Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPBroekstr79- VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De gronden aan Heiderschoor 2, Broekstraat 79 en 83 in Mierlo zijn op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo bestemd voor een agrarische bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij met 3 bedrijfswoningen. Al in 2020 hebben de eigenaren van het bedrijf besloten de veehouderij te beëindigen en deel te nemen aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen (Srv). Hierbij hebben zij aan het college van burgemeester en wethouders een plan voorgelegd voor de herontwikkeling van hun bedrijfslocatie. Naast de aanleg van een zonnepark op hun agrarische gronden aan de Heiderschoor/Broekstraat, deden zij ook een voorstel voor herbestemming van hun veehouderijlocatie. Dit plan voorzag voor Broekstraat 79 in de bouw van een nieuwe loods van 1500 m² voor statische opslag en voor Broekstraat 83 en Heiderschoor 2 in herbestemming van de bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen en de bouw van een nieuwe loods van 500 m² bij Broekstraat 83. Nadat het college aan dit plan zijn principemedewerking had toegezegd, is namens initiatiefnemers een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld voor de herbestemming van de locatie. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo' heeft met ingang van 28 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Eerdere besluitvorming
N.v.t.

Wat willen we bereiken
Een vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in een passende herbestemming van de gesaneerde veehouderijlocatie aan Heiderschoor 2, Broekstraat 79 en 83 in Mierlo

Argumenten
1.1 Het geldende bestemmingsplan sluit niet aan bij de feitelijke situatie
De varkenshouderij aan Heiderschoor 2 en Broekstraat 79-83 in Mierlo is inmiddels gesaneerd. Dat wil zeggen dat alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat de

milieuvergunning is ingetrokken. Om definitief te voorkomen dat zich op de locatie opnieuw een veehouderij vestigt, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Dit is bovendien ook een subsidievoorwaarde vanuit de Srv. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke herbestemming van de locatie.

1.2 De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat
Bij de intensieve varkenshouderij, die inmiddels haar bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd, was sprake van een voor geur overbelaste situatie in de bebouwingsconcentratie langs de Broekstraat, met name voor de woningen Broekstraat 62 en 87. Met het definitief beëindigen van de varkenshouderij is sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omliggende (burger)woningen. Daarnaast is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de gronden in de gemeente Helmond, waarop momenteel woningbouwontwikkelingen voor de uitbreiding van Brandevoort plaatsvinden. Daarbij leidt de ontwikkeling tot een forse afname van de fijnstofemissie binnen de planlocatie, waardoor de situatie ter plekke verbetert.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
De sanering van de veehouderijlocatie levert op zichzelf een aanzienlijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor deze sanering is door de initiatiefnemer een subsidie verkregen op grond van de SRV-regeling. Daarom dient de nieuwbouw van de bedrijfsloods aan Broekstraat 79 en de nieuwbouw van het bijgebouw aan Broekstraat 83 bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze bijdrage bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing, alsmede een fondsbijdrage aan de gemeente. De afspraken zijn tevens juridisch geborgd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

1.4 Geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.
Het bestemmingsplan 'Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo' heeft van 28 juli t/m 10 september jl. ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan niet leidt tot bezwaren uit de omgeving en dat ook onze ketenpartners (o.a. provincie en waterschap) instemmen met dit plan.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Het eerste lid van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat een bouwplan mogelijk maakt, verplicht is om ook een exploitatieplan vast te stellen, teneinde de kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken mits dit kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de initiatiefnemer van het plan Heiderschoor/Broekstraat een anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan alle plankosten op initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee is

het kostenverhaal (anderszins) verzekerd en dus geen exploitatieplan nodig. De raad dient dit expliciet te besluiten.

Kanttekeningen
1.1 Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep.
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden open voor beroep bij de Raad van State. Gezien het feit dat er geen zienswijze is ingediend, achten wij het risico op beroep nihil.

Wat gaan we daarvoor doen
Na instemming van de raad zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd.

Wat mag het kosten
Alle kosten worden op grond van de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Duurzaamheid
In samenhang met de sanering van de veehouderijlocatie wordt door initiatiefnemers een zonnepark van 17,8 ha. aangelegd op aangrenzende agrarische gronden aan de Broekstraat en Heiderschoor in Mierlo. Burgemeester en wethouders hebben op 12 maart 2021 de daarvoor benodigde omgevingsvergunning verleend. De aanleg van het zonepark is onlangs gestart.
Daarnaast is in het kader van voorliggend bestemmingsplan voor herbestemming van de locatie Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 met initiatiefnemers overeengekomen dat de daken van de nieuw te bouwen loodsen aan Broekstraat 79 en 83 worden voorzien van zonnepanelen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
N.B. Momenteel is het vanwege netschaarste en technische redenen niet mogelijk om de beoogde zonnepanelen op de nieuw te bouwen loodsen aan te sluiten op het net. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat initiatiefnemers verplicht zijn om deze zonnepanelen alsnog te realiseren zo gauw hiervoor weer ruimte op het net beschikbaar is.

Burgerparticipatie
Initiatiefnemer heeft in 2022 een omgevingsdialoog gevoerd waarin hij zijn plannen aan de buurt heeft toegelicht.
Daarnaast is conform de wettelijke vereisten aan een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie
De gemeente zal erop toezien dat de afspraken uit de anterieure overeenkomt door initiatiefnemer worden nagekomen.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

- Bestemmingsplan 'Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).

Geldrop, 24 oktober 2023

N.J.H. Scheltens
Secretaris

J.C.J. van Bree
Burgemeester