

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

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN TOELICHTING

**Buitengebied
Partiële herziening Broekstraat 26
Mierlo**

CRIJNS RENTMEESTERS BV

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

Eerste concept juni 2009

Aangepast november 2009

Aangepast april 2010 en 3 februari 2011

Ontwerp 12 april 2011

INHOUD

INHOUD	3
1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	6
1.4 Proces	7
1.5 Leeswijzer	7
2 BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Nota Ruimte	9
2.1.2 Monumentenwet 1988	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	10
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	10
2.2.3 Beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling	11
2.3 Regionaal beleid	12
2.3.1 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant	12
2.3.2 Reconstructieplan De Peel	13
2.3.3 Conclusie provinciaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	16
2.4.1 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied	16
2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009	17
2.4.3 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties	19
3 PLANBESCHRIJVING	23
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	23
3.1.1 Bebouwingsconcentratie Het Broek ten opzichte van de omgeving	23
3.1.2 Ruimtelijke structuur van de bebouwingsconcentratie Het Broek	23
3.2 Huidige inrichting plangebied	25
3.3 Toekomstige situatie	26
3.3.1 Inleiding	26
3.3.2 Uitgangspunten voor bebouwing en inrichting	27
3.3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	27
3.3.4 Ruimtelijke kwaliteit	29
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPPECTEN EN MILIEUASPECTEN	33
4.1 Economische uitvoerbaarheid	33
4.2 Geluidhinder	33
4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	34
4.4 Externe veiligheid	34
4.5 Luchtkwaliteit	35

4.6	Milieuzonering.....	36
4.7	Geurhinder.....	36
4.8	Natuur en landschap.....	37
4.8.1	Toets aan de Ecologische Hoofdstructuur.....	37
4.8.2	Toets aan de groenblauwe mantel.....	38
4.8.3	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn.....	40
4.9	Flora en fauna.....	40
4.10	Leidingen en infrastructuur.....	41
4.11	Archeologie en cultuurhistorie.....	42
4.11.1	Archeologie.....	42
4.11.2	Cultuurhistorie.....	42
4.12	Verkeer en parkeren.....	45
4.13	Waterhuishouding.....	45
4.13.1	Inleiding.....	45
4.13.2	Gemeentelijk beleid.....	45
4.13.3	Bodemgebruik en grondwater.....	45
4.13.4	Waterparagraaf.....	46
4.14	Duurzaamheid.....	47
5	JURIDISCHE VORMGEVING.....	49
5.1	Planstukken.....	49
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	49
5.3	Toelichting op de regels.....	49
6	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....	51
6.1	Overleg.....	51
6.2	Inspraak.....	51
6.3	Zienswijzen.....	51
6.4	Procedure.....	52

BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek, db/a consultants, 14 december 2009, rapport VL 9798/1;
- Bebouwings- en inrichtingsvoorstel, De Loods, 30 januari 2009, projectnummer 1329;
- Kwantitatieve Risicoanalyse Groepsrisico aardgasleiding in verband met nieuwbouw aan de Broekstraat 26 te Mierlo, Carry van den Beld; 6 april 2011.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer van het project, de heer J.P. Swinkels is eigenaar van de intensieve veehouderij locatie aan de Broekstraat 26 te Mierlo. Vanwege de ligging van de locatie in een bebouwingscluster is de locatie niet geschikt voor een verder ontwikkeling van de intensieve veehouderij tot een grootschalige duurzame locatie. Door de gemeente Geldrop-Mierlo is principe-medewerking verleend voor herontwikkeling van de locatie aan de Broekstraat 26 van een intensieve veehouderij naar vier woningen. Met de beoogde herontwikkeling worden de financiële middelen gegenereerd voor verplaatsing van het bedrijf naar een duurzame locatie. Voor de inplaatsing van het agrarische bedrijf naar een duurzame locatie wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Broekstraat 26 te Mierlo. De locatie is gelegen ten noordwesten van de kern Mierlo in de bebouwingsconcentratie Het Broek. Op onderstaand figuur is de locatie aangeduid op de topografische kaart.



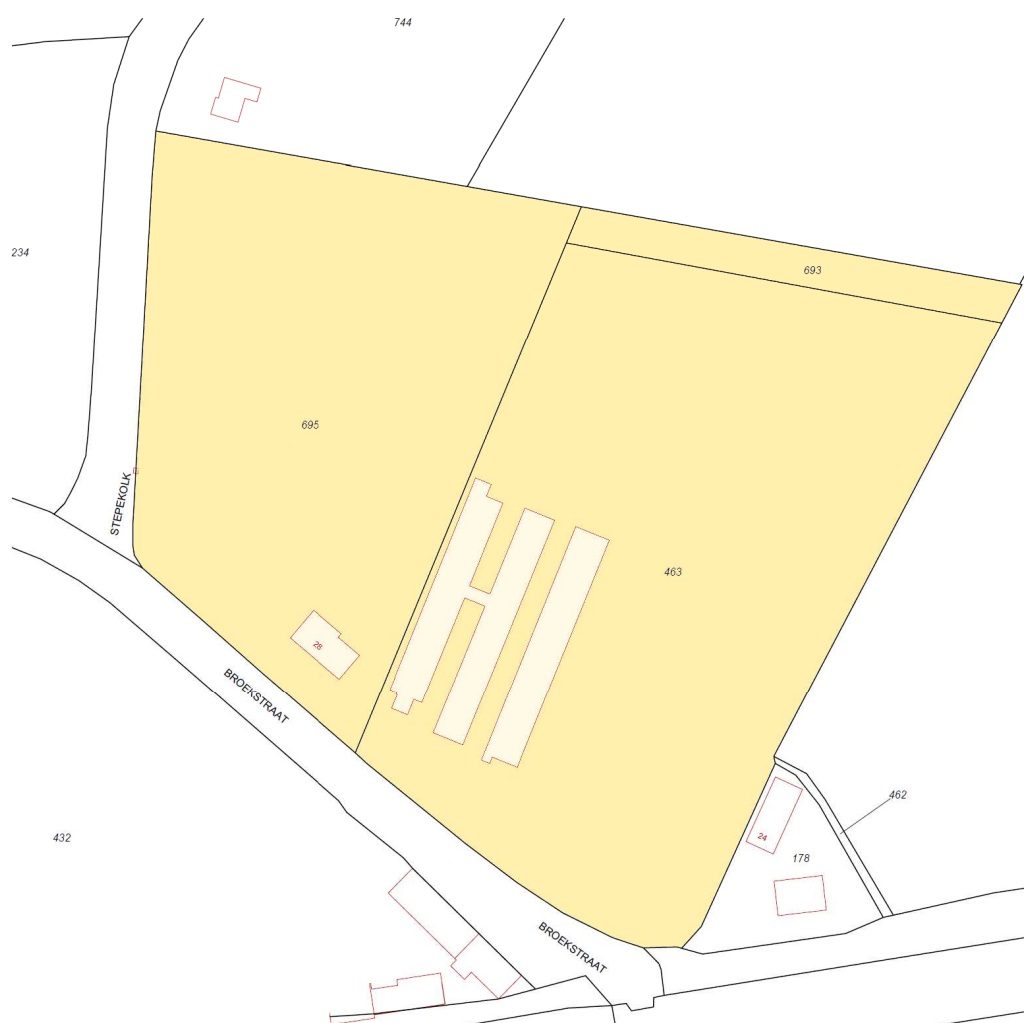
Figuur 1. Topografisch overzicht plangebied.

Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen met een gezamenlijke grootte van 3 hectare, 12 are en 85 centiare. Het betreft de volgende percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		
Mierlo	L	463	1 hectare	79 are	25 centiare
Mierlo	L	693	-	12 are	90 centiare
Mierlo	L	695	1 hectare	20 are	70 centiare
Totale oppervlakte			3 hectare	12 are	85 centiare

Figuur 2. Overzicht kadastrale percelen.

Op onderstaand figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 3. Kadastraal overzicht plangebied.

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch regelen van de beoogde herontwikkeling. De bestemming op de locatie is thans 'Agrarische doeleinden'. Na inwerking-treding van de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente

Geldrop-Mierlo zou een gedeelte van de locatie de bestemming "Agrarisch bouwblok" krijgen. De vigerende bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderhavige toelichting.

1.4 Proces

Het plan zal de procedure volgen zoals vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 3.8 Wro.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting worden de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord, die betrekking hebben op de onderhavige bestemmingsplanherziening. In hoofdstuk 3 worden de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 volgt de juridische vormgeving en in hoofdstuk 6 komt ten slotte het vooroverleg, de inspraak en de te volgen juridische procedure aan de orde.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Middels de beoogde bestemmingsplanherziening op het plangebied wordt een niet duurzame locatie voor de intensieve veehouderij herontwikkeld naar een passende andere functie, in casu woningbouw. Met de beoogde herontwikkeling worden middelen gegenereerd voor het bedrijf om de verplaatsing van het bedrijf naar een duurzame locatie te kunnen financieren. Dit principe is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

2.1.2 Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Om in aanmerking te komen voor bescherming dient aan een aantal wettelijke voorwaarden voldaan te zijn, waarvan de belangrijkste voorwaarde is dat de ouder is dan vijftig jaar. Daarnaast dient de zaak van belang te zijn wegens zijn schoonheid, of van betekenis te zijn voor de wetenschap of de cultuurhistorie. Naast het aanwijzen van rijks- of gemeentelijke monumenten kunnen deelgebieden krachtens artikel 35 van de Monumentenwet 1988 ook worden aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Een gedeelte van het bebouwingscluster Broek is als beschermd dorpsgezicht aangewezen.

Een beschermd dorpsgezicht is de kwalificatie van een groep van één of meerdere gebouwen of een groep gebouwen, samen met hun directe omgeving, die van algemeen belang zijn zodat ze door hun bescherming veilig gesteld dienen te worden voor volgende generaties. Wanneer deze gebouwen aangemerkt zijn als beschermd dorpsgezicht mogen deze niet worden afgebroken of worden gewijzigd zonder een schriftelijke vergunning van het College van Burgemeester en Wethouders van de betreffende gemeente. Ook gebouwen die op zichzelf niet zijn aangemerkt als een monument, kunnen hieronder vallen. Vaak bepalen een aantal gebouwen samen, of de ruimtelijke structuur en de onderlinge samenhang van de gebouwen, het historisch karakter van een dorp.

2.2 Provinciaal beleid

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. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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 veeontginningen;
- 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 beleefbaarheid 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 2011

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening is op 1 maart 2011 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 die betrekking hebben op de intensieve veehouderij. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- natuur en landschap, waaronder de ecologische hoofdstructuur;
- water en waterberging;

- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw en andere agrarische ontwikkelingen;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;
- cultuurhistorie

Toepassing van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling vindt plaats in het kader van de Verordening ruimte. Op het onderhavige plan is met name artikel 3.8.5 lid 3 van de Verordening ruimte van toepassing. Dit artikel ziet specifiek op de bouw van woningen binnen bebouwingsconcentraties in ruil voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied als bedoeld in artikel 1.2.2. Het betreft een overgangsregeling voor in procedure zijnde plannen in het kader van de voormalige Bio-regeling. Om hiervoor in aanmerking te komen moet het plan voor 1 juni 2011 zijn vastgesteld.

2.2.3 Beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling

De beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 20 juli 2004. Deze beleidsnota heeft tot doel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied te realiseren. De beleidsnota schetst ruimtelijke kaders voor stoppende agrariërs, agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie en voor particulieren die beschikken over een agrarische bedrijfslocatie. De beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling bestaat uit vier beleidslijnen: de "Beleidslijn bebouwingsconcentraties"; de "Beleidslijn voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied", de "Beleidslijn paardenhouderijen" en de "Beleidslijn nevenfuncties en verbrede landbouw".

Voor de herontwikkeling in het plangebied is de "Beleidslijn Bebouwingsconcentraties" van belang. In deze beleidslijn is het uitgangspunt dat in bebouwingsconcentraties, waaronder oude gehuchten van een bepaalde omvang, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet agrarische functies, alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk is. De ontwikkeling moet wel passen, dan wel (in)direct bijdragen aan, de leidende principes van de Interimstructuurvisie en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijke gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de verruimde mogelijkheden een verbetering in brede zin opleveren in de ruimtelijke kwaliteit (het Rood voor Groen principe).

Voor toepassing van de 'Beleidslijn Bebouwingsconcentraties' is het van belang dat gemeenten een gebiedsvisie opstellen waarin een ontwikkelingsgerichte strategie is opgenomen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de "Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties" in ontwerp opgesteld als uitwerking van de beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling. Deze Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties zal als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied in samenhang met de herziening van dit bestemmingsplan worden vastgesteld, naar verwachting in het voorjaar van 2010.

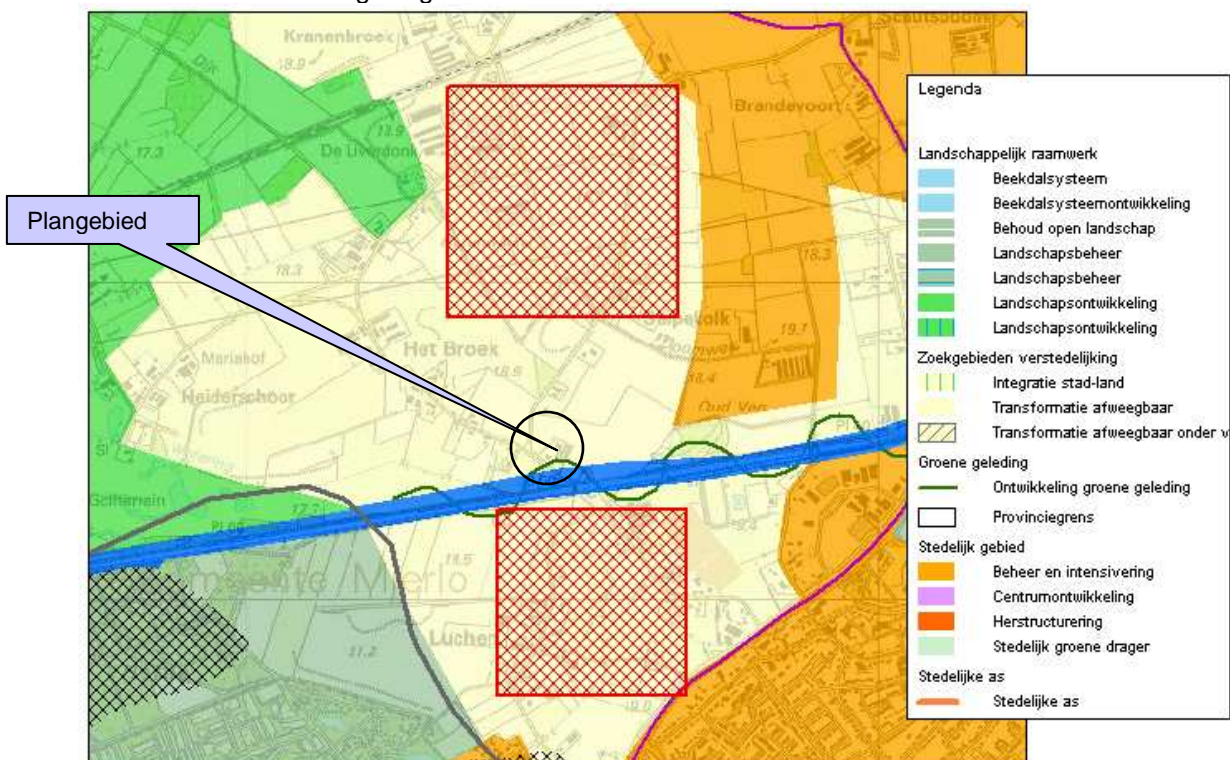
2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het plangebied is gelegen in het uitwerkingsplan van het streekplan regio Zuidoost Brabant en het Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant. Op 7 december 2004 heeft de Regioraad het herziene Regionaal Structuur Plan (RSP) vastgesteld. Op 8 maart 2005 heeft Gedeputeerde Staten het herziene RSP en het uitwerkingsplan goedgekeurd. Een goedgekeurd RSP staat beleidsmatig naast het streekplan en het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant. Het RSP en het uitwerkingsplan zijn overigens qua inhoud identiek. De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en de concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij geïdentificeerd te worden.

Het plangebied is gelegen in een transformatie afweegbaar gebied. Deze aanduiding binnen de categorie zoekruimten voor verstedelijking geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik mogelijk is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Voorwaarden hierbij zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kwaliteiten en structuren in de omgeving.



Figuur 4. Plangebied aangeduid op de plankaart van het uitwerkingsplan.

In het uitwerkingsplan is als kwantitatieve planningsopgave voor woningbouw opgenomen dat in landelijke regio's het uitgangspunt is "bouwen voor migratiesaldo-nul". Binnen dit beleidskader mag een gemeente binnen een landelijke regio zoveel woningen bouwen als minimaal nodig is

voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. In stedelijke regio's mag meer gebouwd worden dan nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei binnen een stedelijke regio. Het accent ligt echter zowel in landelijke als in stedelijke regio's op inbreiding en herstructurering. De gemeente Geldrop-Mierlo is gelegen in een stedelijke regio. Voor de gemeente Geldrop-Mierlo zijn in het uitwerkingsplan van het streekplan de navolgende woningbouw-aantallen opgenomen:

<i>Bouwtaak 2005-2010</i>	<i>Bouwtaak 2010-2015</i>	<i>Bouwtaak 2015-2030</i>	<i>Totaal 2005-2030</i>	<i>Inbreidings- capaciteit</i>	<i>Uitbreidings- capaciteit</i>
1.130	650	1.750	3.530	1.350	2.250

Met betrekking tot het bebouwingscluster 't Broek is in het uitwerkingsplan van het streekplan opgenomen:

“t Broek is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het betreft het lint met aanliggende bebouwing en een groene buffer daaromheen. Mocht verstedelijking in een wijdere omgeving plaatsvinden, dan is in wetgeving aangegeven dat met dit beschermd dorpsgezicht rekening moet worden gehouden. Dit betekent zowel een kwaliteit voor de toekomstige woonomgeving als een kwantitatieve beperking van de mogelijkheden. In de BOR (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten) afspraken is deze locatie voorlopig afgevoerd voor verstedelijking”.

Door De Loods Architecten- en adviesbureau bv is een bebouwings- en inrichtingsvoorstel opgesteld. Dit bebouwings- en inrichtingsvoorstel geeft de ambitie weer ten aanzien van de verwachte verschijningsvorm van de woningen. Met dit bebouwings- en inrichtingsvoorstel als inspiratiebron bij de verdere vormgeving en uitwerking van de bebouwing en inrichting worden de beoogde kwaliteiten in de bebouwingsconcentratie gewaarborgd. Het bebouwings- en inrichtingsvoorstel d.d. 30 januari 2009 met projectnummer 1329 behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

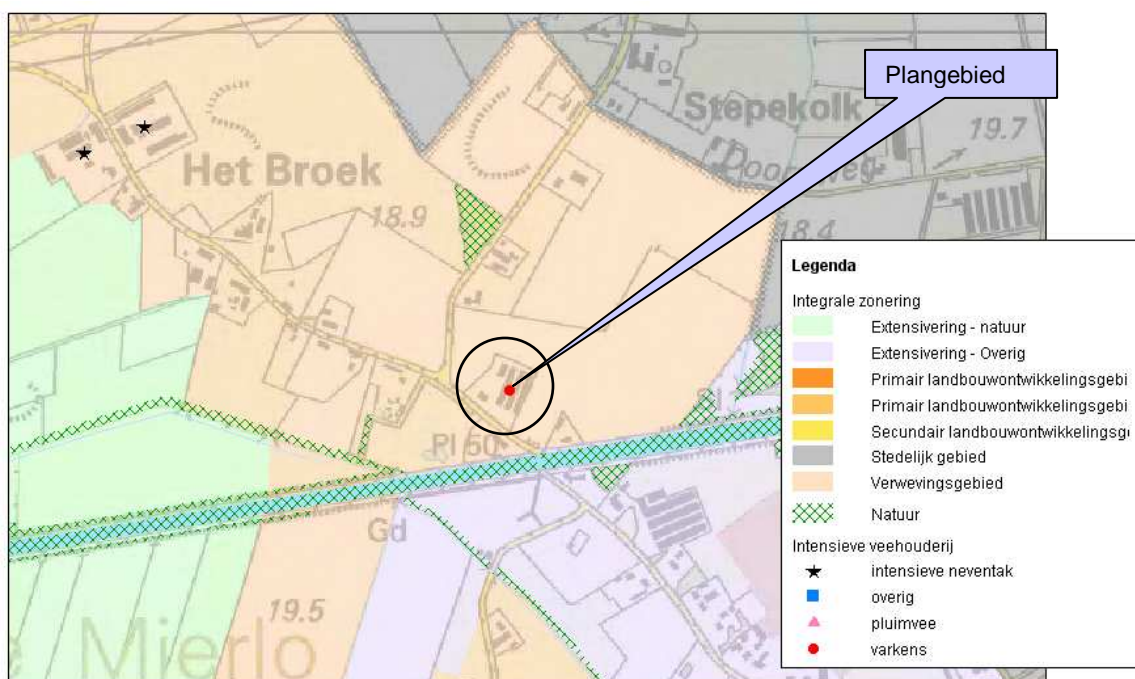
2.3.2 Reconstructieplan De Peel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de reconstructiegebieden. In een opgesteld reconstructieplan is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zoneringsplan in landbouwwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het plangebied is gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het reconstructieplan heeft Provinciale Staten op 27 juni 2008 de correctieve herziening van het reconstructieplan

vastgesteld. Het reconstructieplan en de correctieve herziening worden hierna samen 'het reconstructieplan' genoemd.

Het reconstructieplan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie Noord-Brabant en de gemeente Geldrop-Mierlo. Het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is in het reconstructieplan gedefinieerd als: 'een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Op navolgend figuur is een uitsnede van de plankaart uit het reconstructieplan weergegeven waarop de projectlocatie is aangeduid.



Figuur 5. Aanduiding plangebied op plankaart reconstructieplan De Peel.

De hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Intensieve veehouderijen kunnen zich alleen ontwikkelen op duurzame locaties. Er is sprake van een duurzame locatie wanneer een bestaand agrarisch bouwblok zodanig is gelegen dat het zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijke oogpunt verantwoord is om de intensieve veehouderijlocatie te laten groeien tot een locatie met een bouwblok van maximaal 2,5 hectare. De criteria voor duurzame locaties is nader uitgewerkt in de 'Handleiding voor duurzame locaties', zoals opgenomen in het reconstructieplan.

Het plangebied betreft geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. De locatie is gelegen in een relatief klein verwevingsgebied in een historische bebouwingsconcentratie waarin burgerbewoning de boventoon voert. Direct tegen het bouwblok van de intensieve veehouderij zijn twee burgerwoningen gelegen.

De exploitatie van het bedrijf zorgt voor overlast voor de directe woonomgeving. Door de aanwezigheid van deze burgerbewoning wordt het bedrijf belemmerd in de groei naar een

duurzame locatie in het kader van de intensieve veehouderij. Bovendien is de locatie ingeklemd tussen drie zoneringen in het reconstructieplan te weten: 'stedelijk gebied' (het uitbreidingsgebied voor woningbouw van de gemeente Helmond (Brandevoort)), 'extensivering natuur' en 'extensivering gebied overig' (het uitbreidingsgebied voor woningbouw van de gemeente Geldrop-Mierlo (Luchen)), wat eveneens restricties met zich meebrengt. Met de verplaatsing van het bedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied worden reconstructiedoelstellingen zoals verwoord in het reconstructieplan gerealiseerd. Onderstaand figuur is een geurhinderberekening van de geurhinder die het bedrijf veroorzaakt op omliggende burgerwoningen. De blauwe stip betreft het emissiepunt van het bedrijf aan de Broekstraat 26 te Mierlo. De rode stippen betreffen de locaties van de burgerwoningen rondom het bedrijf aan de Broekstraat 26 te Mierlo.

Gegenereerd op: 13-11-2009 met V-STACKS Vergunning Release 1/12/2006 versie 1.1 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Nog niet bekend
 Gemaakt op: 13-11-2009 10:52:30
 Rekentijd: 0:00:01
 Naam van het bedrijf: Broekstraat 26-28

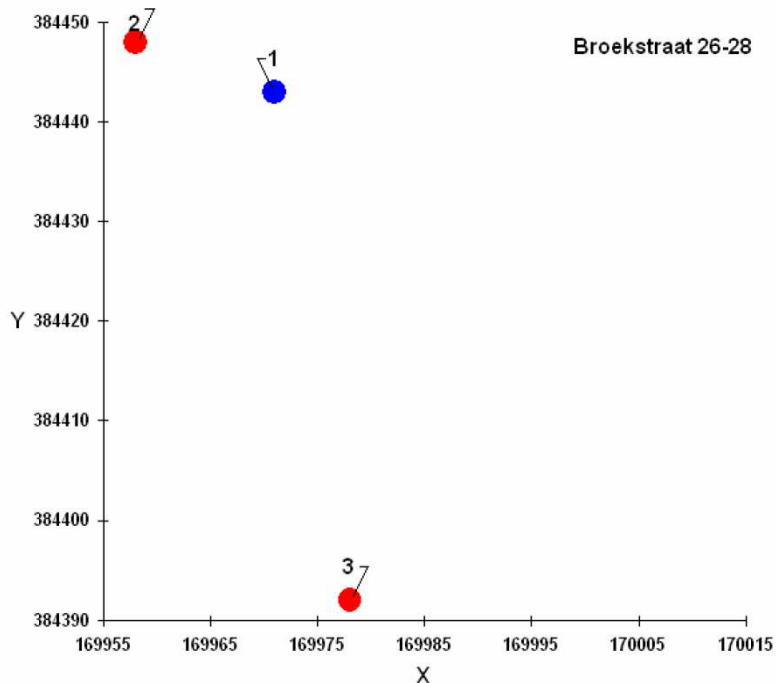
Berekende ruwheid: 0,300 m
 Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stalgrens	169 971	384 443	4,0	3,0	0,5	4,00	12 837

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Woning 1	169 958	384 448	14,00	35,05
3	Woning 2	169 978	384 392	14,00	18,57



Figuur 6. Geurhinderberekening projectlocatie ten opzichte van omliggende woningen.

2.3.3 Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling van de locatie Broekstraat 26-28 is passend binnen het vigerende en toekomstige provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied

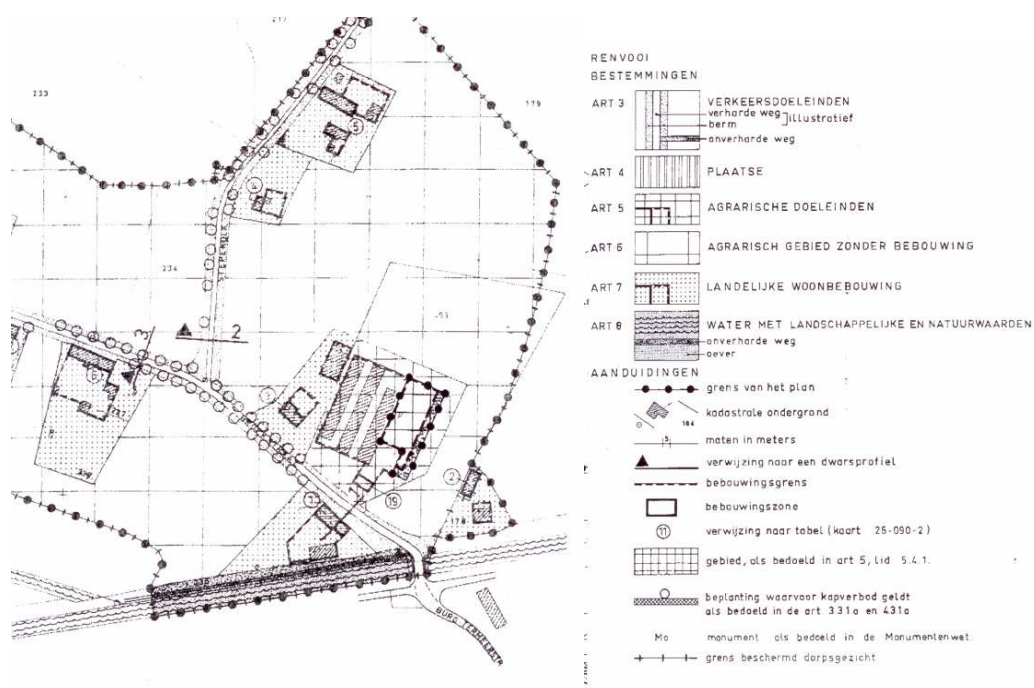
In het plangebied is het bestemmingsplan Broek 1990 van de voormalige gemeente Mierlo het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 15 november 1993 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 2 mei 1994. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij besluit van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 mei 1996.

De bedrijfslocatie is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als 'Agrarische doeleinden'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch doeleinden' zijn bestemd voor:

- de agrarische bedrijfsexploitatie;
- het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de nederzetting;
- het behoud en herstel van landschappelijke waarden;

Binnen deze bestemming is een agrarische bedrijfswoning (met huisnummer 26) aanwezig. De woning met een bijgebouw met huisnummer 28 is aangeduid als 'landelijke woonbebouwing'. De doeleinden-omschrijving bij deze bestemming is: woondoeleinden met de daarbij behorende tuinen en erven en voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de nederzetting.

De overige gronden in het plangebied zijn bestemd als 'agrarisch gebied zonder bebouwing'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied zonder bebouwing' zijn bestemd voor: "de agrarische bodemexploitatie alsmede voor het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden". Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, ten behoeve van het agrarische grondgebruik met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.

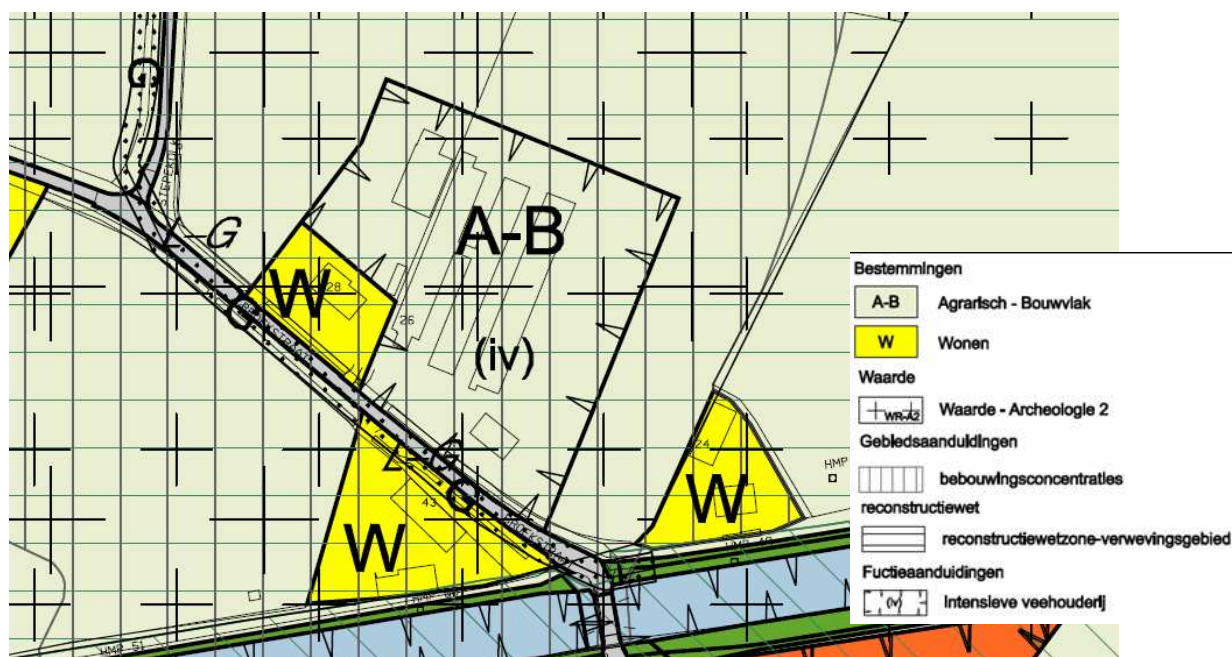


Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Broek 1990" in het plangebied.

Bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Mierlo is een wijzigingsplan vastgesteld betreffende Broekstraat 26 te Mierlo. Aan het vigerende bestemmingsplan is in artikel 5.1. toegevoegd na het laatste gedachtenstreepje: 'een afschermende groenvoorziening ter plaatse van de aanduiding op de kaart met een minimale breedte van drie meter'.

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

De gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft het bestemmingsplan Buitengebied op 8 november 2010 vastgesteld. Voor het plangebied is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk. In het bestemmingsplan is de locatie aan de Broekstraat 26 bestemd als: "Agrarisch-Bouwvlak (A-B)" met de nader aanduiding "intensieve veehouderij (iv)". De locatie aan de Broekstraat 28 is bestemd als: "Wonen".



Figuur 8. Aanduiding plangebied in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

In het bestemmingsplan zijn in artikel 4 de bestemmingsregels voor een Agrarisch Bedrijf opgenomen. De bestemmingsplandoeleinden zijn hieronder weergegeven.

“De voor ' Agrarisch - Bouwvlak' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:*
 - *'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan,*
 - *'glastuinbouw' tevens glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;*
 - *'paardenhouderij' tevens paardenhouderijen zijn toegestaan;**waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;*
- b. *één bedrijfswoning en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan is aangegeven;*
- c. *aan een paardenhouderij ondergeschikte horeca;*
- d. *productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m²;*
- e. *recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 500 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximum van 600 m²;*
- f. *kleinschalig kamperen met 15 kampeermiddelen; Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximum van 25;*
- g. *trekkershutten tot een maximum van 30 m²;*
- h. *plattelandskamers tot een maximum van 50 m² per kamer tot een maximum van 300 m²;*
- i. *kampeerboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';*
- j. *statische opslag, waarbij de totale gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 1.000 m² en ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en de aanduiding 'opslag' niet meer mag bedragen dan 2.000 m².*
- k. *een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', waarvan de totale oppervlakte aan in pandige caravanopslag in de bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan*

1.750 m² alsmede buitenopslag voor maximaal 20 caravans ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – caravanstalling buiten';

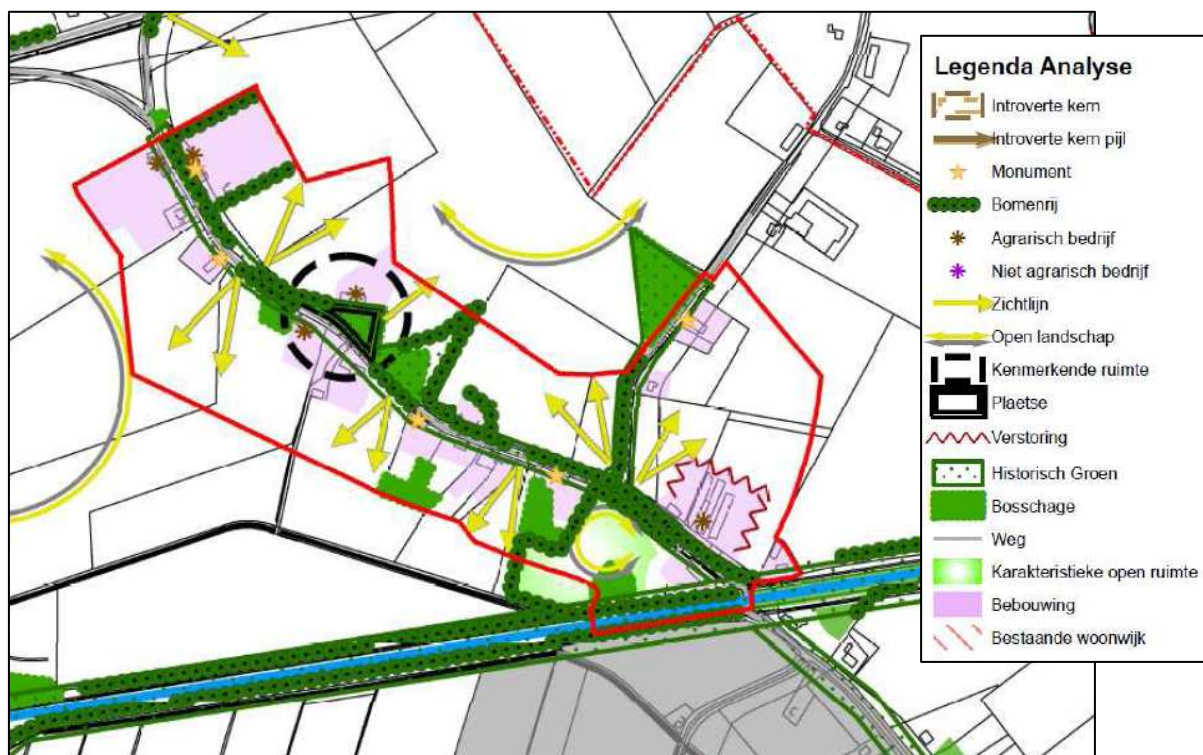
- l. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- m. paden en wegen en parkeervoorzieningen;*
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- o. groenvoorzieningen.”*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse wijzingsbevoegdheden opgenomen bij herontwikkeling van een locatie. De wijzing van de bestemming naar een woonbestemming met toevoeging van vier woningen is echter niet opgenomen en derhalve niet mogelijk op grond van het ontwerpbestemmingsplan.

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. In de gebiedsvisie heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een nadere keuze gemaakt uit de kernranden, linten en clusters die in aanmerking komen als bebouwingsconcentratie. 'Het Broek' is als bebouwingsconcentratie aangeduid. Het broek is gelegen ten noordwesten van de kern Mierlo en het Eindhovens Kanaal. Het Broek 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.

Het plangebied is in de analyse opgenomen als agrarisch bedrijf en een locatie met 'verstoring'. Op de Hoek Broekstraat/Stepenkolk is aangegeven dat zichtlijnen aanwezig zijn. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de analysekaart van de Gebiedsvisie, waarop ook het plangebied is weergegeven.



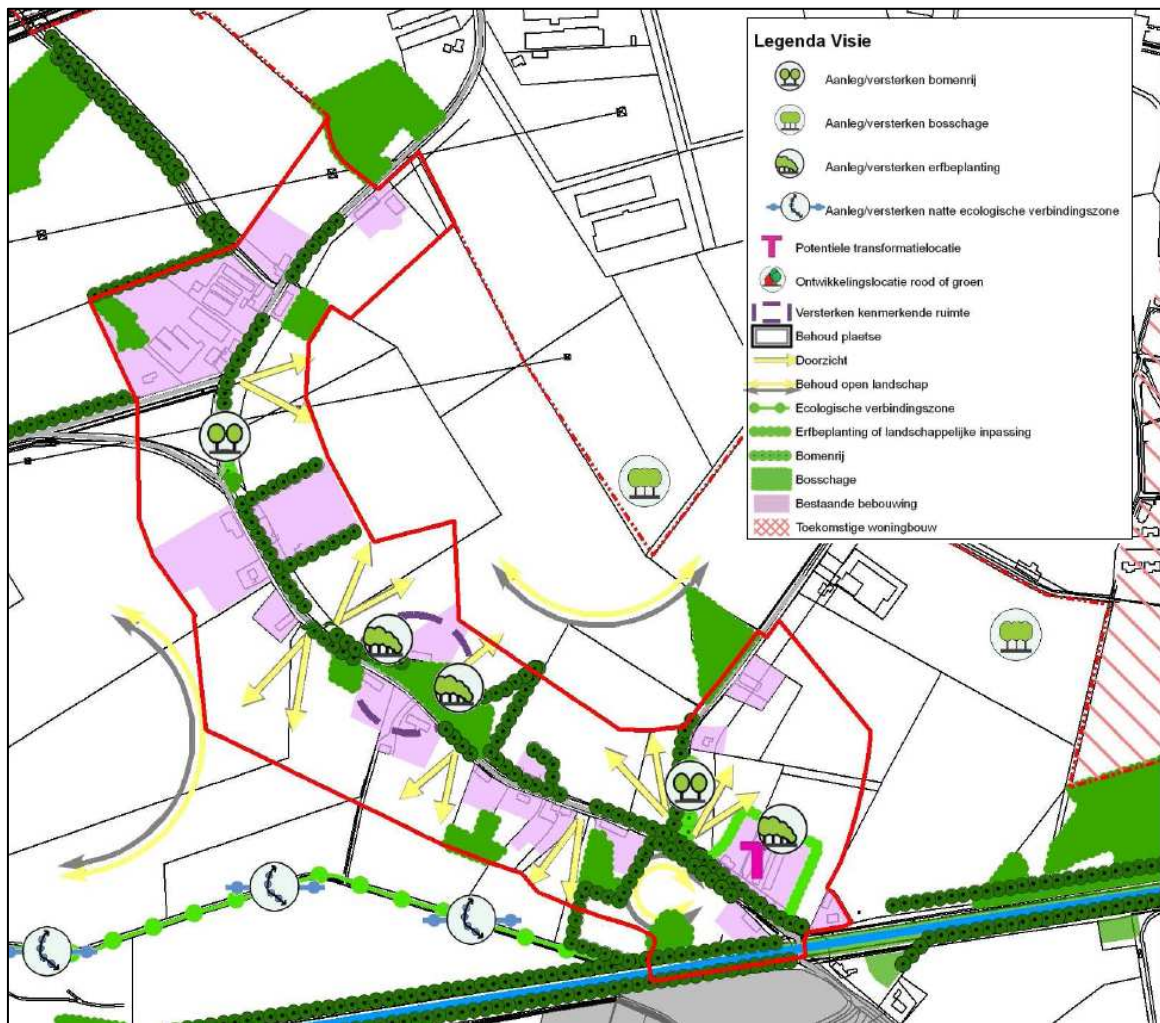
Figuur 9. Analyse bebouwingsconcentratie Het Broek uit de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

Nieuwbouw wordt in het bebouwingscluster slechts toegestaan indien een grote kwaliteitswinst plaatsvindt. Ook wordt concreet gesteld dat het behalen van kwaliteitswinst in ieder geval mogelijk geacht wordt op de projectlocatie. In de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is (samengevat) de volgende visie gegeven over de bebouwingsconcentratie Het Broek met betrekking tot het plangebied:

“Kwaliteitsverbetering kan ontstaan door de sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Sloop van overtollige niet-cultuurhistorische waardevolle bebouwing kan daarnaast bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwbouw van bebouwing wordt, gezien het karakter van de bebouwingsconcentratie, slechts toelaatbaar geacht indien grote kwaliteitswinst plaatsvindt en de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Het behalen van de kwaliteitswinst wordt in elk geval mogelijk geacht op de ‘transformatie’-locatie Broekstraat 26-28....”

Versterking van de groenstructuur is aan de orde bij het intensieve veehouderijbedrijf aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie (Broekstraat). Hiermee kan het versturende beeld van de bebouwing worden weggenomen. Deze intensieve veehouderij is een transformatielocatie. Deze transformatie is gewenst om zo de entree naar de Broekstraat en de bebouwingsconcentratie op te waarderen en de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de bebouwingsconcentratie te versterken.”

Navolgende kaart betreft een uitsnede van de visiekaart uit de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties, waarin ook het plangebied is aangeduid als ‘potentiële transformatielocatie’.



Figuur 10. Visie bebouwingsconcentratie Het Broek te Mierlo uit de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

De agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt gesaneerd. In samenhang hiermee wordt woningbouw ontwikkeld. Het plangebied vormt 'een entree' tot het beschermd dorpsgezicht. Momenteel heeft deze entree geen 'echte' functie en toont de bebouwing weinig relatie met de bebouwing in het beschermd dorpsgezicht. Met de beoogde herontwikkeling wordt een relatie geschept tussen de bebouwing aan deze 'entree' en de bebouwing in het beschermd dorpsgezicht. Bovendien bestaat er door de inrichting van het plangebied weer een vrij uitzicht op de Stepekolk en de wijk Brandevoort. Daarbij wordt met de inrichting van het plangebied de voor- en achterbebouwing zoals op boerenerven gebruikelijk is, gehanteerd. De nieuwe woonfunctie op het achtererf refereert in vormgeving en materiaalkeuze aan de bestaande achtererfbebouwing. De beoogde herontwikkeling van het plangebied brengt een grote kwaliteitswinst op de projectlocatie met zich mee en past derhalve zeer goed in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Geldrop-Mierlo.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

3.1.1 Bebouwingsconcentratie Het Broek ten opzichte van de omgeving

Het plangebied 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, tussen de bebouwingsconcentratie en de kern Mierlo is het woningbouwuitbreidingsgebied Luchen, van de gemeente Geldrop-Mierlo gelegen.



Figuur 11. Luchtfoto projectgebied ten opzichte van de oprukkende verstedelijking, bron: Google Earth.

3.1.2 Ruimtelijke structuur van de bebouwingsconcentratie Het Broek

In de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Geldrop-Mierlo is een analyse van de ruimtelijke structuur van het bebouwingscluster opgenomen. Deze analyse is in deze paragraaf samengevat weergegeven.

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 zand-

gronden. 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.



Figuur 12. Foto van de Plaetse uit het Bebouwings- en inrichtingsvoorstel, De Loods Architecten- en adviesbureau.

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.



Figuur 13. Sfeerimpressie bebouwing in het bebouwingscluster Broek te Mierlo.

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.



Figuur 14. Sfeerimpressie bebouwingsconcentratie Broek te Mierlo.

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. Vanaf de Stepekolk in oostelijke richting is sprake van een 'verstoord' zicht door de aanwezigheid van de woonwijk Brandevoort.

Architecten- en adviesbureau De Loods heeft tevens een stedenbouwkundige analyse van de bebouwingsconcentratie gemaakt waaruit samengevat blijkt dat het opmerkelijk is dat de bebouwing op het achtersteven langgerekt is en doorgaans in de richting van de erf/perceelscheidingen is gesitueerd. Het karakter van deze bebouwing is functioneel uitgevoerd met eenvoudig materiaal. Een vrij-liggen van het lint in het landschap is een belangrijke karakteristiek van het dorpsgezicht. Erfbeplanting, een moestuin of een boomgaard vormen de overgang van de bebouwing naar het open veld. Aandacht van de overgang naar het landschap verdient hoge prioriteit.

3.2 Huidige inrichting plangebied

De initiatiefnemer exploiteert in het plangebied aan de Broekstraat 26 een grootschalig varkensbedrijf. Op de locatie houdt de initiatiefnemer 260 zeugen met bijbehorende biggen en 14 opfokzeugen. Op de locatie is een vergunning verleend voor het houden van 262 zeugen en 884 gespeende biggen. Onderstaand figuur betreft de huidige inrichting van het plangebied.



Figuur 15. Huidige situatie plangebied uit bebouwings- en inrichtingsvoorstel De Loods Architecten- en Adviesbureau.



Figuur 16. Bebouwing op de plangebied met op de achtergrond de bebouwing van de nieuwbouwwijk Brandevoort.



Figuur 17. Bedrijfswoning aan de Broekstraat 26 met op de achtergrond de bedrijfsbebouwing op de plangebied.

3.3 Toekomstige situatie

3.3.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Broekstraat 26 te Mierlo in het kader van de beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling. In samenhang met de herontwikkeling van de locatie Broekstraat 26 wordt de intensieve veehouderij verplaatst naar een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. De verplaatsing van het

bedrijf draagt bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht en het herstel van de landschappelijke waarden. Bovendien verbetert de milieuhygiënische conditie in het gebied. Het aantal stankgehinderden in de bebouwingsconcentratie waarin de nadruk op de woonfunctie ligt, neemt af. De ruimte tussen Brandevoort en het Dorpsgezicht moet zo open mogelijk blijven. Voorkomen moet worden dat er een aaneengesloten stedelijke bebouwing ontstaat. Om te bewerkstelligen dat ruimtelijke kwaliteit wordt behaald in het plangebied is door De Loods Architecten- en adviesbureau een bebouwings- en inrichtingsvoorstel opgesteld waarin randvoorwaarden voor herontwikkeling zijn opgenomen. Dit bebouwings- en inrichtingsvoorstel is geënt op een studie, verricht door de heer P. Beekender, lid van de monumentencommissie

Delen uit deze paragraaf zijn overgenomen uit dit bebouwings- en inrichtingsvoorstel. Het rapport d.d. 20 januari 2009 met rapportnummer 1329 behoort als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Uitgangspunten voor bebouwing en inrichting

De plangebied vormt de entree tot het beschermde dorpsgezicht. Toch ervaart men pas na het passeren van de straat Stepekolk een samenhangend geheel van boerderijen en lage woningen in het bebouwingscluster. Aan de oostzijde van de straat staan de (voormalige) bedrijfswoningen aan de Broekstraat 26 en 28. Deze woningen tonen qua bouwwijze en inrichting weinig relatie met het karakter van 't Broek verderop. Komende vanaf de hoge positie op de brug over het Eindhovens Kanaal, wordt na sloop van de stallen het uitzicht op het open veld hersteld. Er ontstaat dan weer een vrij uitzicht op de Stepekolk en de wijk Brandevoort. Ook verderop, rondom het Broek is het handhaven van de openheid van het landschap belangrijk.

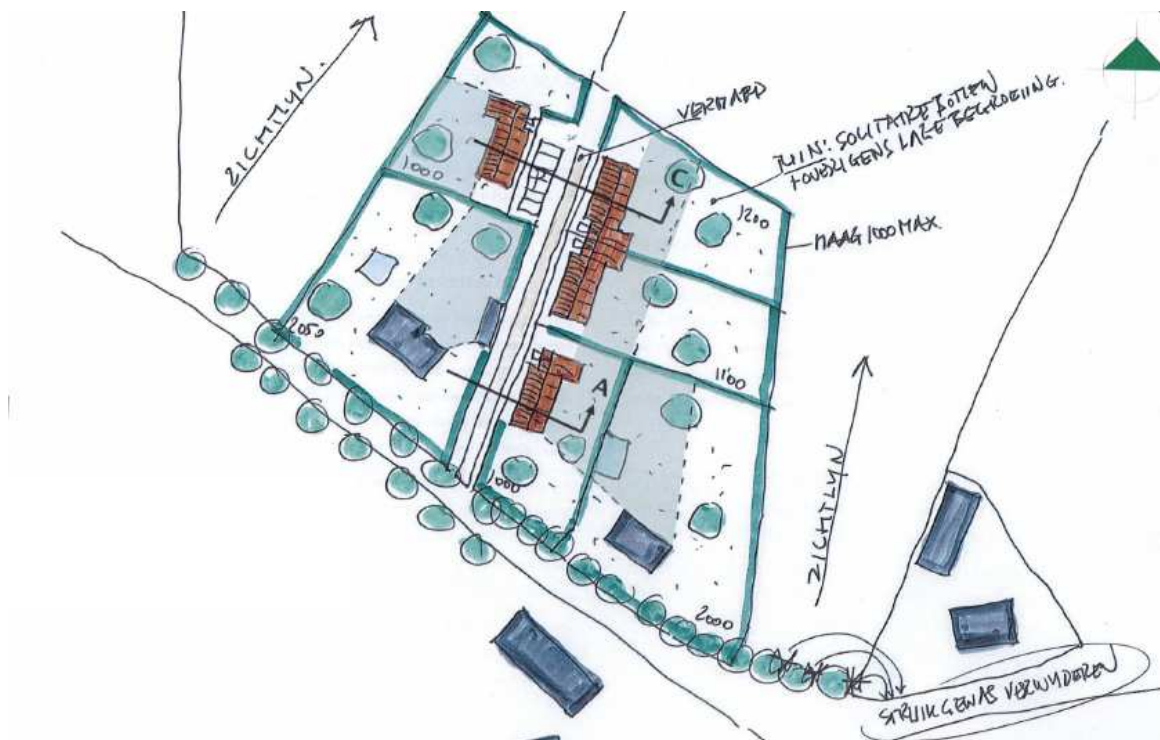
Het markeren van de perceelsgrenzen met meidoorn- of beukhagen is wenselijk. Deze openheid dient men vanaf de straat tussen de bebouwing door te kunnen ervaren. Bij het kiezen van bouwlocaties langs de straat moet hiermee rekening gehouden worden. Voor de uitbreiding van de bebouwing bieden de achtererven, zoals traditioneel bij boeren nederzettingen gangbaar, bij voorkeur ruimte. Deze bebouwing mag niet in vormgeving en karakter vergelijkbaar zijn met de gebouwen langs de straat. Het is juist in de lijn van het beschermde gezicht om dit onderscheid tussen voor- en achterbebouwing als uitgangspunt te nemen. De woonfunctie van de nieuwe bebouwing zal in vormgeving en materiaalkeuze refereren aan de bestaande achtererfbebouwing. De toegankelijkheid van deze achterbebouwing zal via het bestaande erf gevonden moeten worden. Het is niet wenselijk om meer entrees vanaf de straat te creëren. Aldus ontstaat ook de mogelijkheid om parkeerruimte te vinden op het bestaande erf.

In alle gevallen zal men aandacht moeten geven aan het afronden van de bebouwing met beplanting langs de erfgrans, met vruchtenbomen in of naast een meidoorn- of beukenhaag. Zo ontstaat er een relatie met het landschap waar hagen wederom de perceelsgrenzen gaan markeren. Het planten van hoge bomen langs de achtergrans moet vermeden worden.

3.3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stedenbouwkundige uitleg

Het behoud en herstel van de vrije zichtlijnen vanaf de Broekstraat en Stepekolk over het veld is het uitgangspunt voor de ontwikkeling. De woningen kunnen niet langs de straat worden geplaatst omdat daarmee het zicht tussen de bebouwing te veel wordt beperkt. De woningen op de nieuwe bouwlocatie ontwikkelen zich in de richting van de perceelscheiding. 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. Een eigentijdse interpretatie van de massaopbouw en het materiaalgebruik in combinatie met een verzorgde afwerking moeten duidelijk maken dat het hier gaat om woonbebouwing.



Figuur 18. Stedenbouwkundig plan, De Loods Architecten en adviseurs.

Overige delen van het perceel

De overige delen van het perceel kunnen als aanvulling op de kavels worden aangekocht en alleen als weidegrond, akker of moestuin gebruikt worden. Voor deze gronden geldt dat de zichtlijnen niet mogen worden belemmerd door de beplanting. Behoudens een aantal bomen zal de aanplant niet hoger mogen worden dan 0,5 meter. De ingetekende hagen blijven onveranderd en de extra gronden mogen niet door middel van hagen of hekwerken worden afgescheiden. Indien de ruimte wordt gebruikt als weide voor vee, mag een afscheiding van paal en lintbalkjes worden aangebracht.

Massaopbouw

Overeenkomstig de authentieke bebouwing wordt de massaopbouw gekenmerkt door een helder of kloek volume waaraan elementen zijn toegevoegd of weggelaten. De basis blijft een eenvoudige rechthoekige plattegrond waarbij toevoegingen en weglatingen ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. De bijmassa van de nieuwe woningen (aaneengebouwde berging/garage) vormt één geheel met de hoofdmassa en heeft een maximale oppervlakte van 40 m². Daarnaast mag een bijmassa met een oppervlakte van maximaal 15 m² vrijstaand worden uitgevoerd en

deze bebouwing dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. De bijmassa van de bestaande woningen mag maximaal 80 m² bedragen en mag losstaand worden uitgevoerd. In de stedenbouwkundige schets is de plaats van de bijmassa aangegeven. Bij een meer eigentijdse vormgeving is het mogelijk om de vorm en het materiaalgebruik van het dak meer expressie te geven door het te knikken of te vouwen. De individualiteit van de woningen kan in de kap tot uitdrukking worden gebracht zonder dat het collectieve karakter van het gehele ensemble verloren gaat. De inhoud van de hoofdmassa mag maximaal 600 m³ bedragen. Het is mogelijk om de woningen te onderkelderen. De inhoud van de kelder wordt niet meegerekend in het maximaal te bouwen volume.

3.3.4 Ruimtelijke kwaliteit

Inrichting buitenruimte

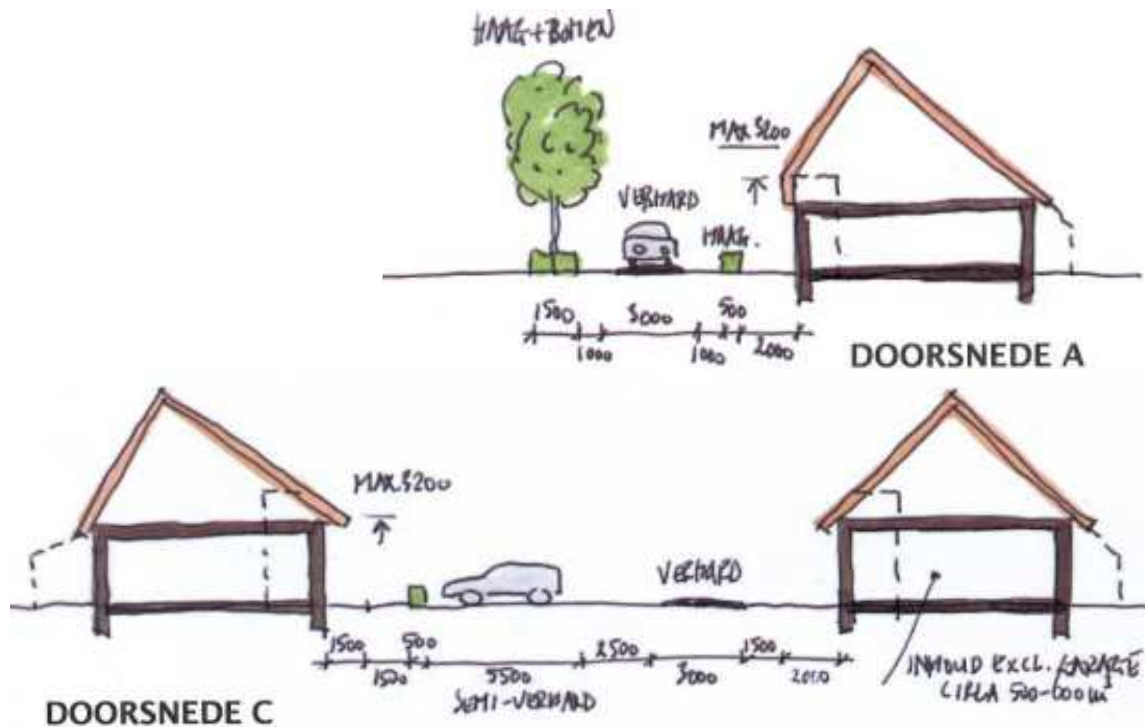
De grenzen van de kavels zullen geheel worden bepaald door beukenhagen. De hoogte naar de Broekstraat en de ontsluitingsweg toe bedraagt 0,7 meter. Ook de parkeerplaatsen voor bezoekers worden zo omzoomd. De overige hagen die als afscheiding worden gebruikt zullen maximaal 1,50 hoog zijn. Een aantal solitaire bomen, bestaande (zo mogelijk behouden) en nieuwe, markeren het gemeenschappelijk erf en de parkeerplaatsen. Zichtlijnen over de kavels moeten vrij blijven. De beplanting van de tuinen is daarom ondergeschikt. Het gemeenschappelijk erf is verhard. Deels met klinkerbestrating (het weggetje vanaf de Broekstraat) en voor het overige met gravel, steenslag of iets dergelijks. De kleur van de verharding betreft aardetinten.

Architectuur

Voor de architectonische uitwerking moet worden uitgegaan van woningen die refereren aan de bebouwing zoals die op het traditionele erf voorkwam. Voorbeelden hiervan zijn:

- de schuur die meestal tegenover en evenwijdig aan de boerderij staat met een eenvoudige massaopbouw.
- De schop als stalling voor werktuigen en wagens, vaak aan drie zijden gesloten met een asymmetrisch profiel en een eenvoudige materialisering.
- Het bakhuis, vaak op een afstand van de boerderij, meestal van steen en met een zadeldak voorzien van pannen, een schoorsteen op een standaard plek en een plattegrond uit twee delen.

Een wooncluster is geen boerenerf en zal er daarom ook anders uitzien dan een boerenerf. Zo is er sprake van verschillende eigenaren en derhalve van verschillende smaken en wensen. Het heeft de voorkeur om alle woningen te laten ontwerpen door een projectarchitect dan wel om bij raadpleging van meerdere architecten de plannen onderling af te stemmen alvorens de plannen voor te leggen aan de welstandscommissie.



Figuur 19. Dwarsdoorsneden.

Detaillering

De boerderijbouw heeft een rijke traditie aan details. Daarom is een zorgvuldige en expressieve detaillering van belang met name bij de hoofdbebouwing. De daaraan enigszins ondergeschikte bebouwing die als bijgebouwen op het erf is aan te merken, wordt wat dat betreft terughoudender gedetailleerd. Het is de bedoeling dat dergelijke verbijzonderingen in de detaillering op een eigentijdse wijze worden vormgegeven. Bij details gaat het erom de overgangen tussen bouwdeelen en verschillende materialen tot uitdrukking te brengen. Maar ook de overgang van erf naar gevel moet worden vormgegeven.

Materialisatie

In het algemeen is het materiaalgebruik eenvoudig. Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout of metaal. De gevels zijn van baksteen of hout. Bijzondere toepassingen van baksteen, waarbij naar een meer eigentijdse vertaling wordt gezocht, zijn gewenst. Ook nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk tot stand brengen. De referentiebeelden geven een indruk van de wijze waarop materialen kunnen worden toegepast.



Figuur 20. Referentiebeelden.

Kleurgebruik

Het kleurgebruik is terughoudend en ondersteunt de architectuur. Het onderscheid in de soorten bebouwing kan, met behoud van de onderlinge samenhang in kleurgebruik tot uiting worden gebracht. De natuurlijke kleur van de materialen is toonaangevend. Het kleurenschema met monsters van de belangrijkste materialen wordt door de Welstandscommissie getoetst.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN 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. Deze vrijwillige overeenkomst blijft het uitgangspunt van de wetgever. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. De gemeente Geldrop-Mierlo zal in het kader van het bepaalde in de Grondexploitatiewet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hiertoe sluit de gemeente Geldrop-Mierlo met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is de koppeling vastgesteld tussen de sanering van de bedrijfslocatie in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en de verplaatsing van het bedrijf naar een duurzame locatie in het landbouwontwikkelingsgebied.

4.2 Geluidhinder

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. 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.

Een akoestisch onderzoek is door db/a uitgevoerd en dit akoestisch onderzoek d.d. 14 december 2009 met rapportnummer VL 9798/1 behoort als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie uit het rapport is hieronder overgenomen.

“Conclusies:

- *de hoogste geluidbelasting L_{den} vanwege het wegverkeer op de maatgevende Broekstraat treedt op de zuidgevel van woning 1 (01_A/B) en bedraagt na aftrek van 2 dB ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder, 47 dB op 1,5 meter en 48 dB op 5 meter waarneemhoogte;*
- *dit maatgevende resultaat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;*

- *de geluidniveaus op alle andere punten op de gevels van de 4 woningen blijven beneden de voorkeursgrenswaarden.”*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Op grotere afstand van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Deze afstand is echter zodanig dat deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Industrielawaai vormt geen belemmering voor onderhavige 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 woningen. Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit bodemonderzoek behoort als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

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. De relevante typen zijn:

1. bedrijven
2. vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water)
3. hoogspanningslijnen
4. ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of de plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. In een straal van 1.000 meter van de plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard. In de nabijheid van de plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die de beoogde herontwikkeling belemmeren.

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor en het water

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn twee spoorlijnen gelegen: de spoorlijn tussen Eindhoven en Weert en tussen Eindhoven en Venlo. Circa 400 meter ten noorden van de plangebied is het spoortracé Eindhoven-Venlo gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor is niet relevant, aangezien het plan ten aanzien van de beoordeling van het groepsrisico ver buiten het afwegingsgebied van 200 meter is gelegen. Daarbij is de verwachting dat door de Betuwelijn er een afname van transporten van gevaarlijke stoffen zal plaatsvinden. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 850 meter bevindt zich het Eindhovens Kanaal. Dit is een

kanaal dat het centrum van Eindhoven verbindt met de Zuid-Willemsvaart. Het kanaal is sinds 1971 niet meer in gebruik bij de scheepvaart, maar vervult een recreatieve functie. Derhalve is er geen gevaar in het kader van de externe veiligheid door de ligging van het project ten opzichte van het kanaal.

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

In de gemeente Geldrop-Mierlo, in de omgeving van het plangebied kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de Rijksweg A67, de weg N270 en de N614. De kortste afstand van het perceel tot één van deze wegen bedraagt meer dan 1.400 meter. De plangebied ligt op een zodanige afstand van de routes dat de locatie buiten de invloedssfeer van deze wegen gelegen is.

Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen

Binnen de gemeente is een aantal ondergrondse nutsleidingen gelegen en er lopen twee bovengrondse hoogspanningsleidingen in het gebied Gulbergen. Er zijn geen hoogspanningslijnen gelegen in de omgeving of door het plangebied. Derhalve vormt de ligging van hoogspanningslijnen geen belemmering voor het plangebied. In de nabijheid van het plangebied, onder de Broekstraat is een 40-bar gastransportleiding gelegen. De ligging van deze leiding heeft invloed op het plangebied. Dit wordt hierna nader toegelicht.

Plaatsgebonden risicocontour (PR)

De PR 10^{-6} contour van deze leiding ligt op 0 meter. Deze contour is een grenswaarde. Er mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen deze contour. Dit is in onderhavig plan dan ook niet aan de orde.

Groepsrisico (GR)

Wanneer uitgegaan wordt van het externe veiligheidsbeleid gebaseerd op het bevb zijn de volgende veiligheidsafstanden richtgevend:

Leiding-nummer	Diameter	Ontwerp druk	Belemmeringen-strook	1% Letaliteitsgrens	3% Letaliteitsgrens
Z-514-03	4 inch	40 bar	4 meter	45 meter	30 meter

De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van de leiding. De 100% letaliteitsgrens is gelegen op 30 meter van de leiding. Planontwikkeling waarbij bemensing mogelijk is, in de buurt van de leiding kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico. Derhalve is middels het rekenpakket Carola pakket een berekening gemaakt inzake het groepsrisico. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van groepsrisico. De berekening 'Kwantitatieve Risicoanalyse Groepsrisico aardgasleiding in verband met de nieuwbouw aan de Broekstraat 26 te Mierlo' is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Staatsblad 2007.414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 is veranderd. Aangezien dit deel handelt over de luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 inmiddels bekend als de

nieuwe Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Staatsblad 2007, 434) in werking getreden en vervangt het tot dan geldende Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met het in werking treden van de nieuwe wet is in de regelgeving de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate (IBM) bijdragen. Het begrip NIBM is nog niet helemaal uitgekristalliseerd. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt dat bij 1 ontsluitingsweg een aantal tot 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal) als NIBM is aan te merken. Bij twee ontsluitingswegen geldt dit voor een aantal tot 1.000 woningen.

Aangezien het plan de bouw van vier extra woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Door de sanering van de intensieve veehouderij verbetert de luchtkwaliteit bovendien. Daarbij volgt uit het onderzoek Luchtkwaliteit gemeente Geldrop-Mierlo, d.d. 15 oktober 2006 met rapportnummer 434502, versie 2 dat het Besluit Luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van het plan.

4.6 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de afstanden zoals gegeven in de lijst Bedrijven en Milieuzonering. Er zijn geen bedrijven gelegen binnen een afstand van 500 meter van het plangebied waarvoor een hindercontour aanwezig is op grond van de lijst "Bedrijven en Milieuzonering".

4.7 Geurhinder

De Wet Geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor veehouderijbedrijven waarvoor geen geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling

geurhinder en veehouderij gelden vaste afstanden van een veehouderijbedrijf tot een woning van 50 meter buiten de bebouwde kom en afstanden van 100 meter voor veehouderijbedrijven binnen de bebouwde kom. Er zijn geen veehouderijbedrijven gelegen binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied.

In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Bij het buiten werking stellen van deze veehouderij hoeft derhalve geen geurhindercontour te worden berekend. Deze vaste afstanden tussen de woning en een veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was. De op te richten woningen op de plangebied worden ontwikkeld in samenhang met het buitenwerking stellen van de intensieve veehouderij ter plaatse en zijn in alle gevallen gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot veehouderijbedrijven in de omgeving. In de ruime omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Hiermee worden geen veehouderijbedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering en zijn de woningen tevens niet binnen een geurhindercontour gelegen.

4.8 Natuur en landschap

4.8.1 Toets aan de Ecologische Hoofdstructuur

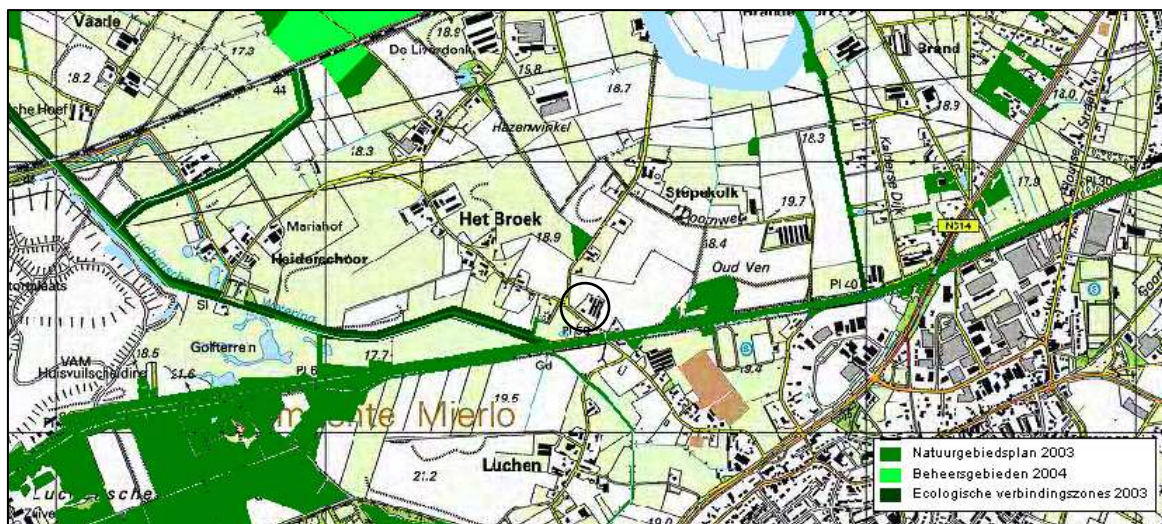
De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan uit 1990 van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdopgaven voor het rijksnatuurbeleid aangegeven: het behoud, herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. De gebieden die zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en de Beheersgebieden uit het Beheers- en Landschapsgebiedsplan vormen samen de begrenzing van de EHS.

De plangebied is niet gelegen in of direct aansluitend aan de EHS. Ten zuiden van de locatie is het Eindhovens Kanaal gelegen. Dit Eindhovens Kanaal is aangeduid als EHS, als natuurparel.



Figuur 21 Eindhovens kanaal.

De natuurparels zijn de meest waardevolle gebieden van Noord-Brabant, of hebben de potentie dit te worden. De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op de EHS. Op navolgend figuur is de ligging van de plangebied ten opzichte van de EHS aangegeven.



Figuur 22. Ligging plangebied ten opzichte van de EHS (bron: RLG-Atlas, 2005).

4.8.2 Toets aan de groenblauwe mantel

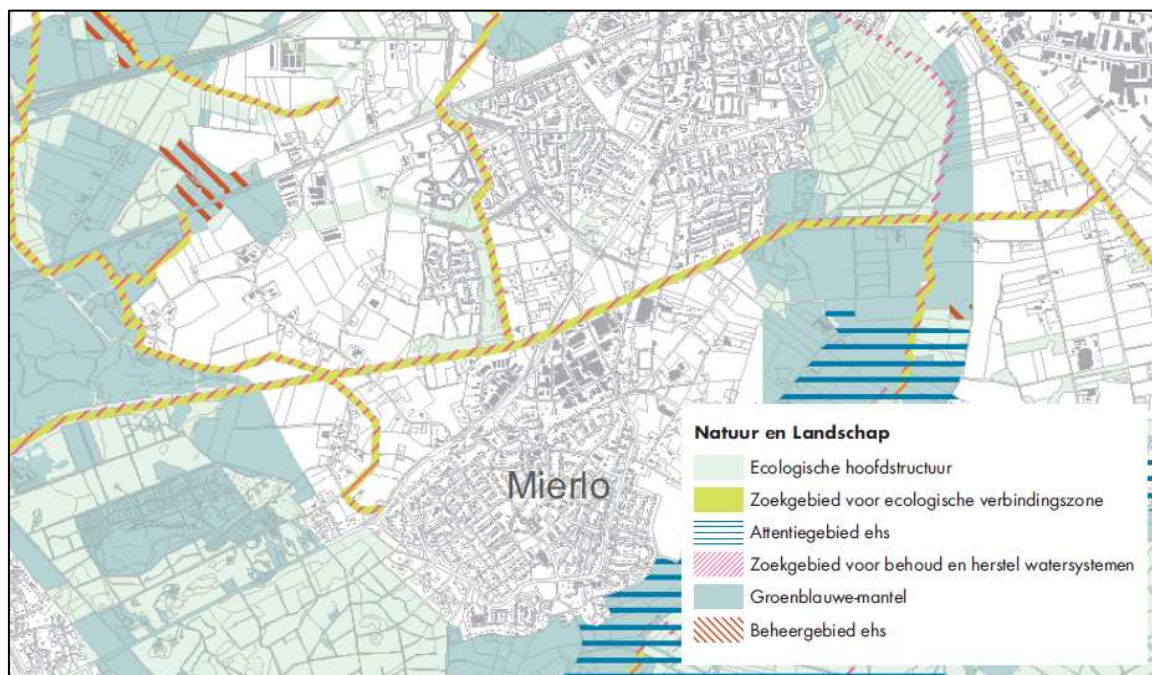
In de Verordening ruimte is de GHS vervangen door een zonerings met een groenblauwe mantel. In de Verordening ruimte worden twee robuuste structuren uitgewerkt; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De provincie Noord-Brabant stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leiden tot een sterke plattelandseconomie. Daarnaast zet de provincie in op de groenblauwe structuur, gekoppeld aan het water- en natuursysteem van Brabant. Het concept van de ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door dit sterker te gaan koppelen aan het watersysteem. Ook tussen grote stedelijke kernen streeft de provincie naar behoud en ontwikkeling van groenblauwe gebieden. Ook hier is het recreatieve medegebruik en de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van

natuurwaarden in én buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de EHS inclusief de ecologische verbindingzones en de gebieden voor behoud en herstel van watersystemen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud én ontwikkeling van natuur en water(-beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt het beleid van de groenblauwe kern, maar heeft óók eigen-standige betekenis voor bio-diversiteit, water en landschap. Binnen de groenblauwe mantel zijn de zogenaamde “beheersgebieden” van de EHS opgenomen. In het beheersgebied EHS wordt op agrarische gronden gewerkt aan inrichting en beheer van natuur en landschap en de kwaliteits-verbetering daarvan.

De locatie waar de woningen geprojecteerd zijn is gelegen in een agrarisch gebied en niet gelegen in een groenblauwe mantel. Figuur 23 geeft een uitsnede van de ligging van het plangebied ten opzichte van de groenblauwe mantel.



Figuur 23. Ligging plangebied ten opzichte van de GHS (bron: RLG-Atlas, 2005).

4.8.3 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven (NL1000024). De afstand van de plangebied tot aan dit Habitatrichtlijngebied bedraagt meer dan 3 kilometer. Vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelden geen strikte regels voor nieuwbouw van woningen. De sanering van de intensieve veehouderij genereert minder ammoniakdepositie. De beoogde herontwikkeling heeft geen significante effecten op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied, hooguit een positief effect hierop.

4.9 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Het plangebied is gelegen op de grens tussen twee kilometervakken, namelijk de kilometervakken: x169/384 en x:170/384. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok X:169/Y:384 3 vaatplanten en 3 paddenstoelen voorkomen uit lijst 1 van de Flora- en faunawet, tevens opgenomen in de Rode lijst. Tevens komt er in het betreffende kilometervak één zoogdiersoort voor van lijst 2 en 3 uit de Flora en faunawet en tevens genoteerd in de Habitatrichtlijn in bijlage 2 en 4. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok X:170/Y:384 3 vaatplanten uit lijst 1 van de Flora- en faunawet voorkomen, waarvan tevens 1 soort die ook op de Rode lijst voorkomt, 1 mossoort uit de Rode lijst, 1 vis uit de Rode lijst en 1 dagvlinder uit de Rode lijst voorkomt, evenals 3 zoogdieren die voorkomen in lijst 2 en 3 van de Flora- en faunawet, tevens opgenomen in de Habitatrichtlijn in de bijlage 2 en 4.

Binnen de betreffende kilometerhokken is tevens een gedeelte van de ecologische verbindingszone van het Eindhovens Kanaal gelegen. Dit verklaart ook de voorkomendheid van de genoemde soorten. Het plangebied is thans bebouwd en in gebruik ten behoeve van de

intensieve veehouderij. Het agrarisch bouwblok mag dan ook volledig benut worden ten behoeve van de intensieve veehouderij. De genoemde soorten zijn niet op het agrarische bouwblok aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie gesaneerd. De woningen die ontwikkeld worden, zullen middels een erfbeplantingsplan zoals genoemd in het bebouwings- en inrichtingsvoorstel van De Loods Architecten en adviseurs groen worden ingepast. Dit heeft een positief effect op flora en fauna. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen flora- of fauna waarden verloren.

In het kader van de Flora- en faunawet dient extra aandacht te worden besteed aan vleermuizen en aan vogels. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. De stallen in het plangebied zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Tijdens een veldbezoek werden geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie kan echter toch rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Bij sloop van de stallen in het plangebied zal de initiatiefnemer rekening houden met het bovenstaande om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen voor de winterslaap.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en in de Flora- en faunawet. Extra beschermingsbepalingen zijn opgenomen voor: plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving die het broeden succesvol doet zijn gedurende de periode dat er gebroed wordt. De nesten van de Bosuil, Steenuil, Kerkuil, Groene specht, Zwarte specht en Grote bontspecht zijn jaarrond beschermd. Potentiële broedplaatsen kunnen zijn bomen, struiken en dakpannen. Niet uitgesloten is dat er in plangebied sprake is van broedplaatsen. Als richtlijn voor het aanhouden van een broedperiode kan worden aangehouden: van 15 maart tot 15 augustus. Eventueel geschikte broedgelegenheden die gesaneerd gaan worden zullen vóór aanvang voor het broedseizoen verwijderd worden. Er zijn geen nesten aangetroffen van de vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn. Met het ontwikkelen van het plangebied worden nieuwe broedplaatsen voor vogels geschapen.

4.10 Leidingen en infrastructuur

Uit plankaarten van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo blijkt dat er binnen het plangebied geen leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Ten behoeve van de bescherming van een gastransportleiding in de nabijheid van het plangebied is over een gedeelte van het plangebied (de belemmeringsstrook van de leiding) de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gelegd.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

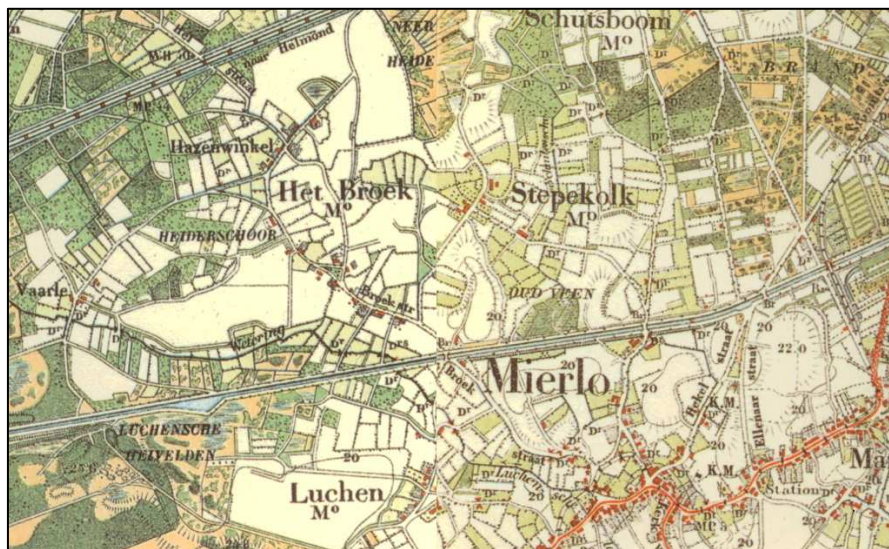
4.11.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta 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.

De plangebied heeft op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart de aanduiding hoog tot middelhoog. De akkers rondom Mierlo langs de Luchense- en Overakkerse Loop hebben archeologische vondsten opgeleverd. Het plangebied is echter als intensieve veehouderijlocatie in gebruik. De gronden zijn met de bouw van de opstallen op de plangebied reeds geroerd. De woningen worden opgericht op het agrarische bouwblok ter plaatse. Derhalve worden er geen archeologische vondsten verwacht. Bij de sanering van de stallen wordt in samenwerking met de gemeente Geldrop-Mierlo bezien of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De conclusies van dit veldbezoek behoren als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

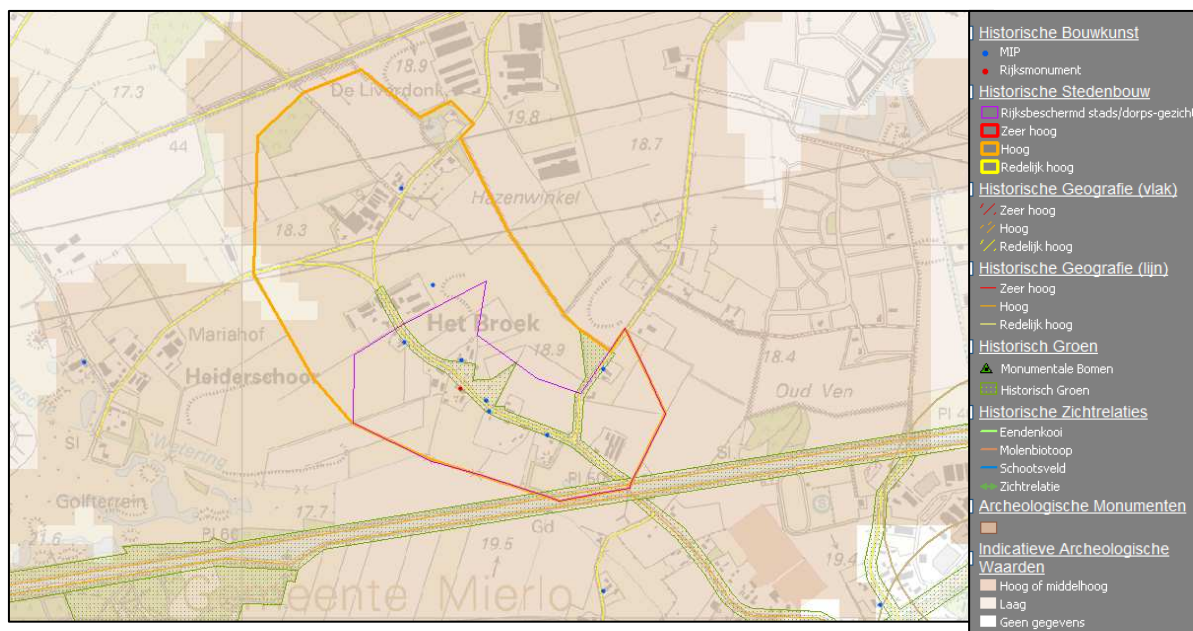
4.11.2 Cultuurhistorie

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



Figuur 15. Historische atlas omgeving Broek-straat te Mierlo.

De plangebied 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 onderstaande kaart is in paarse begrenzing de ligging van het beschermde dorpsgezicht aangegeven.



Figuur 24. Uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant

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 aanwezen 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 aanwijziging 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. Op navolgend figuur is een impressie van gemeentelijke monumenten in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur gemeentelijke monumenten in de omgeving.

Het pand aan de Broekstraat 63 is zelfs aangewezen als Rijksmonument. Dit pand is gebouwd in 1870 en is als rijksmonument aangewezen vanwege de gaafheid van de boerderij.



Figuur 18 Rijksmonument Broekstraat 63.

Met de beoogde herontwikkeling 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 wordt de kwaliteit van het bebouwingscluster versterkt. De bebouwing is thans grootschalig en niet passend binnen de

omgeving 't Broek. Deze grootschalige bebouwing wordt gesaneerd en kwalitatief hoogstaande bebouwing komt hiervoor in de plaats.

4.12 Verkeer en parkeren

De te ontwikkelen woningen worden door een bescheiden weggetje ontsloten op de Broekstraat. In het stedenbouwplan zijn zes parkeerplaatsen op het gemeentelijk erf opgenomen. Daarnaast dient op elke kavel ruimte te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen (exclusief garage).

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.

4.13.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2006 het Waterplan vastgesteld. In het Waterplan wordt aandacht besteed aan bijna alles dat met water te maken heeft. Het Waterplan is opgesteld voor de gehele gemeente Geldrop-Mierlo en geeft een gestructureerde, duurzame en kosteneffectieve aanpak ten aanzien van inrichting, beheer en onderhoud van het watersysteem en de waterketen. Het Waterplan dient te leiden tot:

- het verkrijgen van een gezamenlijke visie op het waterbeheer en de waterketen;
- het afstemmen van het beleid voor water binnen de gemeente, tussen gemeente, waterschappen en andere partijen;
- maken van afspraken over de te nemen maatregelen en de kosten(verdeling), met als uitgangspunt een duurzaam watersysteem tegen de laatste maatschappelijke kosten.

Het Waterplan is een koepelplan, maatregelenprogramma's en uitvoeringsgerichte plannen worden getoetst aan het Waterplan.

Naast het Waterplan is er een gemeentelijk rioleringsplan, waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd. Nieuwe wetgeving op het gebied van water is geïntegreerd in dit gemeentelijke beleid.

4.13.3 Bodemgebruik en grondwater

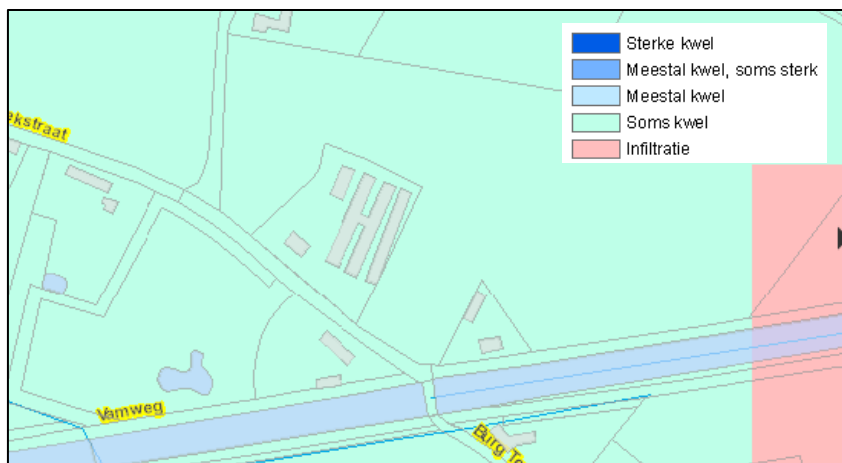
De plangebied is gelegen op een hoogte van circa 19,5 meter boven NAP. De locatie is in gebruik als agrarisch bouwblok. Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie

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.



Figuur 25. Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand op de plangebied.

De locatie is aangeduid als een locatie waar soms kwel optreedt. Een uitsnede van de locatie op de wateratlas is hieronder opgenomen.



Figuur 26. Aanduiding gebied als infiltratie of kwelgebied.

4.13.4 Waterparagraaf

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor is een infiltratiemogelijkheid gecreëerd die voldoet aan de eisen die hieraan door het waterschap worden gesteld. Het hemelwater wordt daarom geïnfiltreerd in daarvoor te realiseren sloten. Op de plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 2.000 m². In samenhang met deze sanering worden vier woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een gezamenlijk verhard oppervlak van circa 400 m² per woning. Hiermee neemt het verhard oppervlak af met 400 m². De hydrologische situatie ter plaatse verbeterd derhalve sterk.

4.14 Duurzaamheid

In de gemeente Geldrop-Mierlo wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energiegebruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Met de gemeente Geldrop-Mierlo zijn door de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten waarin afspraken over duurzame instandhouding van het erf en de erfinrichting zijn geregeld.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Broekstraat 26 Mierlo' bestaat uit een verbeelding en regels met een bijlage en gaat vergezeld van onderhavige toelichting met bijlagen.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen 1', 'Wonen 2' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Waarde archeologie' en 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' zijn aangegeven, alsmede de functieaanduidingen 'Bouwvlak' en 'Geveelijn', en de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'.

5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26-28 Mierlo' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene ontheffingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn deels afkomstig uit de SVBP2008 en tevens gedeeltelijk overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels

- 3 nadere eisen
- 4 afwijken van de bouwregels
- 5 specifieke gebruiksregels
- 6 afwijken van de gebruiksregels
- 7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde
- 8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 wijzigingsbevoegdheid

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch'. Artikel 4 de regels inzake 'Tuin', artikel 5 de planregels inzake de bestemming "Verkeer", artikel 6 de bestemmingsregels inzake de bestemming 'Wonen 1' en artikel 7 de regels inzake de bestemming 'Wonen 2'. Artikel 8 betreft de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en artikel 9 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tenslotte is in hoofdstuk 2 in artikel 10 de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbel tellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen

Artikel 12 Algemene bouwregels

In artikel 12 zijn regels gegeven voor het ondergronds bouwen en het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster en kozijnen. Ook wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwgronden en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In artikel 13 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan

Artikel 14 Slotregel

In artikel 14 worden de regels aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Broekstraat 26 Mierlo'"

6 OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Het Rijk, het waterschap en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

6.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 30 juni 2008 een nieuwe inspraakverordening vastgesteld. Deze inspraakverordening is op 1 juli 2008 inwerking getreden. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Opgenomen is dat geen inspraak wordt verleend bij procedures conform de Wet ruimtelijke ordening. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is besloten om voor de onderhavige bestemmingsplanherziening geen inspraak te verlenen.

6.3 Zienswijzen

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan heeft conform het wettelijke vereiste voor zienswijzen ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan heeft vanaf 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen en de wijze waarop het bestemmingsplan hierop is aangepast worden hieronder samengevat weergegeven.

De eerste zienswijze betreft een zienswijze van de Gasunie. De Gasunie geeft aan dat juist buiten het plangebied een gasleiding, 40 bar gastransportleiding van de Gasunie, gelegen is. De belemmeringsstrook van deze leiding valt deels in het plangebied. De Gasunie geeft aan dat deze belemmeringsstrook niet op de verbeelding is weergegeven. De belemmeringsstrook dient te worden opgenomen ten behoeve van onderhoud van de leiding. De strook is noodzakelijk voor het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving in de directe omgeving van de leiding. Derhalve dient de strook in principe obstakelvrij te blijven. De breedte van de dubbelbestemming dient gelijk te zijn aan de breedte van de benodigde belemmeringsstrook. Deze belemmeringen voor regionale gastransportleidingen is 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Conform het verzoek van de Gasunie hebben wij de dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Op de verbeelding is ook het hart van de leiding weergegeven.

Het tweede aspect van de zienswijzen van de Gasunie betreft de reactie dat onterecht geen aandacht besteed is aan de aanwezigheid van de gastransportleiding in de paragraaf betreffende de externe veiligheid. De ligging van de leiding juist buiten het plangebied heeft invloed binnen

het plangebied. De Gasunie geeft aan dat op grond van het bevb het plaatsgebonden en groepsrisico verantwoord dient te worden middels een berekening met het rekenpakket Carola. Naar aanleiding hiervan is deze berekening uitgevoerd en als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De toelichting van onderhavig bestemmingsplan is ook aangevuld. Uit de aangevulde informatie blijkt dat er geen groepsrisico aanwezig is.

De tweede zienswijze betreft een zienswijze van een buurtbewoner. In de zienswijze wordt de zorg geuit dat de woningen afbreuk doen aan het bijzondere waarde van de bebouwingsconcentratie Broek. Verzoeker is om bij de bouw van de woningen niet uit te gaan van een eigentijdse interpretatie van de massaopbouw en het materiaalgebruik. Voor onderliggend bestemmingsplan is het beeldkwaliteit leidend voor de architectuur van de woningen. Om te verankeren dat bij de bouw van de woning ook dit beeldkwaliteitsplan als leidraad wordt gebruikt, is dit beeldkwaliteitplan als bijlage bij de bestemmingsplanregels opgenomen. Over het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' opgenomen, waarin is vastgelegd dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter advisering dient te worden voorgelegd aan de Monumentencommissie.

6.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.