Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Heiderschoor 10 te Mierlo

Beslispunten
1. Het bestemmingsplan 'Heiderschoor 10 te Mierlo' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPHeiderschoor10-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De gronden aan Heiderschoor 10 in Mierlo zijn op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo bestemd voor een agrarisch bedrijf met 1 bedrijfswoning. Het voorheen hier gevestigde melkveebedrijf is echter rond 2010 beëindigd. In de jaren daarna is de locatie meer en meer in gebruik genomen door het hoveniers-/grondverzetbedrijf van de zonen van de voormalig melkveehouder. Mede n.a.v. een handhavingsverzoek uit de buurt, hebben de eigenaren van de locatie verzocht om hun bedrijfsactiviteiten aan Heiderschoor 10 te legaliseren. In 2020 en 2022 hebben burgemeester en wethouders besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek. In vervolg hierop hebben initiatiefnemers een (ontwerp)bestemmingsplan laten opstellen voor de herbestemming van hun locatie, dat eind 2023 ter inzage is gelegd. 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 Heiderschoor 10 in Mierlo

Argumenten
1.1 Het geldende bestemmingsplan sluit niet aan bij de feitelijke situatie
De melkveehouderij aan Heiderschoor 10 in Mierlo is al rond 2010 beëindigd. Sindsdien heeft zich op de locatie een hoveniersbedrijf (met kleinschalig grondverzet) ontwikkeld. Om te voorkomen dat zich op de locatie opnieuw een veehouderij vestigt en de bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten te legaliseren, dient het bestemmingsplan herzien te worden.

1.2. Het betreft een kleinschalig bedrijf, passend in het buitengebied
De werkzaamheden van het hoveniersbedrijf vinden (hoofdzakelijk) elders (op locatie) plaats. De bedrijfslocatie aan Heiderschoor 10 wordt naast een kleine werkplaats voornamelijk gebruikt voor de stalling van voertuigen (materieel) en de opslag van materialen (o.a. zand,

grind, puin, groenafval). Ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten wordt 470 m2 aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De oppervlakte voor buitenopslag is beperkt tot 200 m2. Verder wordt het gebruik van de voormalige melkveestal (590 m2) voor caravanstalling (statische opslag) voortgezet. Het aantal verkeersbewegingen en de ruimtelijke uitstraling van de bedrijfsactiviteiten zijn beperkt. Dit is nader gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Omwonenden zullen naar verwachting weinig overlast ervaren van het bedrijf.

1.3 Het plan draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap
De huidige bedrijfslocatie Heiderschoor 10 heeft een ietwat rommelige uitstraling. Met het bestemmingsplan wordt beoogd deze situatie te verbeteren. Het plan voorziet t.o.v. van de huidige situatie in een (kleine) afname aan bebouwing. Deze bebouwing wordt bovendien meer geconcentreerd op het erf. Als gevolg hiervan is het nieuwe bestemmingsvlak (Bedrijf) ca. 1.000 m2 kleiner dan het bestaande agrarisch bouwblok. Van belang is verder dat de locatie rondom wordt voorzien van een gemengde houtwal/-singel, waarmee het bedrijf op een zorgvuldige manier wordt ingepast in het landschap. De aanleg en het behoud van deze landschappelijke inpassing is juridisch geborgd in de planregels.

1.4 Geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
Het bestemmingsplan 'Heiderschoor 10 te Mierlo' heeft van 22 december t/m 1 februari 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 10 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 uw 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
N.v.t.

Burgerparticipatie
Initiatiefnemer heeft in 2020 een omgevingsdialoog gevoerd waarin hij zijn plannen aan de buurt heeft toegelicht. Naar aanleiding hiervan is de beoogde inrit van het bedrijf verplaatst. Daarnaast is conform de wettelijke vereisten aan eenieder de gelegenheid geboden om zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan kenbaar te maken. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

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

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Bestemmingsplan 'Heiderschoor 10 te Mierlo' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).

Geldrop, 12 maart 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester