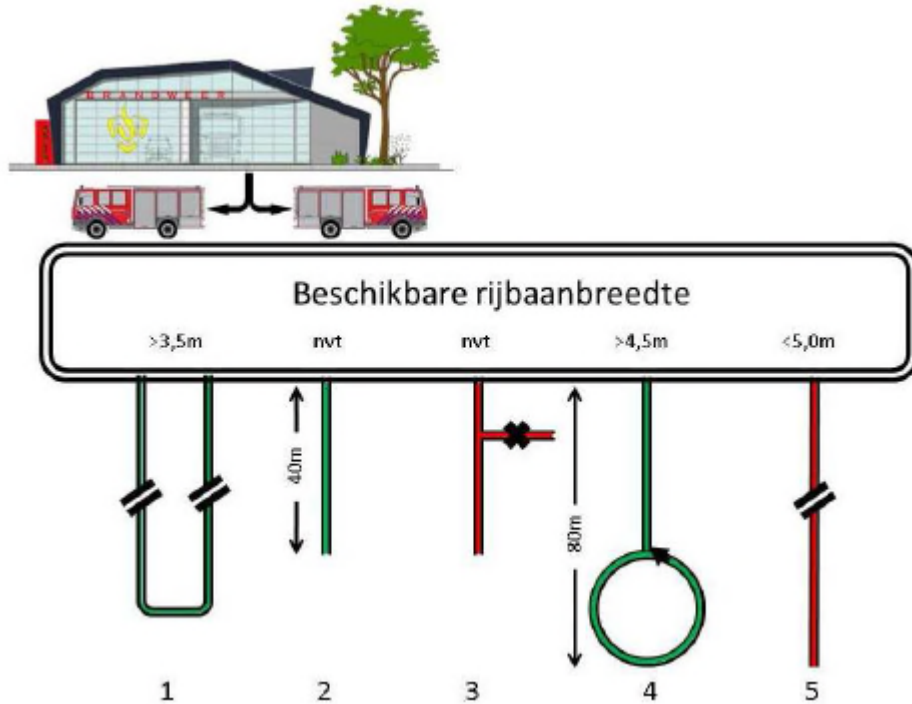
In telefonisch contact met de indiener van de zienswijze werd er ook nog gewezen op mogelijke problemen voor hulpverlenende diensten.

Reactie op zienswijze 3.3

Door de afdeling Verkeer werd aangegeven dat de straat hier voldoende breed is, ook voor bijvoorbeeld vuilniswagens, ambulances of brandweervoertuigen. In verband met deze zienswijze is de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO) echter nog om aanvullend advies gevraagd. In dat advies is aangegeven dat de situatie in de Burgemeester Pankenstraat geen gewenste situatie is voor wat betreft bereikbaarheid omdat het om een doodlopende straat gaat, waarbij er geen tweede onafhankelijke route beschikbaar is.

Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is en voldoet dus niet aan de eis van een tweede onafhankelijke route. In Figuur 5 worden een aantal wegvuitvoeringen weergegeven;

- | | |
|-------------------|---|
| Situatie 1 | In deze situatie is er geen sprake van een doodlopende route bereikbaarheid is daarmee voldoende, mits de vrije wegbreedte minimaal 3,5 meter bedraagt. |
| Situatie 2 | Een doodlopende route met een maximale afstand van 40m is acceptabel. |
| Situatie 3 | Bij een doodlopende route met aftakkingen die de 40m overschrijdt is de bereikbaarheid onvoldoende. |
| Situatie 4 | Een doodlopende route tot 80m is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4,5m bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is, mits de wegbreedte minimaal 4,5 meter bedraagt. Afmetingen keerlus conform criteria in paragraaf 2.3. |
| Situatie 5 | Bij een doodlopende route van >40m en breedte <5,0 meter zonder extra voorzieningen is sprake van onvoldoende bereikbaarheid. |



De rijbaanbreedte is in dit geval voldoende voor hulpverlenende diensten. De rijbaan is op de smalste plaats breder dan 5 meter. Dat is voldoende breed om zelfs een brandweerauto een geparkeerde auto te laten passeren.

Het splitsen van de kavel heeft volgens de VRBZO voor de bereikbaarheid geen nadelige invloed.

Eventueel zou een parkeerverbod een goede aanvulling kunnen zijn, om te voorkomen dat buiten de parkeervakken wordt geparkeerd. Op die manier kan althans juridisch worden voorkomen dat de toegang tot de straat belemmerd wordt voor de grotere voertuigen van de brandweer.

Voor een verbreding van de Burgemeester Pankenstraat door het weghalen van groenstroken bestaat vanuit dit bouwplan geen aanleiding. De groenstrook ter hoogte van Burgemeester Pankenstraat 28 vormt in ieder geval geen beletsel voor de verlening van de vergunning.





1. Conclusie

- Aan de vergunning worden voorwaarden toegevoegd ter voorkoming van overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden.
- Het bouwplan is naar achteren geschoven, zodat in de voortuin voldoende ruimte is om per perceel twee auto's goed te kunnen parkeren op eigen terrein.
- De zienswijzen vormen geen grond de gevraagde vergunning te weigeren.
- Los van deze omgevingsvergunning zou een parkeerverbod buiten de parkeervakken kunnen worden overwogen.

Bijlage: memo parkeerdrukmeting



Bijlage: memo parkeerdrukmeting

datum	:	20 juli 2021
onderwerp	:	Omgevingsvergunning bouwplan tweekapper Burgemeester Pankenstraat 9-13

Parkeerdruk omgeving Burgemeester Pankenstraat 9-13

Op het perceel tussen de woningen Burgemeester Pankenstraat 9 en 13 is een omgevingsvergunning voor de bouw van een tweekapper ingediend. Tegen de bouw van deze woningen is door omwonenden bezwaar gemaakt en het bezwaar richt zich onder andere op een vergroting van de parkeerdruk in de omgeving.

De parkeernormering voor een tweekapper betreft 2,2 parkeerplaats per woning. Conform het inritten-beleid moeten 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd worden. De resterende 0,2 per woning t.b.v. bezoekers parkeren moet dan in de openbare ruimte opgevangen worden.

In de huidige situatie wordt door omwonenden voor het te bebouwen perceel geparkeerd. In de nieuwe situatie is dat op de locatie van de inritten van de nieuwe woningen niet meer mogelijk. Deze auto's zullen elders in de directe omgeving moeten gaan parkeren.

Het CROW geeft aan dat een loopafstand tot 100m acceptabel is. Uit parkeertellingen op verschillende momenten (overdag, 's avonds en in het weekend) is gebleken dat er in de directe omgeving (binnen 50m) nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is. Naast de woning Burgemeester Pankenstraat 9 is een parkeerstrook met 9 parkeerplaatsen gelegen. Zelfs op piekmomenten 's avonds laat rond 22:30u zijn daar nog 6 parkeerplaatsen beschikbaar. Uit deze parkeertellingen blijkt dus dat de extra parkeerbehoefte als gevolg van de bouw van de twee woningen en het wegvallen van parkeercapaciteit voor de nieuwe woningen, in de directe omgeving opgevangen kan worden.



De foto op de vorige pagina geeft een beeld van de parkeerbezetting op een van de momenten dat een parkeertelling gehouden is. Het betreft hier de parkeerstrook naast de woning Burgemeester Pankenstraat 9.



Bovenstaande foto betreft het braakliggende perceel waar de tweekapper voorzien is. Op de foto is duidelijk te zien dat er voor het perceel geparkeerd wordt. In het midden voor beide woningen zou in de nieuwe situatie eventueel nog steeds tussen beide inritten in geparkeerd worden. In ieder geval komt ter hoogte van de nieuwe inritten bestaande parkeercapaciteit te vervallen. Dit is echter op te vangen op de parkeerstrook naast Burgemeester Pankenstraat 9.