

**Ruimtelijke onderbouwing voor het vestigen van een restaurant,
Broekstraat 87 in Mierlo.**

Behoort bij besluit van Burgemeester en
wethouders van Geldrop - Mierlo

d.d. 01 - 12 - 2011

Mij bekend, de gemeentesecretaris,

de secretaris van Geldrop/Mierlo

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, identifying the signatory as J.H.M. van Vierken.

J.H.M. van Vierken

Inleiding

Broekstraat 87 is een voormalig agrarisch bedrijf dat is bestemd als burgerwoning. Het is een cultuurhistorisch waardevol pand (gemeentelijk monument) en mooi opgeknapt door de eigenaar. De uitstraling van het pand is daardoor zodanig dat een restaurant met terras op deze locatie goed voorstelbaar is. Het idee bestaat om een restaurant te ontwikkelen gericht op de landelijke beleving en streekgerechten. Een aantal foto's is in aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, om het beeld van de locatie te verduidelijken. De bestaande bebouwing wordt uitgebreid door middel van een serre/restaurant van ruim 100 m². De totale oppervlakte van de bedrijfsactiviteiten in nieuwe en bestaande bebouwing bedraagt ca. 275 m². Het perceel waar de activiteiten, inclusief terras en parkeerplaatsen zullen vinden is ongeveer 4000 m² groot.



Bestemmingsplan

Eind 2010 is het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo vastgesteld. Hierin is de voormalige agrarische locatie bestemd als burgerwoning. Het initiatief om op deze locatie een restaurant te vestigen was op dat moment al wel bekend, maar nog niet zover ontwikkeld en onderzocht, dat dit meegenomen kon worden in het bestemmingsplan.

Dit betekent dat medewerking verleend kan worden door middel van een omgevingsvergunning voor het bouwen, aanleggen (parkeerplaats) en afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 schrijft in dit geval voor dat de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevolgd wordt.

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

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

Procedure

Over deze aanvraag is vooroverleg gevoerd worden met die diensten van het rijk, de provincie en het waterschap van wie het belang is betrokken bij deze aanvraag.

Van het ministerie is geen reactie ontvangen.

De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling, als aangetoond kan worden dat de aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van de verordening ruimte, wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de landschappelijke inpassing. Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat voldaan wordt aan deze uitgangspunten.

Het waterschap heeft ingestemd met deze ontwikkeling onder de voorwaarde dat het hemelwater geïnfiltreerd wordt op eigen terrein.

De aanvraag, het ontwerp besluit en deze ruimtelijke onderbouwing hebben van 29 september 2011 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze van ontvangen.

Deze zienswijze is in een aparte bij het besluit behorende brief beantwoord. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de plannen of het staken van de procedure.

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

Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. Uit een toegestuurd en beoordeeld bedrijfsplan blijkt dat het gaat om een levensvatbaar initiatief. Hierin is rekening gehouden met eventuele toekomstige wegafsluitingen in de omgeving van het plangebied.

Planschade die als gevolg van de verleende vergunning kan ontstaan, wordt afgewenteld op de initiatiefnemer door middel van een overeenkomst.

Beleid van hogere overheden.

Structuurvisie en verordening Ruimte provincie Noord Brabant

In de structuurvisie van de provincie Noord Brabant zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid vastgelegd. Een doorvertaling van deze hoofdlijnen vindt plaats in de verordening ruimte van de provincie.

Onder voorwaarden voorziet de verordening ruimte in het betreffende gebied in de ontwikkeling van een VAB (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Van een VAB is sprake als voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² is toegestaan. Daarvan is in dit geval sprake, zo heeft ook de provincie geconstateerd tijdens het vooroverleg.

Wel moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden. Eén daarvan is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een bestemmingsvlak met een oppervlakte van meer dan 5000 m². Ruim gerekend is het uiteindelijke bestemmingsvlak 4000 m² groot. Hierbij is ook de tuin van de huidige woning meegenomen, dus het is maar de vraag of deze oppervlakte gehaald wordt. In ieder geval blijft de oppervlakte ruim onder de 5000 m².

Een andere voorwaarde is een toelichting waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

In dit gebied is geen sprake van onderkende waarden en kenmerken. Dit blijkt uit de recent toegekende woonbestemming aan de locatie zelf en de agrarische bestemming zonder waarden van het omliggende gebied. Specifieke waarden zijn in dit gebied niet geconstateerd en kunnen dus ook niet beschermd of ontwikkeld worden.

Tenslotte bevat de verordening regels voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De omvang van de nieuwe bebouwing is beperkt. De bebouwde oppervlakte neemt met ruim 100 m² toe. De bebouwing (grotendeels bestaande uit een glazen serre wordt ook nog eens op een al verhard gedeelte, omgeven door bestaande bebouwing opgericht. De invloed op het landschap is daardoor minimaal. Wel wordt ook een parkeerplaats aangelegd en heeft ook dit zo zijn invloed op het landschap.

Door de initiatiefnemer is al gestart met de aanplant van bomen en struiken rondom het grotere perceel. Op deze manier wordt een toekomstige afscherming met woongebied Brandenvoort in Helmond gerealiseerd. Gekozen is voor de aanplant van een aantal solitaire eiken en voor de beplanting van een strook aan de noordzijde van het perceel. De strook is een kleine 100 meter lang en ongeveer 5 meter breed. Gebiedseigen struiken en planten vormen in combinatie met een vijftiental eiken (met een gemiddelde omtrek van ongeveer 40 centimeter) voor een natuurlijke afscherming van het grotere gebied. Het bestaande bosje (voornamelijk eiken) in de noord-oost hoek van het grotere perceel wordt op de wijze natuurlijk voortgezet.





De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op de locatie zelf is de afgelopen jaren aan een flinke opknappbeurt onderworpen. De initiatiefnemer heeft hierbij gebruik gemaakt van materialen die aansluiten bij de originele bebouwing. Ook de diverse aanplant op de locatie zelf draagt bij aan versterking van het landschap op deze locatie.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan het beleid van de hogere overheden.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid, vastgelegd in het toeristisch recreatief beleidsplan, laat solitaire ontwikkelingen in het buitengebied toe, als deze een toevoeging vormen op het aanbod van de gemeente. In de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties wordt bovendien vermeld dat bij de invulling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in dit specifieke gebied kan worden gedacht aan toeristische voorzieningen, gezien de ligging in de nabijheid van landgoed Gulbergen.

Broekstraat 87 is gelegen in het verlengde van bebouwingsconcentratie "het Broek", een bebouwingslint dat voornamelijk wordt bevolkt door forensen, naast een aantal agrariërs. Het Broek zal in de toekomst vooral een uitloopfunctie hebben voor de woongebieden Luchen en Brandenvoort. Een horecavoorziening versterkt deze functie en draagt zo ook bij aan de economische versterking van de gemeente. Een extra pluspunt van dit initiatief is dat men zich toe wil leggen op streekproducten. Dit is ook een van de uitgangspunten van het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Het gemeentelijk beleid ziet tegelijkertijd op het zoveel mogelijk openhouden van het buitengebied. Doordat maar beperkte uitbreiding van de bebouwing nodig is en de bebouwing en de omgeving voor het overige blijven zoals ze zijn, wordt aan dit uitgangspunt geen afbreuk gedaan. In dit geval is de locatie in de huidige vorm en staat geschikt om, na aanpassing, te kunnen functioneren als restaurant.

Al met al past deze ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en wordt dit gezien als een welkome aanvulling op de bestaande voorzieningen van Geldrop-Mierlo.

Overige planologische aspecten

Bodem

Uit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat een bodemsanering moet plaatsvinden. Pas daarna kan de nieuwe bebouwing worden opgericht en de bestaande bebouwing voor de nieuwe doeleinden worden gebruikt. Een BUS-melding om deze werkzaamheden uit te voeren is inmiddels geaccepteerd door de provincie (het bevoegd gezag). Het saneren is als voorwaarde gekoppeld aan de vergunning.

Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is de locatie Broekstraat 87 gelegen in een gebied met archeologische waarde. Deze archeologische waarde heeft geleid tot een dubbelbestemming "Waarde-archeologie" in het bestemmingsplan Buitengebied. Bij een ontwikkeling groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek vereist.

De bodemsanering biedt in dit geval een kans om uiterst zorgvuldig met het aspect archeologie om te gaan. De bodemsanering, die plaats móet vinden, zal archeologisch begeleid worden. Dit betekent dat het hele gebied van de ontwikkeling onderzocht en in kaart kan worden gebracht zoals ook bij een vlakdekkende opgraving het geval is. De archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden is als voorwaarde gekoppeld aan de vergunning. Het belang van de eventuele archeologische waarden is hiermee voldoende verzekerd.

Guerhinder en volksgezondheid

De locatie is gelegen binnen de geurcontour van een nabijgelegen veehouderij. De veehouderij wordt door deze nieuwe voorziening niet in de bedrijfsvoering beperkt. De huidige woning Broekstraat 87 verandert niet qua situering en is net als een restaurant aangemerkt als een geurgevoelig object. Er wordt dus geen geurgevoelig object op kortere afstand van de veehouderij gerealiseerd, dan het al bestaande geurgevoelige object (de bestaande woning).

Door het kortdurende verblijf van de gasten is de blootstelling aan geur ook slechts van korte duur, voor zover al sprake zal zijn van overlast. Het aspect geur vormt op zich daarom geen belemmering voor de exploitatie van het restaurant.

Gezien de vele algemene vragen over de schadelijke effecten van veehouderijen voor de volksgezondheid, is het initiatief voor de zekerheid voorgelegd aan de GGD. In een schriftelijke reactie heeft de GGD aangegeven dat geen gevaren voor de gezondheid van bezoekers ontstaat door de nabijgelegen veehouderij.

Nabijheid hoogspanningsleiding

Navraag bij de netwerkbeheerder heeft geleid tot de conclusie dat de nabijgelegen hoogspanningsleidingen niet zorgen voor een belemmering voor de horecavoorziening. Gevaar voor gezondheid van bezoekers bestaat niet. Ook wordt de bebouwing opgericht buiten de "belaste zone", waardoor geen risico's ontstaan voor de leidingen zelf en niet voor gebruikers van de horecalocatie. Nader overleg met de leidingbeheerder hoeft niet gevoerd te worden.

Externe veiligheid

De locatie is gelegen buiten de risico-contour van de nabijgelegen spoorweg. Ook bedrijven met een risico-contour zijn in de omgeving niet aanwezig. Berekening en verantwoording van het groepsrisico is in dit geval niet nodig. Het restaurant zelf werkt niet met gevaarlijke stoffen.

Parkeren

Een parkeerterrein op eigen terrein is onderdeel van het initiatief. De omgevingsvergunning voor het onderdeel aanleggen ziet op deze activiteit. Op dit parkeerterrein wordt de norm voor het aantal bezoekers gehaald. Problemen met parkeren langs de weg zijn daardoor niet te verwachten.

Ook een fietsenstalling is onderdeel van het plan, waardoor ook geen fietsen aan of op de openbaren weg geparkeerd zullen worden.

Welstand/stedenbouw

Omdat het een gemeentelijk monument betreft is het initiatief al in een vroeg stadium aan de welstandcommissie voorgelegd. De welstandcommissie heeft positief geadviseerd over het plan.

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het perceel zelf is tot nu toe in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en tuin, afgeschermd met hekwerk en, ter plaatse van de nieuwe bebouwing verhard (zie hieronder).



De ruimte waar de parkeerplaats gerealiseerd zal worden is in gebruik als opslagruimte (zie hieronder).



Beschermde planten en diersoorten komen op beide locaties niet voor.

Gezien de vrije ligging en zeer beperkte nieuwe bebouwing blijft voldoende leefruimte over voor planten en diersoorten.

Verder is op de afstand van het plangebied tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dusdanig dat de beperkte werkzaamheden voor het bouwplan geen (negatieve) significante effecten op dit gebied hebben. Er is geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

Conclusie

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden. Het initiatief stuit ook niet op andere planologische belemmeringen.

Geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Geldrop, 1 december 2011