

CONCEPT RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Mevrouw Van der Linden, woonachtig aan Ellenaar 15 te Mierlo, heeft op 19 november 2008 een principeverzoek ingediend om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F, nummer 5522 (gelegen aan de Sanghorst in Mierlo), een woning op te richten. In haar brief wordt specifiek verzocht om hiertoe een projectbesluit te nemen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Mierlo' is het perceel bestemd als 'kernrandgebied'. In de bijbehorende voorschriften is opgenomen dat op de gronden binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden opgericht. Ook in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Santheuvel-Kapelweg' was het perceel bestemd tot 'agrarisch kernrandgebied'. Het verzoek om op dit perceel op te richten is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Projectbesluit

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Mierlo' in haar vergadering van 10 november 2008 besloten om, in reactie op een ingekomen zienswijze van mevrouw Van der Linden, medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op dit perceel. Het was niet meer mogelijk dit in het bestemmingsplan 'Mierlo' mee te nemen, zodat is besloten om met betrekking tot dit verzoek in principe een projectbesluit te nemen.

Bouwplan

Hierop zijn enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, op basis waarvan er op 16 februari 2009 een bouwplan is ingediend. Dit bouwplan behelst de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel Sanghorst (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F, nummer 5522. Het is de bedoeling dat de bestaande bomenrij gehandhaafd blijft. Dit bouwplan is op 28 mei 2009 akkoord bevonden met redelijke eisen van welstand.

Stedenbouw

Gebiedsprofiel

Het perceel ligt in het overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied. Ook is het betreffende gebied bestemd als semi-open strook tussen de bebouwingscluster Neerakkers II en Loeswijk. De nu op te richten woning komt weliswaar in deze strook, maar ligt wel op één lijn met de bestaande situering van een schuur op het belendend perceel Loeswijk 20 en direct tegenover bestaande bebouwing aan de Sanghorst 1. Ook in deze nieuwe situatie blijft er een open akkerlandschap bestaan tussen de clusters Neerakkers II en Loeswijk.

Projectprofiel

Om komend vanaf de Sanghorst ruimte te laten ten opzichte van de overige bebouwing, is een bouwblok aangegeven, dat 10 meter voortuin over laat. De woning Loeswijk 20 blijft daardoor in het zicht en vorm als het ware de poort naar de bebouwde kom. Rond het perceel staat nu hoog opgaande beplanting, zodat het open gebied nauwelijks wordt aangetast door de bouw van deze woning. Deze opgaande beplanting blijft behouden. Hiertoe wordt een twee meter brede strook om het perceel ook bestemd tot 'groendoeleinden'. Om de beplanting te behouden is het bouwblok aan weerszijden vijf meter uit de perceelsgrens gelegd. Refererend aan de bouwvlakken in de omgeving is ook hier een bouwblokdiepte van 15 meter gehanteerd. Aldus ontstaat een bouwvlak van 225 m², voldoende om een ruimte vrijstaande woning te bouwen. Op deze wijze wordt de nieuwe woning stedenbouwkundig zo zorgvuldig mogelijk in de omgeving geprojecteerd.

Planologische aspecten

Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn zones vastgelegd waarbinnen het verplicht is aandacht te geven aan geluidhinder als gevolg van het wegverkeer. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 50 km/ uur kennen een wettelijke zone van 200 meter. Het bouwplan ligt binnen de zone van de Santheuvel, Loeswijk en Sanghorst. Gezien de grote afstand tot de Santheuvel en Loeswijk, de afscherming en de lage verkeersintensiteiten, met name op de Sanghorst (alleen bestemmingsverkeer) is het niet te verwachten dat voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven.
Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

In de omgeving van het bouwplan liggen geen risicovolle bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden. Het plangebied ligt niet nabij een spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen zullen in- of nabij het plangebied slechts incidenteel voorkomen. In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofd - transportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.
Externe veiligheid vormt geen beperking voor dit plan.

Bodem

Bij ons zijn geen gegevens over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bekend. Er dient een bodemonderzoek (historisch en verkennend) uitgevoerd te worden om aan te tonen dat het perceel geschikt is voor het beoogde doel. In overleg met de aanvrager is besloten dat dit pas wordt uitgevoerd bij het indienen van de formele bouwaanvraag.

Besluit Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434), is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Bij deze wet behoort ondermeer de ministeriële regeling "Niet in betekende mate" (NIBM). Hierin is onder meer gesteld dat woningbouwlocaties tot een bepaalde omvang niet wezenlijk bijdragen aan de lokale luchtverontreiniging. De invloed van het plan (het bouwen van één woning) heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Uit het onderzoek Luchtkwaliteit gemeente Geldrop-Mierlo, 15 oktober 2006, rapportnummer 434502, versie 2) blijkt dat het Besluit luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van dit plan.

Duurzaam bouwen:

In Geldrop-Mierlo wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. In de planbeschrijving c.q. uitvoering zal hieraan aandacht geschonken moeten worden.

Archeologie

De locatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat een vergunning vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

In het kader van de vrijstellingsprocedure zijn afspraken gemaakt over archeologische werkzaamheden door de Heemkundekring Myerle bij locaties zonder onderzoekseis. Concreet betekent dit dat de Heemkundekring bij begin van de grondwerkzaamheden de grond mag inspecteren.

Geurhinder

Een relevant aspect is dat in de directe omgeving een varkensbedrijf is gevestigd, Sanghorst 9 te Mierlo. De feitelijke afstand van de woning tot het bedrijf bedraagt ruim 200m. Voor de bebouwde kom geldt een norm van 3 odour units per m³ lucht. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units per m³ lucht. Verkeerskundig gezien ligt de nieuwe woning in de bebouwde kom, maar ruimtelijk gezien kan worden gesteld dat de woning in elk geval in het overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied is gelegen. De precieze scheiding tussen bebouwde kom en buitengebied is moeilijk aan te geven. Relevant is wel dat de woning in het bestemmingsplan is aan geduid als 'kernrandgebied', hetgeen impliceert dat de woning in een overgangsgebied is gelegen (zie ook bijgevoegde luchtfoto).

De toevoeging van deze woning betekent echter geen extra beperking voor het reeds aanwezige varkensbedrijf aan de Sanghorst omdat de reeds aanwezige woningen elders al een hogere geurbelasting ondervinden.

Flora en Fauna

Het bureau Ecologica heeft een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen bijzondere waarden naar voren gekomen. Alleen in de aanwezige bomenrij kunnen beschermde broedvogels nestelen, alsmede vleermuizen voorkomen en eekhoornnesten. Er is alleen nader onderzoek nodig indien er sprake zal zijn van het kappen van bomen. Het is juist de bedoeling van de aanvrager de bomenrij te handhaven.

Financiële uitvoerbaarheid

Aanvrager zal de woning op eigen gronden realiseren. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via de Sanghorst. Gelet op het toevoegen van één woning heeft dit een minimale invloed op de doorstroming. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

Water

Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert een zestal uitgangspunten, namelijk:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het vuile (afval)water wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen; 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

De initiatiefnemer wordt gewezen op de mogelijkheden inzake hergebruik van hemelwater en dient bij voorkeur zorg te dragen voor een infiltratievoorziening op / in eigen terrein. Wel achten wij het in dit geval, gelet op de beperkte omvang van het bouwplan, ook reëel dat het hemelwater wordt afgevoerd naar de ter plaatse aanwezige sloot.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

Gelet op de beperkte omvang van het bouwplan is het niet nodig geacht om helemaal hydrologisch neutraal te bouwen.

4. Water als kans

De initiatiefnemer wordt gewezen op de mogelijkheden inzake hergebruik van hemelwater.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Gelet op de beperkte omvang van het perceel en de enkelvoudige bestemming zijn de mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik beperkt.

6. Materiaalgebruik

Bij het indienen van de bouwaanvraag zal getoetst worden dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen.

Welstand

Het bouwplan is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand, gelet op het oordeel van de welstandscommissie d.d. 28 april 2009.

Tervisielegging ontwerpprojectbesluit

Het ontwerpprojectbesluit heeft vanaf 15 juli 2009 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen.

Wettelijk vooroverleg

Het ontwerpprojectbesluit en overige relevante stukken zijn d.d. 13 juli 2009 opgestuurd voor wettelijk vooroverleg naar de provincie, het waterschap en de vrom-inspectie. Zij hebben geen reactie ingediend.

Conclusie

Gelet op de ligging van de op te richten woning in het overgangsgebied van bebouwde kom naar buitengebied wordt het redelijk geacht ter plaatse een nieuwe woning toe te staan.

Ook in deze nieuwe situatie blijft er een open akkerlandschap bestaan tussen de clusters Neerakkers II en Loeswijk.

Handhaving van de reeds bestaande hoog opgaande beplanting en een diepe voortuin zorgen ervoor dat de nieuwe woning stedenbouwkundig zo zorgvuldig mogelijk in de omgeving wordt geprojecteerd.

Er zijn geen planologische belemmeringen voor dit bouwplan; de aanvrager heeft wat onderzoeken naar bodem en archeologie betreft, nadere afspraken gemaakt.

Tenslotte betekent de toevoeging van deze woning geen extra beperking voor het reeds aanwezige varkensbedrijf aan de Sanghorst omdat de reeds aanwezige woningen elders al een hogere geurbelasting ondervinden.

Regels behorende bij de plankaart met kenmerk PB 2009.03

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het bestemmingsplan 'Mierlo' blijven onverkort van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten van het bestemmingsplan 'Mierlo' blijven onverkort van toepassing.

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 1' (W1) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- c voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'v' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan;
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij:
 - 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de hierboven genoemde afstand, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de aanduidingen 'a', 'h', 'hv' en 'v'

3.2.2.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m².
- d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m².

- f Indien in de bestaande situatie het onder sub e en f genoemde gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt overschreden, geldt dit oppervlakte als maximum voor zover deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen met bouwvergunning tot stand zijn gekomen.
- g De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- h Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- i De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
- f Bestaande aan- en uitbouwen die niet voldoen aan sub a t/m e van dit artikel zijn toegestaan voor zover deze met bouwvergunning tot stand zijn gekomen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- c De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Gebruiksvoorschriften

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 1' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- d Detailhandel is niet toegestaan, tenzij op de plankaart een aanduiding "detailhandel toegestaan" is opgenomen.

3.4 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:

- indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
- indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

3.5 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a van het bepaalde in lid 3.2.2 voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volièrres, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m².
- b van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d voor vlaggenmasten tot een maximale (nok)hoogte van 10 m vanaf peil.
- c van het bepaalde in lid 3.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1 aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
 - 2 het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
 - 3 de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
 - 4 detailhandel niet is toegestaan.

Artikel 4 Groendoeleinden (G)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Groendoeleinden' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen;
- e nutsvoorzieningen;

alsmede voor

- f de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als "archeologisch monument" aangeduide gronden

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m.

4.3.1 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

Artikel 5 Aanvullende bepalingen

De artikelen 20 tot en met 22 en de artikelen 25 tot en met 27 blijven onverkort van toepassing.

Artikel 6 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam:

'Regels behorende bij de plankaart met kenmerk PB 2009.03 voor het realiseren van een nieuwe woning aan de Sanghorst'

