Zienswijzen

1. **Provincie Noord-Brabant**	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant meldt dat de eerder ingediende vooroverlegreactie en de reactie hierop ten grondslag liggen aan de zienswijze en wijst op het provinciaal beleidskader zoals vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie en (interim) Omgevingsverordening.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• De eerdere vooroverlegreactie van reclamant en hetgeen nadien is besproken is slechts gedeeltelijk in het plan verwerkt. De zienswijze is daarom inhoudelijk grotendeels gelijk aan de vooroverlegreactie. Ter aanvulling verwijst reclamant naar een mail van 30-11-2023 met concrete verbetervoorstellen, die onderdeel uitmaakt van de zienswijze.	• N.a.v. de vooroverlegreactie van de provincie is een nadere analyse uitgevoerd van buurtschap Het Broek en is aan de hand hiervan de planopzet nader uitgewerkt met nadere eisen voor de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van de bebouwing. Deze aanvullingen zijn verwerkt in het bij de toelichting opgenomen inrichtingsplan (bijlage 1). Tevens zijn deze kwalitatieve eisen geborgd in de regels van het bestemmingsplan en zijn de bouwregels voor aan- en bijgebouwen aangescherpt. Hoewel de verbetervoorstellen van reclamant niet zijn overgenomen, is met genoemde wijzigingen volgens de gemeente voldoende tegemoet gekomen aan de eerdere vooroverlegreactie. N.B. De verbetervoorstellen uit de email van 30-11-2023 zijn niet overgenomen, aangezien deze uitgaan van een andere planopzet/verkaveling (zie ook hierna).
• Volgens reclamant sluit het plan onvoldoende aan bij het ontwikkelingsperspectief van het gebied, zoals omschreven en vastgelegd in diverse gemeentelijke beleidsdocumenten (‘Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040’, bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’ en ‘Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties’ en de gemeentelijke erfgoedkaart). De planopzet met tweedelijnsbebouwing draagt niet bij aan de versterking van cultuurhistorische waarden, maar lijkt hier juist afbreuk aan te doen.	• De locatie Broekstraat 58 maakt op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’ en bijbehorende ‘Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties’ onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Het Broek. De visie voor dit gebied is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door o.a. sloop van overtollige bebouwing en versterking van groenstructuren, waarbij op vrijkomende agrarische locaties ruimte is voor nieuwe functies, zoals wonen. Hierbij dient aandacht te zijn voor de cultuurhistorische waarden en het behoud van zichtrelaties vanuit het bebouwingscluster naar het open landschap. Ook op grond van de ‘Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo’, waarin de locatie onderdeel

	uitmaakt van deelgebied ‘Gulbergen en ’t Broek’, is het ontwikkelperspectief van het gebied gericht op het behoud en beleefbaar maken van het authentieke landschap rond ‘t Broek. De gemeente oordeelt dat het plan voor Broekstraat 58, dat voorziet in herbestemming van de bestaande bedrijfswoningen als burgerwoning en de oprichting van maximaal 5 extra woningen in ruil voor de sanering van een veehouderijlocatie, past binnen het beschreven ontwikkelperspectief, en aanzienlijk bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsverbetering. De planopzet in de vorm van een boerenerf is bovendien passend in de omgeving en sluit goed aan bij de cultuurhistorische waarden van het nabijgelegen beschermd dorpsgezicht. Bovendien komt het plan tegemoet aan de in de ‘Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties’ gestelde randvoorwaarden, zoals het behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap. Dit is nader gemotiveerd in de plantoelichting en bijlage 1 van de toelichting. De door reclamant voorgestelde planopzet met meer bebouwing langs het bebouwingslint voorziet in nieuw ruimtebeslag buiten het bestaande agrarisch bouwvlak en gaat juist ten koste van de in het beleid gewenste doorzichten.
• Ook op het vlak van landschapsontwikkeling/ ecologie draagt het plan onvoldoende bij aan omgevingskwaliteit en meerwaardecreatie. Naast de standaard landschappelijke inpassing liggen er in het groter gebied kansen voor natuur- en landschapsontwikkeling die nu niet worden benut.	• De beoogde nieuwe woningen vallen allen ruim binnen het ruimtebeslag van het bestaande agrarisch bouwvlak van ruim 1,1 ha. Het ‘nieuwe’ ruimtebeslag bedraagt 0,7 ha. Deze afname van ruimtebeslag levert op zichzelf al een positieve bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan voorziet daarnaast in een zorgvuldige landschappelijke inpassing met aan alle zijden diverse groenelementen, zoals een hoogstamboomgaard, struweelhaag en boomvormers. Ook dit draagt bij aan de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. De gemeente oordeelt dat hiermee voldoende wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en meerwaardecreatie. Dit is nader gemotiveerd in de plantoelichting en bijbehorende bijlagen. Dat er in het groter gebied rond de planlocatie nog meer kansen liggen voor natuur- en landschapsontwikkeling wordt overigens niet bestreden. De gemeente acht het echte niet noodzakelijk, noch opportuun, om van initiatiefnemer te verlangen dat hij hier aan bijdraagt.

• Op grond van de hiervoor genoemde gebreken komt het plan volgens reclamant onvoldoende tegemoet aan de vereiste meerwaardecreatie en de versterking van omgevingskwaliteit, zoals beschreven in artikel 3.78 IOV en bijbehorende provinciale beleidsregel	• Op grond van voorgaande oordeelt de gemeente dat de ontwikkeling wel voldoende bijdraagt aan de versterking van omgevingskwaliteit en meerwaardecreatie en dat hiermee voldaan wordt aan de eisen uit artikel 3.78 van de IOV. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting. In bijlage 2 bij de toelichting is onderbouwd dat voldaan wordt aan de provinciale Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en dat in ruil hiervoor 1 woning kan worden opgericht. Voor de overige woningen zijn 2 reguliere ruimte-voor-ruimte titels gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
• Specifiek met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht merkt reclamant nog op dat we als samenwerkende overheden, ingevolge de Omgevingswet, geacht worden te sturen op kwaliteit in de nabijheid van beschermd erfgoed, en de aantasting ervan moeten voorkomen.	• De gemeente onderschrijft het belang van bescherming van erfgoed. Zoals hiervoor beschreven, oordeelt de gemeente dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht ’t Broek. Ook hecht de gemeente veel waarde aan een goede samenwerking met zijn medeoverheden. Daarom betrekt de gemeente de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen bij voorkeur in een vroeg stadium. Terugkijkend, is dit bij de herontwikkeling van de locatie Broekstraat 58, wellicht in een te laat stadium van de planvorming gebeurd. De gemeente is namelijk al sinds 2016 met de eigenaar van de locatie in overleg over herontwikkeling. Hierbij zijn door de gemeente randvoorwaarden geformuleerd op grond waarvan initiatiefnemer een verkaveling en (ontwerp)bestemmingsplan heeft laten opstellen. Pas in het kader van dit bestemmingsplan is (vorig jaar) de provincie betrokken en heeft de provincie aangegeven een andere planopzet (verkaveling) beter passend te vinden in het gebied. Los van het feit dat de gemeente hierover met de provincie van mening verschilt, vinden wij het gezien het lange voortraject met initiatiefnemer ook niet opportuun om hem in deze (eind)fase van de planontwikkeling te verplichten om zijn plannen danig om te gooien. Dit zou de planvorming verder vertragen, extra (onderzoeks)kosten voor initiatiefnemer opleveren en dientengevolge het vertrouwen van initiatiefnemer in de overheid ernstig kunnen schaden.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	