

Ruimtelijke onderbouwing Tramweg 45 Mierlo
Realisatie van een bedrijfshal

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Het voornemen bestaat om een bedrijfshal te bouwen naast het bestaande woonhuis. De hal zal een hoogte van 6,70 meter en een oppervlakte van 400 m² hebben; waarvan buiten het bouwvlak ongeveer 278 m² zal worden gerealiseerd. In deze hal zullen ambachtelijk de producten worden vervaardigd. Ook zal in deze hal enige verkoop plaats vinden van goederen die ter plekke worden vervaardigd. De locatie Tramweg 45 is een locatie die zich bevindt op het bedrijventerrein "De Smaale" en ligt aan het uiteinde van de Tramweg en grenst aan de noordzijde aan het kanaal. Een kadastraal kaartje bevindt zich als bijlage 1 aan deze onderbouwing.

De woning is een voormalige dienstwoning, die deel uitmaakte van Ham Pluimveeproducten. In 2009 zijn de bedrijfsruimten gesloopt en is de dienstwoning apart verkocht.

Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Mierlo" is van toepassing op deze locatie. Op deze locatie gelden de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" en tevens "Verkeersbestemming". Hier is toegestaan onder "bedrijfsdoeleinden":

- bedrijven in categorie 2 en 3,
- bestaande bedrijven in categorie 1 en 4,
- op sommige plaatsen detailhandel,
- productie gebonden detailhandel,
- dienstwoningen,
- opslag en uitstalling.

Binnen deze bestemming, maar buiten het bouwvlak, mogen gebouwen tot een hoogte van 4,5 m worden opgericht.

Op de gronden met de bestemming "Verkeer" is gebruik toegestaan voor voorzieningen van verkeer en verblijf, parkeren, spelen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat de bedrijfshal buiten het bouwvlak is gelegen en de uitbreiding tevens voor een deel op grond met de bestemming "Verkeer" wordt gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten als zodanig zijn wel toegestaan.

Een uitsnede van het bestemmingsplan is als bijlage 2 aan de ruimtelijke onderbouwing gehecht.

Het bestemmingsplan Mierlo is op 17 februari 2009 door de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld en op 10 november 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Het aangevraagde bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan

De bedrijfshal wordt buiten het geldende bouwvlak opgericht; bovendien is het bouwplan in strijd met de bestemming (namelijk: Verkeer).

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Aan het bouwen van de bedrijfshal kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3. De uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing. Medewerking kan alleen worden verleend als dit niet in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie en de verordening Ruimte stuurt de provincie op zuinig ruimtegebruik van bedrijventerreinen. Dit betekent dat zoveel mogelijk ruimte gereserveerd moet worden voor bedrijfsmatige functies en zo min mogelijk ruimte ingenomen mag worden door niet op het bedrijventerrein passende functies.

Uitgangspunt voor het stedelijk concentratiegebied is dat het merendeel van de verstedelijkingsopgave, waaronder wonen en werken, in dit gebied wordt opgevangen.

Als gevolg van de verordening kunnen stedelijk ontwikkelingen plaatsvinden binnen de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De bouw van de bedrijfshal op het bestaande bedrijventerrein past in dit streven van de provincie naar zuinig ruimtegebruik van locaties.

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke structuurvisie is het volgende opgenomen over bestaande bedrijventerreinen. De strategie voor bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik worden benut. Optimalisering van de bebouwingsdichtheid op verlaten bedrijfsperven moet mogelijk zijn.

Ook is het van belang de bestaande structuur van bedrijventerreinen in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Aandacht daarbij is nodig voor de representativiteit van de bebouwing met name aan de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen.

De situering van de bedrijfshal is een logische plaats om te intensiveren. Hiermee wordt een kans op efficiënt ruimtegebruik benut. De aanrijdroute op het terrein van aanvrager naar de hal is de kortste; bovendien laat deze situering het bestaande groen op het perceel in stand. Dit plan heeft uitstraling naar de Tramweg, vanwaar af het gebouw zichtbaar is. Daarmee komt het tegemoet aan het streven naar representativiteit van de bebouwing. Door de ligging van de bedrijfshal heeft deze een mooie uitstraling naar de openbare ruimte.

Conclusie

Gemeentelijk beleid staat niet in de weg aan medewerking

Stedenbouwkundige gezichtspunten

Het is een goede ontwikkeling dat er weer bedrijvigheid aan de dienstwoning wordt gekoppeld. In feite wordt de oude staat van de bedrijfswoning dan weer hersteld.

In principe is het een bedrijventerrein, dus de gevraagde ruimte en ligging voor de hal moeten vanuit dat perspectief worden bekeken. Zou het bedrijfsgebouw aan de andere zijde van de woning (binnen het bouwvlak) worden gebouwd, dan zou daarvoor de aanwezige mooie groene buffer moeten wijken, die dit perceel scheidt van het bedrijf van Van Happen.

De locatie van de hal is ook logisch: vanuit de Tramweg is er zicht op dit gebouw; terwijl dit op het perceel de kortste route is. Het alternatief zou anders een gesloten hekwerk zijn.

Wellicht dat dit gebouw ook de aandacht weg kan trekken van het bedrijfsverzamelgebouw, dat is afgebrand.

Buiten het bouwvlak is het bouwen van 4,5 meter hoge gebouwen overigens al toegestaan binnen de huidige omschrijving. Ook in de huidige situatie staat hier al een bijgebouw.

Conclusie

Stedenbouwkundig staat niets aan medewerking in de weg.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het bedrijventerrein "De Smaale" geldt een Beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP).

Dit houdt in dat bedrijven op zichtlocaties een meer representatieve uitstraling mogen hebben; bijvoorbeeld door een bijzondere architectuur. Voor hallen zijn daarnaast bijzondere kleuren en

materialen voorgeschreven; het plan voldoet daaraan. Ook wordt meegenomen dat de erfafscheiding zo groen mogelijk is. Het plan voldoet hier aan.

Ecologische verbindingszone

Op de oevers langs het kanaal loopt een ecologische verbindingszone.

Ter plaatse is de bebouwingsvrije zone erg breed, terwijl deze elders langs het Kanaal kleiner is. Daarnaast is op andere plaatsen in deze bebouwingsvrije zone bebouwing of verharding aanwezig.

De bebouwingsvrije zone ten gevolge van de EVZ wordt in dit plan gerespecteerd doordat de bedrijfshal 5 meter vanaf de perceelsgrens wordt gebouwd. Hierdoor blijft er een strook over waarover flora en fauna zich kunnen verplaatsen. Ook het sedumdak en de 'groene' muren dragen bij aan de biodiversiteit.

Conclusie

de EVZ staat niet in de weg aan medewerking

Archeologie en bodem

Eerste onderzoek op de archeologische beleidskaart wijst uit dat het perceel ligt in de gronden waarop categorie 3 van toepassing is. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek moet plaats vinden bij bouw/aanleg:

- van een oppervlakte van meer dan 500m² (inclusief parkeerplaatsen) en
- die dieper dan 0,3 m de grond in gaat.

Econsultancy heeft een verkennend archeologisch onderzoek verricht.

De conclusie daarvan luidde dat op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer 'in situ' worden verwacht.

Op de vraag van de gemeente naar de mogelijkheid dat er van de oude weg/trambaan en akkerwal nog resten in de bodem aanwezig zijn, is het volgende antwoord ontvangen.

"Het is niet uit te sluiten dat de verstoringen in boringen 1, 2 en 4 toe te schrijven zijn aan een akker-wal (boring 1) en de oude weg/trambaan (boringen 2 en 5). Gezien het verstoorde karakter van de andere drie boringen is de kans hierop klein maar niet uit te sluiten. Econsultancy kan zich vinden in de suggestie om de heemkundekring ruimte te geven om waarnemingen te doen.

Professioneel onderzoek lijkt ons niet noodzakelijk".

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het veldonderzoek adviseert Econsultancy om binnen het plangebied geen professioneel archeologisch onderzoek meer uit te voeren. Wel is het raadzaam om de heemkundekring de ruimte te geven om waarnemingen te doen ter hoogte van de tracés van de akkerwal en trambaan/weg. Aanvrager zal de Heemkundekring in de gelegenheid stellen om de waarnemingen te doen.

Conclusie

archeologie vormt geen belemmering

Ook is een bodemonderzoek voor de bouw van de bedrijfshal verplicht.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn zand en is bovendien tot maximaal 1,2 m -mv zwak humeus. In de ondergrond komt plaatselijk een sterk zandige leemlaag voor. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is matig verontreinigd met cadmium en zink en licht verontreinigd met kobalt. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte tot matige verontreinigingen in het grondwater, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen van wege de bodem of archeologie die medewerking in de weg staan

Aandacht voor het Eindhovens Kanaal

Er bestaat regionale aandacht voor de blauwe dooradering van Brabant.

De aanvrager heeft na ambtelijk overleg het plan in die zin gewijzigd dat de zijde aan het kanaal de bedrijvigheid in de bedrijfshal explicieter toont. Aan de kanaalzijde is een transparante opening aangebracht, die vanaf die zijde de aandacht op het bedrijf vestigt. De 'groene' muren doen recht aan het groene karakter van de kanaalzone.

Conclusie

de aandacht voor de blauwe dooradering staat niet in de weg aan medewerking

Bestemming "Verkeer"

De bestemming "Verkeer" zal niet meer worden gerealiseerd.

Op de bestemming "Verkeer" is het bouwen van andere aan verblijf en verkeer gerelateerde voorzieningen niet toegestaan. Feitelijk is de bestemming "Verkeer" echter op dit perceel al niet meer als zodanig in gebruik. Vanuit Historisch perspectief was daarnaast de oude tramverbinding in feite ook niet precies hier op de bestemming "Verkeer" gelegen, maar lag enigszins ten oosten van deze aanduiding. De grond met de bestemming "Verkeer" is al jaren lang in particuliere handen. Er is vanuit de gemeente geen voornemen om de Tramweg ooit door te trekken naar het Kanaal; dit zou een grondaankoop impliceren; hetgeen onze gemeente niet van plan is.

Conclusie

Realisatie van de verkeersbestemming staat niet in de weg aan medewerking

Parkeren

Voorzieningen voor parkeren worden op eigen terrein aangelegd. Volgens de door ons gehanteerde normen (CROW) is voor de omschreven bedrijvigheid de aanleg van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig.

Aanvrager voorziet op eigen terrein in het aantal ambtelijk opgegeven benodigde parkeerplaatsen voor de functies die met dit principeverzoek mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

Verkeer staat niet in de weg aan medewerking

Revitalisering bedrijventerrein "De Smaale"

Voor het bedrijventerrein "De Smaale" is een revitaliseringsplan gemaakt.

Binnen de bestaande revitalisering van het bedrijventerrein "De Smaale" zal de Tramweg worden aangelegd tot de ontsluiting van het perceel van verzoeker. Zoals hierboven vermeld, bestaat er geen voornemen om de Tramweg door te trekken tot het Eindhovens Kanaal. Het verzoek strookt met de revitalisering van het bedrijventerrein "De Smaale".

Conclusie

De bestaande plannen tot revitalisering van "De Smaale" staan niet in de weg aan medewerking

Milieuhygiëne

Van milieuhinder naar de omgeving zal geen sprake zijn; in de omgeving liggen geen kwetsbare of andere gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen vanuit milieuhygiëne

Hydrologisch onderzoek

Het plan wordt getoetst aan de regeling "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen", d.d. 3 maart 2015.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van verhard oppervlak van 2000 m² eist het waterschap de aanleg van een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

In het voorliggende plan is sprake van een netto toename van 400 m². Dit blijft ruim onder de eerder genoemde grenswaarde van 2000 m². De aanleg van een aanvullende berging is dus niet noodzakelijk. Het plan voldoet aan de genoemde regeling.

Conclusie

Het plan voldoet aan de hydrologische uitgangspunten

Flora en fauna

Het perceel Tramweg 45 ligt op het industrieterrein De Smaale in Mierlo, maar wel is er relatief veel groen op het perceel aanwezig. Daarnaast grenst aan de achterzijde aan het Eindhovens Kanaal. Het Eindhovens Kanaal is een Ecologische VerbindingsZone (EVZ). Vanwege de ligging nabij de EVZ zou een quick scan flora en fauna voor de hand liggen. Gezien de voorgenomen situering van de bedrijfshal en de relatief beperkte oppervlakte en de ligging op het bedrijven terrein echter volstaat de checklist, die de verzoeker heeft laten opstellen. Hieruit blijft dat er wordt voldaan aan artikel 2 van de Flora- en Faunawet, waarin de algemene geldende zorgplicht voor flora en fauna is opgenomen. De ligging op het bedrijventerrein brengt met zich mee dat naburige percelen met bedrijven al veel verharding kennen. De bedrijfshal komt niet in de EVZ te liggen en ook de bestaande hoge laanbeplanting langs het kanaal blijven behouden.

Daarbij speelt ook een rol dat de groene structuur juist door deze situering van de bedrijfshal relatief beperkt wordt aangetast tot het kappen van enkele bomen. In september 2015 zijn deze bomen bekeken door een deskundige, waarbij geen (te beschermen) nesten zijn aangetroffen (zie bijlage).

Verzoeker heeft in zijn omgevingsvergunning aangegeven op welke wijze hij het bedrijfspand een groene invulling geeft, aan de kanaalzijde worden twee groene wanden en (mogelijk?) een sedumdak geplaatst. Hierdoor blijft het perceel een groene uitstraling houden.

Conclusie

Resumerend kan worden geoordeeld dat in het plan voldoende rekening is gehouden met de belangen van flora en fauna.

Activiteiten

Het bedrijf van verzoekers bestaat uit een houtbewerkings- en een metaalbewerkingsdeel. Voor de activiteit "Houtbewerking" is geen aparte vermelding binnen de Staat van Inrichtingen van het bestemmingsplan "Mierlo" opgenomen.

Omdat wij van mening zijn dat de werkzaamheden passend zijn binnen de omschrijving "Houtindustrie en vervaardiging artikelen van Hout (etc)" is het toegelaten om houtbewerking gelijk te stellen aan de wel genoemde activiteiten als timmerwerkfabrieken.

Conclusie

De activiteiten van BLOK meubel zijn vergelijkbaar met de in de Staat van Inrichtingen opgenomen activiteiten.

Conclusie

De afwijking van het bestemmingsplan is dermate beperkt dat geen stedenbouwkundige of andere bezwaren bestaan tegen het verlenen van medewerking. De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen belemmeringen die het verlenen van deze vergunning in de weg staan.

Geldrop-Mierlo,