



Vaststelling bestemmingsplan "Partiële herziening Broekstraat 26 te Mierlo"

De gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gelezen het raadsvoorstel GM2011.0280 van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 april 2011;

Overwegende dat dit voorstel volledig wordt overgenomen en als zodanig deel uitmaakt van dit besluit;

Overwegende dat tegen het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

Dat de zienswijze van de Nederlandse Gasunie gegrond is en overgenomen in dit bestemmingsplan;

Dat de zienswijze van mevrouw Vervoort, Stepekolk 6 te Mierlo deels gegrond is en deels overgenomen is in dit bestemmingsplan;

Dat er enkele, ondergeschikte, ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht;

En gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;


Besluit

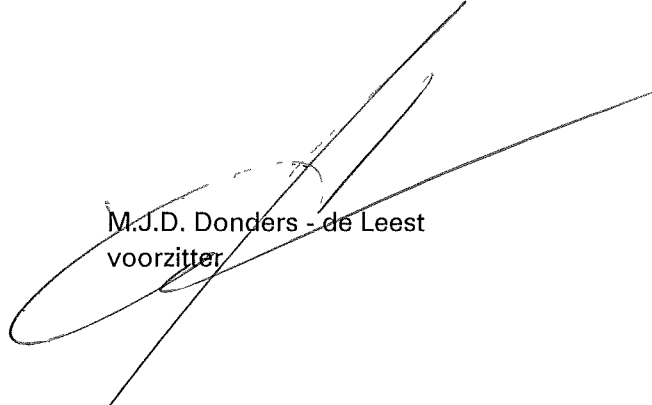
Overeenkomstig de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2011;

1. Het bestemmingsplan "Partiële herziening Broekstraat 26 te Mierlo" vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen;
2. De nota van zienswijzen, behorende bij het bestemmingsplan, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 16 mei 2011

De raad voornoemd,


G.A.A. van Luijn
griffier


M.J.D. Donders - de Leest
voorzitter



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening Broekstraat 26 te Mierlo'.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Broekstraat 26 te Mierlo' inzake het oprichten van vier nieuwe woningen vast te stellen;
2. De nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Op het perceel Broekstraat 26-28 te Mierlo exploiteert de heer J. Swinkels een intensieve varkenshouderij. De heer Swinkels wil zijn bedrijf verplaatsen naar een locatie in de gemeente Heeze-Leende, omdat er op de huidige locatie nauwelijks groeimogelijkheden aanwezig zijn. Om deze verplaatsing te kunnen financieren wil de heer Swinkels een viertal woningen realiseren op de plek waar nu nog de stallen van het varkensbedrijf staan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden, die in de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' zijn opgenomen.

Op basis van een door de monumentencommissie opgestelde adviesnota is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarna dit is uitgewerkt in een bestemmingsplan opgesteld door Crijns Rentmeesters. Het is de bedoeling dat achter de bestaande woningen Broekstraat 26 en 28 een viertal woningen wordt opgericht. Deze nieuwe woningen zijn gebaseerd op de traditionele Brabantse langgevelboerderij, maar biedt wel ruimte voor een eigentijdse invulling. Ook wordt er zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, die aansluit op het beschermd dorpsgezicht 't Broek. De vier woningen worden ontsloten via één toegangsweg.

Uit een opgestelde exploitatieopzet, die door de provincie is geaccordeerd, blijkt dat er vier woningen nodig zijn om voldoende bestemmingswinst te kunnen behalen, om het bedrijf daadwerkelijk te kunnen verplaatsen. Verder is er een anterieure overeenkomst gesloten met de heer Swinkels, waarin afspraken zijn vastgelegd over de inrichting van het openbare gedeelte van het plan, het kostenverhaal en overige aspecten. Hierdoor is er geen separaat exploitatieplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2011 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen, één van de Nederlandse Gasunie en één van een buurtbewoonster. Beide zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook nog enkele ondergeschikte ambtelijke aanpassingen doorgevoerd.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Partiële herziening Broekstraat 26 te Mierlo'



Argumenten

1.1 Bestemmingsplan voldoet aan provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

De provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' biedt het kader om de bestemmingswinst, die op één locatie te behalen is, te gebruiken om op een andere locatie een nieuw bedrijf te beginnen. Voorwaarde om van deze regeling gebruik te kunnen maken is wel dat op gemeenteniveau hiervoor regels opgesteld moeten zijn. Dit heeft recent plaatsgevonden, via de door uw Raad vastgestelde 'Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties (in het buitengebied)' geeft hier een gemeentelijke invulling aan. In deze visie is de locatie Broekstraat 26-28 aangeduid met 'Transformatie afweegbaar'. Dit houdt feitelijk in dat een functieverandering, zoals nu wordt voorgesteld, mogelijk is.

De provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' komt per 1 juli 2011 te vervallen. Om hier nog gebruik van te kunnen maken dient voor deze datum het bestemmingsplan te zijn vastgesteld. De provincie heeft, op basis van een opgestelde exploitatieopzet, aangegeven dat de bestemmingswinst die kan worden behaald met het oprichten van vier woningen in verhouding staat tot de te maken kosten (zoals sloop bestaande opstallen, inrichting openbaar gedeelte nieuwbouwplan, aankopen vervangende gronden en realiseren nieuw bedrijf).

1.2 Er bestaan geen planologische bezwaren tegen vaststelling van het bestemmingsplan

In het voortraject is stedenbouwkundig ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Broekstraat 26-28. Basis hiervoor was een gemeentelijke adviesnota, welke is uitgemond in een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied. In de adviesnota wordt aangegeven dat de verplaatsing van het bedrijf bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht 't Broek. Uitgangspunt verder is dat de vrije zichtlijnen vanaf de Stepekolk en de Broekstraat worden behouden dan wel hersteld. Op basis hiervan is er gekozen om de vier nieuwe woningen als compact cluster te bouwen rond een gemeenschappelijk erf en die wordt ontsloten door een bescheiden weggetje. In het beeldkwaliteitsplan staat dat de vormgeving en de bouwmassa zoveel mogelijk moet aansluiten bij de maat van bestaande bebouwing op het achtererf, elders in het dorpsgezicht. Wel is er ruimte voor een eigentijdse interpretatie van de massaopbouw en materiaalgebruik in combinatie met een verzorgde afwerking.

2.1 Zienswijze Nederlandse Gasunie is overgenomen

Uit de zienswijze van de Nederlandse Gasunie kwam naar voren dat er per abuis geen rekening was gehouden met een gastransportleiding, die door de Broekstraat loopt. Vanaf het hart van de leiding loopt er een belemmeringenstrook van 4m, die net in het plangebied ligt. Dit is in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan aangepast. Dit heeft verder geen consequenties voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze mevrouw Vervoort is deels overgenomen

De zienswijze van mevrouw Vervoort, Stepekolk 8 te Mierlo (gelegen op circa 200m van het bedrijf) richt zich enerzijds op de relatie van het bestemmingsplan met het beschermd dorpsgezicht 't Broek en anderszijds hoe de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast. Gelet op de ligging van het plangebied in het beschermd dorpsgezicht 't Broek pleit zij voor het enkel toestaan van de karakteristieke (klassieke) Brabantse langgevelboerderij en af



te zien van de mogelijkheden voor een eigentijdse invulling, zoals die wel in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

In het voortraject is er echter bewust de keus gemaakt om binnen het basisprincipe van de Brabantse langgevelboerderij ruimte te laten voor een eigentijdse invulling. Hiervoor is gekozen om niet historiserend bezig te zijn, maar te laten zien dat er sprake is van een andere ontstaansperiode dan het oorspronkelijke Broek. Verder is er met grote zorg en met instemming van de monumentencommissie gekozen voor dit bebouwingsvoorstel en de bijbehorende voorwaarden. Dit aspect van de zienswijze van mevrouw Vervoort wordt niet overgenomen.

Het belang van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, gelet op de zichtbaarheid van het plan vanaf de Stepekolk, Brandevoort en het Eindhovens Kanaal, wordt wel gedeeld. Dit kan worden behaald door het beeldkwaliteitsplan integraal onderdeel uit te laten maken van de bouwregels van het bestemmingsplan, zodat bij het indienen van de bouwaanvraag er voldoende aandacht is voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Ook komt bij de bouwregels een verwijzing naar de ligging in het beschermde dorpsgezicht. In het ontwerpbestemmingsplan kwamen beide aspecten alleen in de wat vrijblijvender toelichting aan de orde (zie verder in de bijgevoegde nota van zienswijzen en het raadsbesluit).

2.1 Er is een anterieure overeenkomst getekend -> geen exploitatieplan nodig

In een anterieure overeenkomst zijn met de heer Swinkels afspraken gemaakt over de inrichting van het openbare gedeelte van het plangebied, de rechten en plichten van beide partijen, een kostenverhaal inzake de gemaakte plankosten, afdracht aan regiofonds en eventuele planschade. Medio februari 2011 is deze overeenkomst getekend. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Onduidelijkheid over verplaatsing varkenshouderij

Het bestemmingsplan is gemaakt om vier nieuwe woningen op te richten. Met de verwachte bestemmingswinst kan de bestaande varkenshouderij worden verplaatst naar een nieuwe locatie met meer uitbreidingsmogelijkheden in de gemeente Heeze-Leende. Het was lange tijd onduidelijk of op deze locatie daadwerkelijk ruimte was voor een grote varkenshouderij, gelet op de lopende provinciale discussie 'Megastallen Nee'. Inmiddels is bekend geworden dat de provincie heeft ingestemd met de realisatie van een duurzame intensieve varkenshouderij op de door de heer Swinkels gekochte locatie in Heeze Leende. Hierdoor is het aannemelijk dat zowel de verplaatsing van het bedrijf als het oprichten van vier woningen ook daadwerkelijk zal plaatsvinden.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

n.v.t.

Planning

Na vaststelling door uw Raad zal het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, waarbij door de indieners van een zienswijze nog beroep kan worden aangetekend.



Communicatie

De indieners van de zienswijze worden geïnformeerd over de wijze waarop er met hun zienswijzen is omgegaan.

Wat mag het kosten

Subsidie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- bestemmingsplan 'Partiële herziening Broekstraat 26 te Mierlo' (toelichting, regels en verbeelding) (ter inzage);
- nota van zienswijzen (bijgevoegd);
- zienswijze Nederlandse Gasunie, d.d. 21 maart 2010 (ter inzage);
- zienswijze mevrouw Vervoort, Stepekolk 6 te Mierlo, d.d. 23 maart 2011 (ter inzage);
- lijst met aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bijgevoegd).

Geldrop, 19 april 2011

J.H.M. van Vlerken
secretaris

M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester