

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BROEKSTRAAT 26 MIERLO**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 26 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

CRIJNS RENTMEESTERS BV

Ing. M.J.M. Crijns & mr. E.G.H. Göertz

Januari 2015, aangevuld maart 2015

INHOUD

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planlocatie	4
1.3 Doel.....	5
1.4 Leeswijzer	5
2 BELEIDSKADER.....	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	6
2.2 Provinciaal beleid.....	6
2.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	6
2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	7
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	7
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo	10
2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo.....	10
2.4.3 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.....	10
3 PLANBESCHRIJVING	12
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving.....	12
3.2 Huidige bestemming planlocatie.....	13
3.3 Toekomstige situatie.....	15
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPTECTEN EN MILIEUASPECTEN	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Geluidhinder	17
4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
4.4 Externe veiligheid	17
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Milieuzonering.....	18
4.7 Geurhinder.....	18
4.8 Natuur en landschap.....	19
4.10 Leidingen en infrastructuur	19
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.11.1 Archeologie.....	19
4.11.2 Cultuurhistorie	21
4.12 Verkeer en parkeren.....	23
4.13 Waterhuishouding.....	23
4.13.1 Inleiding	23
4.13.3 Bodemgebruik en grondwater.....	24
4.13.4 Waterparagraaf.....	24
4.14 Duurzaamheid	24

BIJLAGE 1: Tekening wijziging van het bestemmingsplan

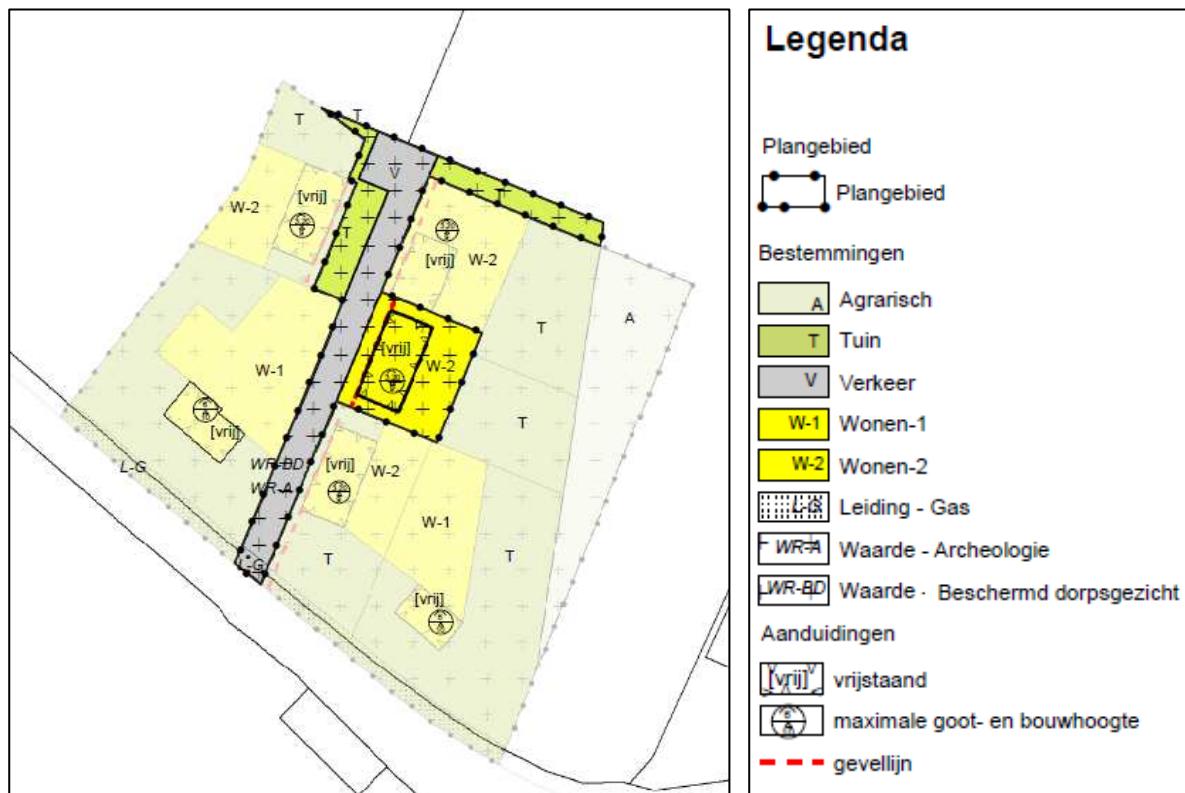
BIJLAGE 2: Nieuwe planverbeelding

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer van deze ontwikkeling, is eigenaar van de woningbouwlocatie gelegen aan de Broekstraat 26-28 te Mierlo. In samenhang met verplaatsing van de intensieve veehouderij die gelegen was op dit perceel zijn vier woningbouwkavels ontwikkeld, waarbij twee kavels voor een tweekapper. In plaats van deze tweekapper zullen twee vrijstaande woningen op deze twee kavels worden gebouwd.

Voor de wijziging van één helft van deze tweekapper naar een vrijstaande woning is door de koper van deze kavel reeds een Wabo-vergunning voor bouwen in afwijking van het bestemmingsplan ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het wijzigen van het bouwvlak voor de tweede helft van de tweekapper. Hiertoe dient de aanduiding 'twee-aan-een' van de verbeelding te worden verwijderd. Het plan wordt kleinschalig gewijzigd ten behoeve van een betere indeling van het gehele gebied. De ontsluiting wordt iets verlegd, waardoor de keermogelijkheid aan het einde van de insteekweg niet meer direct voor een woningbouwkavel gelegen is. Tevens is voor de woningen aan de oostzijde van het plangebied een verspringende rooilijn opgenomen. Hierdoor ontstaat er vanaf de Broekstraat een wijdsder zicht richting het achtergelegen open landschap. Navolgende figuur geeft een beeld van de wijziging van het plan.



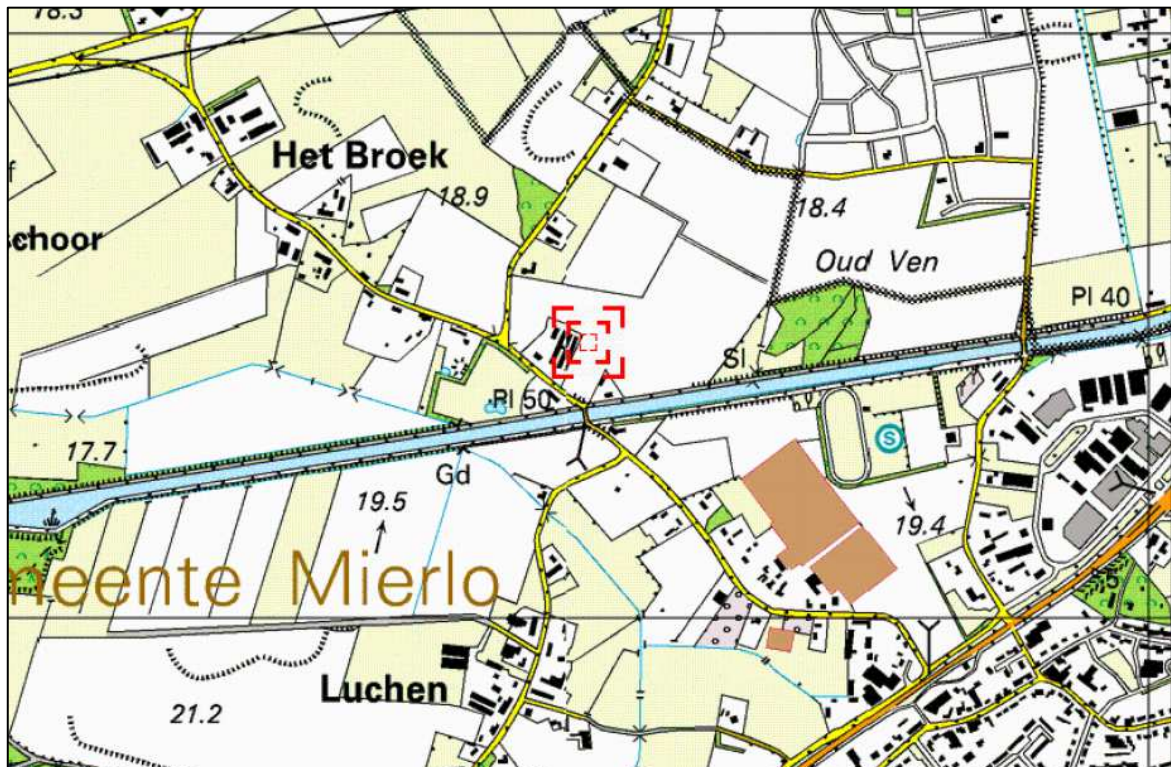
Figuur 1: Beeld van het gewijzigde plan binnen op de planlocatie binnen het eerder vastgestelde bestemmingsplan

De beoogde ontwikkelingen worden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) aangemerkt als activiteiten in strijd met het bestemmingsplan. Onder de Wabo kunnen activiteiten in strijd met een bestemmingsplan worden toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo). Voor de beoogde herontwikkeling is

conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

1.2 Planlocatie

De planlocatie betreft de woningbouwlocatie gelegen achter de woningen aan Broekstraat 26 en 28 te Mierlo. De locatie is gelegen ten noordwesten van de kern Mierlo in de bebouwingsconcentratie Het Broek. Op navolgende figuur is de locatie aangeduid op de topografische kaart.



Figuur 2: Topografisch overzicht planlocatie

De planlocatie bestaat uit twee gedeeltelijke kadastrale percelen. Dit betreft de volgende percelen: gemeente Mierlo, sectie L, nummers 463 en 695. De planlocatie heeft een omvang van 1.837 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht van de planlocatie weergegeven.



Figuur 3: Kadastraal overzicht planlocatie

1.3 Doel

De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de planlocatie.

Met deze wabo-procedure wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo' gewijzigd ten behoeve van herindeling van het plangebied. De globale indeling blijft ongewijzigd en het aantal woningen blijft ongewijzigd. Een twee-onder-één kap woning wordt gewijzigd naar een vrijstaande woning. De voorgevelrooilijn voor deze woning wordt 1,5 meter naar achteren verplaatst. Tevens wordt de verkeersbestemming van het plan gewijzigd. In samenhang met bovengenoemde ontwikkelingen wordt de belendende bestemming Tuin ook gewijzigd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord, die betrekking hebben op deze ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 3 worden de huidige en de toekomstige situatie van de planlocatie beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante planologische aspecten weer.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied

opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling betreft een particulier initiatief en sluit derhalve hierop aan.

2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de leefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

2.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een

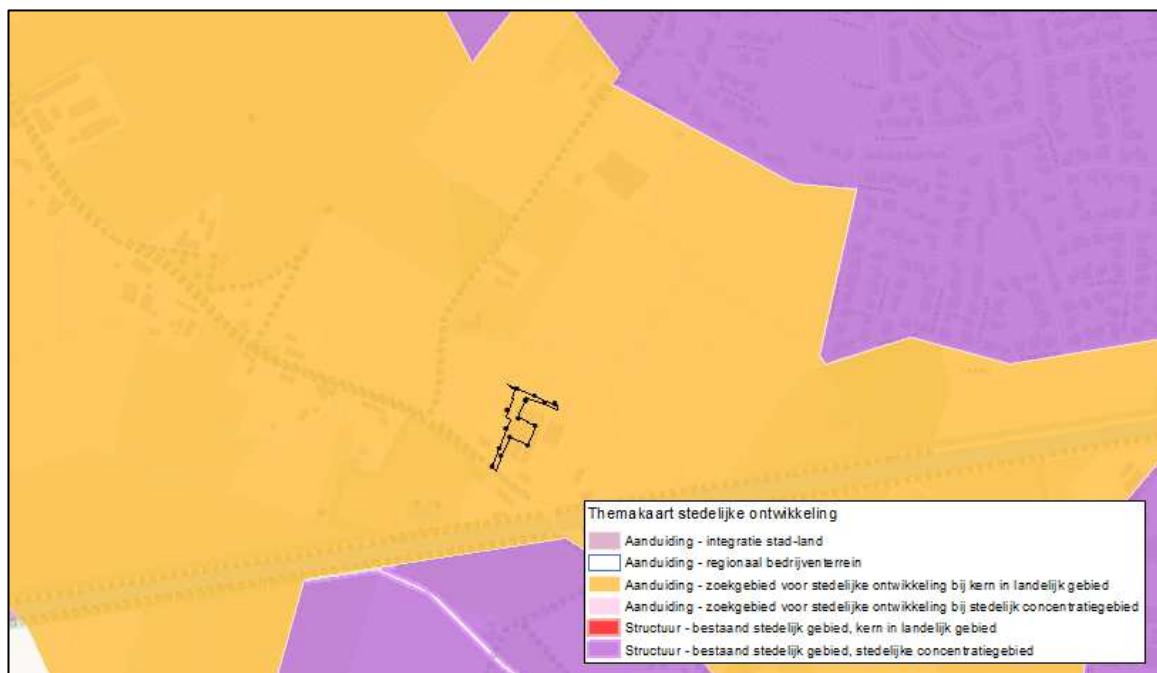
direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

In navolgende subparagrafen is een overzicht van de aanduidingen van de planlocatie in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 weergegeven.

2.2.2.2 Stedelijke ontwikkeling

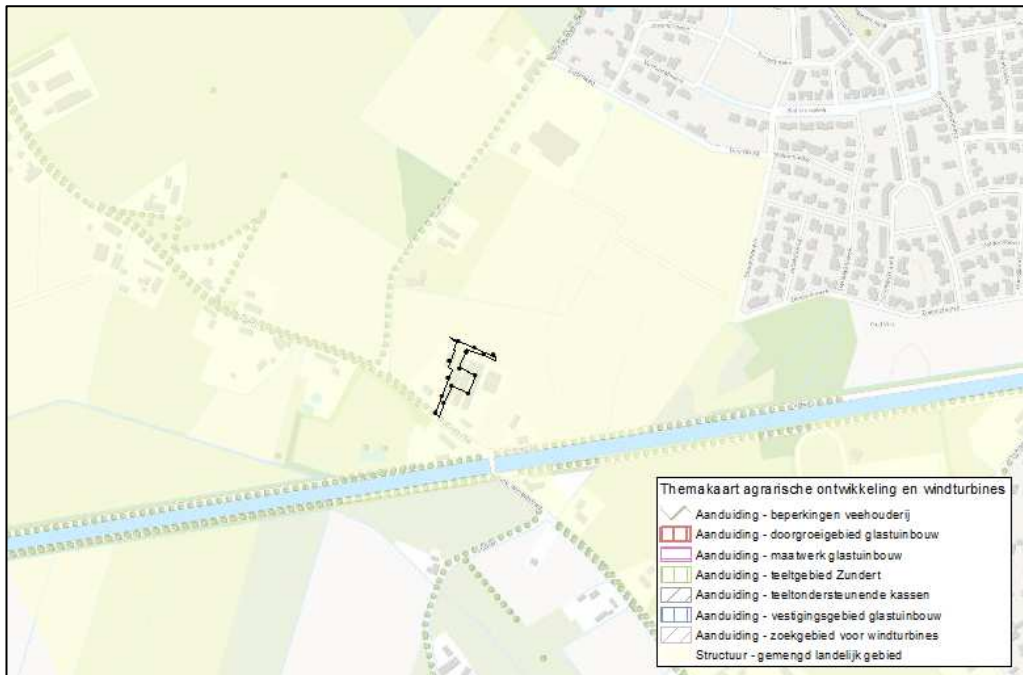
Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking vormen ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De planlocatie is binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied' gelegen. Navolgende figuur geeft de aanduiding van de planlocatie op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' weer.



Figuur 4: Aanduiding planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

2.2.2.3 Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Navolgende figuur geeft de aanduiding van de planlocatie op de themakaart 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines' weer.



Figuur 5: Aanduiding planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt geen functiewijziging plaats. Thans is ter plaatse van de planlocatie één woning toegestaan. De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van een kleinschalige herindeling van het perceel.

2.2.2.4 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande burgerwoonlocatie met een bouwvlak. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Met de beoogde ruimtelijke onderbouwing wordt de woonbestemming vergroot met 120 m² tot een kavel voor een vrijstaande woning met een omvang van 624 m². De beoogde ontwikkeling ziet op een gewijzigde situering van een woning die reeds planologische mogelijk is. Er worden niet meer bebouwingsmogelijkheden (qua aantal, omvang of oppervlakte) toegevoegd. Bovendien is de

beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard. Het principe van kwaliteitverbetering van het landschap is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo

De planlocatie is voor het grootste gedeelte van het gebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo'. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de herschikking van een aantal bestemmingen binnen het plan, waarbij de indeling globaal ongewijzigd blijft. Voor het plan blijven de planregels ongewijzigd behoudens de bouwwijze van de woning op de planlocatie.

Door het verwijderen van de aanduiding 'twee-aan-één' voor de woning op de planlocatie en de toevoeging van de aanduiding 'vrijstaand' wordt de bouw van een vrijstaande woning op de planlocatie mogelijk in plaats van een twee-onder-één kap woning. De bouwregels voor de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Tuin' en 'Verkeer' van het vigerende bestemmingsplan zijn voor het overige van overeenkomstige toepassing. De voorgevellijn voor de woning is 1,5 meter naar achteren verplaatst. In de wabo-procedure voor afwijken voor de meest noordoostelijk gelegen woning is de voorgevelrooilijn circa 5 meter naar achteren verplaatst. Door het trapsgewijs laten verspringen van de voorgevellijnen ontstaat een meer verbreed zicht op het achtergelegen landschap.

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo

Aansluitend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo' is het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' gelegen. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de locatie Broekstraat 26-28 iets gewijzigd ingericht. Naast de herpositionering van een woning binnen het gebied wordt de verkeersontsluiting iets verlengd en verlegd. De gronden aansluitend hieraan krijgen een tuinbestemming. Een oppervlakte van circa 293 m² van onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'.

Deze grond heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' de bestemming 'Agrarisch'. Tevens zijn dezelfde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen gelegen over deze gronden als welke zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo'. De gronden op de locatie met de aanduiding 'Agrarisch' welke thans zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo', met een totale omvang van circa 293 m², krijgen voor een omvang van circa 60 m² de bestemming 'Verkeer' en voor een omvang van circa 233 m² de bestemming 'Tuin'.

2.4.3 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' opgesteld. De beleidsnotitie omvat een gebiedsgerichte visie die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Leidraad hierbij is de beoogde kwaliteitswinst. 'Het Broek' is binnen deze gebiedsvisie als bebouwingsconcentratie aangeduid. De bebouwingsconcentratie Het broek is gelegen ten noordwesten van de kern Mierlo en het Eindhovens Kanaal. Dit is een historisch lint en een groot deel van de bebouwing in dit

bebouwingslint is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In de Gebiedsvisie is een analyse van de bebouwingsconcentratie en de visie voor de bebouwingsconcentratie opgenomen.

De planlocatie is in de analyse opgenomen als agrarisch bedrijf en een locatie met 'verstoring'. Op de Hoek Broekstraat/Stepekolk is aangegeven dat zichtlijnen aanwezig zijn. De 'verstoring' betrof de aanwezigheid van de intensieve veehouderij. Deze is inmiddels gesloopt. De beoogde ontwikkeling is een kleinschalige wijziging van de reeds herontwikkelde intensieve veehouderijlocatie. Met het verspringen van de rooilijnen voor de woning op de planlocatie en de woning waarvoor een separate wabo-procedure doorlopen wordt, ontstaat een breder zicht op het achterliggende landschap. Deze ontwikkeling past eveneens binnen de gebiedsvisie. Inhoudelijk blijft het eerder doorlopen plan van kracht.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

De planlocatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Het Broek te Mierlo. Deze historische bebouwingsconcentratie is gelegen ten noordwesten van de kern Mierlo en het Eindhovens Kanaal en ten westen van de grootschalige woningbouwuitbreiding 'Brandevoort'. Direct ten zuiden van de bebouwingsconcentratie Het Broek, tussen de bebouwingsconcentratie en de kern Mierlo is het woningbouwuitbreidingsgebied Luchen, van de gemeente Geldrop-Mierlo gelegen. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de omgeving weer.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied ten opzichte van de omgeving

De Broekstraat vormt de basis voor de bebouwingsconcentratie Het Broek. Het gebied bestaat uit dekzandrug, dekzandvlakte en dalvormige laagte zonder veen. De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers. Het gebied is overwegend in agrarisch gebruik en wordt omgeven door agrarische percelen die voornamelijk als weiland in gebruik zijn. Het Broek behoort tot het nederzettingstype zoals dat vroeger in groten getale voorkwam op de Brabantse zandgronden. Het Broek is een historisch lint en een groot deel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De brink ligt op het knooppunt van drie routes en heeft de vorm van een driehoekige ruimte, omsloten door bebouwing (langgevelboerderijen) en beplanting. Deze driehoekige ruimte kan aangemerkt worden als de kern van de bebouwingsconcentratie Het Broek. De brink (Plaetse) staat vol met eikenbomen.

Aan de oostzijde van de brink wordt het beeld verstoord door aanwezige bebouwing, opslag en het ontbreken van structurerend groen. Dit gedeelte van het bebouwingscluster doet rommelig aan.

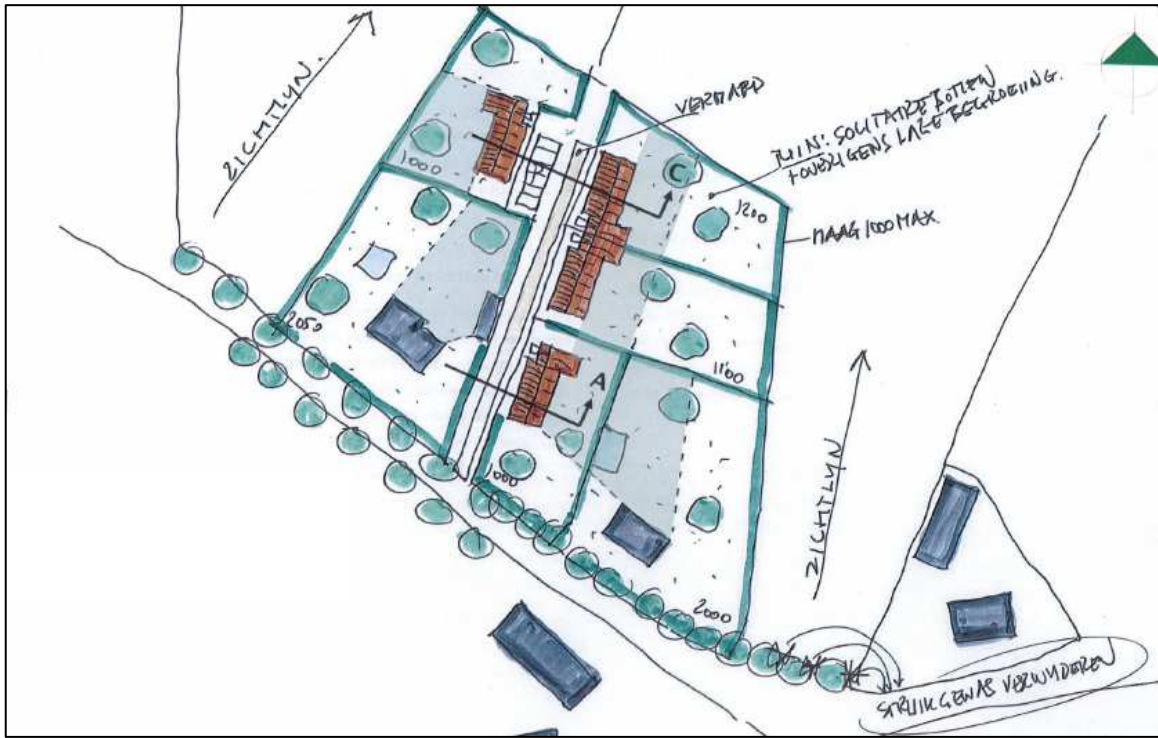
Ook aan de westzijde van de brink ontbreekt structurerend groen. Vanuit de oorspronkelijke nederzetting rondom de brink zijn landbouwgronden ontgonnen. De ruimtelijke structuur van deze ontginningen is later door de ruilverkaveling verdwenen. Ook het oorspronkelijke wegenpatroon is door de aanleg van het Eindhovens Kanaal in 1843 enigszins veranderd. De huidige verschijningsvorm van de gebouwen is in de meeste gevallen niet ouder dan 1850. Het gebied kenmerkt zich door de oude bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen die er nog te vinden zijn, waaronder monumenten en MIP-panden. Deze zijn vaak dicht en evenwijdig aan de weg gepositioneerd. Achter deze boerderijen is de (voormalige) bedrijfsbebouwing terug te vinden. De meeste boerderijen zijn gerestaureerd. Naast de oude boerderijen is ook nieuwere bebouwing te vinden. Het merendeel van deze nieuwe bebouwing is in de oude stijl gebouwd. Het bebouwingscluster heeft momenteel hoofdzakelijk een woonfunctie en in mindere mate een agrarische functie. Naast een aantal agrarische bedrijven zijn er ook beperkt andere niet-agrarische activiteiten aanwezig. De bebouwingsconcentratie is te bereiken via een aantal wegen: Broekstraat, Heideschoor en Stepekolk. Langs de wegen is sprake van veel laanbeplanting in de vorm van oude bomenlanen, heggen en een aantal bosschages. Langs de zuidgrens van het gebied loopt de Eindhovens Kanaal. Langs de oevers van het kanaal zijn forse bomenrijen aanwezig. Vanaf de Broekstraat en Stepekolk zijn zichtrelaties met het achterliggende open agrarische land.

3.2 Huidige bestemming planlocatie

In samenhang met sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van de planlocatie is het gebied herontwikkeld naar woningbouw. Randvoorwaarde bij deze ontwikkeling was dat voorkomen moest worden dat er een aaneengesloten stedelijke bebouwing zou ontstaan. Om te bewerkstelligen dat ruimtelijke kwaliteit werd behaald in het plangebied is door De Loods Architecten- en adviesbureau een bebouwings- en inrichtingsvoorstel opgesteld waarin randvoorwaarden voor herontwikkeling zijn opgenomen.

De woningen aan Broekstraat 26 en 28 waren reeds bij de intensieve veehouderij aanwezig. Na sanering van de intensieve veehouderij zijn vier woonbestemmingen toegevoegd. Deze bebouwing is in vormgeving en karakter niet vergelijkbaar zijn met de gebouwen langs de Broekstraat. Het is in de lijn van het beschermde gezicht om onderscheid tussen voor- en achterbebouwing als uitgangspunt te nemen. De woonfunctie van de nieuwe bebouwing refereert in vormgeving en materiaalkeuze aan de gesaneerde achtererfbebouwing. De toegankelijkheid van deze achterbebouwing vindt plaats via het bestaande erf. Het is niet wenselijk om meer entrees vanaf de straat te creëren. Aldus ontstond ook de mogelijkheid om parkeerruimte te vinden op het bestaande erf.

Het behoud en herstel van de vrije zichtlijnen vanaf de Broekstraat en Stepekolk over het veld vormde het uitgangspunt voor de ontwikkeling. De woningen konden niet langs de straat worden geplaatst omdat daarmee het zicht tussen de bebouwing te veel zou worden beperkt. De woningen vormen een compact cluster rond een gemeenschappelijk erf dat wordt ontsloten door een bescheiden weggetje van de Broekstraat. De vormgeving en de bouwmassa moet zoveel mogelijk aansluiten bij de maat van de bestaande bebouwing op het achtererf, elders in het dorpsgezicht. Navolgende figuur geeft een beeld van het stedenbouwkundig plan voor de planlocatie ten tijde van de sanering van de intensieve veehouderij.



Figuur 7: Stedenbouwkundig plan, De Loods Architecten en adviseurs

De inhoud van de hoofdmassa bedraagt maximaal 600 m³. Het is mogelijk om de woningen te onderkelderen. De inhoud van de kelder wordt niet meegerekend in het maximaal te bouwen volume. Navolgende figuur geeft de planverbeelding van het vigerende bestemmingsplan weer.

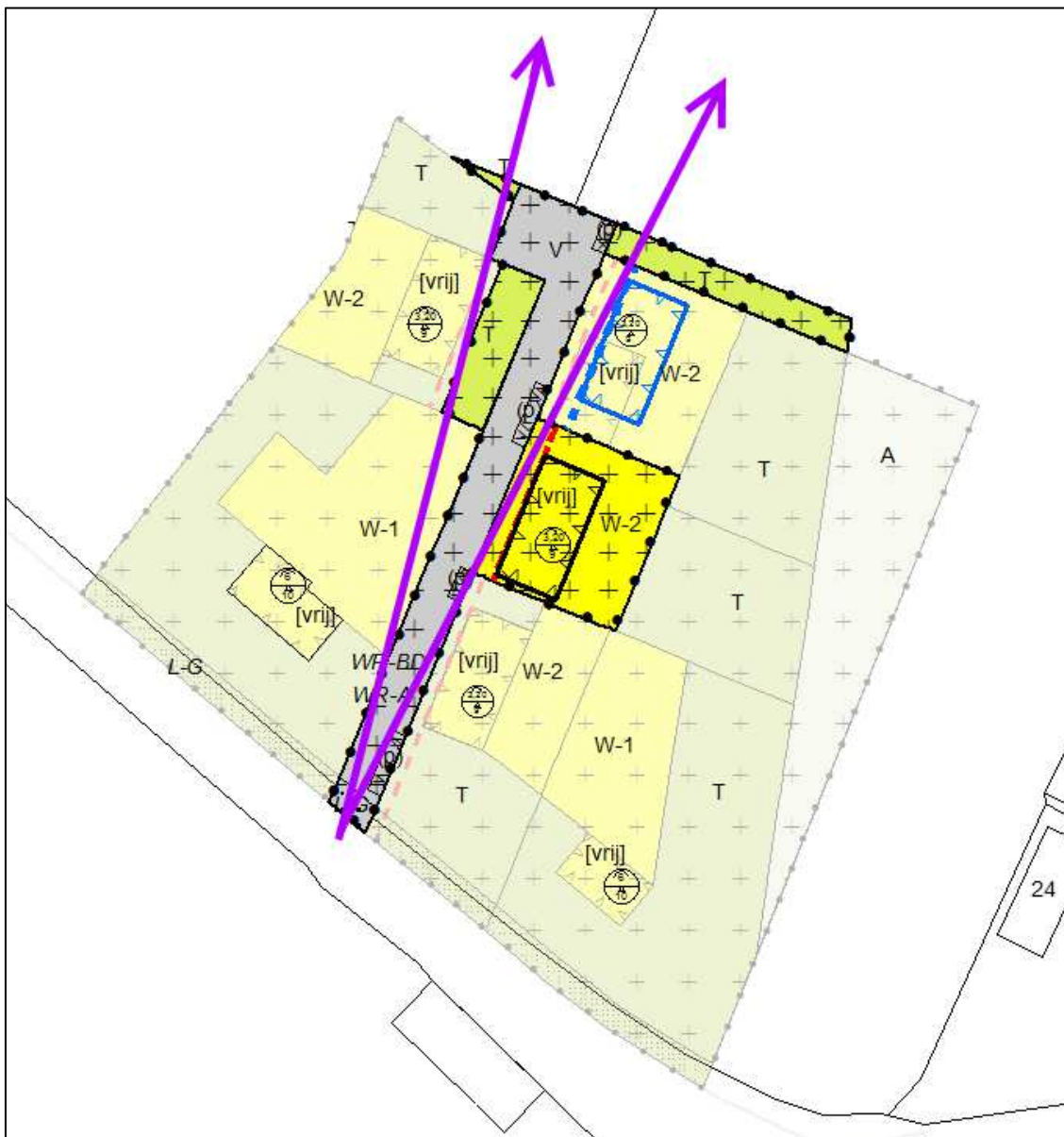


Figuur 8: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo

3.3 Toekomstige situatie

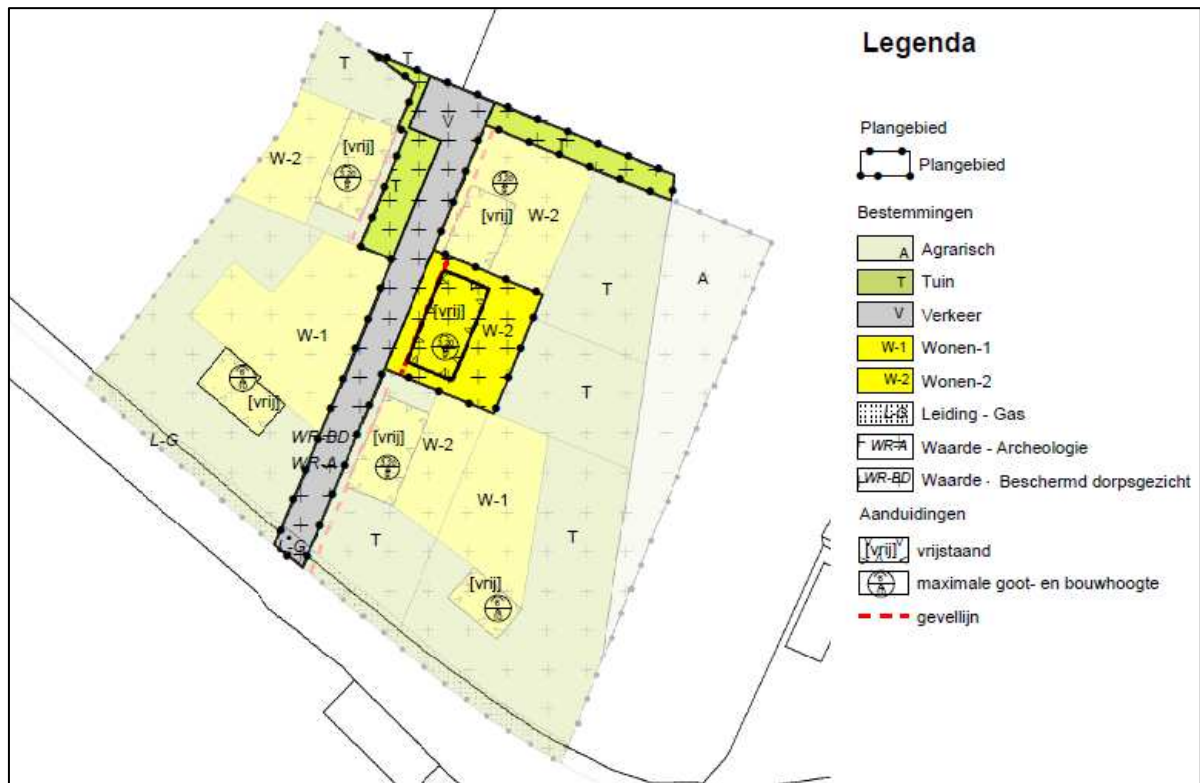
De meest noordoostelijk gelegen bouwka­vel is ver­kocht. Voor de bouw van deze woning is een vergunning voor de activiteit bouwen in strijd met het bestemmingsplan ingediend. Deze woning wordt, in tegen­stelling tot wat nu in het bestemmingsplan staat, als vrijstaande woning uit­gevoerd. De voor­gevel van de woning wordt op een afstand van 5 meter van de bestemming­rens op­ge­richt. Hier­toe is de aan­duiding ‘twee-aan-één’ ver­wij­derd en zijn het bouw­vlak en de voor­ge­vel­lijn anders ge­po­si­tie­reerd.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt zorggedragen voor aanpassing van de aangrenzende twee-onder-één kap woning. De voorgevellijn van deze woning zal tussen de voorgevellijnen van de belendende woningen worden gesitueerd zodat er een trapsgewijze verspringing van de voorgevellijnen naar achteren is. Hiermee ontstaat een breder zicht op het achtergelegen landschap.



Figuur 9: Beeld van de totaalontwikkeling binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Broekstraat 28 Mierlo met daarin de te verbreden zichtlijn opgenomen

Tevens wordt de vormgeving van de ontsluiting aan de noordzijde van het plan aangepast. Hiermee zijn de verkeersbewegingen verder van de beoogde woningen gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie. In deze situatietekening is de omliggende grond tevens ter informatie opgenomen. Hiermee ontstaat een totaalbeeld voor de planlocatie in de beoogde situatie.



Figuur 10. Inpassing beoogde situatie in huidige situatie

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPPECTEN EN MILIEUASPECTEN

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. De Grondexploitatiewet biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de plantontwikkeling bij grondeigenaren te verhalen. Er zijn meerdere manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij grondeigenaren. De gemeente is verplicht om samen met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het anderszins verzekeren van kostenverhaal kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en een grondeigenaar. De gemeente Geldrop-Mierlo zal in het kader van het bepaalde in de Grondexploitatiewet daarom alle door de gemeente te maken kosten middels een anterieure overeenkomst verhalen op de initiatiefnemer.

4.2 Geluidhinder

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt, op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek, bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied of binnenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. Uit het akoestisch onderzoek uitgevoerd door db/a d.d. 14 december 2009 met rapportnummer VL 9798/1 blijkt dat het geluidniveau van alle woningen achter de woningen aan Broekstraat 26-28 binnen de grens van 48dB blijft. Met de beoogde ontwikkeling blijft de afstand van de woning op de planlocatie tot de Broekstraat ongewijzigd. Ook nemen de verkeersbewegingen niet toe. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen. Industrielawaai vormt geen belemmering voor deze herontwikkeling.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van de woning. Met deze ontwikkeling worden geen nieuwe functies toegevoegd.

4.4 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden.

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, in de omgeving van de planlocatie is de strook van de structuurvisie buisleidingen gelegen. Op 1 juli 2014 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden voor “Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen”. Het Barro regelt dat binnen de genoemde strook, in een nieuw bestemmingsplan of omgevingsvergunning, geen nieuwe activiteiten worden toegelaten die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding.



Figuur 11. Indicatief tracé buisleiding ten opzichte van de planlocatie.

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. De bouwwijze voor één woning wordt gewijzigd.

4.5 Luchtkwaliteit

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit

4.6 Milieuzonering

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op bedrijven en milieuzonering.

4.7 Geurhinder

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe voor geurgevoelige functies toegevoegd. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op geuraspecten op de planlocatie.

4.8 Natuur en landschap

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuur en landschap. Het plan heeft eveneens geen gevolgen voor flora en fauna. Slechts de bouwwijze voor één woning wordt gewijzigd. Het aantal woningen en op de planlocatie blijft gelijk en de positie wijzigt niet substantieel.

4.10 Leidingen en infrastructuur

Op de planlocatie zijn geen leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Ten behoeve van de bescherming van een gastransportleiding in de nabijheid van de planlocatie is over een gedeelte van de planlocatie (de belemmeringsstrook van de leiding) de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gelegd. Deze is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie.

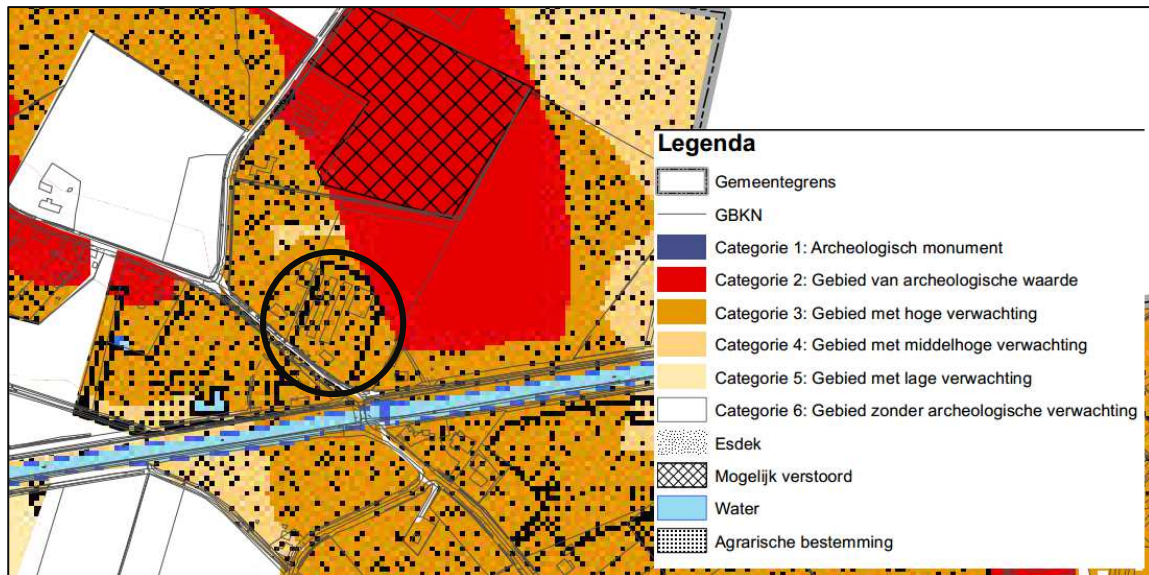
4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

In 2010 heeft de gemeenteraad het Archeologische beleidsplan gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld. Dit beleidsplan is geactualiseerd in augustus 2012. Met dit beleidsplan wil de gemeente voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg. Ook wil zij vastleggen hoe de gemeente wil omgaan met het archeologisch erfgoed. In het beleidsplan staat onder andere waar en wanneer archeologisch onderzoek nodig is. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is de locatie Broekstraat 26-28 gelegen in gebied met een hoge archeologische verwachting met esdek. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de beleidskaart archeologie uit 2012 weer voor het plangebied en de omgeving hiervan. .



Figuur 12. Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo, augustus 2012

Op de planlocatie is de grond ter hoogte van de beoogde woning reeds verstoord door de bouw van stallen. Deze stallen zijn voorzien van putten en de gronden rondom de stallen zijn eveneens verstoord door het graven van de bouwput voor de stallen en de putten. Navolgende figuur geeft de luchtfoto van de huidige situatie weer ten opzichte van het bouwplan aan Broekstraat 26-28. Niet waarschijnlijk is dat er archeologische waarden aanwezig zijn op de planlocatie.

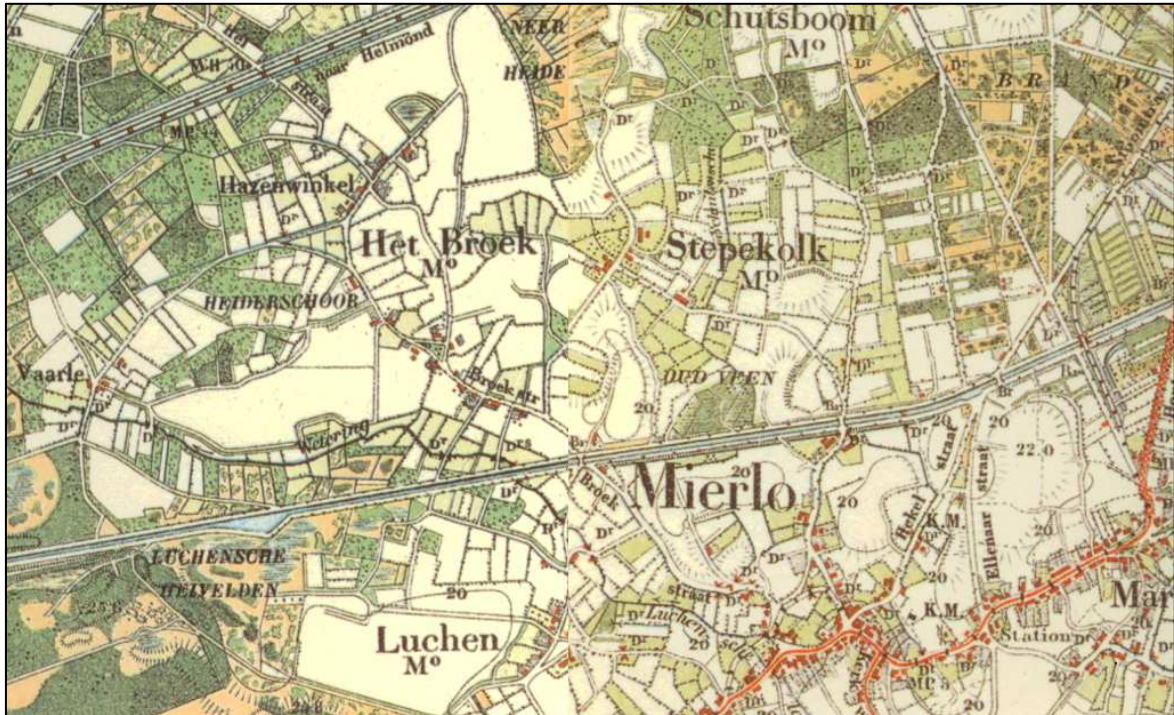


Figuur 13: Luchtfoto van de planlocatie met daarbij het bestemmingsplan en de beoogde wijziging aan Broekstraat 26-28 te Mierlo.

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor archeologie. De woning binnen op de planlocatie was reeds planologisch mogelijk. De dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' is opgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hiermee is verankerd dat geen archeologische waarden verloren gaan bij de bouw van de woning.

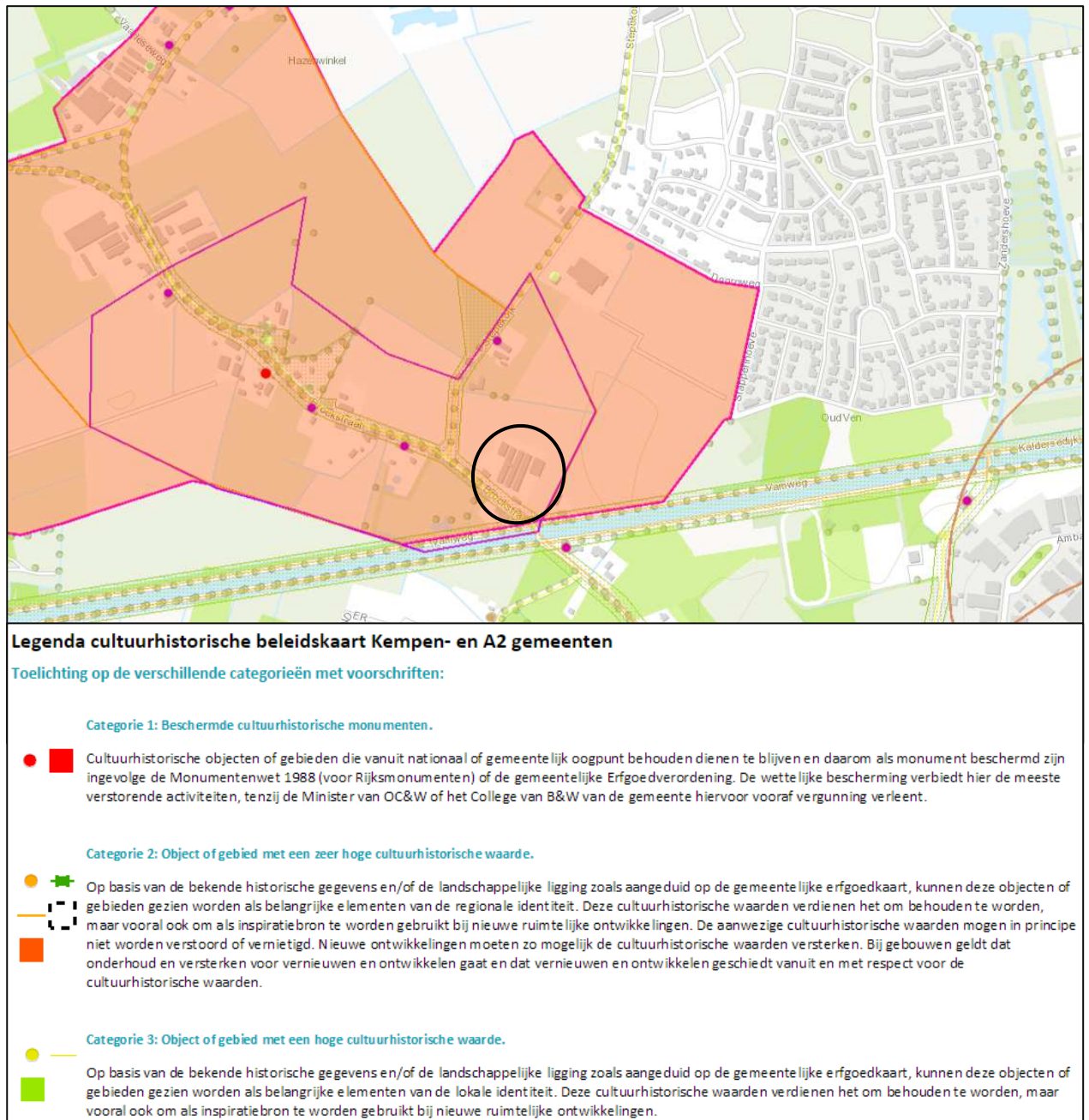
4.11.2 Cultuurhistorie

De Broekstraat is van oudsher de doorgaande weg van Mierlo naar het gehucht Het Broek en de omliggende gehuchten Hazenwinkel en Heiderschoor. Op navolgende figuur is het bebouwingscluster in de periode rond het jaar 1900 opgenomen.



Figuur 14: Historische atlas omgeving Broekstraat te Mierlo

De planlocatie is gelegen in het historische bebouwingscluster Broek. Dit bebouwingscluster is in 1972 als Rijksmonument aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het betreft het lint met aanliggende bebouwing en een groene buffer daaromheen. Op navolgende kaart is in paarse begrenzing de ligging van het beschermde dorpsgezicht aangegeven.



Figuur 15. Uitsnede uit de gemeentelijke erfgoedkaart voor de omgeving van de planlocatie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is over het bebouwingscluster opgenomen:

“Buurtschap het Broek bestaat uit 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 alleengelegen hoeven of ‘einzelhöfe’ worden 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.”

In het gehucht Broekstraat zijn vele panden aanwezig als MIP-monument (MIP staat voor het Monumenten Inventarisatie Project. Dit is een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd). Dit betreft de panden Broekstraat 46, Broekstraat 50, Broekstraat 78. Een ‘MIP-monument’ is geen beschermd monument. Wel wordt de MIP-lijst gebruikt om hieruit te putten voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Veelal betreffen ‘MIP’-monumenten

objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal Rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. De MIP-monumenten aan de Broekstraat zijn aangewezen als zodanig vanwege de detaillering van de boerderijen of bijgebouwen of vanwege de markante ligging van de boerderijen.

In januari 2008 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo gemeentelijke monumenten voor Mierlo aangewezen. Deze gemeentelijke monumenten zijn niet per definitie architectonische hoogstandjes, maar kunnen ook bouwwerken zijn als voorbeelden voor de streek, bijvoorbeeld langgevelboerderijen. Door de aanwijzing van deze gebouwen moet bij iedere voorgenomen wijziging van het gebouw, expliciet aandacht worden besteed aan het zo veel als mogelijk in stand laten van de monumentale waarde. Om dit te waarborgen bestaat de verplichting tot het aanvragen van een monumentenvergunning bij wijziging van de monumenten. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende woningen aangewezen als gemeentelijk monument: Stepekolk 6, Broekstraat 47, Broekstraat 58, Broekstraat 64, Broekstraat 71 en Broekstraat 87. De woning aan de Broekstraat 71 betreft een kortgevelboerderij. De overige hierboven genoemde woningen betreffen langgevelboerderijen.

Met de herontwikkeling van de locatie Broekstraat 26-28 is rekening gehouden met het karakter van de bebouwingsconcentratie. Het behoud c.q. herstel van de vrije zichtlijnen is het uitgangspunt voor de ontwikkeling geweest. Middels positionering en architectuur van de bebouwing werd de kwaliteit van het bebouwingscluster versterkt. Deze kwaliteit wordt nu verder versterkt door het vergroten van zicht op het achterliggende landschap, vanaf de Broekstraat.

4.12 Verkeer en parkeren

De achter de Broekstraat 26 en 28 ontwikkelde kavels zijn door een bescheiden weggetje ontsloten op de Broekstraat. In het stedenbouwplan zijn zes parkeerplaatsen op het erf, binnen de verkeersbestemming, opgenomen. Daarnaast dient op elke kavel ruimte te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen (exclusief garage). De binnen het plan aanwezige verkeersbestemming biedt hiervoor de ruimte. Met deze ontwikkeling is deze ontsluitingsweg tevens iets verlengd en van vorm veranderd waardoor de keerruimte aan het einde van de weg niet meer gelegen is direct voor een in het plangebied gelegen woning.

4.13 Waterhuishouding

4.13.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.13.3 Bodemgebruik en grondwater

De planlocatie is gelegen op een hoogte van circa 19,5 meter boven NAP. Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie bestaat uit zwarte eerdgronden en dat er ter plaatse sprake is van een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van -80-100 cm-mv. De GLG ter plaatse bedraagt: -200-250 cm-mv. De locatie is aangeduid als een locatie waar soms kwel optreedt.

4.13.4 Waterparagraaf

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor is bij herontwikkeling van de intensieve veehouderij aan Broekstraat 26-28 een infiltratiemogelijkheid gecreëerd die voldoet aan de eisen die hieraan door het waterschap werden gesteld. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in daarvoor te realiseren sloten. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de wateropgave op de planlocatie. Het verhard oppervlak neemt niet toe op de planlocatie met de beoogde ontwikkeling.

4.14 Duurzaamheid

In de gemeente Geldrop-Mierlo wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energiegebruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op duurzaamheidsaspecten. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd.