



Vaststelling bestemmingsplan Eendenpoel 8 Mierlo

De raad van de gemeente Geldrop- Mierlo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013;

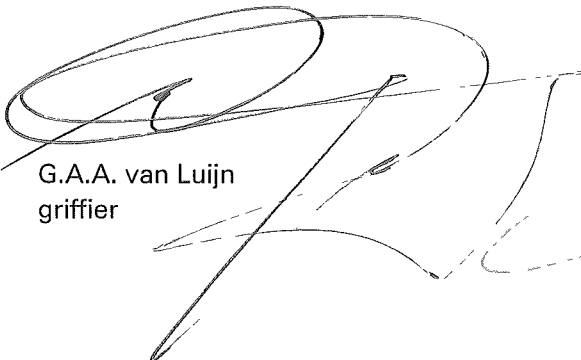
met in achtneming van de Memorie van Toelichting d.d. 12 december 2013;

gehoord de raad op 16 december 2013 en 20 januari 2014;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen omgegrond te verklaren en instemmen met de beantwoording hiervan;
2. Het bestemmingsplan Eendenpoel 8, Mierlo gewijzigd vast te stellen;
3. Aan gedeputeerde Staten te verzoeken om in afwijking van de termijn genoemd in artikel 3.8.4 en sub 6 Wro de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 februari 2014.



G.A.A. van Luijn
griffier



M.J.D. Donders – de Leest
voorzitter

Voorblad raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Eendenpoel 8 Mierlo.

Datum B&W besluit : 29 oktober 2013

Datum raadsvergadering : [alleen door Griffie in te vullen]

Programma : 9 Bouwen en wonen

Portefeuillehouder : Wethouder W.H.P.M. Vissers

Presentatie : ☐ Ja ☒ Nee

**Geschatte benodigde behandeltijd
(incl. presentatie)** : -

Publiceren : ☒ Ja ☐ Nee

Eerdere besluitvorming :

Afdeling /behandelend ambtenaar : afdeling Ruimte / Gabriel van Houtert



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Eendenpoel 8 Mierlo.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen ongegrond verklaren en instemmen met de beantwoording hiervan;
2. Het bestemmingsplan Eendenpoel 8 Mierlo gewijzigd vaststellen;
3. Aan Gedeputeerde Staten te verzoeken om in afwijking van de termijn genoemd in artikel 3.8.4 en sub 6 Wro de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken.

Inleiding

Het niet agrarisch (mede)gebruik op het perceel Eendenpoel 8 door de heer Adriaans, is sinds 2005 bekend. Er is destijds voor gekozen om dit niet-agrarisch medegebruik toe te staan en planologisch te verankeren in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan Buitengebied is in 2010 vastgesteld. De locatie is bestemd als 'Agrarisch bouwvlak' en daarnaast is 2000 m² aan statische opslag toegestaan. Op grond van ingediende beroepschriften door de heer Adriaans zelf en door zijn overbuurman zijn de mogelijkheden voor het niet agrarisch medegebruik door de Raad van State vernietigd. Wat overblijft is het agrarisch bouwvlak.

De wens om de locatie niet agrarisch in te vullen is onveranderd. Er is daarom gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Dit bestemmingsplan gaat uit van beëindiging van de agrarische activiteiten en niet agrarisch hergebruik (opslag) van de bestaande bebouwing.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de gevraagde opslagactiviteiten mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode hebben we een zienswijze ontvangen van de ZLTO namens de heer en mevrouw Van der Linden (Eendenpoel 7, Mierlo) en van de heer J. van Gennip (Broekstraat 42, Mierlo).

Beide zienswijzen leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de brieven aan de indieners hiervan.

2.1 Het bestemmingsplan past in het provinciaal en gemeentelijk beleid

In de door de Raad van State vernietigde bestemming was 'statische opslag' toegestaan als nevenfunctie naast de agrarische activiteiten. In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen om de agrarische bestemming te laten vervallen. In dat



geval biedt het provinciaal beleid onder voorwaarden mogelijkheden voor niet agrarische herinvulling. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten mag maximaal 5000 m² bedragen;
- De bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden moeten passen in de milieucategorieën 1 en 2 (VNG-brochure);
- Overtollige bebouwing moet worden gesloopt;

Daarnaast geldt een aantal aanvullende voorwaarden.

Aan al deze voorwaarden wordt in dit ontwerp bestemmingsplan voldaan.

Ook moet het plan gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap, volgens de regels die opgenomen zijn in de verordening Ruimte van de provincie. Ook aan deze regels wordt voldaan. Het perceel zelf wordt landschappelijk ingepast. Een deel van de bestaande laanbeplanting wordt versterkt. Het bouwvlak wordt compacter door de verplaatsing van één van de bestaande loodsen, waardoor het landschap opener wordt. Tenslotte wordt een perceel grond door de initiatiefnemer om niet overgedragen aan het waterschap, waardoor een gedeelte van Sang en Goorkens verder ontwikkeld kan worden.

In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie aangeduid als 'Agrarisch gebied'. Gebieden met deze aanduiding zijn de meest pure landbouwgebieden. Hierbinnen komen eventuele natuurwaarden of de daarmee samenhangende landschapswaarden in zulke kleine gebiedjes voor of zijn ze zo algemeen dat deze niet specifiek zijn aangeduid. Een belangrijk landschappelijk kenmerk van het agrarisch gebied in de gemeente Geldrop-Mierlo is de (relatieve) openheid die dit gebied uitstraalt.

Binnen deze gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen. De openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap en dient dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden deze openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van bestaande en nieuwe functies.

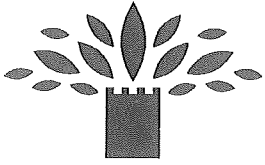
Het ontwerp bestemmingsplan past binnen deze uitgangspunten. Het gaat om de inplaatsing van een (planologisch) nieuwe functie, waarbij versterking van de openheid een belangrijke voorwaarde is. Versterking van de openheid wordt bereikt door het bouwvlak compacter te maken, als gevolg van het verplaatsen van een bestaande loods en de sloop van de overtollige varkensstal. Door de activiteiten te beperken tot de categorieën 1 en 2, blijft de overlast van de omgeving beperkt. Daar draagt aan bij dat de locatie op korte afstand van de ontsluitingswegen ligt.

2.2 Mede als gevolg van de ingediend zienswijzen is een aantal beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewenst.

In de zienswijze van de heer Van Gennip wordt een beperkt aantal tekstuele suggesties gedaan. Deze suggesties bevorderen de leesbaarheid en worden daarom overgenomen.

Daarnaast wordt in deze zienswijze gewezen op een kleine onvolkomenheid op de verbeelding.

Tenslotte is ambthalf de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan aangepast. Hierdoor is planologisch beter verzekerd dat het bestemmingsplan alleen in werking treedt als



binnen een afzienbare termijn het bestemmingsvlak wordt verkleind en één van de bestaande loodsen wordt verplaatst.

Tot inhoudelijk aanpassingen van het bestemmingsplan leiden de zienswijzen niet. Er is geen aanleiding om de regels of mogelijkheden van het bestemmingsplan aan te passen.

3.1 Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (GS) hebben geen belang bij uitstel van de publicatie van de vaststelling

De wettelijke regel over uitgestelde publicatie van de vaststelling strekt tot bescherming van de belangen van de provincie. De publicatie van een vastgesteld bestemmingsplan moet normaal gesproken namelijk plaats vinden binnen 2 weken na vaststelling (art. 3.8.3 Wro). Van deze termijn **moet** worden afgeweken, als de raad een ontwerp bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld of – als GS een zienswijze hebben ingediend- bij vaststelling van het bestemmingsplan is afgeweken van deze zienswijze (art. 3.8.4 Wro). Hier is sprake van een gewijzigde vaststelling. De wijziging is echter zo beperkt dat GS geen belang hebben bij opschorting van publicatie van de vaststelling.

Kanttekeningen

N.v.t.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

N.v.t.

Planning

Na bekendmaking van het bestemmingsplan staat een beroepstermijn van 6 weken open voor de indieners van zienswijzen, mits zij belanghebbende zijn. Voor andere belanghebbenden staat alleen beroep open tegen de wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

Communicatie

De vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden per brief persoonlijk op de hoogte gebracht.

Wat mag het kosten

Subsidie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

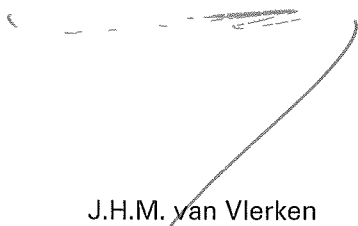
Bijlagen

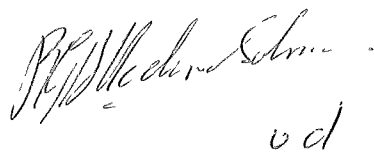
- Zienswijze ZLTO namens de heer en mevrouw Van der Linden, Eendenpoel 7 Mierlo (ter inzage);
- Zienswijze J. van Gennip, Broekstraat 42 Mierlo (ter inzage);
- Beantwoording zienswijze ZLTO (ter inzage);



- Beantwoording zienswijze J. van Gennip (ter inzage);
- Vast te stellen bestemmingsplan Eendenpoel 8 Mierlo (ter inzage).

Geldrop, 29 oktober 2013


J.H.M. van Vlerken
secretaris


M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester