



Bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo'

Gemeente Geldrop-Mierlo

Toelichting

Bestemmingsplan ‘Broekstraat 58, Mierlo’

Gemeente Geldrop-Mierlo

Plangebied:	Broekstraat 58, Mierlo
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	oktober 2024
Vastgesteld:	28 oktober 2024
IMRO-code:	NL.IMRO.1771.BPBGBroekstraat58-VA01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Huidig bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Randvoorwaarden	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bodem	23
4.6	Geur	23
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Kabels en leidingen	28
4.9	Water	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.11	Natuur	31
4.12	Verkeer en parkeren	33
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5	Economische uitvoerbaarheid	35
6	Juridische planopzet	36
6.1	Planstukken	36
6.2	Toelichting op de verbeelding	36
6.3	Toelichting op de regels	36
7	Overleg en procedure	38
7.1	Dialogoog	38
7.2	Vooroverleg	38
7.3	Zienswijzen	38

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan Broekstraat 58, Mierlo, Bergs Advies, 8 december 2023
2. Onderbouwing maatwerktitel 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant', Bergs Advies, 8 december 2023
3. Certificaat bouwtitels, Ruimte voor Ruimte CV, 8 april 2008
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Broekstraat 58 Mierlo, K+ Adviesgroep, 24 mei 2024
5. Verkennend bodemonderzoek Broekstraat 58 te Mierlo, Bodeminzicht, 10 oktober 2023
6. Nader asbestonderzoek puinverharding Broekstraat 58 te Mierlo, Bodeminzicht, 16 juli 2024
7. Archeologisch rapport Broekstraat 58, Mierlo, ArcheoPro, 22 november 2011
8. Archeologisch inventariserend veldonderzoek verkennende fase (booronderzoek), Broekstraat 58 te Mierlo, KSP Archeologie, 4 april 2024
9. Archeologisch vooronderzoek: proefsleuvenonderzoek, RAAP, 12 juli 2024
10. AERIUS-projectberekening sloopfase, Bergs Advies, 13 november 2023
11. AERIUS-projectberekening aanlegfase en gebruiksfase, Bergs Advies, 13 november 2023
12. Quickscan soortenbescherming Broekstraat 58 te Mierlo, Agrifirm Exlan, 13 juli 2023
13. Resultaten omgevingsdialoog (geanonimiseerd), 19 en 21 september 2023
14. Nota zienswijzen bestemmingsplan Broekstraat 58, gemeente Geldrop-Mierlo

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Broekstraat 58 te Mierlo bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel, waar voorheen een varkenshouderij was gevestigd. Het bedrijf is al enige tijd geleden beëindigd. De bebouwing op de locatie verkeert in slechte staat en raakt meer en meer in verval. Het is dan ook gewenst om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en de locatie op een passende wijze te herbestemmen.

Het initiatief betreft de herontwikkeling van het agrarisch erf tot een woonerf met vijf nieuwe woningen; een vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kap woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbouwd en omgezet naar burgerwoning. Om het initiatief mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de provinciale maatwerkregeling (artikel 3.78 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

De realisatie van het woonerf is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er dient dan ook een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

De locatie Broekstraat 58 ligt in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo ten noordwesten van de kern Mierlo en ten westen van de wijk Brandevoort in Helmond. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Mierlo, sectie L, nummer 62290. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Ligging locatie Broekstraat 58 in Mierlo (bron: app.map5.nl/nltopo).

1.3 Huidig bestemmingsplan

Op de locatie Broekstraat 58 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 8 november 2010. Daarnaast zijn nog twee paraplubestemmingsplannen van toepassing; 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 17 juni 2019 en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo', vastgesteld op 2 maart 2020.

De locatie Broekstraat 58 heeft de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak' met een oppervlakte van ruim 1,1 hectare. Op het bouwvlak is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Op de locatie gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. Op een klein deel van het bestemmingsvlak ligt de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht 1'. Verder zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overig - bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' met agrarisch bouwvlak locatie Broekstraat 58 in Mierlo (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In de regels van het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.6.3) om de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak', onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het initiatief voldoet echter niet aan de voorwaarden, aangezien naast omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning ook vijf nieuwe woningen worden toegevoegd.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

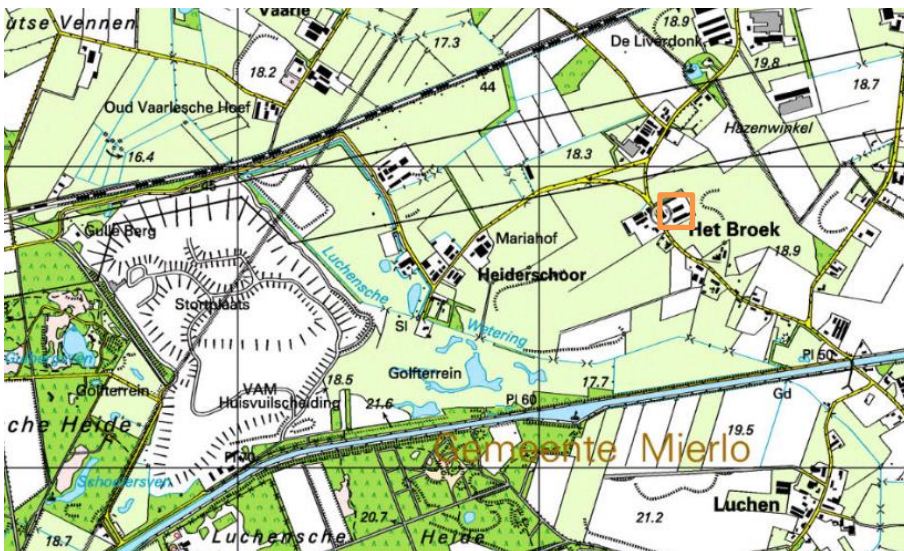
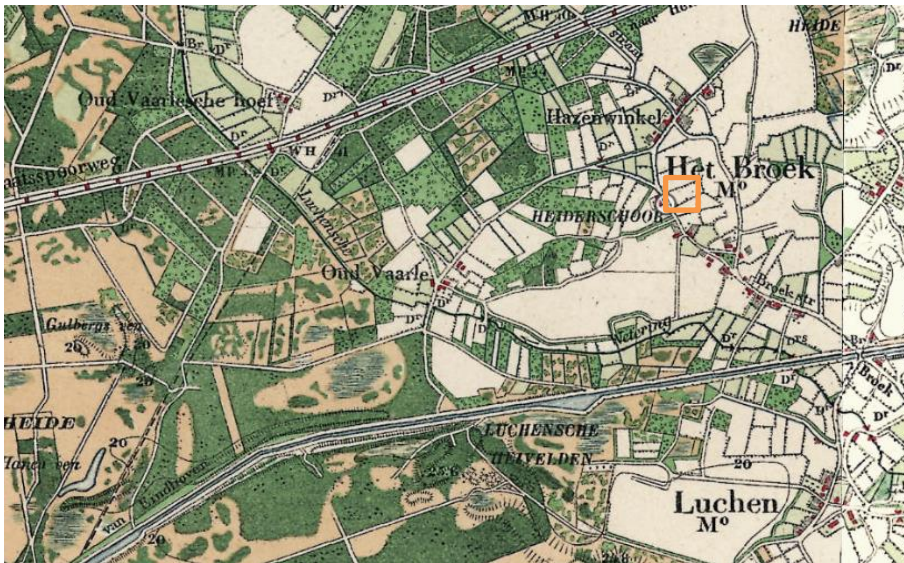
De locatie Broekstraat 58 ligt ten noordwesten van de kern Mierlo en ten westen van de wijk Brandevoort in Helmond. Het betreft een voormalig varkensbedrijf waarvan de milieuvergunning reeds is ingetrokken.

De locatie maakt deel uit van buurtschap Het Broek. Het Broek is onderdeel van een oud ontginningslandschap. De buurtschap wordt gekenmerkt door driehoekige pleinen en lintbebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld van buurtschap Het Broek met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1800-1920. Buurtschap Het Broek is deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De locatie Broekstraat 58 ligt net ten noorden van het beschermd dorpsgezicht.

Rondom de boerderijen lagen open essen (akkers). Vanaf de jaren '60 van de 20^e eeuw veranderde de omgeving van de buurschap sterk, met de aanleg van een vuilstort ten zuidwesten. De vuilstort is niet meer in gebruik en wat is overgebleven is een grote heuvel in het vlakke landschap. Vanaf de jaren '90 verdichtte het open landbouwgebied door de aanleg van een dierenpark, een golfbaan en voornamelijk de bouw van nieuwbouwwijk Brandevoort aan de oostkant. Deze laatste rukt steeds meer op richting buurtschap Het Broek.



Figuur 2.1.1: Bebouwingsconcentratie Het Broek in het vigerende bestemmingsplan met aanduiding locatie Broekstraat 58 (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 2.1.2: Historische ontwikkeling omgeving buurtschap Het Broek met aanduiding locatie Broekstraat 58. Boven: 1920, midden: 2000, onder: 2020 (bron: toptijdreis.nl).

Buurtschap Het Broek wordt gekenmerkt door een menging van functies. Er zijn nog enkele agrarische bedrijfslocaties aanwezig, maar niet alle bedrijven zijn nog operationeel. De meeste percelen zijn woonpercelen. In de buurtschap is een groot aantal erven met langgevelboerderijen aanwezig, waarvan diverse cultuurhistorisch waardevol zijn. Eén langgevelboerderij is aangewezen als rijksmonument en er zijn enkele gemeentelijke monumenten. Kenmerkend zijn verder de hoogstamboomgaarden, die op drie erven aanwezig zijn. De weg door de buurtschap en het kleine onverharde driehoekige plein centraal in de buurtschap kennen een beplanting met eiken. De erven worden afgewisseld door vergezichten over het open landschap aan weerszijden van de Broekstraat. Hierdoor is sprake van een afwisseling in open- en geslotenheid. In het zuidelijk deel van de buurtschap is tussen 2016 en 2019 een nieuw 'boerenerv' gerealiseerd op een locatie van een varkenshouderij. Het agrarisch erf is daar getransformeerd tot woonerv.



Figuur 2.1.3: Karakteristiek buurtschap Het Broek met aanduiding locatie Broekstraat 58 (bron: Berge Advies).

Op het bedrijfsperceel Broekstraat 58 zijn een langgevelboerderij, een drietal varkensstallen en een viertal kleine bedrijfsgebouwen aanwezig. Alle bebouwing verkeert in slechte staat. De bedrijfsbebouwing heeft een totale oppervlakte van 2.442,99 m² (inclusief woongedeelte). Rondom de bedrijfsbebouwing bevindt zich een grote hoeveelheid verharding (2.234,98 m²). Op de locatie is weinig beplanting aanwezig, los van wat beplanting in de tuin van de bedrijfswoning. Binnen het agrarisch bedrijfsperceel ligt een nutsvoorziening met een eigen kadastraal perceel. Dit perceel valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.



Figuur 2.1.4: Luchtfoto locatie Broekstraat 58 (bron: streetsmart.cyclomedia.com).



Figuur 2.1.5: Obliekview locatie Broekstraat 58 (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2 Het initiatief

Het varkensbedrijf op de locatie Broekstraat 58 is al enige tijd geleden beëindigd. Alle agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende verharding wordt gesaneerd.

De bestaande bedrijfswoning wordt vanwege de slechte staat gesloopt en herbouwd, waarbij deze wordt omgezet naar een burgerwoning. Het voormalige agrarische erf wordt getransformeerd naar een 'boerenerf'. In totaal bestaat het plan uit vier bouwmassa's met zes woningen.

Aan de voorzijde van het erf wordt een langgevelboerderij gerealiseerd. Dit is de 'hoofdwoning' op het 'boerenerf'. Tussen de langgevelboerderij en de nutsvoorziening komt een hoogstamboomgaard. Hierdoor wordt het idee dat je een erf oprijdt nog verder versterkt. Bovendien zijn langgevelboerderijen met boomgaarden erg kenmerkend in deze straat. Op het erf, achter de langgevelboerderij, worden drie bouwmassa's gerealiseerd. Dit zijn zogenaamde schuurwoningen, die refereren naar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf. De architectuur van de schuurwoningen is vrij basic. Denk aan een eenvoudige zadeldak, weinig detaillering, een langwerpige vorm en het gebruik van natuurlijke materialen. Het erf wordt centraal ontsloten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het erf wordt informeel ingericht met een basic bestrating en wat groenelementen. Er is ook ruimte op het erf voor parkeren voor bezoekers. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn echter niet specifiek aangeduid. Het woonerf wordt landschappelijk ingepast.

Het plan gaat uit van een viertal bouwmassa's met in totaal zes woningen. Dit betekent dat er twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kap woningen worden gerealiseerd. In onderstaande afbeelding is het inrichtingsplan voor de locatie weergegeven.



Figuur 2.2.1: Inrichtingsplan Broekstraat 58, Mierlo (bron: Bergs Advies).

De bouwmassa's hebben een maximale inhoud van 1.000 m³ en worden gerealiseerd binnen een bouwvlak van 500 m². De twee-onder-één-kap woningen komen in een gezamenlijke bouwmassa van 1.000 m³. Uitbouwen bij de woningen zijn onder voorwaarden toegestaan. Aanbouwen zijn niet toegestaan. Bijgebouwen zijn zeer beperkt toegestaan, om verrommeling van het erf te voorkomen. Hiervoor is in de regels een specifieke bepaling opgenomen. Doel is om bijbehorende functies bij de woning, zoals een garage of overkapping, zoveel mogelijk binnen de hoofdmassa te realiseren.

Bijlage 1 bij deze toelichting betreft het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is een analyse van de buurtschap Het Broek opgenomen, evenals een plan voor de inrichting van de locatie, een voorstel voor de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de opmaat naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat de lange termijn visie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit.
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden.
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden.
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI wordt uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met aandacht voor de brede ruimtelijk-fysieke opgaven:

- een extra impuls te geven aan grote transitie, passend bij NOVI-prioriteiten;
- extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die heel belangrijk zijn voor Nederland.

De locatie Broekstraat 58 ligt niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. De bestemmingswijziging op de locatie is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie Broekstraat 58 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder-onderbouwing is dus verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro verstaan 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Deze laatste categorie is in de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Uit jurisprudentie blijkt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De herbestemming van de locatie Broekstraat 58 betreft dan ook geen stedelijke ontwikkeling. Een Ladder-onderbouwing is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor de ontwikkeling op de locatie Broekstraat 58.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor een verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De locatie Broekstraat 58 en directe omgeving is op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

De mogelijkheden en regels voor de structuren uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een nieuwe omgevingsverordening opgesteld, om te voldoen aan de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 11 maart 2022 vastgesteld, maar treedt pas op 1 januari 2024 (gelijktijdig met de Omgevingswet) in werking. Vooruitlopend daarop is op 15 april 2022 een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking getreden. Deze wijziging is opgenomen in de geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 1 augustus 2023.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de huidige regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gehanteerd als uitgangspunt. Daarnaast is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn enerzijds wijzigingen die nodig zijn vanwege de Omgevingswet en anderzijds wijzigingen door nieuwe inzichten.

Van belang voor herbestemmingen in het buitengebied, zoals op de locatie Broekstraat 58, is dat omgevingskwaliteit een centrale plek heeft gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.

De ontwikkeling aan de Broekstraat 58 gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (zie hoofdstuk 2). Het plan voldoet dan ook aan het beleid uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV, geconsolideerde versie 21 maart 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden. De regels in de IOV betreffen vigerend beleid en zijn dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze toelichting.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Voor de locatie Broekstraat 58 zijn met name de kaartbeelden 'stedelijke ontwikkeling' en 'basiskaart Landelijk gebied' relevant.

Het plangebied ligt binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' opgenomen. Het plangebied kent daarnaast nog enkele andere aanduidingen, die echter voor de ontwikkeling niet relevant zijn.

Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Voor het landelijk gebied is een aantal regels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Broekstraat 58:

- wordt een intensieve veehouderij gesaneerd in het kader van de maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant;
- wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning;
- worden drie bouwvolumes van maximaal 1.000 m³ toegevoegd, met in totaal vijf woningen;
- kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door:
 - een fysieke tegenprestatie te leveren, die voldoende is voor één maatwerktitel;
 - de aankoop van twee ruimte-voor-ruimte titels.

Hierna worden de relevante artikelen uit de verordening met de bijbehorende bepalingen weergegeven. Het gaat om de artikelen 3.77, 3.78 en 3.5. Het plan wordt daaraan getoetst.

Op 14 juni 2022 is de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In deze beleidsregel zijn uitgangspunten vastgesteld voor de beoordeling van de fysieke tegenprestatie voor het versterken van omgevingskwaliteit, zoals opgenomen in de IOV. De beleidsregel heeft onder andere betrekking op artikel 3.78 van de IOV.

De tekst uit de verordening is cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

De onderbouwing dat de ontwikkeling op de locatie Broekstraat 58 past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locaties ligt, is opgenomen in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting, evenals hierna bij de motivatie van artikel 3.78.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het initiatief is door de gemeente Geldrop-Mierlo besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

In de verordening wordt onder 'nieuwvestiging' verstaan 'vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende omgevingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan'.

Op de locatie Broekstraat 58 is weliswaar bebouwing toegestaan, maar er is in de huidige situatie sprake van een agrarisch bouwvlak met één agrarische bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is er sprake van het toevoegen van vijf woningen in een drietal bouwvolumes, en dus in feite van een opdeling van het bouwperceel. Een 'splitsing' is in de verordening gedefinieerd als 'nieuwvestiging van een bouwperceel door opdeling van een bestaand bouwperceel'. Volgens de provinciale verordening is op de locatie Broekstraat 58 dan ook sprake van nieuwvestiging van bouwpercelen.

- a. *de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*

De ontwikkeling binnen het plangebied heeft tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. Om de sanering van de intensieve veehouderij aan de Broekstraat 58 mogelijk te maken, vindt een woningbouwontwikkeling plaats.

- b. *de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*

De onder a. bedoelde versterking is niet op een andere wijze verzekerd.

- c. *de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*

Op de locatie wordt in totaal 2.442,99 m² aan bebouwing gesaneerd, met daarbij behorende voorzieningen en verharding (2.234,98 m²). Er is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat een intensieve veehouderijbestemming wordt beëindigd, waarmee voorkomen wordt dat er zich in de toekomst nog een intensieve veehouderij op de locatie vestigt. Verder wordt de locatie op een kwalitatieve wijze landschappelijk ingepast.

- d. *de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;*

De locatie ligt in een deel van het buitengebied van Geldrop-Mierlo, aangeduid als deelgebied 'Gulbergen en 't Broek'. Het initiatief past binnen het ontwikkelingsperspectief van dit gebied, zoals omschreven in de 'Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040', zie ook de toelichting in paragraaf 3.3.1.

- e. *is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*

De woonfunctie op de locatie Broekstraat 58 is een toekomstbestendige functie. Er is dan ook sprake van een activiteit die volhoudbaar is naar de toekomst.

- f. *de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de provinciale verordening beoogt te beschermen. In deze paragraaf wordt dit toegelicht.

- g. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*
Het initiatief is door de gemeente Geldrop-Mierlo besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. *als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*

1. *wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
Aan de Broekstraat 58 worden drie nieuwe bouwmassa's met in totaal vijf nieuwe woningen opgericht. Daarnaast wordt de agrarische bedrijfswoning herbouwd en omgezet naar burgerwoning. De woningen bevinden zich op een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingscluster. In paragraaf 2.2.1 is dit gemotiveerd.
2. *is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
De fysieke tegenprestatie, die bestaat uit de sanering van de agrarische bedrijfslocatie, is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie van een ruimte-voor-ruimte-kavel. In een separate notitie, die als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd, is onderbouwd dat de fysieke tegenprestatie die op de locatie Broekstraat 58 wordt geleverd (sloop bedrijfsbebouwing en sanering verharding) gelijk is aan een bedrag van € 125.000,-. De fysieke tegenprestatie is beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten uit de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. Hiermee is onderbouwd dat één maatwerktitel kan worden verkregen. Daarnaast worden er twee ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. In totaal kunnen er dus drie nieuwe bouwmassa's gerealiseerd worden op de locatie, naast de bestaande bouwmassa (huidige agrarische bedrijfswoning).
Conform artikel 6 van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' geldt voor de realisatie van meerdere wooneenheden binnen één gebouw als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit een inspanning ter hoogte van € 125.000,- per 1.000 m³ bouwvolume. Dit houdt in dat het ook mogelijk is om een bouwmassa van 1.000 m³ te splitsen in twee woningen.
Het plan aan de Broekstraat 58 gaat uit van twee vrijstaande woningen van 1.000 m³ en vier twee-onder-één kap woningen (in twee bouwmassa's van 1.000 m³).
3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
Zie de toelichting onder 2. Er worden twee ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Het bijbehorende bewijsstuk in de vorm van een certificaat is als bijlage 3 bij deze toelichting toegevoegd. Het betreft de mestnummers 111026628 (1.750 m²) en 111504818 (250 m²).

- b. *als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
De aanwezige rechten en toestemmingen voor de intensieve veehouderij, waaronder de verleende vergunningen, zijn reeds ingetrokken.

- c. *als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:.....*
Aangezien er geen sprake is van de ontwikkeling van een nieuw landgoed wordt niet op de afzonderlijke bepalingen ingegaan.

- d. *als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.*
De locatie Broekstraat 58 maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant deel uit van buurtschap Het Broek. De Broekstraat zelf is op de CHW aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. De woningbouwontwikkeling heeft geen invloed op het beloop van de Broekstraat. Het inrichtingsplan voor de locatie sluit aan op de karakteristiek van de buurtschap, zowel qua landschappelijke inpassing als qua karakteristiek van de bebouwing. Zie ook het inrichtingsplan in bijlage 1. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving. Zie ook de toelichting in paragraaf 4.10.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
De locatie aan de Broekstraat 58 ligt in een bebouwingsconcentratie. In paragraaf 2.2.1 is dit gemotiveerd.
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*
Deze bepaling is niet van toepassing.

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;*
- b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.*

Artikel 3.5 van de IOV ziet toe op de ‘zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit’. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied en meerwaardecreatie. Als bijlage 1 bij deze toelichting is een inrichtingsplan opgenomen. In paragraaf 2.2 is het inrichtingsplan globaal beschreven.

De ontwikkeling aan de Broekstraat 58 voldoet aan de regels uit de hiervoor genoemde artikelen 3.5, 3.77 en 3.78 van de IOV en daarmee aan het beleid uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Geldrop - Mierlo 2040

Op 6 februari 2023 is de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040 vastgesteld. Dit is een integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie geeft de gemeente aan welke doelen zij voor de lange termijn heeft. Hoeveel woningen wil men bouwen, wanneer wil men energieneutraal zijn en hoe wil men dat het landschap er over 15 jaar uitziet? De omgevingsvisie is geen concreet plan, het bevat vooral de doelen en ambities die de gemeente heeft en hoogstens de hoofdlijn van het beleid.

De bestaande kwaliteiten vormen een belangrijke basis voor de visie. De locatie Broekstraat 58 maakt deel uit van de lintbebouwing 't Broek met haar vele oude boerderijgebouwen. Een groot deel van dit lint, ten zuiden van de locatie Broekstraat 58, is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In de omgevingsvisie is een onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Elk deelgebied in de gemeente is anders. Het landschap is anders, de opgaven die er spelen zijn anders en dus verschillen ook de mogelijke functies. Voor elk deelgebied is een eigen toekomstperspectief opgesteld. De locatie Broekstraat 58 ligt in het deelgebied ‘Gulbergen en 't Broek’.

De Gulbergen is een grootschalig gemaakt landschap. De weidse uitzichten maken een bezoek een bijzondere beleving. Het contrast met het gehucht 't Broek aan de oostzijde is groot. Dit is een authentiek agrarisch landschap en een beschermd dorpsgezicht. De kleinschalige verkaveling, de landschapselementen en erven met historische bebouwing zijn hier bijzonder.

De doelen in dit deelgebied zijn:

- de Gulbergen door te ontwikkelen tot een sport- en recreatiegebied van regionale allure;
- een bijdrage te leveren aan het realiseren van een ecologische verbinding tussen de Strabrechtse heide, de Molenheide en de Stiphoutse Bossen;
- het behoud en beleefbaar maken van het authentieke landschap rond 't Broek.

Hierna wordt ingegaan op het laatste doel, aangezien dit van toepassing is op de locatie Broekstraat 58.

De gemeente wil de kwaliteiten van 't Broek in stand houden en beleefbaar maken. Functies die zich beperken tot de erven, de kwaliteiten ondersteunen en de beleefbaarheid vergroten zijn hier welkom. In de omgevingsvisie wordt een aantal functies genoemd die mogelijk zijn op vrijkomende erven:

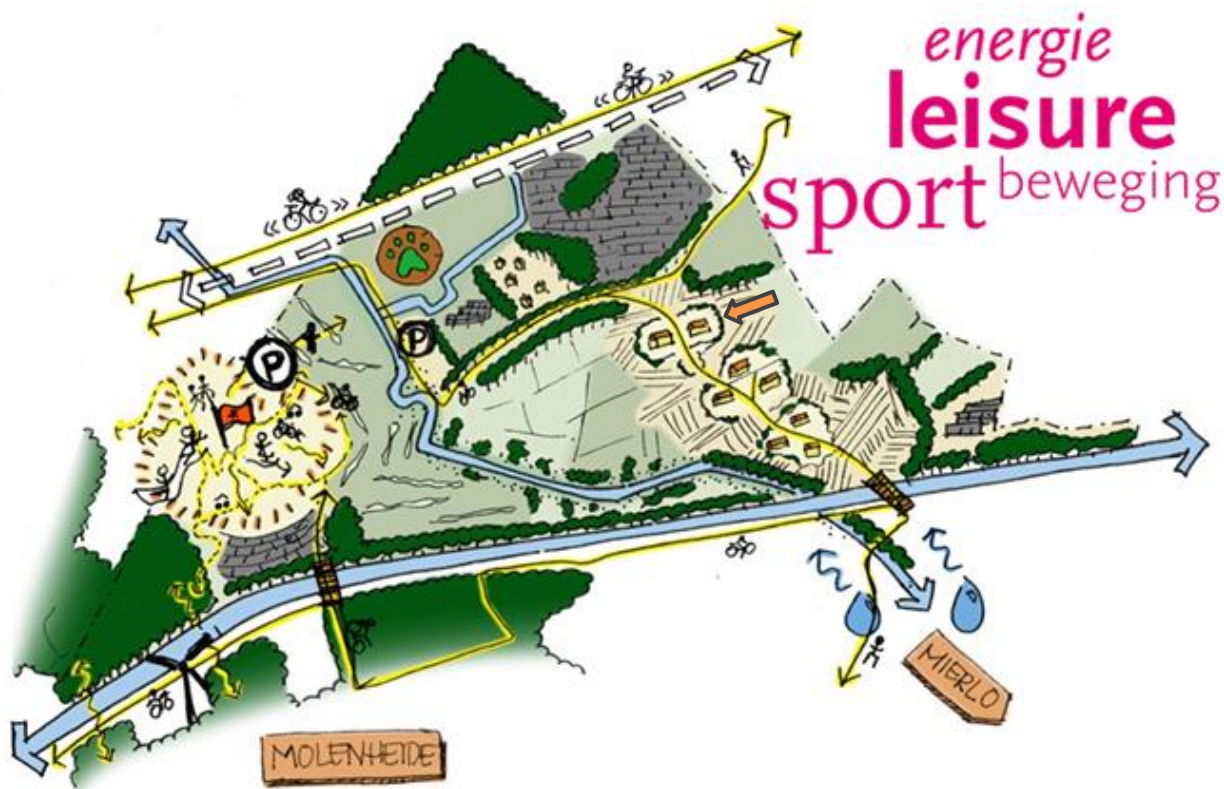
- kleinschalige recreatie, bedrijven in categorie 1 en 2, evt in de vorm van een verzamelgebouw met kleinschalige bedrijven;
- zorgfuncties of andere maatschappelijke functies, die baat hebben bij de rust en uitstraling van het landelijk gebied;
- bijzondere woonvormen (zoals groepswonen of tiny houses).

Per deelgebied is een aantal voorwaarden gesteld. De voorwaarden voor 't Broek zijn als volgt:

- passend bij beschermde cultuurhistorische waarden (erfinrichting, bebouwing, verkaveling);
- geen bedrijfsverzamelgebouwen;
- geen verstoring van natuurwaarden en negatief effect op bodem en watersysteem.

Landschapselementen, erfinrichting en de kwaliteit van de bebouwing kunnen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de erven.

De afbeelding hierna geeft een sfeerbeeld als schets van de mogelijke ontwikkelingsrichting van het deelgebied 'Gulbergen en 't Broek'.



Afbeelding 3.3.1.1: Schetsimpressie gebiedsperspectief 'Gulbergen en 't Broek'. De locatie Broekstraat 58 is aangeduid met een oranje pijl (bron: Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040).

Conclusie

De bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58 past binnen het beleid, zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040'. De inrichting en indeling van het erf sluit aan bij de omgeving, die gekenmerkt door karakteristieke langgevelboerderijen en boomgaarden. Het woonerf wordt landschappelijk ingepast, waarbij het authentieke agrarische landschap wordt behouden.

3.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

Onderdeel van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' vormt de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' (8 november 2010). Het doel van deze visie is om richting te geven aan initiatieven binnen de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De visie richt zich onder andere op sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. De visie geeft aan dat maatwerk per initiatief nodig is en dat het bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de initiatieven. Buurtschap Het Broek is in de visie aangewezen als een bebouwingsconcentratie. De gebiedsvisie biedt dus een kader voor toekomstige ontwikkelingen.

De gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is in hoofdstuk 2 van het inrichtingsplan (bijlage 1 bij de toelichting) beschreven en verbeeld. Het belangrijkste uitgangspunt voor Het Broek is dat vanwege de cultuurhistorische waarden het historische karakter van Het Broek in stand gehouden en versterkt dient te worden. In het inrichtingsplan zijn de uitgangspunten uit dit beleid meegenomen. Tevens heeft een analyse van het plangebied en de omgeving plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een plan dat aansluit op de karakteristiek van Het Broek.

Conclusie

De bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58 past binnen het beleid, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

3.3.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

In het woonbeleid maakt de gemeente Geldrop-Mierlo keuzes over onderwerpen op het gebied van wonen, bijvoorbeeld over locaties voor nieuwbouw, de verdeling van woonruimte, afspraken met woningcorporaties en het verduurzamen van woningen.

In 2020 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een nieuwe woonvisie vastgesteld voor de periode 2020–2028. In de woonvisie is ook een aantal doelen geformuleerd. De beoogde woningen binnen het plangebied dragen niet bij aan de doelen, zoals genoemd in de woonvisie. Toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte of de Maatwerkregeling is niet opgenomen in deze visie. De toepassing van deze regelingen komt niet ten laste van de gemeentelijke woningbouwopgave, maar vloeit voort uit de provinciale rood-voor-groen regelingen.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Broekstraat 58 is in de huidige situatie geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Wel is de locatie nog agrarisch bestemd. Er is één bedrijfswoning op de locatie aanwezig, inclusief een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De locatie krijgt in de nieuwe situatie een woonfunctie. Hier vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. De woningen betreffen milieugevoelige functies. Het is dan ook van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de herbestemming of die de herbestemming belemmeren. In de omgeving van de nieuwe woonfunctie kunnen bedrijven liggen die (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook andere typen bedrijven die milieuhinder veroorzaken kunnen een rol spelen. De exploitatie van deze bedrijven kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Een eerste toets kan plaatsvinden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
 - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
 - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 4.2.1: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

Op de locatie Broekstraat 58 is sprake van het toekennen van een woonfunctie. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving betreft het bedrijf aan de overzijde van de weg; het rundveebedrijf aan de Broekstraat 75. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf bedraagt circa 20 meter. De afstand tussen de nieuwe woonbestemming en het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (kas) van de bloemisterij bedraagt circa 39 meter.

De VNG-brochure hanteert voor een rundveebedrijf een richtafstand van 100 meter. Bepalend hierbij is het aspect geur. De omgeving van de locatie Broekstraat 58 kan getypeerd worden als 'gemengd gebied', vanwege de afwisseling in functies, zoals woningen, agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven, horeca). Hierdoor kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd. Er moet dus rekening gehouden worden met een richtafstand van 50 meter.

In het ontwerp voor de woonlocatie is rekening gehouden met de richtafstand van 50 meter. Daarbij is tevens rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het rundveebedrijf en de te hanteren geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij. In paragraaf 4.6 wordt dit nader toegelicht. Dit heeft geresulteerd in een geurcontour die op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen. In de regels is bepaald dat binnen de geurcontour het gebruik van gebouwen als een geurgevoelig object niet is toegestaan.

Binnen 200 meter van de locatie, aan de noordwestkant, bevindt zich een agrarisch bedrijf aan de Broekstraat 79-83. Deze locatie is bestemd als 'Agrarisch - Bouwvlak' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op de locatie was een rundveehouderij (vleesvee) gevestigd, die inmiddels is gestaakt. Planologisch gezien is hier echter nog steeds een intensieve veehouderij toegestaan. Zoals hiervoor al aangegeven hanteert de VNG-brochure voor een rundveebedrijf een richtafstand van 50 meter bij 'gemengd gebied'. Voor een varkens- en pluimveebedrijf bedraagt de richtafstand 100 meter bij 'gemengd gebied'. Conform het bestemmingsplan is een dergelijk intensief veehouderijbedrijf toegestaan op de locatie. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' bedraagt ruim 150 meter. Aan de richtafstanden voor een intensieve veehouderij wordt voldaan.

Binnen 200 meter van de locatie, aan de zuidkant, bevindt zich ook nog een rundveebedrijf aan de Broekstraat 50. Deze locatie is bestemd als 'Agrarisch - Bouwvlak'. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor 40 melkkoeien en 18 stuks jongvee. De kortste afstand van de nieuwe woonbestemming tot het agrarisch bouwvlak van het rundveebedrijf bedraagt circa 135 meter. Aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan.

Voor wat betreft de overige (agrarische) bedrijven in de omgeving wordt voldaan aan de richtafstanden. Deze bedrijven bevinden zich allen op een afstand van meer dan 200 meter van de nieuwe woonbestemming.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat in de omgeving van de locatie Broekstraat 58 geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de herbestemming van de locatie. Ook de herbestemming zelf zorgt niet voor een belemmering van omliggende bedrijfsactiviteiten.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van vijf nieuwe woningen op de locatie Broekstraat 58 mogelijk. Op deze locatie is dan ook sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten.

Door de K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is noodzakelijk omdat de locatie van de nieuwe woningen binnen de geluidzones van de Broekstraat en Heiderschoor ligt. De rapportage (d.d. 24 mei 2024) is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna worden de resultaten toegelicht.

Broekstraat

- De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Broekstraat is maximaal 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Indien de maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied wordt overschreden is nieuwbouw in dit gebied alleen mogelijk door het toepassen van één of meer dove gevels. Dit is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen. Door de nieuwe woningen akoestisch slim te ontwerpen kan het aantal gevels wellicht beperkt blijven (te denken valt aan het toepassen van geluidsschermen, loggia's).
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject een open plaats tussen bestaande bebouwing opvult.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat de woningen dienen te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen.
- Conform het Bouwbesluit worden in het geval van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Heiderschoor

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Op de verbeelding is op het bouwvlak van de langgevelboerderij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding alle verdiepingshoogten van de naar de weg gekeerde gevel als 'dove gevel' uitgevoerd dienen te worden. Voor de overige gevels waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreven, maar de maximale ontheffingswaarde niet, is door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vastgesteld.

Industrielawaai

De locatie bevindt zich buiten de zones van een gezoneerd bedrijventerrein. Voor wat betreft de omliggende bedrijven wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid, zie paragraaf 4.2. Het aspect Industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de herbestemming.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58 indien de naar de weg gekeerde gevel van de langgevelboerderij als dove gevel wordt uitgevoerd en voor de overige gevels waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling van vijf nieuwe woningen op de locatie Broekstraat 58, in combinatie met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse, valt ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project. Bovendien is binnen de nieuwe bestemming het oprichten van een veehouderij niet (meer) mogelijk. Het plan leidt dus tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. De bedrijfswoning wordt herbouwd en deze krijgt een woonbestemming. Daarnaast worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Er is dus sprake van nieuwe gevoelige objecten.

Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Met name de concentratie van fijnstof (PM_{10}) is bepalend voor de luchtkwaliteit. Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaarten 'Fijnstof 2021 (PM_{10})' en 'Fijnstof 2021 ($PM_{2,5}$)' van de Atlas Leefomgeving.

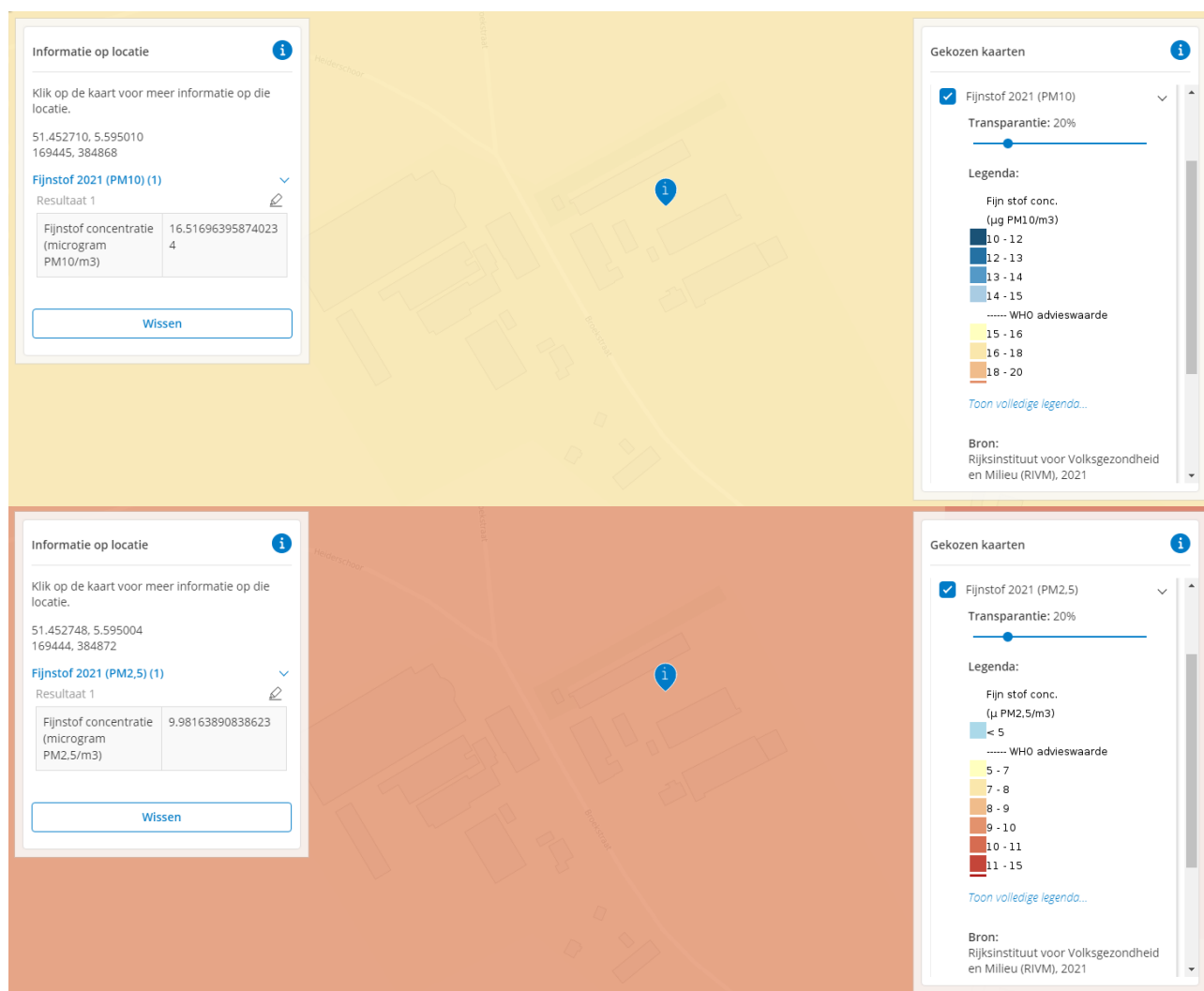
Uit de kaart blijkt dat ter plaatse sprake is van een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $16,52 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is lager dan de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Uit de kaart blijkt dat ter plaatse sprake is van een jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ van $9,98 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is lager dan de norm van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende geschikt voor de functie wonen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58.



Figuur 4.4.1: Uitsneden kaarten Fijnstof 2021, PM_{10} en $PM_{2,5}$ (bron: Atlas Leefomgeving)

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige woonbestemming op de locatie Broekstraat 58. Het onderzoek bestaat uit een aantal onderdelen, namelijk een vooronderzoek, een verkennend bodemonderzoek voor de verdachte deellocaties (NEN5740), bodemonderzoek voor het overig terrein (NEN5740), bodemonderzoek voor de asbestverdachte terreindelen (NEN5707) en bodemonderzoek naar de druppelzones (NEN5740 en NEN 5707). De rapportage d.d. 10 oktober 2023 is toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

Geconcludeerd is dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging en de bouw van de woningen.

Aangezien in het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld dat het gewogen asbestgedeelte van de onderzochte halfverharding de grens voor nader onderzoek overschrijdt, is door Bodeminzicht tevens een nader asbestonderzoek van de aanwezige puinverharding uitgevoerd. De rapportage d.d. 16 juli 2024 is toegevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting. Ter plaatse van een gedeelte van de puinverharding is sprake van een asbestverontreiniging boven de interventiewaarde. De hoeveelheid puinverharding die met asbest verontreinigd is boven interventiewaarde wordt vastgesteld op 224 m³. Geadviseerd wordt om dit puin te saneren op basis van de geldende wetgeving en veiligheidseisen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58. De puinverharding met een asbestverontreiniging boven de interventiewaarde wordt gesaneerd.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Broekstraat 58 ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in de volgende tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 4.6.1: Normen/afstanden volgens de Wgv.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	2	3
Buiten bebouwde kom	8	14
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke vaste afstand (m)	Wettelijke vaste afstand (m)
Binnen bebouwde kom	100	100
Buiten bebouwde kom	50	50

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, waarmee de wettelijke kaders maatgevend blijven.

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wvg kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen specifiek beleid, waarin toetswaarden zijn opgenomen voor de achtergrondbelasting. De toetswaarde die de provincie Noord-Brabant hanteert in de IOV is een maximaal hinderpercentage van 12% binnen de bebouwde kom en 20% buiten de bebouwde kom. Omdat de locatie Broekstraat 58 buiten de bebouwde kom ligt wordt het maximale hinderpercentage van 20% toegepast. Dit hinderpercentage staat in een concentratiegebied gelijk aan een achtergrondbelasting van 20 OUe/m³. Is de achtergrondbelasting hoger dan de toetswaarde, dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Beoordeling ontwikkeling

Bij besluitvorming omtrent de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

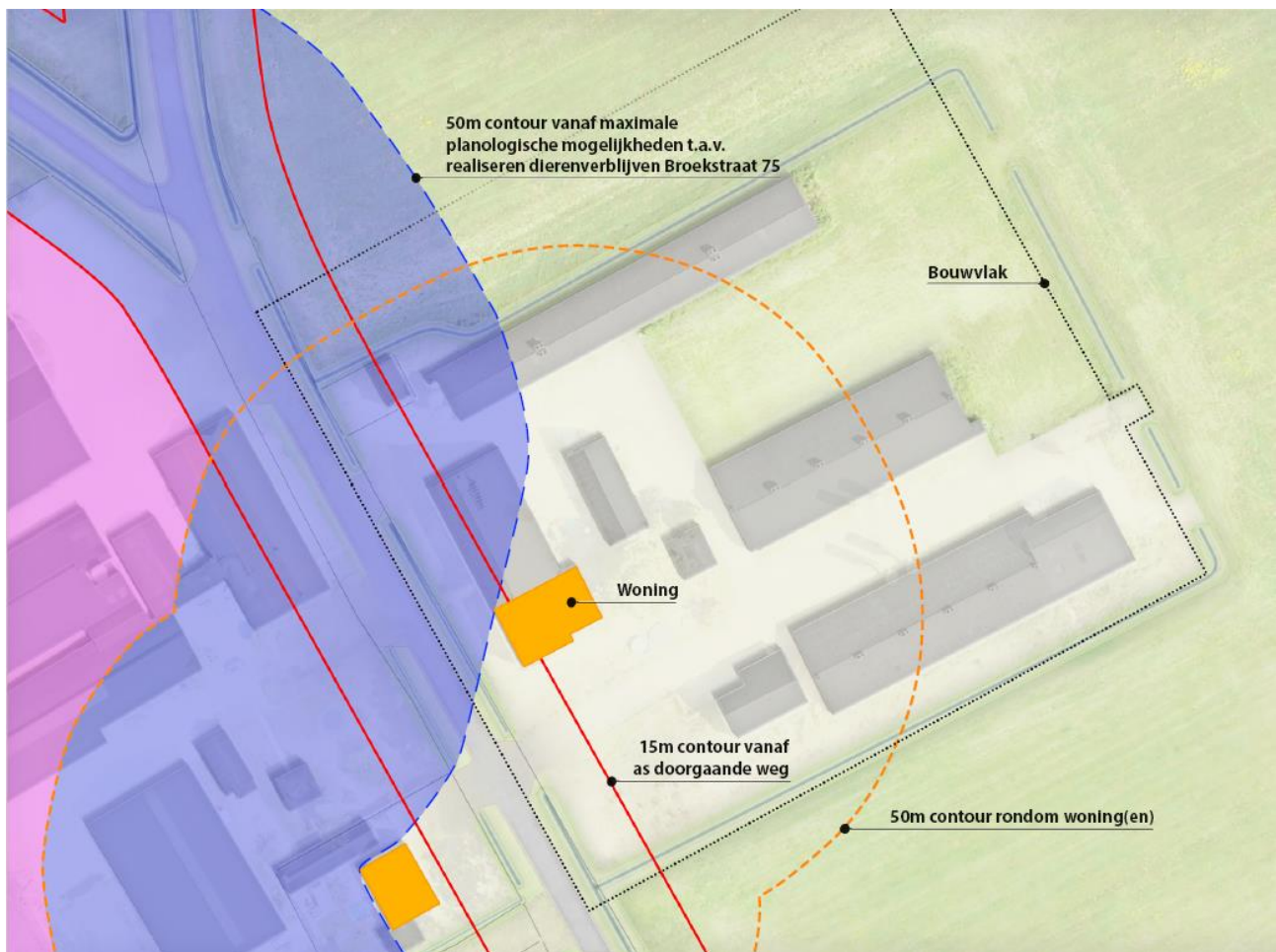
Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk, waarbij vijf nieuwe woningen worden toegestaan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de minimale afstand tussen veehouderijen en woningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen) van 50 meter.

Voor woningen behorende bij (voormalige) veehouderijen of ruimte voor ruimte woningen gelegen buiten de bebouwde kom geldt op basis van artikel 3 lid 2 van de Wvg een vaste afstand van minimaal 50 meter tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object.

In dit geval wordt niet alleen gekeken naar de bestaande emissiepunten op het rundveebedrijf aan de Broekstraat 75. Tevens is gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden van het rundveebedrijf. Binnen het agrarisch bouwvlak is het immers mogelijk om emissiepunten te verplaatsen of om nieuwe emissiepunten te realiseren. Deze flexibiliteit binnen het agrarisch bouwvlak wordt echter door een aantal zaken beperkt:

- conform het geldende bestemmingsplan op de locatie Broekstraat 75 mag de zone tot 15 meter vanuit de as van de weg (Broekstraat) niet worden bebouwd;
- binnen een zone van 50 meter vanuit de gevel van de woning aan de Broekstraat 73 kan geen nieuw emissiepunt worden gerealiseerd;
- binnen een zone van 50 meter vanuit de gevel van de bedrijfswoning aan de Broekstraat 58 kan geen nieuw emissiepunt worden gerealiseerd.

Vanuit de maximale planologische mogelijkheden van het rundveebedrijf aan de Broekstraat 75 is een geurcontour van 50 meter getrokken. De contour is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de regels is bepaald dat binnen de geurcontour het gebruik van gebouwen als een geurgevoelig object niet is toegestaan.



Figuur 4.6.1: Geurcontour van 50 meter (blauwe stippellijn), bepaald op basis van de maximale planologische mogelijkheden op de locatie Broekstraat 75 (bron: Bergs Advies).

Geconcludeerd kan worden dat op deze manier voldaan wordt aan de minimale afstanden. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het tegenovergelegen rundveebedrijf.

Woon- en leefklimaat

Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Broekstraat 58 is gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2022', afkomstig van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De achtergrondgeurbelasting op de locatie Broekstraat 58 ligt tussen de 0 en 3 Ou/m³. Het woon- en leefklimaat op de locatie kan dan ook als 'zeer goed' worden beoordeeld.



Figuur 4.6.2: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur juni 2022' met aanduiding locatie Broekstraat 58 (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58. Wel is een geurcontour op de verbeelding opgenomen, waarbinnen het gebruik van gebouwen als een geurgevoelig object niet is toegestaan.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van de locatie Broekstraat 58 aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over de locatie ligt. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen in de omgeving aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour over de locatie. In de omgeving van de locatie is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58.

4.8 Kabels en leidingen

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van de locatie Broekstraat 58 geen kabels en leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58.

4.9 Water

Bij elk ruimtelijk plan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Dit betekent dat bij een toename van verharding voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voorheen. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Het plan aan de Broekstraat 58 betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Door de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. Conform het beleid van het waterschap is sprake van een hydrologisch neutraal plan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Geldrop-Mierlo 2023-2027 is het beleid voor omgang met water bij nieuwbouw opgenomen. Alle nieuwbouw dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Buiten de bebouwde kom betreft dit drukriolering. Eigenaren moeten hun afvalwater altijd gescheiden aanleveren aan de perceelgrens, zodat ze voorbereid zijn op gescheiden riolen, die later kunnen worden aangelegd. De lozing van huishoudelijk afvalwater op oppervlaktewater en in de bodem is niet toegestaan. Bij bouw aanvragen wordt dit verankerd. Hierbij worden de regels in de aansluitverordening van de gemeente gevolgd.

Bij alle ontwikkelingen en aanpassingen ten aanzien van de bovengrondse inrichting, weegt de gemeente de risico's op wateroverlast mee. Bij nieuwbouw, ongeacht de toename van het verhard oppervlak, volgt de gemeente Geldrop-Mierlo het principe van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Nieuwbouw (uitbreiding, inbreiding, bijgebouwen), herbouw of aanbouwen kan tot een toename leiden van afvoerend oppervlak en daardoor versnelde afvoer van hemelwater. Het risico op wateroverlast neemt hierdoor toe. Bij nieuwbouw is er vaak nog voldoende ruimte en flexibiliteit om water te bergen en de (openbare) ruimte klimaatbestendig in te richten. De gemeente streeft naar robuuste watersystemen, waarbij het hemelwater bij voorkeur bovengronds wordt geïnfiltreerd in de bodem. In deze situaties dienen initiatiefnemers binnen het plangebied de waterberging op te lossen en geldt een eis van 60 mm per m² verhard oppervlak. Groene daken worden in basis als verhard beschouwd maar tellen wel mee in de waterberging voor het aantal mm dat op het dak kan worden geborgen. Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm. Enkel in geval van hoge grondwaterstanden kan worden afgeweken.

Het erf centraal in het plangebied heeft een oppervlak van 415 m². De exacte hoeveelheden verharding per woning zijn nog niet bekend, maar er is rekening gehouden met 200 m² per woning. Het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt 1.615 m². Dit betekent dat er een hemelwaterberging gerealiseerd dient te worden met een minimale inhoud van 96,9 m³.

De GHG ligt op een diepte van 0,7 m. Dit vormt de maximale diepte voor de hemelwaterberging. De sloot rondom het plangebied is al deels bestaand en krijgt een lengte van 254 meter. Met een diepte en bodembreedte van 0,5 meter en taluds van 1:1 heeft deze sloot een capaciteit van 0,5 m³ per strekkende meter. Dit komt uit op een totaal van 127 m³ aan bergingscapaciteit. Dit geeft een overcapaciteit van 30,1 m³. Met een noodoverloop op het maaiveld blijft het hemelwater binnen het perceel en wordt de veiligheid gegarandeerd.

Om de bergingsopgave te waarborgen is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo is doorvertaald in de regels van het geldend bestemmingsplan. Op de locatie Broekstraat 58 zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen gelden beperkingen ten aanzien van bouw- en grondwerkzaamheden.

Op de locatie Broekstraat 58 is reeds enige tijd geleden door ArcheoPro een archeologisch onderzoek verricht. De rapportage d.d. 22 november 2011 is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgt de conclusie.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied hooguit een middelhoge verwachting voor resten van (jacht) kampjes uit de steentijd, evenals voor nederzittingsresten of grafvelden uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd en de Romeinse tijd en voor resten van huisplaatsen en bijgebouwen uit de middeleeuwen. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied zestien boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer.

Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied van oorsprong uit podzolbodems bestaat, waarvan de toplaag ongeveer op dezelfde hoogte moet hebben gelegen als het huidige maaiveld. De bovenste veertig centimeter van de podzolbodems is ten gevolge van langdurige akkerbouw en bemesting vanuit de nabijgelegen boerderijen opgenomen in een veertig centimeter dikke bouwvoor. Mogelijk bedraagt de dikte van de bouwvoor in de nabije omgeving van het plangebied plaatselijk 50 cm en kwalificeert deze hierdoor net als enkeerdgrond. Binnen het plangebied kwalificeren de bodems echter hooguit als laarpodzolgronden en is geen sprake van een esdek dat is ontstaan ten gevolge van potstalbemesting. Deze bodemopbouw is op slechts twee boorpunten op het weiland ten noorden van het plangebied, aangetroffen. Op alle overige delen van het plangebied is de bodem tot minimaal zeventig centimeter beneden het maaiveld verstoord. De gemiddelde verstoringdiepte bedraagt ongeveer tachtig centimeter.

Tijdens het zeven van het met de megaboer opgeboorde zand zijn slechts moderne insluitsels gevonden. In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, is het KNA-onderdeel Waardestelling, in het rapport niet nader uitgewerkt.

Gezien het ontbreken van een esdek, het verloren gaan van de oorspronkelijke podzolbodems tot (diep) in de C-horizont, alsmede in verband met het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

De SRE Milieudienst heeft ingestemd met de conclusie van het archeologisch rapport en onderschrijft het voorstel van de rapporteurs geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren vanwege de aangetoonde verstoorde bodem, waardoor de kans op waardevolle archeologische vindplaatsen erg klein is. Dit selectieadvies heeft geresulteerd in een selectiebesluit d.d. 27 april 2012.

Een zone aan de wegzijde van het plangebied maakt geen deel uit van het onderzoeksgebied van het verrichte archeologisch onderzoek. Voor deze zone is een archeologisch inventariserend veldonderzoek verkennende fase (booronderzoek) verricht door KSP Archeologie. De rapportage d.d. 4 april 2024 is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgt de conclusie:

Uit het booronderzoek is gebleken dat er geen podzolbodem aanwezig is, maar dat de oorspronkelijke bodem zeer waarschijnlijk een beekeerdgrond is geweest. Daarnaast heeft men de grond opgehoogd met een humeus zandpakket om geen last te krijgen van de hoge grondwaterstand, veroorzaakt door de van oorsprong ondiep aanwezig leemlaag. Hoewel het potentiële archeologische sporenniveau in de top van de C-horizont nog intact aanwezig is, zal het plangebied vanwege de oorspronkelijke ondiepe grondwaterstand ongeschikt zijn geweest voor bewoning, waardoor de kans klein is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Op basis van bovenstaande is zowel de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingen uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd naar laag bijgesteld. Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing. Op basis van de bevindingen adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Advies Archeologische Monumentenzorg 2024 - nr. 8, mevr R. Berkvens). Het advies van KSP Archeologie om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren is niet overgenomen. Geadviseerd is om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Op 17 juni 2024 is door RAAP een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De rapportage d.d. 12 juli 2024 is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgt de conclusie.

Het doel van het proefsleuvenonderzoek was het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein. Tijdens het onderzoek zijn verspreid over het plangebied vijf proefsleuven aangelegd met een totaal oppervlak van ca. 270 m². Dit komt neer op een dekkingsgraad van 8% van het totale plangebied. Het onderzoek heeft een beperkt aantal sporen en vondsten opgeleverd. De sporen bestaan uit een aantal greppels en een grondverbeteringsspoor (een kuil waarin vruchtbare grond werd aangebracht). Hoewel er weinig dateerbaar materiaal uit de sporen is ingezameld is een vermoedelijke datering te plaatsen in de nieuwe tijd. Door de beperkte gaafheid en informatiewaarde van de aangetroffen resten is er geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. De diepgaande bodemverstoring en het gebrek aan een vindplaats geeft aanleiding om voor het plangebied de archeologische verwachting uit het vooronderzoek over te nemen. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat het terrein niet van archeologische waarde is. Op basis van het onderzoek wordt door RAAP aanbevolen het onderzoeksgebied vrij te geven voor verdere werkzaamheden. Dit advies betreft een selectieadvies.

Op 12 juli 2024 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant aangegeven dat ze instemmen met de vrijgave van het plangebied voor de geplande werkzaamheden (Advies Archeologische Monumentenzorg 2024 - nr. 170, mevr R. Berkvens). Het plangebied is afgeschaald naar een terrein zonder archeologische verwachting. Er is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen ter plaatse van het plangebied.

Cultuurhistorie

De locatie Broekstraat 58 maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant deel uit van buurtschap Het Broek. Dit wordt als volgt omschreven:

"Buurtschap met driehoekige pleinen en lintbebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1800-1920. De weg door het buurtschap en het kleine onverharde driehoekige plein kennen een beplanting met eiken. Deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht."

Het deel van de buurtschap direct ten zuiden van de locatie Broekstraat 58 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De Broekstraat zelf is op de CHW aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'.

De herbestemming van de locatie Broekstraat 58 leidt niet tot aantasting van de karakteristiek van de buurtschap. Het plan zorgt juist voor een versterking van de karakteristiek, door de realisatie van een langgevelboerderij met hoogstamboomgaard en de landschappelijke inpassing van het woonerf. Met het plan verandert er niets aan het beloop van de Broekstraat. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58.

4.11 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten. De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect.

Voor de locatie Broekstraat 58 geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Strabrechtse Heide & Beuven', op circa 4 km afstand ligt. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. In dit geval is de varkenshouderij gestaakt en wordt de agrarische bestemming veranderd in een woonbestemming. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering is de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. In het kader van het nieuwe plan vinden zowel sloop als bouwwerkzaamheden plaats. Er is een tweetal Aeries-berekeningen gemaakt om te beoordelen of het plan geen significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Hierbij is gekeken naar de sloopfase, aanlegfase en gebruiksfase. De Aeriesberekeningen zijn opgenomen als bijlage 10 en 11 bij deze toelichting.

Uit de resultaten van de berekeningen kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de locatie Broekstraat 58 worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Op de locatie Broekstraat 58 vinden sloop- en bouwwerkzaamheden plaats. Er wordt weinig tot geen beplanting verwijderd. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Door Exlan is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage d.d. 13 juli 2023 is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de resultaten weergegeven.

Het plan en de daarbij behorende werkzaamheden zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

Binnen het plangebied zijn wel (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Hier dient met de sloop en de bouw rekening mee te worden gehouden. De sloopwerkzaamheden dienen tussen september en maart plaats te vinden (buiten het broedseizoen), nadat de (tijdelijke) huismuskasten zijn opgehangen. Daarnaast wordt geadviseerd geen vogelschroot toe te passen. Mocht dit wel worden toegepast, dan het vogelschroot plaatsen op de derde panlat van onder vast te maken, zodat er voor de huismussen in de nieuwe woningen ook mogelijkheden zijn om te broeden. Tenslotte moet het dak van de nieuwe woningen voorzien worden van een dakgoot.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58.

4.12 Verkeer en parkeren

De woningen op de locatie Broekstraat 58 worden ontsloten op de Broekstraat. Dit is een verharde weg, die wordt gebruikt door zowel bestemmingsverkeer als doorgaand verkeer. De weg wordt aan de noordkant ontsloten via Helmond (de wijk Brandevoort) en Nuenen en aan de zuidzijde via de Burgemeester Termeerstraat naar de Geldropseweg in Mierlo. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen in de nieuwe situatie immers voornamelijk auto's van en naar de woonlocatie bewegen. De verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen beduidend minder zijn dan dat het geval is bij een agrarisch bedrijf.

Volgens het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' dient er tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid uit de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (1 november 2022)'.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een norm van 2,0-2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor een twee-onder-één-kap woning geldt een norm van 1,8-2,6 parkeerplaatsen per woning. Bij elk van de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in twee tot drie privé parkeerplaatsen. Daarnaast is er informeel ruimte op het woonerf om te parkeren. De parkeerregeling is opgenomen in de regels van het plan ter borging van de parkeerplaatsen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Broekstraat 58.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is het voorliggend bestemmingsplan het kaderstellend plan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Het initiatief valt dus niet onder het Besluit m.e.r.. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Broekstraat 58 betreft een kleinschalig plan. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. De ontwikkeling heeft geen effect op de algehele milieubelasting en de leefomgeving. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het plan kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen zorgt ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Broekstraat 58 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de gronden die een woonbestemming krijgen, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente Geldrop-Mierlo beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van de plankosten, waaronder leges voor het bestemmingsplan. Ook wordt vastgelegd dat eventuele kosten als gevolg van tegemoetkoming in planschade op de initiatiefnemer worden verhaald.

6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Geldrop-Mierlo hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' en enkele recente bestemmingsplannen voor woonlocaties in het buitengebied. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen.

6.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

6.3.2 Bestemmingsregels

Voor de locatie Broekstraat 58 gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. De bouwregels worden gevolgd door specifieke gebruiksregels.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen.

Artikel 8: Overige regels

In dit artikel is een aantal overige regels opgenomen, zoals regels met betrekking tot de verwijzingen naar andere wettelijke regelingen, regels omtrent parkeren en laden en lossen en regels die van toepassing zijn ter plaatse van de geurzone.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

7 Overleg en procedure

7.1 Dialoog

De bestemmingswijziging aan de Broekstraat 58 vindt plaats op één kadastraal perceel, dat geheel in eigendom is van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden reeds geïnformeerd over het plan op de locatie. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de direct omwonenden nogmaals geïnformeerd over het plan. De resultaten van deze dialoog zijn (geanonimiseerd) opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting.

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat de ontwikkeling in de basis voorstelbaar is. De sanering van een locatie voor intensieve veehouderij is op deze plek een wenselijke ontwikkeling. Er is echter gevraagd om het plan verder uit te werken om zodoende aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en volledig is gericht op versterking van de omgevingskwaliteit. Naar aanleiding van deze reactie is het inrichtingsplan verder uitgewerkt. In het inrichtingsplan is een analyse van de buurtschap Het Broek opgenomen, evenals een plan voor de inrichting van de locatie, een voorstel voor de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing. In de regels van het bestemmingsplan is daarnaast een aantal specifieke bepalingen opgenomen, om deze kwaliteit te waarborgen. Denk aan eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en specifieke bepalingen met betrekking tot uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen. De provincie had daarnaast nog enkele opmerkingen met betrekking tot de berekening van de fysieke tegenprestatie. Die opmerkingen zijn verwerkt.

Het waterschap stemt in met de watertoets. Gevraagd is wel om de waterbergingsopgave nog in de toelichting op te nemen, evenals informatie over de dimensionering van de infiltratievoorziening. De informatie is toegevoegd aan zowel het inrichtingsplan in bijlage 1 als aan de toelichting (paragraaf 4.9).

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo' heeft de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen, die als bijlage 14 bij de toelichting is gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 28 oktober 2024 vastgesteld.