

## Ruimtelijke onderbouwing inzake 'verschuiving bouwvlak op herinrichtingslocatie Broekstraat 26-28 te Mierlo'



Straatbeeld ter hoogte van Broekstraat 26 te Mierlo



Luchtfoto noordzijde Mierlo met ligging Broekstraat 26-28

# Projectbeschrijving

## Inleiding

Op het perceel Broekstraat 26-28 is een intensief varkensbedrijf aanwezig. Dit bedrijf bestaat uit een aantal varkensstallen en twee woningen (waarvan één bedrijfswoning). Op de huidige locatie heeft het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden, zodat er al een langdurig traject loopt om het bedrijf naar een duurzame locatie in het buitengebied van Heeze-Leende te verplaatsen. Dit traject nadert inmiddels zijn voltooiing. Hierop vooruitlopend heeft voor de locatie Broekstraat 26-28 in 2010 / 2011 een bestemmingsplantraject gelopen.

## Bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan 'Partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo' is met gebruikmaking van de provinciale 'Buitengebied In Ontwikkeling(BIO)-regeling' het mogelijk gemaakt om op de plek van de varkensstallen vier nieuwe woningen op te richten. Voor de invulling van deze vier woningen is een uitgebreid stedenbouwkundig verhaal opgesteld, gelet ook op de ligging van de planlocatie in het beschermd dorpsgezicht 't Broek.

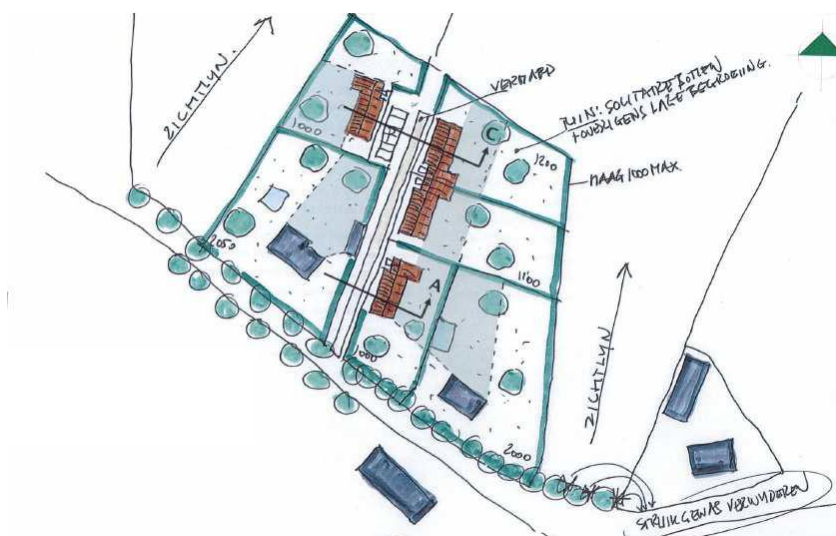


## Stedenbouwkundige toelichting

Als uitgangspunten voor dit gebied worden genoemd het behoud en herstel van de vrije zichtlijnen, vanaf de Broekstraat en Stepekolk over het vrije veld. De woningen worden niet langs de Broekstraat gesitueerd, maar binnen een eigen bebouwingscluster op het achtererf. Er is een gemeenschappelijk erf, die wordt ontsloten door een bescheiden weggetje vanaf 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. Een eigentijdse interpretatie van de massaopbouw en materiaalgebruik in combinatie met een verzorgde afwerking moeten duidelijk maken dat het hier gaat om woonbebouwing.

De overige delen van het perceel kunnen als aanvulling op de kavels worden aangekocht en alleen als weidegrond, akker of (moes)tuin worden gebruikt. Ook voor deze gronden geldt dat de zichtlijn niet mag worden belemmerd door beplanting.

Overeenkomstig de authentieke bebouwing wordt de massaopbouw gekenmerkt door een helder en kloek volume waaraan elementen zijn toegevoegd of weggelaten. De individualiteit van de woningen kan in de kap tot uitdrukking worden gebracht zonder dat het collectieve karakter van het gehele ensemble verloren gaat. Hiertoe zijn vrij strakke bebouwingsvoorschriften opgesteld, zodat het nieuwe bebouwingscluster een zekere eenheid gaat uitstralen.



Stedenbouwkundig plan van De Loods architecten, 2009

### Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht 't Broek, een bebouwingsconcentratie ten noordwesten van de kern Mierlo. De Broekstraat is overwegend in agrarisch gebruik en is omgeven door agrarische percelen die voornamelijk als weiland in gebruik zijn. Ten westen van de planlocatie ligt het recreatieve gebied Gulbergen en ten oosten van het plangebied ligt de nieuwbouwwijk Brandevoort (gemeente Helmond). De directe omgeving van het plangebied wordt begrensd door de Broekstraat aan de zuidwestzijde. Aan de drie overige zijden ligt agrarische percelen.

### Bouwplan (aangevraagde omgevingsvergunning)

Inmiddels is één van de vier bouw kavels verkocht. Het betreft het meest noordoostelijk gelegen kavel, waar een 'twee-aan-één'-woning is toegestaan. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gesitueerd van 10m bij 20m.

Het blijkt echter zeer lastig om op dit kavel een 'twee-aan-één'-woning op te richten, zonder dat dit vergaande gevolgen heeft voor het belendende kavel met dezelfde aanduiding 'twee-aan-één'.

### Twee-aan-één-woning

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet was oorspronkelijk ingericht om door één projectontwikkelaar te worden gerealiseerd. De 'twee-aan-één'-woning zou dan in een geschakelde variant worden gerealiseerd. De bouw van één deel van de 'twee-aan-één'-woning heeft zoveel dwingende consequenties voor het andere deel van de 'twee-aan-één'-woning, dat dit tweede deel zeer moeilijk verkoopbaar zou zijn. Daarnaast zijn er allerlei negatieve bouwkundige consequenties.

De kopers van het kavel vonden de ligging van het noordoostelijk gelegen kavel het meest gunstig qua woonbeleving, terwijl de verkoper blij was dat er nu eindelijk een kavel is verkocht.

Vervolgens is stedenbouwkundig bekeken in hoeverre het binnen de uitgangspunten van het oorspronkelijk plan voorstelbaar is om in plaats daarvan twee vrijstaande woningen te realiseren. In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is slechts zeer beperkt aangegeven waarom dit kavel als 'twee-aan-één'-woning zou moeten worden uitgevoerd. Gelet op de uitvoerbaarheid van het bouwplan is geoordeeld dat de beide woningen ook als vrijstaand kunnen worden ingericht, zonder dat dit de stedenbouwkundige eenheid van het nieuwe bebouwingscluster verstoort.

### Omvorming naar twee vrijstaande bouw kavels

Op basis van deze insteek is een aangepaste omgevingsvergunning ingediend voor een vrijstaande woning. Het nu voorliggende bouwplan voor het meest noordoostelijke gelegen bouw kavel is een vrijstaande woning. De situering van de woning is in noordoostelijke richting opgeschoven, waarbij de voorgevellijn 5m naar achteren is gelegd. De zijgevellijn van het bouwvlak is 6m opgeschoven,

zodat er tussen beide kavels voldoende ruimte ontstaat. Hierdoor kunnen er ook daadwerkelijk twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

#### **Strijdigheid met bestemmingsplan**

Medewerking aan dit bouwplan is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat er sprake is van een vrijstaande woning en niet van een zg. 'twee-aan-één-woning. Ook is de woning niet geheel binnen het geldende bouwvlak gesitueerd.

Medewerking kan alleen worden verleend door middel van een omgevingsvergunning voor het bouwen en voor het afwijkend gebruik van het bestemmingsplan.

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 schrijft in dit geval voor dat de uitgebreide afwijkingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevolgd wordt.

Medewerking kan alleen verleend worden als er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

## **Beleid**

### **Beleid van hogere overheden.**

Het beleid van het Rijk en de Provincie Noord-Brabant is gericht op zuinig ruimtegebruik. De provincie heeft dit uitgangspunt verder uitgewerkt in de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft als doel om de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plaats krijgen in bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn, of de kwaliteiten van een geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat ruimtevragers rekening moeten houden met de kwaliteiten van de omgeving. Een ontwikkeling past bij de maat, schaal en functie van zijn omgeving.

De aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van zuinig ruimtegebruik. Er wordt namelijk geen nieuwe ruimteclaim toegepast. Er is alleen sprake van een verschuiving van het bouwvlak, maar de bouw mogelijkheden worden niet vergroot. Alleen de bruikbaarheid van de bebouwing wordt verhoogd.

### **Provinciale Verordening Ruimte 2014**

In de Verordening Ruimte 2014 is de planlocatie gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Binnen deze zone geldt als uitgangspunt dat er geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Wel is het gebied tevens aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (stedelijk concentratiegebied)', wat inhoudt dat er onder voorwaarden wel nieuwe woningen kunnen worden toegestaan.

In onderhavig geval wordt er echter geen woning toegevoegd, maar is er sprake van een verschuiving van een woning. Een dergelijke ontwikkeling stuit niet op belemmeringen vanuit de Verordening Ruimte.

### Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

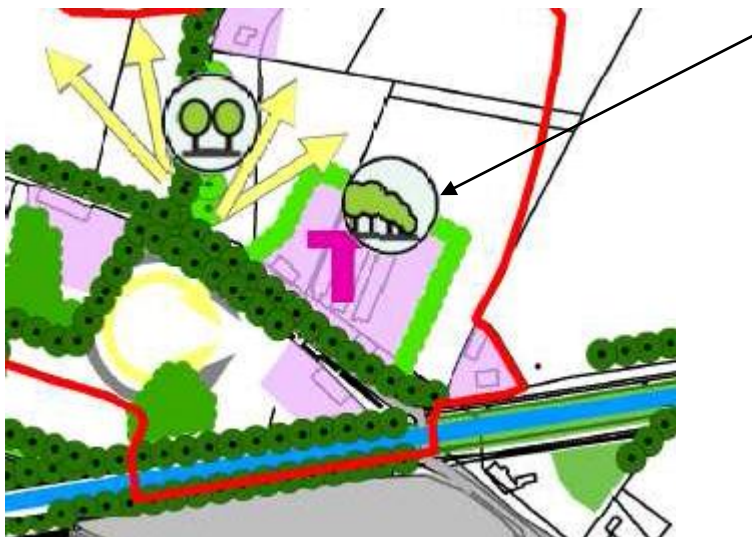
Verder gelden vanuit de Verordening Ruimte algemene regels, zoals de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. In dat kader van de zorgplicht wordt gesteld dat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak en dat het bouwvolume niet toeneemt. Alleen voor de feitelijke uitvoerbaarheid van het plan wordt van het oorspronkelijke bouwvlak afgeweken.

### Kwaliteitsverbetering van het landschap

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt aangegeven dat de bouw van deze woning de weg vrijmaakt voor de sloop van de nog steeds op het perceel aanwezige varkensstallen. Dit is een forse kwaliteitsverbetering, waaraan de provincie via het onderliggende bestemmingsplan 'Broekstraat 26 - Mierlo' al mee heeft ingestemd. Daarnaast wordt het toekomstige bebouwingscluster landschappelijk zorgvuldig ingepast met omliggende haagbeplanting en enkele akkers en weides. Het nu voorliggende plan vereist geen aanvullende kwaliteitsverbetering.

### **Gemeentelijk beleid**

In de gemeentelijke visie op bebouwingsconcentratie 't Broek, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied is de planlocatie (de voormalige intensieve varkenshouderij) aangeduid als 'Potentiele transformatielocatie'. Deze transformatie is gewenst om zo de entree naar de Broekstraat en de bebouwingsconcentratie op te waarden en de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de bebouwingconcentratie te versterken.



Uitsnede visie bebouwingsconcentratie 't Broek (omgeving Broekstraat 26-28)

De nu ingezette ontwikkeling, waarbij de intensieve varkenshouderij wordt beëindigd en waarbij er een aantrekkelijk bebouwingscluster wordt toegevoegd, past derhalve in de in 2011 vastgelegde visie.

## ***Ruimtelijke aspecten***

De afwijking van het bestemmingsplan is slechts minimaal, zodat voor de toets aan de relevante ruimtelijke aspecten voor een groot deel wordt verwezen naar de inhoud van het geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo'. Wel worden alle relevante ruimtelijke aspecten hieronder kort opgesomd.

### Geluid

Uit akoestisch onderzoek, uitgevoerd door bureau Db/a d.d. 14 december 2009 blijkt dat alle woningen achter de woningen aan Broekstraat 26-28 binnen de grens van 48 dB blijven. Dit onderzoek wordt nog voldoende actueel geacht. Bovendien verschuift het bouwvlak en daarmee de woning iets naar achteren, waardoor de afstand tot de Broekstraat enkele meters wordt vergroot. Ook het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe. Geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

### Bodem

In het geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat er na de sloop van de varkensstallen en voor de bouw van de woningen een verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek zal deel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

### Archeologie

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 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,5 m bij esdek onder maaiveld.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Geldrop-Mierlo\_augustus 2012

Op basis hiervan is een inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd door het bureau Archeopro (conceptversie 7 april 2015). Uit de onderzoek komt naar voren dat de bodem sterk geroerd is. Dit wordt veroorzaakt doordat de varkensstallen, die in de jaren '70 zijn, tot een diepte van 1,7m zijn onderkelderd. Tot de bouw van de varkensstallen was het gebied sinds, in elk geval begin 19<sup>e</sup> eeuw, onbebouwd.

Uit de boorresultaten blijkt dat de bodem binnen het plangebied oorspronkelijk uit een akkerdek zal hebben bestaan, dat mogelijk deel uitmaakte van een enkeerdgrond, zoals de bodemkaart aangeeft. Deze bodems zijn echter op het overgrote deel van het plangebied tot grote diepte aangetast. Dit is met name het geval tussen en naast de varkensstallen, waarop de toekomstige nieuwbouw is gepland. Deze bodemverstoring maakt het onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied behoudenswaardige archeologische sporen bewaard kunnen zijn gebleven. De resultaten geven dan ook geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

Dit onderzoek is beoordeeld door Ria Berkvens van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. In haar advies, d.d. 21 april 2015, blijkt dat zij in kan stemmen met de conclusie van het onderzoek. Wel geeft ze aan dat het onderzoeksgebied niet geheel overeenkomt met het bestemmingsplan. Verder moet het conceptrapport op enkele ondergeschikte onderdelen worden aangevuld. Het is echter niet de verwachting dat dit tot een andere conclusie leidt.

Op basis hiervan is in het kader van de lopende WABO-aanvraag, voldoende aangetoond, dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Er hoeven geen aanvullende verplichtingen te worden vastgelegd. Daarnaast blijft er de wettelijke verantwoordelijkheid bestaan, dat als er tijdens het bouwen alsnog archeologische resten worden gevonden, het bevoegd gezag moet worden ingelicht.

### Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in het beschermd dorpsgezicht 't Broek en heeft in het geldende bestemmingsplan ook een dubbelbestemming als 'Waarde Beschermd Dorpsgezicht'. Hierin wordt aangegeven dat er karakteristieke historische bestanddelen moeten worden beschermd, zoals: de historische landschappelijke structuur, de karakteristieke en monumentale bebouwing.

Op de gemeentelijke erfgoedkaart is de planlocatie, gelet op de ligging in 't beschermd dorpsgezicht 't Broek aangeduid als een 'gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde'. Hiervoor geldt dat ze een belangrijk onderdeel zijn van de regionale identiteit en dat de aanwezige cultuurhistorische waarden in principe niet mogen worden verstoord of vernietigd. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden worden versterkt. Verder geldt dat het vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

De te slopen varkensstallen vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden. Bij de nieuwe ontwikkeling is juist wel rekening gehouden met de omliggende cultuurhistorische waardevolle omgeving. Het nieuwe bebouwingscluster krijgt de uitstraling van een traditioneel achtererf, waarbij sprake is van terughoudende detaillering en een eenvoudig materiaalgebruik.

Deze eigentijdse invulling versterkt de cultuurhistorische waarden en past goed bij het beschermd dorpsgezicht 't Broek.

### Flora en fauna

Gelet op zeer beperkte verschuiving van het bouwvlak en de situering op een 'voormalig' intensieve varkenshouderij heeft dit bouwplan geen negatieve gevolgen voor flora en fauna.

De sloop van de varkensstallen en de bouw van een in het groen gelegen bebouwingscluster biedt juist veel kansen voor flora en fauna.

### Natuur en landschap

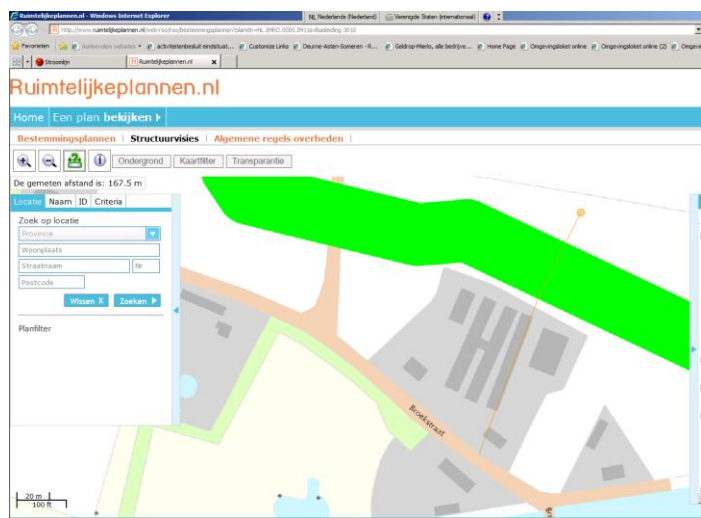
De planlocatie ligt op ruime afstand van natuurgebieden en daarmee ook buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Wel is ten zuiden van de locatie het Eindhovens Kanaal gelegen. Het Eindhovens Kanaal is aangewezen als ecologische verbindingzone. De beoogde herontwikkeling heeft hier geen invloed op.

### Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied onder de Broekstraat is een 40-bar gastransportleiding gelegen. In het onderliggende bestemmingsplan is hier onderzoek naar gedaan middels een 'Kwantitatieve Risicoanalyse Groepsrisico aardgasleiding'. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van groepsrisico.

Gelet op het gegeven dat er slechts sprake is van een beperkte verschuiving van het bouwvlak en een andere typering van de woonfunctie blijft deze eerdere conclusie overeind.

Daarnaast is 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. Deze strook loopt vrij dicht achter de planlocatie langs, maar omdat de bebouwing niet binnen deze strook wordt gesitueerd, vormt dit geen belemmering.



### Geurhinder

Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd. Ook is de verschuiving van het bouwvlak zeer beperkt. Geurhinder vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

### Luchtkwaliteit

Er worden geen nieuwe functies toegevoerd. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit bouwplan.

### Water

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hierdoor is bij de herontwikkeling van de intensieve veehouderij een infiltratiemogelijkheid gecreëerd die voldoet aan de eisen die hieraan door het waterschap worden 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, aangezien er alleen sprake is van een verschuiving van het bouwvlak.

### Uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. Realisatie van het bouwplan is afhankelijk van de sloop van de varkenstallen, de uitkomsten van het benodigde bodemonderzoek en het bouwrijp maken van het plangebied. De eigenaar van de grond is hiervoor verantwoordelijk.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het oprichten van een vrijstaande woning op deze locatie past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en niet stuit op planologische belemmeringen.

## ***Procedure***

### Uitgebreide afwijkingsprocedure

Zoals aangegeven moet voor de aangevraagde omgevingsvergunning een uitgebreide afwijkingsprocedure worden doorlopen op basis van artikel 2.12 lid 1a sub 1 Wabo.

Gelet op de zeer beperkte wijzigingen ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan en de zeer beperkte ruimtelijke impact is ervoor gekozen om geen vooroverleg te voeren.

De aanvraag, het ontwerp besluit en deze ruimtelijke onderbouwing hebben van ?? mei 2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn .... Zienswijzen ontvangen.

De aanvraag valt binnen de categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad achterwege kan blijven. De aanvraag hoeft dan ook niet apart aan de raad te worden voorgelegd.

### Welstand

De aanvraag om een omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### Relatie met andere uitgebreide afwijkingprocedure

Naast deze uitgebreide afwijkingsprocedure, die gekoppeld is aan aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, loopt een andere uitgebreide afwijkingsprocedure. Deze tweede afwijkingsprocedure richt zich op het andere kavel met de aanduiding 'twee-aan-één', zodat ook op dit kavel een vrijstaande woning mag worden geplaatst. Daarnaast wordt in deze procedure de verkeersbestemming iets herschikt en wordt ook een strook 'agrarisch', die buiten het bestemmingsplan 'Partiële herziening Broekstraat 26' viel meegenomen, aangezien deze strook als 'tuin' wordt herbestemd.

Dit opschuiven van de bestemmingsvlakken is nodig, om beide vrijstaande kavels voldoende ruimte te bieden tussen beide zijgevels, zodat het toekomstige vrijstaande karakter ook daadwerkelijk wordt afgedwongen.

Gelet op de onderlinge verbondenheid van beide procedures is in eerste instantie getracht dit in één procedure te regelen, maar dit bleek in de praktijk niet mogelijk.

### Conclusie

De aanvraag is getoetst aan wetgeving, beleid en alle relevante planologische aspecten. Belemmeringen bestaan niet tegen het verlenen van medewerking aan het gewenste (beperkte) verschuiving van het bouwvlak en de gewenste gewijzigde typering van de woning op het meest noordoostelijke kavel van de ontwikkellocatie Broekstraat 26-28.

Geldrop-Mierlo, d.d. 22 april 2015