

**Ruimtelijke Onderbouwing voor het verlenen van een omgevingsvergunning
voor het verharden van het Molenplein middels toepassing artikel 2.1, lid 1
onder c, juncto artikel 2.12, lid 1a sub 3 WABO.**

Omschrijving plan/project

Het plan heeft betrekking op de (gedeeltelijke) verharding van de bestaande groenvoorziening/het bestaande grasveld. In het plan zal overigens ook nadrukkelijk ruimte over blijven voor groenvoorzieningen. De verharding is noodzakelijk in verband met de voorgenomen verplaatsing van de weekmarkt van de huidige locatie aan de Margrietstraat naar het nieuwe verharde plein. Ook zal het (verharde) Molenplein tot het moment van gereedkomen van de nieuwbouw Den Binnen en de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van de kern Mierlo gebruikt worden als "opvang" van parkeervoorzieningen op de piekmomenten (vrijdagen en de zaterdagen. Nadat deze plannen zijn uitgevoerd/afgerond zal aan de hand van metingen bezien worden of het Molenplein bij piekmomenten tijdelijk opengesteld moet worden als beperkte "overloop"-parkeervoorziening.

Het "oude" gebruik van het plein ten behoeve van evenementen blijft overigens ook gehandhaafd.

Vigerend planologisch kader

Ter plaatse vigeert momenteel de beheersverordening "Centrum Mierlo", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013. Het Molenplein is daarin bestemd tot "Groen". De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. Het plan is daar grotendeels mee in strijd omdat de verharding niet meer ondergeschikt is aan de primaire bestemming, in casu groen, paden en speelvoorzieningen.

Het gemeentebestuur van Geldrop-Mierlo wil desalniettemin medewerking verlenen aan de plannen. Dat kan met toepassing van artikel 2.1, lid 1, sub c, juncto artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de zogenoemde uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een goede ruimtelijke onderbouwing is daarvoor vereist.

Gemeentelijk beleid

Het Molenplein is gelegen in het centrumgebied van de kern Mierlo. Het centrumgebied strekt zich uit vanaf het voormalige gemeentehuis van de gemeente Mierlo tot aan winkelcentrum "Den Binnen". Het plein ligt aan de rand van dat centrumgebied aan de Dorpsstraat. Met de molen als uitgangspunt is gekozen voor een inrichting die voor beide doelen (weekmarkt en opvang piekmomenten parkeren) een oplossing biedt. De terp, waarop de molen thans staat, wordt omringd met een betonnen rand, waarop zitelementen worden aangebracht. Vanaf deze rand wordt het plein gedeeltelijk verhard, en begrensd door hagen, die radialen vormen vanuit het hart van de molen. Door middel van eveneens radiaal aangebrachte lijngoten wordt een indeling aangebracht, waarbinnen zowel de weekmarkt kan plaatsvinden als de piekdruk in het parkeren kan worden opgevangen, zonder dat exacte parkeervakken worden aangeduid. Buiten de piektijden wordt het terrein afgesloten, zodat de rest van de week sprake is van een open ruimte. Het plein wordt afgescheiden van de Dorpsstraat door twee grote plantsoenen.

In 2003 is de Centrumvisie Dorp Mierlo vastgesteld. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt er in die visie gestreefd naar een zo geconcentreerd mogelijk winkelcentrum in de Margrietstraat en de Dorpsstraat. Voor wat betreft het onderhavige plein betekent dat onder meer dat het voorgestane gebruik en de geplande herinrichting aansluiten bij de betreffende visie, hetgeen middels het onderhavige plan ook bereikt wordt.

In het kader van de herontwikkeling van het centrum van Mierlo is in 2007 een Distributie Planologisch Onderzoek () uitgevoerd dat daarna nog eenmaal is bijgesteld/geactualiseerd. Via dit rapport is inzicht gegeven in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de retail in Mierlo en in de gewenste en haalbare ruimtelijk-functionele opbouw van het centrum. Na de gehouden analyse is een visie opgesteld voor de ontwikkelingsrichting voor het Mierlose centrum. De voorgestane herontwikkeling en herinrichting van het Molenplein past in die visie.

Voor genoemd onderzoek is hierna "doorvertaald" in het "Centrumplan Mierlo, marktmogelijkheden en plan van eisen". Dit plan had tot doel het evenwicht in het centrumgebied te behouden en tot een duurzame versterking van de structuur te komen. De plannen voor het Molenplein passen in dit Centrumplan.

In 2008 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo vastgesteld het Masterplan Centrum Mierlo. Bedoeld masterplan is een vertaling en uitwerking van de centrumvisie in een concreet stedenbouwkundig plan met bijbehorende sfeerimpressies. De ambitie van het Masterplan is om op termijn te streven naar een goed functionerend en herkenbaar centrum, dat past in de sfeer van Mierlo. De onderhavige plannen voor het Molenplein sluiten in grote lijnen aan bij de uitgangspunten van dit Masterplan.

Om de gemeente Geldrop-Mierlo aantrekkelijker te houden en te maken voor ondernemers heeft de gemeente in 2013 een economische visie vastgesteld. De visie is in samenwerking met het ondernemersplatform en de Kamer van Koophandel tot stand gekomen. In deze visie wordt uitgesproken dat verlevendiging van beide centra wordt gestimuleerd. Dit hopen we ondermeer na te streven door winkels en horeca te concentreren in centra in combinatie met goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Met het verharderen van het plein zal de weekmarkt worden verplaatst waardoor de bereikbaarheid van het centrum beter wordt. Ook ontstaat er een extra mogelijkheid om op piekmomenten extra parkeerfaciliteiten te creëren. De beoogde ontwikkeling draagt daarom ook bij aan visie.

Bovengemeentelijk beleid

De plannen zijn verder ook niet in strijd met het relevante Nationale, Provinciale en Regionale beleid.

Stedenbouw en verkeer

Stedenbouwkundig is het voorliggende plan aanvaardbaar en ook in algemene zin passend geacht binnen het voorgestane toekomstbeeld van het centrum.

Verkeerstechnisch en parkeertechnisch wordt voldaan aan de terzake gestelde eisen.

Archeologie

De locatie is blijkens de gemeentelijke erfgoedkaart gelegen in een gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Het gaat hier ook om de oude en de vermoedelijke nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 30 centimeter onder maaiveld. Uit dossieronderzoek blijkt dat de molen tot 1992 enkele tientallen meters ten zuiden van de huidige molenlocatie gesitueerd was, ter plaatse van het huidige molenplein.

Na verplaatsing van de molen is op het gehele molenplein tot een gemiddelde diepte van ca. 80 centimeter onder maaiveld drainage aangelegd. In totaal zijn 7 drains met een gemiddelde lengte van 42 meter aangelegd.

Ten behoeve van het vergroten van de waterdoorlatendheid is de bovenlaag (20 cm) van het terrein ontgraven en afgevoerd. Na frezen van de ondergrond (bewerkingsdiepte ca. 20 cm) is achtereenvolgens lava (10 cm), goed waterdoorlatend zand (6 cm) en humeus dekzand (4 cm) teruggebracht.

Aangezien het molenplein reeds tot een diepte van ca. 40 centimeter en ter plaatse van de drainage tot ca. 80 centimeter onder maaiveld verstoord is en de geplande bodemingrepen beperkt van omvang zullen zijn, wordt archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Bodemkwaliteit

Met de beoogde ontwikkeling vinden er slechts minimale bodemverstorende activiteiten plaats. Een bodemonderzoek is daarom niet aan de orde.

Cultuurhistorie

Het bestaande plein vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarde. Aantasting hiervan kan logischerwijze dan ook niet plaatsvinden. Ook van aantasting van andere cultuurhistorische waarden in de omgeving is geen sprake.

Externe veiligheid

De herinrichting van het plein heeft geen gevolgen voor externe veiligheid. Van opslag van gevaarlijke stoffen op het perceel is geen sprake. Ook is het plein niet gelegen binnen een risicocontour van andere bedrijven. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde vergunning.

Geluid

Het voorgestane gebruik van het Molenplein betreft geen geluidgevoelige functie. Onderzoek naar de effecten van verkeersgeluid op de nieuwe functie hoeft niet te worden uitgevoerd. Het parkeren wordt slechts beperkt toegestaan (piekmomenten). Gebruik van het Molenplein ten behoeve van parkeren zal niet in de nachtperiode plaatsvinden waardoor de normaal toegankelijke normen niet worden overschreden.

Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM (=Niet in betekenende mate) en hoeft daardoor niet verder te worden onderzocht

Water

Na realisatie van de nieuwe inrichting neemt het verharde oppervlak toe tot 1700 m². Het regenwater wordt met straatkolken of lijngoten ingezameld.

Als onderdeel van het Centrumplan Mierlo wordt de riolering vervangen door een nieuwe riolering en tevens wordt dan een regenwaterinfiltratierool aangelegd. Het regenwater van het Molenplein wordt dan op het infiltratierool geloosd en infiltreert dan vlakbij het plangebied in de bodem.

Flora en fauna

De beoogde ontwikkeling van deze locatie zal geen effecten hebben op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

Molenbiotoop

De in het onderhavige plan opgenomen afwijking van het bestemmingsplan is zo minimaal dat dit geen invloed heeft op de windvang van of de bestaande zichtlijnen op de molen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om het gehele centrum van Mierlo een kwaliteitsimpuls te geven is er een plan opgesteld dat voorziet in het herinrichten van het openbaar gebied. De nieuwe invulling van "het Molenplein", waarvoor nu vergunning wordt gevraagd, maakt daar deel van uit. Het beoogde plan voor het gehele openbaar gebied heeft vanaf 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is in die periode een tweetal inloopavonden georganiseerd alwaar gelegenheid werd geboden met elkaar van gedachten te wisselen over de voorgenomen plannen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot 46 inspraakreacties welke in een op 08 april 2014 vastgestelde inspraaknota samengevat zijn weergegeven. Ook is in die nota aangegeven of en op welke wijze de reacties aanleiding hebben gegeven tot bijstelling van de plannen.

Financiële haalbaarheid

Voor het vernieuwen van het Molenplein is in de begroting 2014 een bedrag van € 314.000,- opgenomen (inclusief € 56.000,- rioleringswerk) De niet rioleringskosten komen ten laste van de reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Conclusie

De aanvraag past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen planologische belemmeringen om medewerking te verlenen.