Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Broekstraat 58 Mierlo

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze;
2. Het bestemmingsplan 'Broekstraat 58 Mierlo' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPBGBroekstraat58-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De gronden aan Broekstraat 58 in Mierlo zijn op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo bestemd voor een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij met 1 bedrijfswoning. De varkenshouderij die voorheen op de locatie was gevestigd is echter al enkele jaren beëindigd. Sindsdien is de gemeente met de eigenaar van de gronden in gesprek over de herontwikkeling van Broekstraat 58. In 2019 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het door initiatiefnemer ingediende plan. Dit plan voorziet in sloop van alle agrarische opstallen (inclusief bedrijfswoning) met een gezamenlijk oppervlakte van ca. 2.500 m2 en de nieuwbouw van 4 tot 6 woningen ter plaatse van het bestaande bouwvlak. Initiatiefnemer heeft dit plan nader uitgewerkt en vertaald in een (ontwerp)bestemmingsplan dat eind 2023 is gepubliceerd. 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 voormalige veehouderijlocatie aan Broekstraat 58 in Mierlo

Argumenten
1.1 De zienswijze van de provincie wordt niet gedeeld
De provincie heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. In navolging op de eerder ingediende vooroverlegreactie stelt de provincie dat het plan onvoldoende aansluit op het ontwikkelperspectief van het gebied, zoals vastgelegd in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten, dat het plan onvoldoende bijdraagt aan de omgevingskwaliteit en dat het plan hierdoor in strijd is met artikel 3.79 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) en bijbehorende provinciale beleidsregel. De provincie doet tevens verregaande voorstellen om de kwaliteit van het plan te verbeteren.

Burgemeester en wethouders kunnen zich niet vinden in deze zienswijze. Zij oordelen dat het plan wel tegemoetkomt aan het gemeentelijk beleid, dat de plannen voldoende bijdragen aan de omgevingskwaliteit en dat van strijdigheid met de provinciale regels geen sprake is. De verbetersuggesties van de provincie leveren daarentegen wel strijd op met de gemeentelijke visie voor het gebied. Het college overweegt verder dat het richting initiatiefnemer ook niet van een betrouwbare overheid zou getuigen als van hem in deze (eind)fase van de planvorming verlangd zou worden om zijn plannen volledig om te gooien. Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar bijgevoegde Nota zienswijzen en argument 2.2 en 2.3 (zie hieronder).

2.1 Het geldende bestemmingsplan sluit niet aan bij de feitelijke situatie
De varkenshouderij aan Broekstraat 58 in Mierlo is al enige tijd gelden beëindigd. Sindsdien staan de stallen op de locatie leeg. Om te voorkomen dat zich op de locatie opnieuw een veehouderij vestigt en de beoogde woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden.

2.2 Het plan komt tegemoet aan het gemeentelijk beleid
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 de visie voor het gebied gericht op het behoud en beleefbaar maken van het authentieke landschap rond 't Broek.
Het college oordeelt dat het plan voor Broekstraat 58 past binnen deze gemeentelijke beleidsdoelstellingen. De planopzet in de vorm van een boerenerf is 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.

2.3 De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
De huidige locatie, met leegstaande stallen die meer en meer in verval raken, oogt rommelig en doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het nabijgelegen beschermd dorpsgezicht 't Broek. Het is daarom gewenst om de voormalige agrarische

bedrijfsbebouwing te saneren en de locatie op een passende wijze te herbestemmen. Het plan met een nieuwe langgevelboerderij aan de straatzijde met daarachter 'schuurwoningen' rond een boerenerf, voorziet hierin. Door de aankoop van twee ruimte-voor-ruimte titels en met de beoogde beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing wordt een verdere bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de plantoelichting (en bijlage 2) is nader gemotiveerd dat deze bijdrage voldoet aan de provinciale regels voor omgevingskwaliteit.

2.4 Ambtshalve wijziging archeologie
Naast de hiervoor beschreven wijzigingen in de plantoelichting, is ook de planregeling (regels en verbeelding) op 1 onderdeel gewijzigd. Dit betreft de regeling voor archeologie. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag, conform de archeologische beleidskaart, nog in een archeologische dubbelbestemming met bijbehorende (beschermings)regels. Bij nader archeologisch (proefsleuven)onderzoek zijn echter geen archeologische waarden vastgesteld (zie bijlage 9 toelichting). Op grond hiervan kan het plangebied worden vrijgegeven van een nadere archeologische onderzoeksplicht. Dit betekent dat in voorliggend bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming is vervallen.

3.1 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 voor het plan Broekstraat 58 een anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan alle plankosten op de ontwikkelaar worden verhaald. Hiermee is het kostenverhaal (anderszins) verzekerd en dus geen exploitatieplan nodig. Uw raad dient dit expliciet te besluiten.

Kanttekeningen
1.1 Mogelijke reactieve aanwijzing provincie
Aangezien wordt voorgesteld om de zienswijze van de provincie niet over te nemen, bestaat de kans dat Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing zullen geven op het vaststellingsbesluit. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking. De ervaring leert echter dat GS terughoudend omgaan met deze bevoegdheid en hiervan enkel gebruik maken indien grote provinciale belangen in het geding zijn. Gezien de voorgestelde beantwoording van de zienswijze en de nadere motivatie in de plantoelichting verwacht het college dat GS akkoord gaan met het plan.

Mocht GS toch overgaan tot het geven van een reactieve aanwijzing, dan kan uw raad hiertegen in beroep bij de Raad van State, waarbij het verweer zal zijn dat het plan niet in strijd is met de provinciale belangen, zoals beschreven in de (interim) Omgevingsverordening.

1.2 Mogelijk beroep
Indien de provincie geen reactieve aanwijzing indient staat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor belanghebbenden ook open voor beroep bij de Raad van State. Gezien het feit dat omwonenden in het kader van de omgevingsdialoog positief hebben gereageerd op het plan en er naast de provincie geen andere zienswijzen zijn ingediend, achten wij het risico op beroep nihil.

Wat gaan we daarvoor doen
Omdat niet tegemoet is gekomen aan de zienswijze van de provincie, dient het bestemmingsplan na instemming van uw raad eerst naar de provincie verzonden te worden. De provincie heeft vervolgens de mogelijkheid om binnen 6 weken een reactieve aanwijzing te geven. Als de provincie hiervan afziet kan het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd. Hierna staat het bestemmingsplan open voor beroep bij de Raad van State.

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

Duurzaamheid
Op grond van de anterieure overeenkomst dient initiatiefnemer zich in te spannen om zijn bouwplan te realiseren met een GPR-score van 8,0 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Burgerparticipatie
Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure heeft initiatiefnemer in september 2023 een omgevingsdialoog gevoerd waarin hij zijn plannen aan de buurt heeft toegelicht. De buurt heeft hierbij uitgesproken de beoogde plannen voor Broekstraat 58 als een wenselijke ontwikkeling te zien. Dit blijkt ook uit het feit dat door geen van de omwonenden een zienswijze is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

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

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Bestemmingsplan 'Broekstraat 58 Mierlo' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).
2. Nota zienswijze

Geen onderdeel van het besluit:
3. Zienswijze provincie Noord-Brabant

Geldrop, 3 september 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester