



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Ambachtweg 57

Oudvensestraat

Gemeente Geldrop-Mierlo

Ruimtelijke onderbouwing

Toevoeging bedrijfswoning

Opdrachtgever:

Fam. Van de Vorst

Rapportnummer:

16MIER-RUOBAMB-02

Datum vrijgave

9 december 2019

Opstellers:

mr. Q.W.J. de Ruijter

drs. T. van Tuijn - Tom van Tuijn Stedenbouw

M.G.A. Haenraets

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	HET PROJECT	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Gewenste situatie	9
2.3	Beschrijving plangebied en omgeving	10
2.4	Ruimtelijke kwaliteit	11
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	12
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	12
3.1.3	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035</i>	13
3.1.4	<i>Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)</i>	13
3.1.5	<i>Wet natuurbescherming</i>	14
3.1.6	<i>Duurzame ladder verstedelijking</i>	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	<i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	15
3.2.2	<i>Brabantse Omgevingsvisie</i>	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	<i>Bestemmingsplan Mierlo</i>	20
3.3.2	<i>Structuurvisie Geldrop-Mierlo</i>	20
3.3.3	<i>Bedrijventerreinen strategie</i>	23
4	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Bodem onderzoek	24
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	24
4.2.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	24
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	25
4.3.2	<i>Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie</i>	26
4.3.3	<i>Doorwerking in het plan ten aanzien archeologie</i>	26
4.4	Geluid	28
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	28
4.4.2	<i>Doorwerking in het plan geluid industrielawaai</i>	28
4.4.3	<i>Doorwerking in het plan geluid wegverkeerslawaa</i>	30
4.5	Flora- en Fauna	32
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	32
4.5.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	32
4.6	Externe veiligheid	33
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	33
4.6.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	33
4.7	Luchtkwaliteit	35

4.7.1	Aanleiding en doel	35
4.7.2	Doorwerking in het plan	36
4.8	Watertoets	36
4.8.1	Aanleiding en doel	36
4.8.2	Doorwerking in het plan	38
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	39
4.9.1	Aanleiding en doel	39
4.9.2	Doorwerking in het plan	39
4.10	Duurzaam bouwen	40
4.10.1	Aanleiding en doel	40
4.10.2	Doorwerking in het plan	40
4.11	Parkeren	41
4.11.1	Aanleiding en doel	41
4.11.2	Doorwerking in het plan	41
5	UITVOERBAARHEID	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Nut en noodzaak	42
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Fam. Van de Vorst wenst aan de Oudvensestraat, tussen nrs. 16 en 18, te Mierlo een bedrijfswoning te bouwen. De nieuwe bedrijfswoning is verbonden met de bedrijfsruimte aan de Ambachtweg 57 te Mierlo.

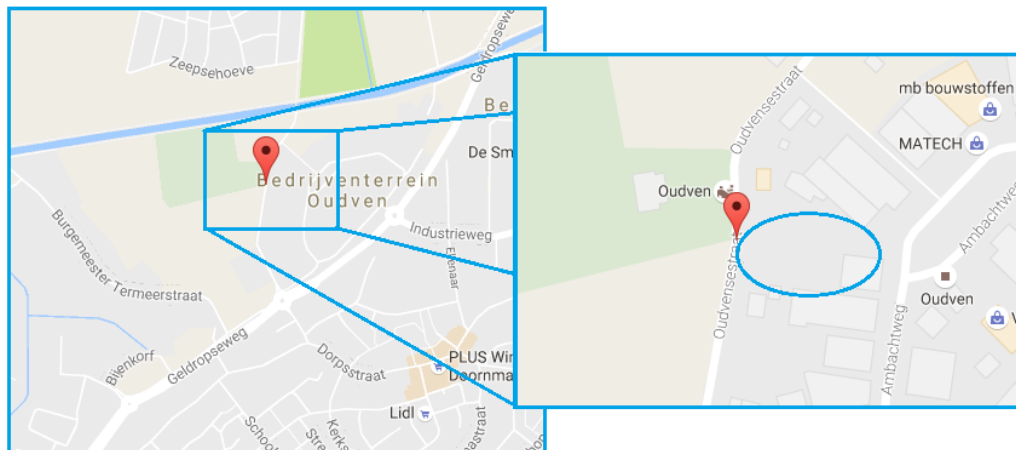
De gewenste activiteit is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Mierlo' (onherroepelijk 17 februari 2009).

Het college van b&w heeft op 21 oktober 2014 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een bedrijfswoning.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is, in groter verband gezien, gelegen te Mierlo ten noorden van het centrum, aan de rand van Bedrijventerrein Oudven. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie, met een blauwe cirkel, globaal is aangegeven.



Figuur 1: Ligging projectlocatie in groter verband

De projectlocatie is bereikbaar via de Oudvensestraat.

Op de afbeelding hieronder is de projectlocatie blauw omkaderd.



Figuur 2: Projectlocatie Ambachtweg 57- Oudvensestraat

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- Mierlo, onherroepelijk geworden per 17 februari 2009.

Bestemming en bouwvoorschriften

De projectlocatie is ingevolge het bestemmingsplan bestemd ten behoeve van 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2) (Artikel 8).

De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden 2' (B2) aangewezen gronden zijn in het bijzonder bestemd (artikel 8 lid 1) voor de volgende doeleinden:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 2 en 3, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
- b. bestaande bedrijven in de categorieën 1 en 4.

Tevens zijn bestaande dienstwoningen toegestaan (artikel 8 'Bedrijfsdoeleinden 2', lid 1 sub f).

Onder het begrip 'bedrijfs/ dienstwoning' wordt verstaan (artikel 1 'Begrippen', lid 7):
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Het nieuw bouwen van een dienstwoning is ter plaatse niet toegestaan.

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van dienst- of bedrijfswoningen. Gelet op het bovenstaande is het gewenst om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een dienstwoning.

Motivering

Bij een aanpassing van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige onderbouwing voorziet daarin.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

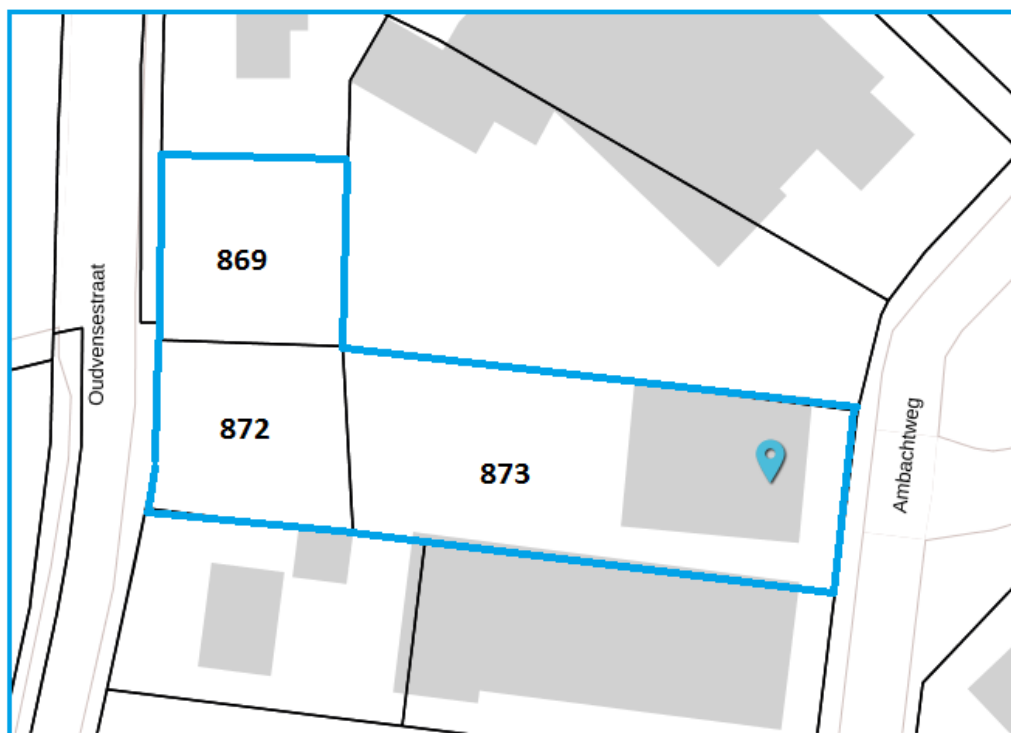
2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

De planlocatie behoort bij Ambachtweg 57 en is gelegen aan de Oudvensestraat tussen nr. 16 en nr. 20.

De Ambachtweg 57 en de projectlocatie zijn kadastraal bekend Mierlo, sectie L, nrs. 873, 872 en 869. Hierbij wordt opgemerkt dat het college van b&w uitdrukkelijk heeft besloten een bedrijfswoning onder voorwaarden op perceelnummer 872 toe te staan. Hieronder is een bovenaanzicht van de locatie opgenomen.



Figuur 3: Bovenaanzicht kadastrale situatie Ambachtweg 57 en Oudvensestraat tussen nrs. 16 - 20

Op de Ambachtweg 57, kadastraal bekend nr. 873, staat een bedrijfsgebouw. Het bedrijfsperceel bedraagt 2.979m² en de vloeroppervlakte is circa 510m² bvo.

Het perceel is thans in gebruik als (paarden)wei. Op het terrein zijn geen bomen aanwezig.



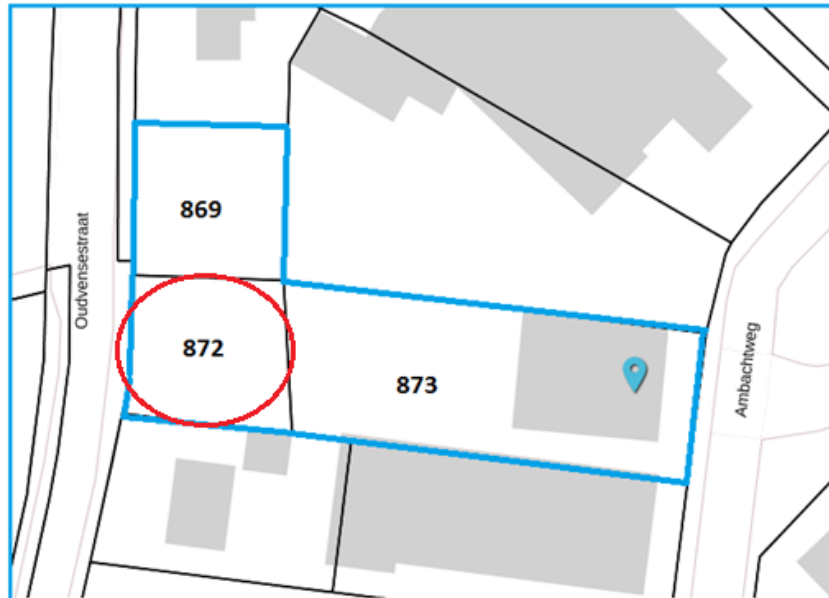
Figuur 4: Bedrijfsgebouw Ambachtweg 57



Figuur 5: Projectlocatie gezien vanaf de Oudvensestraat

2.2 Gewenste situatie

Het is gewenst om op het kadastrale perceelnr. 872 een bedrijfswoning te bouwen.
Op navolgende afbeelding is de locatie weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede kadastrale kaart met locatie te realiseren bedrijfswoning

Het gehele perceel met bedrijfspand (perceelnr. 872 en 873) zal overgaan naar de heer Verbruggen. Vooralsnog wordt er met dit plan met initiatiefnemer de heer Van der Vorst gecontracteerd.

Bebouwing

De te realiseren bebouwing sluit aan op de reeds bestaande bedrijfswoningen langs de Oudvensestraat en de eisen die voortkomen uit het vigerende bestemmingsplan.

De voorgevel zal gesitueerd worden in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter. Verder zal de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen.

Daarnaast is vereist dat de breedte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen, terwijl de diepte van de woning niet meer mag bedragen dan 15 m.

De goot- en nokhoogte bedraagt 4m respectievelijk 10m.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

2.3 Beschrijving plangebied en omgeving

Huidige situatie projectgebied

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Oudven en is gelegen aan de oostelijke rand. Op deze plek komen een aantal ruimtelijke structuren met een geheel eigen (ruimtelijke) karakteristiek bij elkaar. Enerzijds het bedrijventerrein als de dominante ruimtelijke structuur door de middelgrote bebouwing en relatief grootschalige infrastructuur. Dit terrein maakt logisch onderdeel uit van de bebouwingskern van Mierlo. Anderzijds de open landschappelijke structuur en recreatieve functies van het buitengebied van Mierlo. De scheiding tussen deze structuren wordt gevormd door de Oudvensestraat met haar lintbebouwing. Aan deze straat is de projectlocatie gelegen.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Oudven ligt in het noorden van de kern van Mierlo. Het gemengde bedrijventerrein is in 1995 uitgegeven en is bestemd voor kleinschalige lokale bedrijven. De bijbehorende milieucategorie is hoofdzakelijk 2 en 3. De omvang van het terrein is 8 hectare.

De bebouwing wordt gevormd door loodsachtige bedrijven met kleine kantoren. In totaal zijn op Oudven ongeveer 40 bedrijven gevestigd. Op het terrein staan een aantal bedrijfswoningen. De bedrijfsbebouwing oogt nieuw en redelijk modern. De bedrijven zijn georiënteerd op de Ambachtsweg, een ringstructuur die ontsloten wordt op de Geldropseweg. Deze weg vormt daarmee de beeldbepalende entree en voorzijde van het bedrijventerrein. De Oudvensestraat in het oosten en het Eindhovens Kanaal in het noorden vormen de andere, minder prominente randen van het terrein. Hoewel rafeliger van structuur zorgen deze randen voor een zachte overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving.

Oudvensestraat

De Oudvensestraat vormt een oude verbindingsweg met dorpen en gehuchten ten noorden van Mierlo. Het oorspronkelijke verloop is deels nog intact. De weg wordt geflankeerd door lintbebouwing met een dorps karakter, hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Deze bebouwing is divers van beeld maar altijd georiënteerd naar de straat en door de beperkte bouwhoogte en lage goothoogte oogt deze kleinschalig. De weg wordt begeleidt door een bomenstructuur van oude en jonge eikenbomen. Met de aanleg van het bedrijventerrein is de Oudvensestraat de bebouwingsrand van het bedrijventerrein gaan vormen. Op enkele plekken is de rand (nog) niet ingevuld en wordt de open plek gebruikt als (paarden)weide. De rand, in de vorm van woningen met tuinen, maakt een zachte overgang van de grote hallen van het bedrijventerrein naar het open landschap aan de westzijde van de Oudvensestraat.

Open landschap en sportpark Oudven

Het naastgelegen open landschap is onderdeel van het buitengebied van Geldrop-Mierlo. Het gebied is voornamelijk agrarisch en recreatief in gebruik. Verspreid liggen enkele woningen. In dit gebied en direct tegenover de projectlocatie zelf is sportpark Oudven gelegen. Hier is de Hockeyclub Mierlo en een lopersvereniging gevestigd.

Het landschap ligt binnen de contouren van het gebied 'Helmondse akkers'. Dit gebied kenmerkt zich door een sterk gevarieerd landschap tussen het Dommeldal en de Goorloop met hun zijbeken. Binnen dit zwak golvende landschap is een ^[11]~~SEP~~mozaïek van kleinere en grotere dekzandvlakten en -ruggen ontstaan die veelal bedekt zijn met ^[11]~~SEP~~akkers, graslanden en woeste gronden. Zowel kleinschalig besloten als half open landschap met bomenlanen, waterlopen, slootkanten en perceelsranden. Ter plaatse wordt het landschap getypeerd door openheid. De openheid strekt zich ver uit tot voorbij het Eindhovens Kanaal, ten noorden van de projectlocatie.

2.4 Ruimtelijke kwaliteit

De op te richten woning is gericht naar het bebouwingslint van de Oudvensestraat terwijl de bedrijfsbebouwing is geprojecteerd naar het bedrijventerrein. Zoals op een aantal belendende percelen ook het geval is. Hiermee voorziet de te realiseren bedrijfswoning in het opgaan in en het versterken van de stedenbouwkundige structuur situatie ter plaatse.

Omdat de woning gebouwd wordt aan en georiënteerd is op de Oudvensestraat gaat deze vanzelfsprekend onderdeel uitmaken van het bebouwingslint. Ook de bouwmassa, situering en uitstraling komen overeen met de bestaande woningen aan de Oudvensestraat.

De bouw van de bedrijfswoning en inrichting van het perceel wordt vormgegeven met zorg voor een groene overgang naar het omliggende landschap. Met het 'vullen' van het bebouwingslint wordt het zicht vanuit het landschap naar het achterliggende bedrijventerrein deels ontnomen. Hiermee wordt de zachte, geleidelijke overgang van de grotere loodsen op het bedrijventerrein naar de dorps en groene omgeving verbeterd.

Het geheel sluit aan op het huidige karakter van wonen aan het lint waarbij de bestaande structuur van het bedrijventerrein niet wordt aangetast en de kenmerkende openheid van het omliggende buitengebied behouden blijft. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de bouw van de bedrijfswoning zowel op korte als (middel)lange termijn, geen onevenredige negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving teweegbrengt.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke druk en het schrappen van regelgeving.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur'. De ontwikkelingen zijn niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. Het plan voldoet aan de eis om de ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving, omdat er gebruik wordt gemaakt van een gat in de stedenbouwkundige structuur.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan zij aan de gemeenten vragen in de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Ecologische hoofdstructuur (art 2.10 Barro)

In dit artikel wordt bepaald dat de gebieden vallend onder de ecologische hoofdstructuur (EHS), in de provinciale verordening worden aangewezen en beschermd. Voor Noord-Brabant is dit gebeurd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Dit onderwerp zal in het provinciaal beleid verder aan de orde komen.

Ten aanzien van het plangebied

De ontwikkelingen hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in de EHS dan wel het Natuurnetwerk Brabant. De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is gelegen op zo'n 230m afstand van een aangewezen leidingen tracé. Gelet op deze afstand zijn er geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig plan.

3.1.4 Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. De cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

De Monumentenwet is in 2009 herzien. De hoofdlijnen van deze herziening staan verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo, 2009). De belangrijke pijlers van MoMo zijn:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Ter uitvoering van de eerste pijler van MoMo is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het plangebied

Ten westen van het plangebied, bevinden zich gronden met cultuurhistorische waarden. De projectlocatie ligt binnen de contouren van het gebied 'Helmondse akkers'. Dit landschap ligt in de buurt van Helmond en kenmerkt zich door het sterks gevarieerde landschap tussen het Dommeldal en de Goorloop met hun zijbeken. Binnen landschap is een mozaïek van kleinere en grotere dekzandgebieden ontstaan die veelal bedekt zijn met oude akkercomplexen en woeste gronden.

Onderhavige plan tast die belangen niet aan, maar zorgt voor een versterking van het lint ter plaatse. Met een nieuwe woning wordt het zicht op de achterkanten van de achterliggende bedrijfsbebouwing voor een flink deel ontnomen. Dat komt het stedenbouwkundig beeld ten goede.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Wetlands.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen een straal van 3 km van 'Natura 2000'-gebied of een beschermd Natuurmonument

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Externe werking op beschermde gebieden is eveneens uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven ligt op meer dan drie kilometer afstand, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. Effecten op aanwezige natuurwaarden in het vlakbij het plangebied gelegen Eindhovensche Kanaal worden gezien de aard van de ontwikkeling eveneens op voorhand uitgesloten.

Ten aanzien van de stikstof is door AROM B.V. een AERIUS-berekening opgesteld waaruit blijkt dat een initiatief van deze schaal geen meetbare depositie van stikstof tot gevolg heeft op een dergelijk grote afstand tot het Natura 2000-gebied. De berekening is te vinden in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.6 Duurzame ladder verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan ziet op de toevoeging van één bedrijfswoning op binnen een bedrijfsbestemming. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' niet van toepassing is.

Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

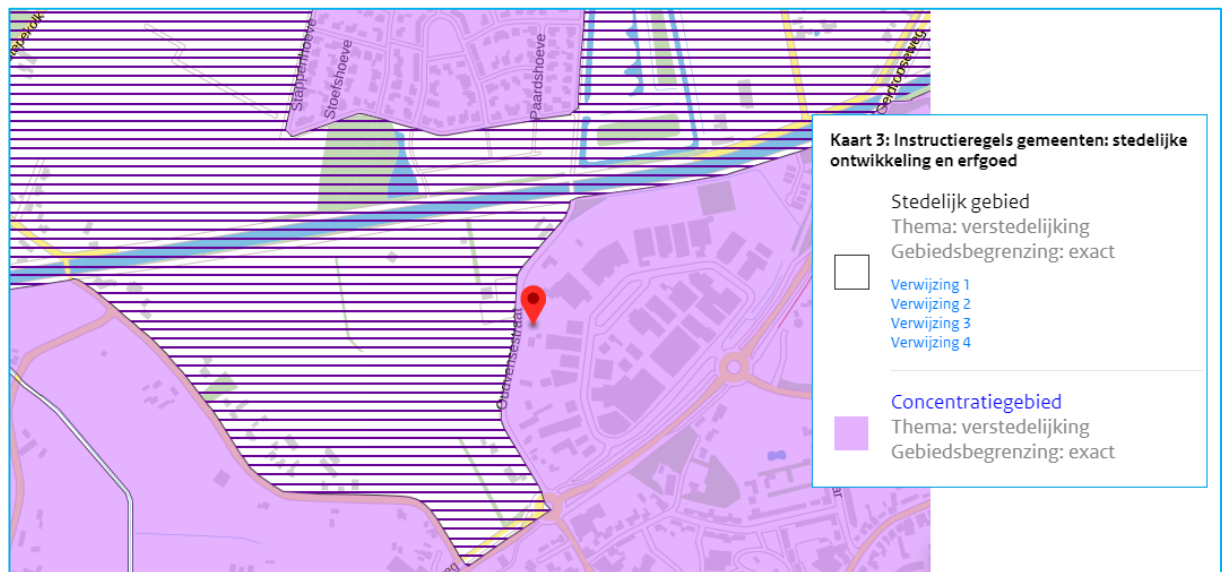
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2021 in werking.

Ten aanzien van het plangebied

Navolgend is de ligging van het plangebied op de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven.



Figuur. Ligging plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied ligt in het gebied dat, onder meer, is aangeduid als:

- 'Concentratiegebied, Stedelijk gebied'.

De overige kaarten van de Interim omgevingsverordening zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een locatie voor wonen ligt binnen Stedelijk gebied (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling, lid 1).

Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Op bedrijventerreinen wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient bij een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein een verantwoording te bevatten. De verantwoording gaat onder meer in op de vraag hoe zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.

Artikel 3.42 lid 2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen zorgvuldig ruimtegebruik dient te bevorderen.

- De beoogde locatie is een bedrijfskavel, bestemd als bedrijfsterrein, behorende bij Ambachtweg 57. Er wordt een gat in de stedenbouwkundige wand opgevuld. Er is sprake van zorgvuldige ruimtegebruik. De nieuwe woning wordt door middel van tuinaanplant groen ingepast.

Er dient volgens artikel 3.42 lid 3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden onderbouwd dat de bedrijfswoning het effectief gebruik van het bedrijventerrein niet beperkt en uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

In deze paragraaf wordt er, op stedenbouwkundige gronden, nader onderbouwd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik van het bedrijventerrein. In het kort is daarvan sprake omdat de bedrijfswoning gebouwd wordt aan en georiënteerd is op de Oudvensestraat en daardoor vanzelfsprekend onderdeel gaat uitmaken van het bebouwingslint. Ook de bouwmassa, situering en uitstraling komen overeen met de bestaande woningen aan de Oudvensestraat. De op te richten bedrijfswoning is gericht naar het bebouwingslint van de Oudvensestraat terwijl de bedrijfsbebouwing is geprojecteerd naar het bedrijventerrein. In paragraaf 4.4.2 wordt door middel van een akoestisch onderzoek geconcludeerd dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Tevens wordt in 4.9.2 onderbouwd dat de bedrijfswoning geen belemmeringen met zich meebrengt ten opzichte van de bedrijven op het bedrijventerrein en vice versa. Hierbij wordt wederom een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Met het oog op deze ontwikkeling zal het geen belemmeringen opleveren ten aanzien van de beperking van het effectief gebruik van het bedrijventerrein.

Ambtelijk reactie provincie

Het provinciale ambtelijke standpunt ten aanzien van het eerder geldend provinciaal beleid (Verordening ruimte) is bij brief bekendgemaakt (Brief 'voorontwerp-omgevingsvergunning Bedrijfswoning Oudvensestraat/Ambachtweg Mierlo', d.d. 11 januari 2017). De reactie is, in het kort, als volgt. Het bedrijventerrein Oudven wordt gekenmerkt als een middelzwaar terrein. In het kader van ons eerder geldend provinciaal beleid inzake zorgvuldig ruimtegebruik worden bedrijfswoningen gezien als oneigenlijk ruimtegebruik gelet op de aard van het bedrijventerrein. Indien bedrijven zich vestigen op een (middel)zwaar bedrijventerrein waar juist ruimte geboden wordt aan bedrijven met een hinderprofiel, leveren bedrijfswoningen beperkingen op voor die bedrijven. In het voorontwerp wordt niet gemotiveerd, waarom er in dit geval geen sprake zou zijn van oneigenlijk gebruik.

De provincie heeft ambtelijk uitdrukkelijk aangegeven dat het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning niet past in het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik op een middelzwaar bedrijventerrein. Als reactie op dit standpunt is het plangebied stedenbouwkundig beoordeeld.

Hieronder wordt aangetoond, waarom er op stedenbouwkundige gronden, in dit geval wel degelijk sprake is van zuinig ruimtegebruik.

Huidige situatie projectgebied

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Oudven en is gelegen aan de oostelijke rand. Op deze plek komen een aantal ruimtelijke structuren met een geheel eigen (ruimtelijke) karakteristiek bij elkaar. Enerzijds het bedrijventerrein als de dominante ruimtelijke structuur door de middelgrote bebouwing en relatief grootschalige infrastructuur. Dit terrein maakt logisch onderdeel uit van de bebouwingskern van Mierlo. Anderzijds de open landschappelijke structuur en recreatieve functies van het buitengebied van Mierlo. De scheiding tussen deze structuren wordt gevormd door de Oudvensestraat met haar lintbebouwing. Aan deze straat is de projectlocatie gelegen.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Oudven ligt in het noorden van de kern van Mierlo. Het gemengde bedrijventerrein is in 1995 uitgegeven en is bestemd voor kleinschalige lokale bedrijven. De bijbehorende milieucategorie is hoofdzakelijk 2 en 3. De omvang van het terrein is 8 hectare.

De bebouwing wordt gevormd door loodsachtige bedrijven met kleine kantoren. In totaal zijn op Oudven ongeveer 40 bedrijven gevestigd. Op het terrein staan een aantal bedrijfswoningen. De bedrijfsbebouwing oogt nieuw en redelijk modern. De bedrijven zijn georiënteerd op de Ambachtsweg, een ringstructuur die ontsloten wordt op de Geldropseweg. Deze weg vormt daarmee de beeldbepalende entree en voorzijde van het bedrijventerrein. De Oudvensestraat in het oosten en het Eindhovensch Kanaal in het noorden vormen de andere, minder prominente randen van het terrein. Hoewel rafeliger van structuur zorgen deze randen voor een zachte overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving.

Oudvensestraat

De Oudvensestraat vormt een oude verbindingsweg met dorpen en gehuchten ten noorden van Mierlo. Het oorspronkelijke verloop is deels nog intact. De weg wordt geflankeerd door lintbebouwing met een dorps karakter, hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Deze bebouwing is divers van beeld maar altijd georiënteerd naar de straat en door de beperkte bouwhoogte en lage goothoogte oogt deze kleinschalig. De weg wordt begeleidt door een bomenstructuur van oude en jonge eikenbomen. Met de aanleg van het bedrijventerrein is de Oudvensestraat de bebouwingsrand van het bedrijventerrein gaan vormen. Op enkele plekken is de rand (nog) niet ingevuld en wordt de open plek gebruikt als (paarden)weide. De rand, in de vorm van woningen met tuinen, maakt een zachte overgang van de grote hallen van het bedrijventerrein naar het open landschap aan de westzijde van de Oudvensestraat.

Open landschap en sportpark Oudven

Het naastgelegen open landschap is onderdeel van het buitengebied van Geldrop-Mierlo. Het gebied is voornamelijk agrarisch en recreatief in gebruik. Verspreid liggen enkele woningen. In dit gebied en direct tegenover de projectlocatie zelf is sportpark Oudven gelegen. Hier is de Hockeyclub Mierlo en een lopersvereniging gevestigd.

Het landschap ligt binnen de contouren van het gebied 'Helmondse akkers'. Dit gebied kenmerkt zich door een sterk gevarieerd landschap tussen het Dommeldal en de Goorloop met hun zijbeken. Binnen dit zwak golvende landschap is een mozaïek van kleinere en grotere dekzandvlakten en -ruggen ontstaan die veelal bedekt zijn met akkers, graslanden en woeste gronden. Zowel kleinschalig besloten als half open landschap met bomenlanen, waterlopen, slootkanten en perceelsranden. Ter plaatse wordt het landschap getypeerd door openheid. De openheid strekt zich ver uit tot voorbij het Eindhovensch Kanaal, ten noorden van de projectlocatie.

Ruimtelijke kwaliteit

De op te richten woning is gericht naar het bebouwingslint van de Oudvensestraat terwijl de bedrijfsbebouwing is geprojecteerd naar het bedrijventerrein. Zoals op een aantal belendende percelen ook het geval is. Hiermee voorziet de te realiseren bedrijfswoning in het opgaan in en het versterken van de stedenbouwkundige structuur situatie ter plaatse.

Omdat de woning gebouwd wordt aan en georiënteerd is op de Oudvensestraat gaat deze vanzelfsprekend onderdeel uitmaken van het bebouwingslint. Ook de bouwmassa, situering en uitstraling komen overeen met de bestaande woningen aan de Oudvensestraat.

De bouw van de bedrijfswoning en inrichting van het perceel wordt vormgegeven met zorg voor een groene overgang naar het omliggende landschap. Met het 'vullen' van het bebouwingslint wordt het zicht vanuit het landschap naar het achterliggende bedrijventerrein deels ontnomen. Hiermee wordt de zachte, geleidelijke overgang van de grotere loodsen op het bedrijventerrein naar de dorpse en groene omgeving verbeterd.

Het geheel sluit aan op het huidige karakter van wonen aan het lint waarbij de bestaande structuur van het bedrijventerrein niet wordt aangetast en de kenmerkende openheid van het omliggende buitengebied behouden blijft. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de bouw van de bedrijfswoning zowel op korte als (middel)lange termijn, geen onevenredige negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving teweegbrengt.

De provincie heeft aangegeven dat het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning in beginsel niet past in het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik op een middelzwaar bedrijventerrein. De stedenbouwkundige reactie laat zien dat er in dit geval wel degelijk sprake is van zuinig ruimtegebruik. Er is om die reden aanleiding om af te wijken van het provinciaal beleid.

In mei 2018 heeft de provincie bovenstaande toelichting bekeken en kunnen de motivering voor een bedrijfswoning volgen. Langs de Oudvensestraat staan al meerdere woningen en al die woningen tezamen vormen een zachte overgang naar het buitengebied.

De provincie geeft instemming op de wijze waarop de bebouwing hier is gesitueerd in de vorm van lintbebouwing langs een laan met bomen.

3.2.2 *Brabantse Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze bedrijfswoning niet verslechterd.

3.3 Gemeentelijk beleid

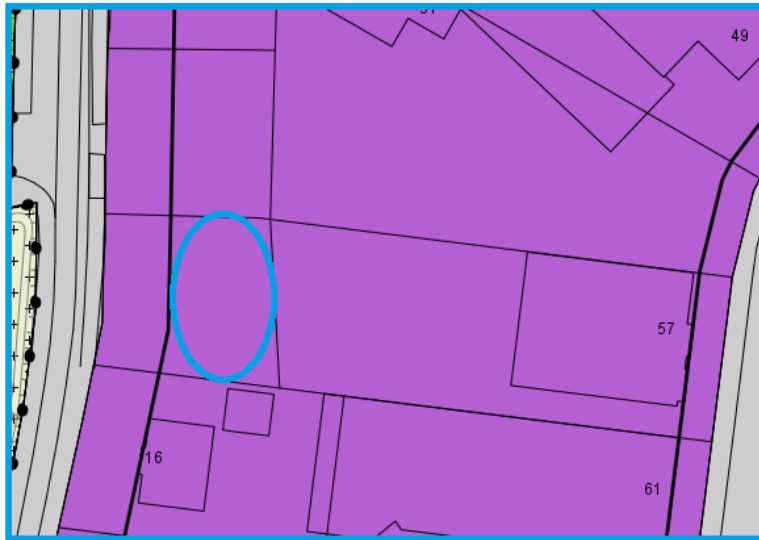
In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Bestemmingsplan Mierlo

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- Mierlo, onherroepelijk geworden per 17 februari 2009.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan Mierlo

De locatie maakt planologisch gezien onderdeel uit van het bedrijventerrein Oudven.

Bestemming en bouwvoorschriften

De projectlocatie is ingevolge het bestemmingsplan bestemd ten behoeve van 'Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)' (Artikel 8). Tevens zijn bestaande dienstwoningen toegestaan (artikel 8 'Bedrijfsdoeleinden 2', lid 1 sub f).

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van dienst- of bedrijfswoningen.

Ten aanzien van het plan

Het nieuw bouwen van een dienstwoning is ter plaatse niet toegestaan. Er dient een procedure te worden gevoerd om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wat de bouw mogelijkheden betreft zal worden aangesloten op omliggende bebouwing, zoals ook is omschreven in paragraaf 2.2 'Gewenste situatie'.

3.3.2 Structuurvisie Geldrop-Mierlo

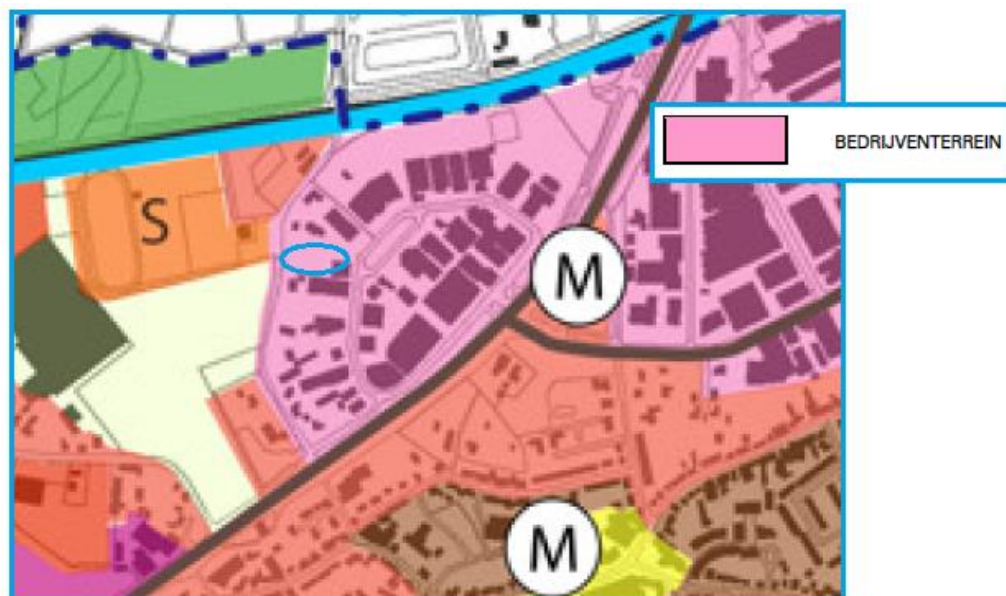
In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 2.1 van de Wro opgenomen dat het voor iedere gemeente verplicht is een vastgestelde structuurvisie te hebben.

De structuurvisie kent twee doelen, namelijk enerzijds een ruimtelijk toetsingkader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (deel A). Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte (en middellange) termijn (deel B).

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden. In samenhang met de structuurvisie is de Nota Kostenverhaal opgesteld.

Deze Nota Kostenverhaal bevat de kaders op het punt van het verhaal van kosten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie beschreven zijn.

De in 2010 vastgestelde structuurvisie is geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds vaststelling hebben plaatsgevonden. Ook ontwikkelingen die in 2010 nog niet waren te voorzien zijn meegenomen.



Figuur 11: Uitsnede structuurvisie

De strategie voor het bestaande bedrijventerrein is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik worden benut. Zo zal optimalisering van de bebouwingsdichtheid op terreinen van verlaten bedrijfspanden mogelijk zijn en zullen binnen bedrijventerreinen lege plekken kunnen worden opgevuld. Daarbij blijft als voorwaarde gehandhaafd dat parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Daarnaast is het van belang de bestaande structuur van de bedrijventerreinen intact te houden en waar mogelijk te versterken. Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein.

Nieuwvestiging van bedrijfswoningen is inmiddels op alle bedrijventerreinen via nieuwe bestemmingsplannen uitgesloten

Ten aanzien van het plan

De projectlocatie is in de structuurvisie aangewezen als bedrijventerrein. Het gemeentelijk beleid staat een nieuwe bedrijfswoning niet toe op een bedrijventerrein. Er is sprake van een bijzondere situatie gelet op de in 2000 gesloten overeenkomst met de eigenaar en vanwege de hierboven (zie paragraaf 3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) aangehaalde unieke stedenbouwkundige situatie.

3.3.3 Bedrijventerreinen strategie

Op 21 maart 2016 is door de gemeenteraad de bedrijventerreinen strategie vastgesteld.

Bij de gemeente komen steeds vaker vragen binnen van ondernemers die een bedrijf willen vestigen dat niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden. Soms gaat het om bedrijfsfuncties die zich misschien best op de gevraagde plek zouden kunnen vestigen, in andere gevallen is dit echt niet gewenst, bijvoorbeeld vanwege de veiligheid. Samen met het Ondernemersplatform van de gemeente Geldrop-Mierlo is een Bedrijventerreinenstrategie opgesteld. Hierin is per bedrijventerrein aangegeven wat er op welk deel mogelijk is.

Nadruk op woon-werkeenheden

Er zijn op veel bedrijventerreinen bedrijfswoningen aanwezig. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen nergens meer gerealiseerd worden. Toch zien we een toenemende vraag naar woonwerkeenheden. Deze ontwikkeling heeft alles te maken met het kleinschaliger worden van bedrijven. Naarmate een bedrijf minder medewerkers heeft wordt de factor nabijheid steeds belangrijker. De ondernemer streeft naar een zo klein mogelijke afstand tussen wonen en werken. Deze wens wordt nog versterkt door het vervagen van de afbakening tussen de tijdstippen dat men werkt en de delen van de dag en avond die men besteedt aan privéaangelegenheden; het sociale en het werkzame leven lopen in toenemende mate door elkaar heen.

Op een aantal (delen van) bedrijventerreinen zien we een toename van het aantal bedrijfswoningen of beter gezegd woon-werkeenheden. De ontwikkeling van woon-werkeenheden wordt gehandhaafd op, onder meer, bedrijventerrein Oudven voor kavels aan de Oudvensestraat.

Oudven is de enige locatie waar nog nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, op de overige locaties betreft het handhaving van de bestaande bedrijfswoningen.

Verder is het volgende bepaald in de strategische nota.

Oudven:

- Geheel Oudven is bestemd voor (MKB) bedrijvigheid.
- Voor de kavels aan de Oudvensestraat is de combinatie wonen-werken passend.

Ten aanzien van het plan

Het realiseren van een bedrijfswoning aan de Oudvensestraat is passend op basis van de strategische notitie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Bodem onderzoek

4.2.1 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.2.2 Doorwerking in het plan

Door Archimil B.V. is onderzoek verricht (Verkenkend bodemonderzoek, Oudvensestraat ong. te Mierlo d.d. 28 juni 2019, rapportnummer: 3161R005-4) zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740. De analyseresultaten zijn getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden, zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering 2013.

Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. De grond uit de humeuze onderlaag (0,5-1,45 m-mv) is zeer licht verontreinigd met cadmium. De zeer lichte verontreiniging met cadmium in de ondergrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering.

Het grondwater is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, nikkel, naftaleen en vinylchloride. De hypothese niet-verdachte locatie kan voor de boven- en ondergrond worden aangenomen en dient voor het grondwater formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten. Gelet op de aangetroffen concentratie aan zink in het grondwater dient formeel een nader onderzoek te worden ingesteld. Gezien het heterogene en diffuse karakter van zware metalen in het regionale grondwater wordt een aanvullend onderzoek weinig zinvol geacht. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies en de onderzoeksresultaten, zullen er geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Aanleiding en doel

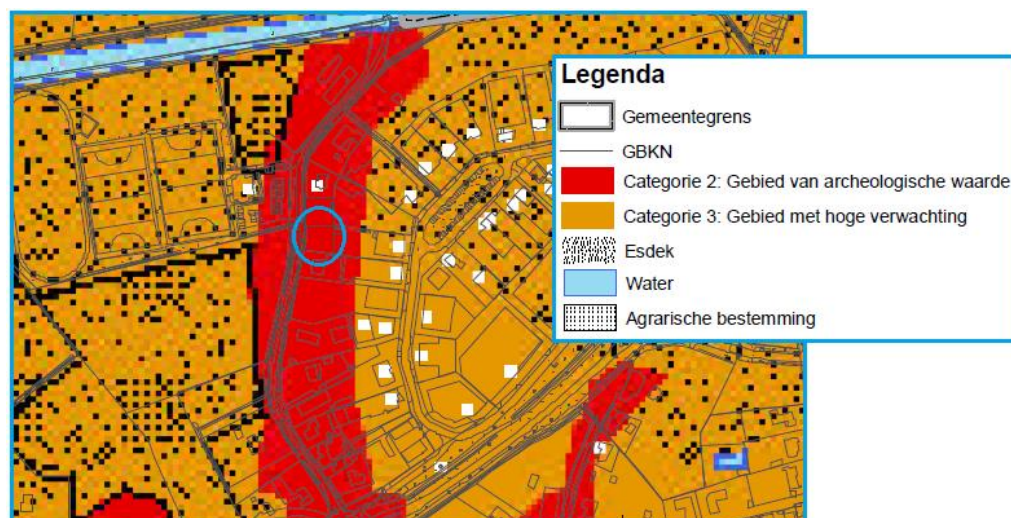
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Beleidskaart archeologie gemeente Geldrop-Mierlo

In 2010 heeft de gemeenteraad van Geldrop – Mierlo het Archeologische beleidsplan Geldrop-Mierlo vastgesteld. Met dit beleidsplan wil de gemeente voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg. Ook wil zij vastleggen hoe de gemeente wil omgaan met het archeologisch erfgoed. In het beleidsplan staat onder andere waar en wanneer archeologisch onderzoek nodig is. Het geeft ook tekst en uitleg bij de archeologische beleidskaart.

Op de beleidskaart ziet u de ligging van alle bekende archeologische waarden binnen het grondgebied van Geldrop-Mierlo.



Figuur 12: Uitsnede beleidskaart archeologie Geldrop-Mierlo.

Het plangebied is gelegen in een locatie dat is aangeduid als 'Gebied van archeologische waarde' (categorie 2).

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

4.3.2 Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie

De locatie of directe omgeving is niet aangewezen als monument. Door een bedrijfswoning op de locatie toe te staan wordt het huidige perceel logischer ingedeeld. Het beeld van de Oudvensestraat wordt doorgezet en verbeterd door het vullen van een 'gat' in de bebouwingsstructuur.

4.3.3 Doorwerking in het plan ten aanzien archeologie

Door Transect B.V. is, op basis van de hoge archeologische verwachting, nader onderzoek uitgevoerd (Archeologisch onderzoek, Oudvensestraat 16 – 18 te Mierlo d.d. 19 november 2018, rapportnummer: 1995, definitief geworden op 19 februari 2019) in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek-Proefsleuven (IVO-P).

De bodem wordt in het plangebied afgedekt door de moderne bouwvoor (S.1000). Hieronder is de bodemopbouw niet geheel intact te noemen. Aan de basis is dekzand (S.3000) aanwezig, bestaande uit matig fijn wit tot geel zand, met sporadisch roestvlekken. Duidelijke restanten van podzolering zijn afwezig. De C-horizont (dekzand) wordt direct afgedekt met een (oud) bouwlanddek (S.2000). Het bouwlanddek ziet er echter grotendeels (sub)recent geroerd uit.

Navolgend is een afbeelding weergegeven van de bodemopbouw ter plaatse van het onderzoeksgebied.



Figuur 13: De bodemopbouw ter plaatse van het onderzoeksgebied

Een vermoedelijk middeleeuwse scherf uit het bouwlanddek is geïnterpreteerd als opspit. Ook zijn enkele sporen van landgebruik aangetroffen. De meeste van deze sporen dateren waarschijnlijk in de Nieuwe tijd, twee zijn met zekerheid recent. Er zijn tien fragmenten keramiek geborgen, waarvan het grootste deel roodbakkend geglaazuurd. Navolgend zijn de tien keramiekfragmenten weergegeven.



Figuur 14: De keramiekfragmenten

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek van Transect advies gegeven. De beoordeling van de ODZOB is te vinden in bijlage 7 (Advies Archeologische Monumentenzorg 2019 – nr 1). In het kort geeft de ODZOB aan dat met de uitvoering van het archeologisch onderzoek, de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate is vastgesteld. De aangetroffen sporen zijn vooral van lokaal belang en geven inzicht in de ontwikkeling van het gebied. De resultaten van het onderzoek geven aanleiding tot het bijstellen van de archeologische verwachting van het onderzochte gebied naar een lage verwachting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de hoge archeologische verwachting op resten, zoals omschreven in het Programma van Eisen (Kerkhoven & Mol 2018), niet is bevestigd door het proefsleuvenonderzoek. Weliswaar zijn er enkele resten gevonden, maar deze zijn grotendeels te dateren in de Midden-/Late Nieuwe tijd of recent. Bovendien was de bodemopbouw niet geheel intact te noemen. In het dekzand (S.3000) waren duidelijke restanten van podzolering afwezig, zoals ook al was gebleken in vooronderzoek (Rap 2018). Het (oude) bouwlanddek (S.2000) was (sub-)recent verstoord. Er zijn enkele sporen van landgebruik aangetroffen, die grotendeels niet ouder te dateren zijn dan de Midden-/Late Nieuwe tijd. Vondsten bestaan uit tien fragmenten keramiek, voornamelijk roodbakkend geglaazuurd aardewerk, die vanwege hun geringe afmetingen lastig te dateren zijn. Een vermoedelijk middeleeuwse scherf is geïnterpreteerd als opspit.

Advies

Transect B.V. adviseert het plangebied archeologisch vrij te geven op basis van de bovenstaande bevindingen. Het bevoegd gezag heeft na afronding van het veldwerk via een e-mail laten weten in te zullen stemmen met dit advies.

4.4 Geluid

4.4.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Het doel van akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie) of het treffen van andere maatregelen.

4.4.2 Doorwerking in het plan geluid industrielawaai

De geplande woning is een geluidgevoelige functie. De Oudvensestraat is een '30-km'-weg. Gelet op de beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen op deze weg is nader onderzoek naar dit aspect ten aanzien van wegverkeer niet noodzakelijk.

Door M&A Omgeving B.V. is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek industrielawaai, Bedrijfswoning aan de Oudvensestraat te Mierlo d.d. 17 oktober 2017, rapportnummer: 217-MOu-il-v1). Hieronder is de samenvatting en conclusie weergegeven.

Bij de nieuwe woning (grens beoogde woonbestemming) is de geluidbelasting, ten gevolge van Smederij Verbruggen niet hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A) (gebiedstype gemengd gebied, conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering). Vanwege de activiteiten bij de smederij kunnen echter maximale geluidniveaus ('pieken') optreden tot maximaal 77 dB(A) in de dagperiode, vanwege het lossen van metaalafval in de metaalbak buiten op het terrein. Verder zijn de optredende pieken maximaal 57 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode.

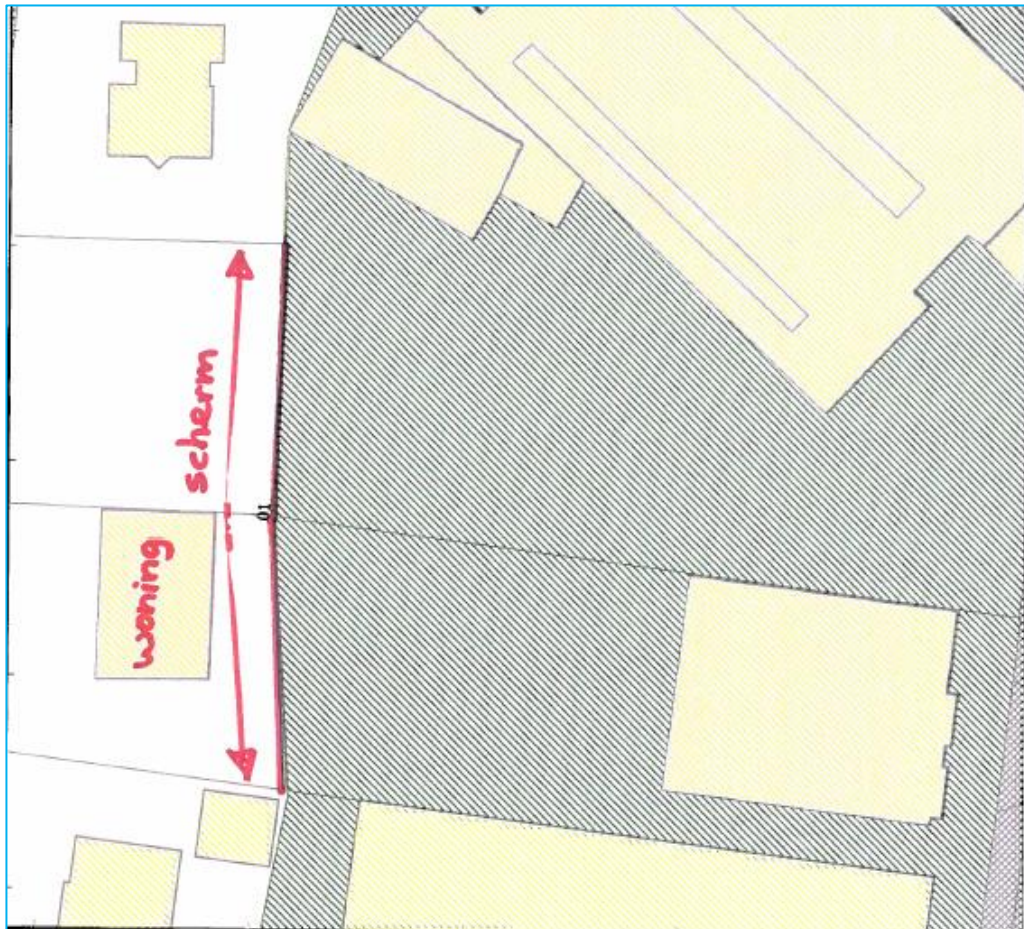
De richtwaarde voor het maximale geluidniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt dus overschreden in de dagperiode. De piekniveaus worden veroorzaakt het lossen van afvalmetaal in de buiten opgestelde afvalcontainer. Als nader gekeken wordt naar de bronnen welke deze veroorzaken, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Deze pieken bij Smederij Verbruggen in de dagperiode vinden maximaal 1 á 3 keer per week plaats en worden veroorzaakt door het botsen van de metaalbak tegen de metaalcontainer, vallend metaal en het kleppen van de lepels van de heftruck. Bronmaatregelen aan deze geluidbron zijn uit technisch oogpunt niet mogelijk. Het verplaatsen van de buitencontainer voor metaal, biedt gezien de terreinindeling geen oplossing, aangezien dan bij een andere bestaande woning de optredende piekniveaus worden verhoogd.

Geadviseerd wordt om de volgende maatregel te realiseren:

- Een verhoogde gesloten erfgrens afscheiding tussen het 'woon'perceel en de perceelsgrens van bovengenoemde bedrijven. Deze afscheiding dient een minimale massa van 10 kg/m² en een hoogte van 3 meter te hebben. Met een dergelijk 'scherm' tussen het 'woon'perceel en de perceelsgrens van bovengenoemde bedrijven bedraagt het piekniveau maximaal 70 dB(A).

Op navolgende afbeelding uit bijlage 2b van het akoestisch onderzoek industrielawaai is te zien waar het scherm zal worden geplaatst.



Figuur 15: Uitsnede afbeelding situatie geluidsscherm akoestisch onderzoek industrielawaai

Te zien is dat aan de oostelijke erfgrens een geluidsscherm geplaatst zal worden. Het scherm wordt geluidsabsorberend uitgevoerd. Het scherm wordt verder in de vorm van koksmatten uitgevoerd. Deze zal vervolgens begroeid worden door hедера waardoor het een groene uitstraling krijgt. Navolgend wordt een impressie weergegeven van zo'n scherm.



Figuur 16: Impressie geluidscherm kokosmatten met hedera beplanting

Bij toepassing van bovengenoemde maatregel is er ten aanzien van geluid een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe bedrijfswoning aan de Oudvensestraat en wordt er binnen het plangebied voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de indirecte hinder (voertuigbewegingen op de openbare weg van en naar de smederij), wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden.

Verder wordt Smederij Verbruggen bv door de realisatie van de toekomstige woning (beoogde woonbestemming) niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Met de voorgestelde maatregelen worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.4.3 Doorwerking in het plan geluid wegverkeerslawaaï

Door M&A Omgeving B.V. is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Oudvensestraat te Mierlo d.d. 7 augustus 2018, rapportnummer: 218-MOu-wl-v1). Hieronder is de samenvatting en conclusie weergegeven.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (wegen binnen bebouwde kom) mogelijk.

Navolgend is een tabel van de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe bedrijfswoning weergegeven.

	L_{den} [dB] 2028
Rekenpunt	Cumulatief
Voorgevel	50
Linker zijgevel	47
Rechter zijgevel	46
Achtergevel	38

Figuur 17: Geluidsbelastingen nieuwe bedrijfswoning

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de hoogste geluidsbelasting plaatsvindt op de voorgevel. Deze bedraagt 50 dB. Toetsing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is hier niet van toepassing, omdat de wegen 30 km/h wegen betreffen.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, kan uit ruimtelijk oogpunt worden ingestemd met de bouw van de bedrijfswoning.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat gezien de geluidsbelastingen er sprake is van een geluidsluwe achtergevel. Daarom mag worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van wegverkeerslawaaï.

4.5 Flora- en Fauna

4.5.1 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

4.5.2 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Externe werking op beschermde gebieden is eveneens uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven ligt op meer dan drie kilometer afstand, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. Effecten op aanwezige natuurwaarden in het vlakbij het plangebied gelegen Eindhovensch Kanaal worden gezien de aard van de ontwikkeling eveneens op voorhand uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit gras en struiken. Er hoeft geen bebouwing te worden gesloopt.

Het gras is mogelijk in gebruik als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in de Flora en Fauna-tabel 1, zoals mol, egel en algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeven voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Gezien de kenmerken van de locatie en de ligging op de rand van de bebouwde kom is het voorkomen van overige beschermde amfibieën uit de Flora- en fauna-tabel 2 en 3 redelijkerwijs uit te sluiten.

Het grasland is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Er zal met de voorgenomen ontwikkeling foerageergebied verdwijnen. In de direct omgeving van de locatie blijft broed- en foerageergebied behouden, zodat er ten aanzien van deze functie geen negatieve effecten te verwachten zijn. Daarnaast zal waarschijnlijk in de nieuwe situatie weer broed- en foerageergebied aanwezig zijn. Gedurende het broedseizoen zijn vogels strikt beschermd.

Door Mertens B.V. is onderzoek (Quick scan flora- en fauna onderzoek, Oudvensestraat 16 – 18 te Mierlo d.d. 28 juni 2018, rapportnummer: 2018.3091, definitief geworden november 2018) verricht. Gedurende het onderzoek is in dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen.

Er is het voornemen voor de bouw van een woning aan de Oudvensestraat, tussen nrs. 16 en 18, te Mierlo. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

Het gebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen om er te verblijven. Aanwijzingen van de aanwezigheid van vleermuizen en vogels (al dan niet met vaste rust- en verblijfplaatsen) zijn ook niet vastgesteld. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er kunnen daarnaast algemene nationaal beschermde overige zoogdieren aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Noord-Brabant. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Conclusie

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De plannen aan de Oudvensestraat te Mierlo zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Aanleiding en doel

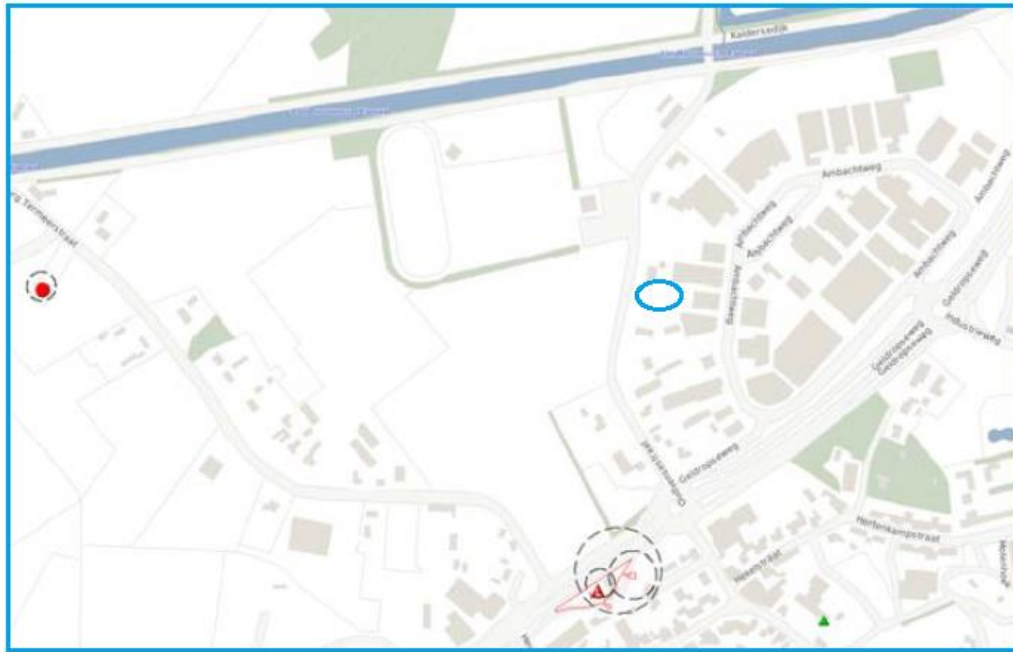
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

4.6.2 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven met een risicocontour gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waaruit blijkt dat er een LPG-inrichting in de omgeving het plangebied gelegen is.



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Volgens de risicokaart van de Noord-Brabant zijn in de omgeving van het projectgebied twee bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Deze bedrijven zijn gevestigd aan de Geldropseweg (LPG-tankstation met vulpunt is er niet meer), de Burgemeester Termeerstraat (gasdrukregel en meetstation) en de Industrieweg (opslag zoutzuur). Deze bedrijven zijn echter op zeer grote afstand van het projectgebied gevestigd en de projectlocatie valt buiten de PR-contour en het invloedsgebied van het groepsrisico van deze bedrijven. Nader toetsing is niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

In de omgeving van het besluitgebied komt geen risicovol transport over de weg voor.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Hoogspanningslijnen

De locatie ligt niet in de directe nabijheid van hoogspanningslijnen.

Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijke relevante kabels en leidingen gelegen in het plangebied.

Conclusie ten aanzien van het plan

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Het luchtkwaliteitonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Figuur 19: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

4.7.2 Doorwerking in het plan

Door de realisatie van de gewenste functie is er in beperkte mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Gelet op het geringe aantal te verwachten verkeersbewegingen ten opzichte van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Hoewel er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen, verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en wordt verlengd tot 2017. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Industrieweg (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

4.8 Watertoets

4.8.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Hieruit is het Provinciaal Waterplan 2010-2015 voortgekomen. In het provinciale waterplan zijn de specifieke kenmerken van Noord-Brabant en de diverse waterbelangen toegelicht.

Waterschap Aa en Maas: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op het nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm2).

- De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat de richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan en ook door het waterschap voor het beoordelen ervan.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen en vormt onderdeel van de watertoets. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m²

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

De projectlocatie is gelegen op een bedrijventerrein tegen het landelijk gebied van Mierlo en aan en bestaat voor een groot uit begrazingsweide met wat groenvoorzieningen. Langs de Oudvensestraat is een watergang gelegen. In de buurt is het Eindhovens kanaal gelegen.

4.8.2 Doorwerking in het plan

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen voorziet in de toename van verhardingen als gevolg van de realisatie van de nieuwe woning en bijgebouwen. De totale verharding bedraagt zo'n 350 m². Geadviseerd wordt om de peilhoogte van de woning ten minste 20 cm boven de kruin van de Oudvensestraat (en ook Ambachtweg) aan te leggen om de kans op instroming van regenwater via maaiveld te minimaliseren.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woning. De toename van het verharde oppervlak is kleiner dan 2.000 m² waardoor compensatie niet aan de orde is. Met het oog op een duurzaam waterbeheer wordt het afvloeiend hemelwater van nieuwe verhardingen afgevoerd naar een bergings- of infiltratievoorziening aan de achterzijde van de bebouwing of op de watergang langs de Oudvensestraat. Vanuit hier kan hemelwater vertraagd infiltreren in de bodem. Indien gebruik wordt gemaakt van de watergang dient aan de zijde van perceel een looppad van 1 meter breed te worden aangehouden ten behoeve van onderhoud van de watergang.

Bij het realiseren van een inrit over de watergang dient er een duiker te worden aangelegd van voldoende capaciteit. Daarbij zal de gemeente de inrit aanleggen in haar eigen materialen.

Er vindt geen lozing van het hemelwater plaats op het gemeentelijk riool, dit is fysiek niet mogelijk door de drukriolering.

Riolering buitengebied

Het buitengebied is helemaal gerioleerd (met drukriolering, vacuümsysteem) of voorzien van een IBA. Het perceel dient te worden aangesloten op de drukriolering in de Oudvensestraat voor de afvoer van afvalwater. De aansluiting omvat tevens het plaatsen van een pompinstallatie.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

4.9.1 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder woningen. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

4.9.2 Doorwerking in het plan

Rondom het plangebied zijn de volgende bedrijven actief.

Bedrijf en adres	SBI Omschrijving	Cat.	SBI code 2008	geur	stof	geluid	gevaar
Van Vroenhoven Bouwadvies & - begeleiding B.V. Ambachtweg 61	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	2	4120	0	10	30	10
Smederij Verbruggen B.V. Ambachtweg 49	Vervaardiging van metalen constructiewerken en delen daarvan; Algemene metaalbewerking	3.2	2511;2562	30	30	100	30
Autobedrijf Stephan Schatz Ambachtweg 53	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	2	45112	10	0	30	10

Gelet op het voorkomen van de verschillende bedrijven is in onderhavige situatie sprake van het omgevingstype gemengd gebied op basis waarvan de richtafstanden met een afstandsstap kunnen worden verminderd. Volgens de VNG-brochure is er sprake van een gemengd gebied indien het gebied een matige tot sterke functiemenging heeft. Het plangebied ligt direct naast

een bedrijventerrein. Het plan voorziet in de realisatie van een bedrijfswoning. Hierdoor is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. De bijbehorende richtafstanden reiken tot in het plangebied.

In paragraaf 4.4.2. is een akoestisch onderzoek ten aanzien van industrielawaai uitgevoerd, waaruit blijkt dat met het realiseren van een scherm aan de achterzijde van de toekomstige woning de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Bovendien is ter plaatse van de geprojecteerde woning het woon- en leefklimaat op die manier gegarandeerd.

Conclusie

Met de voorgestelde maatregelen worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.10 Duurzaam bouwen

4.10.1 Aanleiding en doel

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. Vanaf 2010 heeft de gemeente samen met andere gemeenten uit de regio Eindhoven en bijna 40 regionale marktpartijen het Regionale Convenant GPR Gebouw afgesloten. Met GPR gebouw kan inzichtelijk worden gemaakt hoe duurzaam keuzes in het ontwerp zijn en hoe duurzaam een woning is. In de duurzaamheidsnota 2016 – 2019 legt de gemeente de ambitie van een GPR score van minimaal 8 op elk thema vast. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

Wat betreft het thema energie is in Europees en Rijksbeleid vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. De eisen aan de energieprestatie van gebouwen worden aangescherpt. De EPC maakt daarom plaats voor de wettelijke eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Met ingang van 1 juli 2020 moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen bijna energieneutrale gebouwen zijn. Dit is sinds 12 november 2015 opgenomen in het Bouwbesluit.

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0.

4.10.2 Doorwerking in het plan

De initiatiefnemer zal hierop worden gewezen en bij de beoordeling van de bouwaanvraag zal hier aandacht aan worden geschonken. De bedrijfswoning zal een GPR score van minimaal 8 hebben.

4.11 Parkeren

4.11.1 Aanleiding en doel

Een goede parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.11.2 Doorwerking in het plan

In het vigerende bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' zijn parkeernormen opgenomen. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave parkeerkencijfers 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

Om in voldoende mate te voorzien in parkeerruimte is getoetst aan de CROW parkeerkencijfers (publicatie 381). Navolgend is een uitsnede van de CROW weergegeven.

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	11	19	13	21	16	24	19	27	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	12	20	14	22	17	25	20	28	
Matig stedelijk	14	22	15	23	18	26	20	28	
Weinig stedelijk	14	22	17	25	19	27	20	28	
Niet stedelijk	14	22	17	25	19	27	20	28	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	
Sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6	
Matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6	
Weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	
Niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	

Figuur 20: Uitsnede parkeerkencijfers CROW-publicatie 381

De stedelijkheidsgraad voor het plangebied is 'weinig stedelijk' (bron: CBS). De locatie is gelegen in rest bebouwde kom. De gehanteerde parkeernorm is minimaal 1,9 parkeerplaatsen per woning. Bij de bedrijfswoning zijn dus minimaal 2 parkeerplaatsen benodigd.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid. Binnen de projectlocatie wordt derhalve voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeernorm (parkeerkencijfers CROW). Er is ruim voldoende parkeergelegenheid om de parkeerbehoefte op te vangen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. Tevens zal er een anterieure overeenkomst worden afgesloten ten aanzien van de plankosten.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een stedenbouwkundige invulling van een 'gat' in een lint, waarmee zowel aan de belangen van betrokkenen tegemoet wordt gekomen en de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ambtelijk reactie provincie

Het provinciale ambtelijke standpunt ten aanzien van het provinciaal beleid is bij brief bekendgemaakt (Brief 'voorontwerp-omgevingsvergunning Bedrijfswoning Oudvensestraat/Ambachtweg Mierlo', d.d. 11 januari 2017).

De provincie heeft, in het kort, ambtelijk uitdrukkelijk aangegeven dat het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning niet past in het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik op een middelzwaar bedrijventerrein. Als reactie op dit standpunt is het plangebied stedenbouwkundig beoordeeld (in paragraaf. 3.2.1 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant', is dit nader uitgewerkt).

Ruimtelijke kwaliteit

De op te richten woning is gericht naar het bebouwingslint van de Oudvensestraat terwijl de bedrijfsbebouwing is geprojecteerd naar het bedrijventerrein. Zoals op een aantal belendende percelen ook het geval is. Hiermee voorziet de te realiseren bedrijfswoning in het opgaan in en het versterken van de stedenbouwkundige structuur situatie ter plaatse.

Omdat de woning gebouwd wordt aan en georiënteerd is op de Oudvensestraat gaat deze vanzelfsprekend onderdeel uitmaken van het bebouwingslint. Ook de bouwmassa, situering en uitstraling komen overeen met de bestaande woningen aan de Oudvensestraat.

De bouw van de bedrijfswoning en inrichting van het perceel wordt vormgegeven met zorg voor een groene overgang naar het omliggende landschap. Met het 'vullen' van het bebouwingslint wordt het zicht vanuit het landschap naar het achterliggende bedrijventerrein deels ontnomen. Hiermee wordt de zachte, geleidelijke overgang van de grotere loodsen op het bedrijventerrein naar de dorpse en groene omgeving verbeterd.

Het geheel sluit aan op het huidige karakter van wonen aan het lint waarbij de bestaande structuur van het bedrijventerrein niet wordt aangetast en de kenmerkende openheid van het omliggende buitengebied behouden blijft. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de bouw van de bedrijfswoning zowel op korte als (middel)lange termijn, geen onevenredige negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving teweegbrengt.

De stedenbouwkundige reactie laat zien waarom er sprake is van zuinig ruimtegebruik.

Verder is per mail (d.d. 6 december) provinciaal akkoord gegeven. De reactie van de provincie luidt als volgt:

'De (bedrijfs)woning wordt gebouwd in het bebouwingslint aan de Oudvensestraat. Het lint bestaat uitsluitend uit woonfuncties. De zwaarte van de bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein zijn beperkt en ligt aan de afgekeerde zijde van de Oudvensestraat. Op zich is een bedrijfswoning in het lint dat de buitenrand vormt van het bedrijventerrein inpasbaar. Er zijn wel effecten lezen wij. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de woning een effectief gebruik van het bedrijventerrein weliswaar niet in de weg staat, daarvoor moeten wel maatregelen worden genomen op het gebied van geluid. Wij nemen aan dat de realisering van deze maatregelen op een goede manier worden geborgd in het bestemmingsplan.

Wij zijn verder akkoord met de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.'

Het bestemmingsplan, waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel vanuit maakt doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het bestemmingsplan staat de mogelijkheid open zienswijzen in te dienen.

Colofon

Projectgegevens

Project Ruimtelijke onderbouwing Ambachtweg-Oudvensestraat
Projectnummer Arom 16MIER-RUOBAMB-01
Revisie 04
Datum 9 december 2019

Opdrachtgever

Fam. Van de Vorst

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek, Oudvensestraat ong. te Mierlo d.d. 28 juni 2019, rapportnummer: 3161R005-4
2. Archeologisch onderzoek, Oudvensestraat 16 – 18 te Mierlo d.d. 19 november 2018, rapportnummer: 1995, definitief geworden op 19 februari 2019
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Bedrijfswoning aan de Oudvensestraat te Mierlo d.d. 17 oktober 2017, rapportnummer: 217-MOu-il-v1
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Oudvensestraat te Mierlo d.d. 7 augustus 2018, rapportnummer: 218-MOu-wl-v1
5. Quick scan flora- en fauna onderzoek, Oudvensestraat 16 – 18 te Mierlo d.d. 28 juni 2018, rapportnummer: 2018.3091, definitief geworden november 2018
6. AERIUS-berekening Ambachtweg 57 te Mierlo, AROM B.V., rapportnummer 16MIER-RUOBAMB, d.d. 28 november 2019
7. Advies Archeologische Monumentenzorg 2019 – nr. 1, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Transect-rapport 1995), d.d. 10 januari 2019