Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan, 'Broekstraat 58, Mierlo'

Datum
30 januari 2024
Ons kenmerk
C2327655/5850306
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
T. (Ted) Donkers
Telefoon
(06) 36 21 20 16
Email
TDonkers@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo' ligt tot en met 1 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Broekstraat 58, Mierlo voorziet in de herontwikkeling van een voormalige varkenshouderij-locatie aan de Broekstraat 58 te Mierlo. De ontwikkeling behelst de bouw van 5 nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en als burgerwoning herbouwd. Ook de overtollige bedrijfsbebouwing en erfverharding wordt gesloopt. De locatie ligt in de aangewezen bebouwingsconcentratie 'Het Broek'. Het plan gaat samen met landschappelijke inpassing.

Vooroverleg
Bij brief van 18 september 2023, kenmerk C2319786/5331480, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt
Zoals hiervoor benoemd reageerden wij eerder al op het voorontwerp van dit bestemmingsplan, en heeft er daarna nog ambtelijk overleg over de planvorming plaatsgevonden. Onze vooroverleg-reactie, en hetgeen nadien is besproken, is slechts gedeeltelijk in het plan verwerkt. Dit vanwege het inwerking treden van de Omgevingswet en uw voornemen om het plan nog voor 01-01-2024 als ontwerp ter inzage te leggen. Vanuit de gemeente werd (ambtelijk) al aangekondigd dat er geen tijd meer was om onze reactie helemaal te verwerken, en dat dit gebeurt in de fase tussen ontwerp en vaststelling.

Met deze brief volgt logischerwijs een zienswijze die grotendeels inhoudelijk gelijk is aan onze vooroverleg-reactie. Ter aanvulling willen wij u nog wijzen op de email d.d. 30-11-2023 van onze medewerker Ruben Weggemans waarin concrete verbetervoorstellen voor de invulling van het plan worden gegeven. De inhoud van deze email maakt ook deel uit van de zienswijze en wij adviseren u om deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet in deze vorm nog niet aan het provinciale ruimtelijke beleid en de regels van de IOV. Zelfs met de aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp blijft de huidige opzet van het plan onvoldoende tegemoetkomen aan de vereisten zoals deze gelden bij de toepassing van artikel 3.78 IOV Maatwerk omgevingskwaliteit. Hierna volgt een uitleg.

Maatwerk omgevingskwaliteit (artikel 3.78 IOV)
Bij de toepassing van het maatwerk-artikel (uitgewerkt in de ‘Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant’) dient de ontwikkeling volledig gericht te zijn op versterking van de omgevingskwaliteit, passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarnaast moet er sprake zijn van meerwaardecreatie die aanzienlijk bijdraagt aan het algemeen belang. Op beide onderdelen schiet het plan nog tekort.

Het ontwikkelingsperspectief van dit 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), richt zich op het in stand houden en beleefbaar maken van de kwaliteiten van cluster Het Broek. De aanwezige cultuurhistorische waarden (en de ligging direct aansluitend aan het van rijkswege beschermd dorpsgezicht) moeten als inspiratie voor ruimtelijke ontwikkelingen worden gebruikt, zodat de identiteit van het gebied blijft behouden. Ontwikkelingen moeten samengaan met de bescherming en versterking van cultuurhistorische waarden. Hieraan wordt naar onze mening niet voldaan. Het plan behelst de sloop van een langgevelboerderij die juist vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien kenmerkend is voor dit gebied (aan de hele straat liggen oude boerderijen parallel aan de weg). Vervolgens worden er reguliere woningen (weliswaar met een landelijke uitstraling) toegevoegd, ook

als tweedelijnsbebouwing. Volgens ons is er met deze invulling geen sprake van behoud/ versterking, maar lijkt er juist afbreuk van de cultuurhistorische waarden te worden gedaan. In ieder geval wordt onvoldoende gemotiveerd waarom de toevoeging van de nieuwe woningen op deze manier strookt met het beschreven ontwikkelingsperspectief/het beschermd dorpsgezicht. Hiermee geeft het plan onvoldoende invulling aan de basisprincipes van de IOV, specifiek de toepassing van de lagenbenadering, behoud/ versterking omgevingskwaliteit en meerwaardecreatie, ook als vereiste onderdelen bij de toepassing van het maatwerk-artikel.

Ook op het vlak van landschapsontwikkeling/ ecologie kan met dit plan ook meer omgevingskwaliteit en een betere meerwaardecreatie samengaan. Nu wordt slechts een standaard landschappelijke inpassing rondom de nieuwe woningen uitgevoerd. Dit is onvoldoende. Er moet worden gekeken of kan worden bijgedragen aan grotere opgaven dan alleen die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Ten aanzien van natuur- en landschapsontwikkeling zien wij hier, maar ook in een ruimer gebied, kansen liggen die nu niet worden benut.

Specifiek met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht merken we 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. Gezien de bijzondere kwetsbaarheid van het gebied, benadrukken wij dat de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit niet enkel gericht is op het bouwen van woningen, maar op het toevoegen van omgevingskwaliteit als geheel. De huidige situatie biedt de mogelijkheid tot een uitwerking die meerwaarde levert voor de omgeving, toekomstige bewoners en de initiatiefnemer. Specifieke aandacht voor omgevingskwaliteit en beeldkwaliteit op basis van erfgoed en streekeigenheid dienen integraal te worden betrokken in de uitvoering en realisatie van het plan, waarbij gebruik kan worden gemaakt van eerder vastgestelde gemeentelijke beleidskaders en beleidslijnen.

Provincie Noord-Brabant

Datum
30 januari 2024
Ons kenmerk
C2327655/5850306

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg. Onze medewerkers stellen zich graag beschikbaar voor verdere consultatie om gezamenlijk tot de gewenste uitwerking te komen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.