

Tervisielegging projectbesluit 'wijziging bestemming / oprichten tweede woning perceel Voortje 10 te Mierlo'

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo maken bekend dat met ingang van 29 september 2010 gedurende zes weken ter inzage liggen het bouwplan, ontwerpbesluit, ruimtelijke onderbouwing, en overige relevante stukken voor het wijzigen van de bestemming en het oprichten van een woning voor het perceel Voortje 10 te Mierlo.

Aan dit bouwplan kan op grond van zowel het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Mierlo 1983" als het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' geen medewerking worden verleend, omdat het perceel nu nog bestemd is als 'agrarisch bouwvlak'. Binnen deze bestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan. De gewijzigde bestemming wordt 'Wonen'.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) medewerking te verlenen aan het ingediende bouwplan. Het wijzigen van de bestemming van het perceel Voortje 10 en het realiseren van één nieuwe woning vormen het sluitstuk van een lang reconstructietraject. Voornaamste gevolg van dit traject is dat de bestaande intensieve varkenshouderij zal worden beëindigd.

Op grond van artikel 3.11 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht kan een ieder binnen de termijn van terinzagelegging schriftelijke of mondelinge zienswijzen kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo, postbus 10101, 5660 GA Geldrop.

Het bouwplan, ontwerpbesluit, ruimtelijke onderbouwing en overige relevante stukken liggen van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 12.30 uur ter inzage bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Hofstraat 4 te Geldrop. De stukken zijn ook in te zien op de gemeentelijke website www.geldrop-mierlo.nl; bouwen en wonen; ruimtelijke instrumenten en plannen; projectbesluiten; en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Wilt u de stukken buiten de genoemde openingstijden inzien, dan kunt u een afspraak maken met Robijn Andringa van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoon (040) 289 37 70. Ook voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met Robijn Andringa van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoon (040) 289 37 70.

Geldrop-Mierlo, 28 september 2010



Ontwerp projectbesluit

Inleiding

Op 16 maart 2010 is een koopovereenkomst gesloten tussen de familie Van Vlerken, woonachtig Voortje 10 te Mierlo en de gemeente Geldrop-Mierlo inzake de koop van een aantal agrarische percelen in het buitengebied van Mierlo. Onderdeel van deze koopovereenkomst is de sloop van de ter plaatse aanwezige varkensstallen en het oprichten van een 'nieuwe' woning (Voortje 10a). Dit laatste ter vervanging van een reeds aanwezige tijdelijke woning. Ook is afgesproken dat er zowel bij de bestaande woning Voortje 10 als de nieuwe woning Voortje 10a een vrijstaand bijgebouw mag worden opgericht.

Voor het oprichten van een nieuwe (permanente) woning en het oprichten van twee bijgebouwen alsmede het wijzigen van de bestemming 'agrarisch bouwvlak' naar twee aparte bouwvlakken met de bestemming 'Woondoeleinden' is het nemen van een projectbesluit noodzakelijk.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1983' is het perceel bestemd als 'agrarisch bouwvlak'. Binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering. Ook is één bedrijfswoning toegestaan. Het nu ingediende schetsplan is hiermee in strijd, omdat de gebouwen en de woningen niet ten dienste staan van een agrarische bedrijfsvoering.

Momenteel is er een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in procedure. Op de ontwerpplankaart is het perceel Voortje 10 bestemd tot 'Agrarisch- Bouwvlak'. Uit de voorschriften valt op te maken dat er binnen deze bestemming enkel gebouwen mogen worden opgericht, welke ten dienste staan van een agrarische bedrijfsvoering. Op basis van het nu ingediende schetsplan is hier geen sprake van. Het schetsplan is ook in strijd met het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.

Afwegingskader

Reconstructieplan

In het reconstructieplan 'De Peel' is het perceel Voortje 10 en de directe omgeving aangewezen als 'extensiveringsgebied'. Het reconstructieplan stelt dat in extensiveringsgebied geen duurzame locaties voor de intensieve veehouderij mogelijk zijn. Gelet hierop en ook vanwege de nabijheid van de natte natuurparel Sang & Goorkens is er gedurende een lang voortraject gesproken over de beëindiging van het varkensbedrijf en de aankoop van een aantal percelen. In de op 16 maart 2010 afgesloten koopovereenkomst zijn hierover afspraken gemaakt, waaronder een gemeentelijke inspanningsverplichting zorg te dragen voor het formeel regelen dat er één nieuwe woning mag worden gerealiseerd en het verder positief bestemmen van twee burgerwoningen. Middels het opstellen van een projectbesluit wordt hieraan gevolg gegeven, zodat ook de andere aspecten uit de overeenkomst, zoals de beëindiging van de intensieve varkenshouderij en de sloop van de bestaande varkensstallen alsmede de aankoop



van enkele agrarische percelen worden gerealiseerd. Hiermee worden een aantal doelen uit het provinciale reconstructieplan gehaald.

Stedenbouw

De nieuwe woning wordt gesitueerd op bijna dezelfde plek als de bestaande tijdelijke woning. De tijdelijke woning is het voorste deel van een varkensstal. Stedenbouwkundig gezien is het een zeer positieve ontwikkeling dat de varkensstallen worden gesloopt en dat de tijdelijke (nood)woning nu vervangen wordt door een vrijstaande nieuwe woning, die op voldoende afstand is gelegen vanaf de openbare weg.

Water

De sloop van de bestaande varkensstallen zorgt ervoor dat het totaal aandeel aan verhard oppervlak flink wordt teruggebracht. Het nieuwe huis zal worden aangesloten op de riolering. Tevens zullen er afspraken worden gemaakt over het afvoeren van het hemelwater. Al met al betreft het een ontwikkeling, die gunstig is voor de waterhuishouding ter plaatse.

Een nevensdoel van dit projectbesluit is dat ook de aankoop van enkele agrarische percelen kan worden afgerond. Een deel van deze percelen zal op termijn worden ingericht als 'nieuwe natuur' als onderdeel van het inrichtingsplan voor de nabijgelegen natte natuurschap Sang & Goorkens. Het waterschap Aa en Maas is ook positief over deze ontwikkeling.

Overige aspecten ruimtelijke onderbouwing

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit ontwerpbesluit is gevoegd.

Juridisch kader en procedure

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de genoemde strijdigheid worden weggenomen door het nemen van een projectbesluit. Op 24 augustus 2010 is op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van de voorbereiding van dit projectbesluit. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Ons voornemen om een projectbesluit te nemen wordt op grond van artikel 3.10 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "de Trompetter" van dinsdag 28 september 2010 en ligt vanaf woensdag 29 september 2010 zes weken ter inzage.

Inzake het ontwerpbesluit heeft op grond van artikel 3.10 Wro en artikel 5.1.1 Bro vooroverleg plaatsgevonden met de diensten van het rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van de belangen van het besluit in het geding zijn. Ook met het betrokken waterschapsbestuur en de rijksdienst heeft overleg plaatsgevonden. Hieruit is een aanpassing van het bouwblok voortgekomen, waarbij de bestemmingswijziging zich beperkt tot de omvang van het bestaande agrarische bouwblok. Hierdoor wordt voldaan aan het provinciale principe van zuinig ruimtegebruik.



Ontwerp-projectbesluit

Het vorenstaande brengt ons tot het volgende ontwerp-projectbesluit:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo:

besluiten

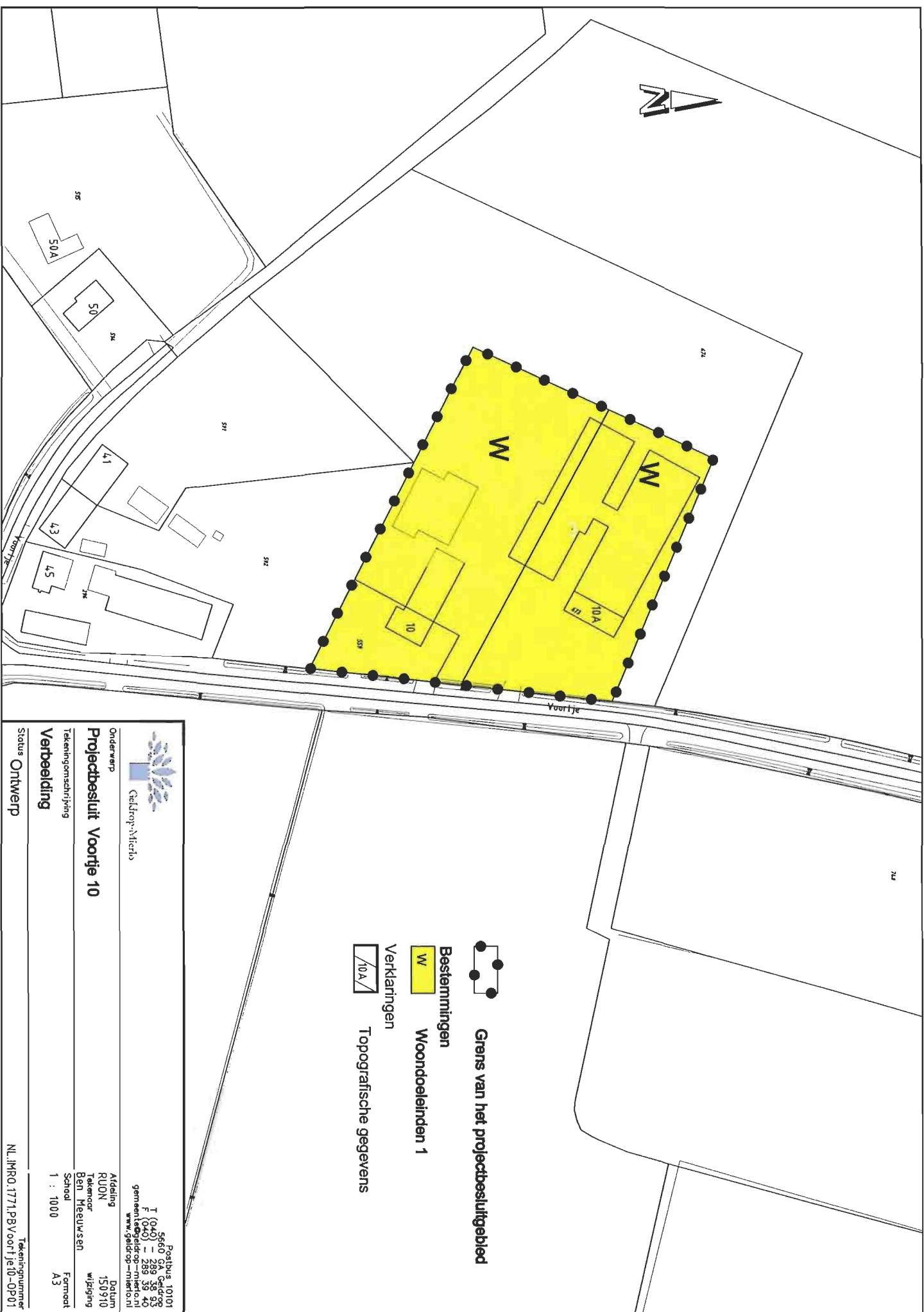
1. Op grond van artikel 3.10 Wro een projectbesluit te nemen voor het toekennen van de bestemming 'burgerwoning' aan zowel de bestaande bedrijfswoning Voortje 10 alsmede aan een nieuw te realiseren tweede woning, beide op het perceel Voortje 10 te Mierlo, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie K, nummers 559, 673 en 674, (schetsplan d.d. 11 juni 2010, kenmerk 2010.0241);
2. geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
3. de plankaart (kenmerk NL.IMRO.1771.PBVoortje10-OP01) vast te stellen;
4. de voorschriften behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden' van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing te verklaren op de plankaart (NL.IMRO.1771.PBVoortje10-OP01);
5. de ruimtelijke onderbouwing, plankaart (kenmerk NL.IMRO.1771.PBVoortje10-OP01) en de voorschriften behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden' van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied' maken integraal onderdeel uit van dit besluit.

Aldus vastgesteld in vergadering van Burgemeester en wethouders
Van de gemeente Geldrop-Mierlo dd.

burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

J.H.M. van Vlerken
secretaris

M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester



Grens van het projectgebied

Bestemmingen



Woondoeleinden 1

Verklaringen



Topografische gegevens



Onderwerp
Projectesluit Voorijde 10

Tekeningomschrijving
Verbeelding

Status
Ontwerp

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
T (040) - 289 38 93
F (040) - 289 38 93
gemeentebestuur@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Afdeling
RUON
Tekenaar
Ben Meuwissen
Schaal
1 : 1000

Datum
15/09/10
wijziging
Formaat
A3

Tekeningnummer
NL.IMRO.1771.PBVoorijde10-0P01

CONCEPT RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Op 16 maart 2010 is er een koopovereenkomst gesloten tussen de familie Van Vlerken, Voortje 10 te Mierlo en de gemeente Geldrop-Mierlo over de aankoop van enkele agrarische percelen. In ruil hiervoor wordt de bestaande intensieve varkenshouderij beëindigd en zullen de bestaande varkensgebouwen worden gesloopt. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt om een nieuwe burgerwoning toe te staan binnen het agrarische bouwblok en dat ook de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning zal worden bestemd. Verder mag er bij beide woningen een vrijstaand bijgebouw worden opgericht.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het perceel bestemd als 'agrarisch bouwvlak'. Binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering. Ook is één bedrijfswoning toegestaan. Het nu ingediende schetsplan is hiermee in strijd, omdat de gebouwen en de woningen niet ten dienste staan van een agrarische bedrijfsvoering.

Momenteel is er een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in procedure. Op de ontwerpplankaart is het perceel Voortje 10 bestemd tot 'Agrarisch- Bouwvlak'. Uit de voorschriften valt op te maken dat er binnen deze bestemming enkel gebouwen mogen worden opgericht, welke ten dienste staan van een agrarische bedrijfsvoering. Op basis van het nu ingediende schetsplan is hier geen sprake van. Het schetsplan is ook in strijd met het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.

Projectbesluit

In de op 16 maart 2010 aangegane koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente zorg gaat dragen voor het opstarten van een ruimtelijke procedure (projectbesluit of bestemmingsplan). Tevens is afgesproken dat de familie Van Vlerken de koopovereenkomst ongedaan kan maken, indien er op 31 december 2010 geen bouwvergunning is afgegeven voor het oprichten van een tweede woning op het perceel Voortje 10 te Mierlo.

Gelet op deze termijnen en gelet ook op de inhoud van de Crisis- en Herstelwet is ervoor gekozen om voor het ingekomen schetsplan een projectbesluitprocedure op grond van artikel 3.10 Wro op te starten.

Bouwplan

Op 11 juni 2010 is een schetsplan ingekomen voor het oprichten van een tweede woning op het perceel Voortje 10 te Mierlo alsmede voor het oprichten van een tweetal vrijstaande bijgebouwen. Het schetsplan voldoet bijna geheel aan de in de koopovereenkomst genoemde voorwaarden. Alleen bedraagt de gewenste inhoud van de woning niet de afgesproken 650m³ maar 10m³, namelijk 660m³. Gelet op deze beperkte overschrijding en het gegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen om een forsere inhoud toe te staan (tot maximaal 900m³), in het geval er sprake is van sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. In onderhavige geval is hier sprake van, zodat het redelijk is geacht om in te stemmen met de gewenste inhoud van 660m³. Het schetsplan zal binnenkort worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Stedenbouw

Reconstructieplan

In het reconstructieplan De Peel ligt het perceel Voortje 10 is gelegen in 'extensiveringsgebied natuur'. Op een dergelijke locatie is het niet mogelijk om duurzaam een intensieve veehouderij uit te oefenen. Om die reden is er uiteindelijk een koopovereenkomst gesloten, waarbij si afgesproken dat de intensieve veehouderij wordt beëindigd, de varkensstallen worden gesloopt en de in gebruik zijnde gronden verkocht aan de gemeente.

Een hiermee bereikt neven doel is dat hiermee gronden, gelegen in de natte natuurparel Sang & Goorkens op termijn ingericht kunnen worden als natuur. Naast het beëindigen van een intensief varkensbedrijf in extensiveringsgebied wordt hiermee een tweede reconstructiedoel bewerkstelligd.

Gebiedsprofiel

Het perceel Voortje 10 ligt in een landbouwgebied met akkers en weilanden dat aan de zuidkant begrensd wordt door de snelweg. Ten zuiden van deze snelweg bevindt zich de Strabrechtse heide, een bijzonder natuurgebied met heide en naaldbossen. Ten westen ligt de bossen van de Molenheide en ten noordwesten ligt het dorp Mierlo (afstand circa 1km). Naar het noordoosten toe vindt men weilanden en de broekbossen van de natte natuurparel Sang & Goorkens.

Projectprofiel

Het bouwperceel Voortje 10 kenmerkt zich nu nog door een sterk agrarische uitstraling. Achter de bestaande boerderijwoning Voortje 10, zijn een veldschuur en twee varkensstallen aanwezig. Aan de voorzijde van één van de varkensstallen is nu nog een tijdelijke (nood)woning aanwezig. In de nieuwe situatie zullen de varkensstallen en de veldschuur worden gesloopt en vervangen worden door een tweede vrijstaande woning en een tweetal vrijstaande bijgebouwen) respectievelijk 300m² en 200m² groot. Hierdoor krijgt het perceel een veel opener en minder agrarische uitstraling.

Planologische aspecten

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het bouwplan ligt buiten de geluidzone van de A67. Bij een afstand van 15 meter of meer uit de as van de weg (Voortje) wordt de voorkeurgrenswaarde ten aanzien van het wegverkeerslawaaï van het verkeer op het Voortje niet overschreden. Een akoestisch onderzoek is in dat geval niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de omgeving van het bouwplan ligt slechts één inrichting (het metaalbewerkingsbedrijf aan Voortje 45). Dit bedrijf wordt door de bestaande woning aan Voortje 10 in haar geluidruimte beperkt. Industrielawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden. Het plangebied ligt niet nabij de spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur (de A67 ligt op ca. 450 m). Transporten van gevaarlijke stoffen op het Voortje zullen slechts incidenteel voorkomen. Nabij het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofd - transportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.

Externe veiligheid vormt geen beperking voor dit plan.

Geurhinder veehouderijen

Na het beëindigen van de varkenshouderij liggen er in de omgeving van het bouwplan geen intensieve of grondgebonden veehouderijen meer. De achtergrond belasting ter plaatse bedraagt minder dan 6 oue/m³.

Geurhinder vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Bodem

Op het perceel Voortje 10 is d.d. 5 november 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit was een onderdeel van de uiteindelijk afgesloten koopovereenkomst. Samenvattend wordt gesteld dat de sterke verontreinigingen met PAK ter plaatse van de relevante deellocatie D (erf) kunnen gerelateerd worden aan bijmeningen in de grond. Gezien de hoogte van de aangetoonde gehalten is nader onderzoek hiernaar noodzakelijk. Daarnaast dient een formeel nadere onderzoek uitgevoerd te worden naar het voorkomen van asbest in de verhardingslaag om het gehalte vast te stellen.

Uit nader onderzoek, d.d. 22 januari 2010, blijkt maximaal 20m³ grond sterk verontreinigd te zijn met PAK. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (<25m³). Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van deze PAK-verontreiniging, het opstellen van een saneringsplan niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om voor deze ontgraving een plan van aanpak op te stellen.

Het voorkomen van asbest in de grond ter plaatse van het erf is bevestigd. Het aangetoonde gewogen gehalte is echter lagere dan de norm van 100 mg/kg d.s. zodat geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een verontreiniging met asbest.

Verder wordt vastgelegd dat indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de PAK-verontreiniging, dan dient voor aanvang van de graafwerkzaamheden een Plan van Aanpak ter beoordeling te worden ingediend bij de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit is de aanvrager reeds medegedeeld.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen op ten aanzien van de bestemmingswijziging, aangezien ter plaatse van het toekomstig bouwblok geen verontreinigingen zijn aangetoond in een mate dat deze een belemmering vormen voor de geplande bouw.

Besluit Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434), is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Bij deze wet behoort ondermeer de ministeriële regeling "Niet in betekende mate" (NIBM). Hierin is onder meer gesteld dat woningbouwlocaties tot een bepaalde omvang niet wezenlijk bijdragen aan de lokale luchtverontreiniging. Het toevoegen van een enkele woning heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Uit het onderzoek Luchtkwaliteit gemeente Geldrop-Mierlo, 15 oktober 2006, rapportnummer 434502, versie 2) blijkt dat het Besluit luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van dit plan.

Duurzaam bouwen

In Geldrop-Mierlo wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. In de planbeschrijving c.q. uitvoering zal hieraan aandacht geschonken moeten worden.

Archeologie

Het ingediende bouwplan bestaat uit een nieuw woonhuis en twee nieuwe bijgebouwen. Het nieuwe woonhuis (A) is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting met esdek. Uit archeologisch beleidsplan valt op te maken dat een archeologisch onderzoek nodig is indien er sprake is van een bouwwerk groter dan 500m² en waarbij er dieper wordt gegraven dan 0,5m onder het maaiveld. De nieuwe woning is circa 130m² groot, zodat geconcludeerd wordt dat voor het woonhuis geen onderzoek nodig is.

Het vrijstaande bijgebouw behorende bij het nieuwe woonhuis (B) ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Ook hier is geen archeologisch onderzoek nodig.

Het vrijstaande bijgebouw behorende bij de voormalige bedrijfswoning (C) ligt in een gebied met archeologische waarde. Volgens het archeologische beleidsplan is onderzoek indien het bouwwerk groter is dan 100m² en er dieper wordt gegraven dan 0,3m onder het maaiveld. Het vrijstaande bijgebouw is 300m² groot, zodat archeologisch onderzoek formeel gezien nodig is. Op deze locatie is echter reeds een bestaande veldschuur aanwezig, waarbij op de nodige punten al tussen de 0,3m tot 0,8m diep onder het maaiveld de grond is verstoord. Hieruit volgt dat er geen archeologische onderzoek nodig, indien binnen de reeds bestaande verstooring wordt gebleven. Pas bij het indienen van de formele bouwaanvraag kan dit goed worden beoordeeld.

Wel wordt het gewenst geacht om als voorwaarde op te nemen dat de Heemkundekring Myerle aanwezig dient te zijn bij de sloop- en graafwerkzaamheden t.b.v. bouwput, zodat zij tijdens deze werkzaamheden waarnemingen kunnen verrichten naar de bodemgesteldheid van de bodem. Deze informatie zal gebruikt worden ten behoeve van de actualisatie van de archeologische beleidskaart. De heemkundekring dient minimaal 1 week voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te worden gebracht.

Flora en Fauna

Op 15 september 2010 heeft het bureau Ecologica een quickscan flora & fauna uitgevoerd voor het perceel Voortje 10 te Mierlo. Feitelijk is de aanwezigheid van mollen en konijnen vastgesteld, waardoor de locatie ook geschikt zou zijn voor steenmarters. Verder nestelen er huismussen in een open schuur, die gesloopt gaat worden. Er is wel alternatieve nestelruimte beschikbaar. Er wordt aanbevolen om de benodigde sloopwerkzaamheden buiten de broedperiode van de

beschermende broedvogels (huismus) uit te voeren om verstoring te voorkomen. Ook wordt gewezen op de zorgplicht en wordt voorgesteld om voor de steenmarter een vervangende verblijfplaats aan te leggen.

Financiële uitvoerbaarheid

In de koopovereenkomst is rekening gehouden met het voeren van een ruimtelijke procedure. Er is afgesproken om de plankosten hiervan te delen. Het bedrag aan plankosten wordt in onderhavig geval geschat op € 20.500,00.

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via het Voortje. De tweede woning op het perceel krijgt een aparte ontsluiting. Hiervoor zal nog een inritvergunning moeten worden aangevraagd.

Water

Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert een zestal uitgangspunten, namelijk:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het vuile (afval)water wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen; 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

De initiatiefnemer wordt gewezen op de mogelijkheden inzake hergebruik van hemelwater. Verder dient hij in elk zorg te dragen dat het hemelwater via een infiltratievoorziening zo lang mogelijk binnen het plangebied blijft. Er zal nog berekend worden wat de inhoud van de toe te passen infiltratievoorzieningen moeten worden.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

Het perceel is nu nog voor een groot deel verhard, gelet op de aanwezige varkensstallen, overige bedrijfsgebouwen en de noodzakelijke agrarische bedrijfsvoering. De sloop van de varkensstallen en de veldschuur (totale oppervlakte circa 2326m²) zal ervoor zorgen dat het aandeel verhard oppervlak fors afneemt. In totaal wordt er circa 650m² teruggebouwd. Dit is hydrologisch gezien een gunstige ontwikkeling.

4. Water als kans

De initiatiefnemer wordt gewezen op de mogelijkheden inzake hergebruik van hemelwater.

5. Meervoudig ruimtegebruik

De initiatiefnemer wordt gewezen op de mogelijkheden inzake meervoudig ruimtegebruik.

6. Materiaalgebruik

Bij het indienen van de bouwaanvraag zal getoetst worden dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen.

Op 10 september 2010 heeft Waterschap Aa en Maas aangegeven in te stemmen met bovenstaande waterparagraaf en verder geen op- of aanmerkingen te hebben.

Welstand

Het bouwplan is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand, gelet op het oordeel van de welstandscommissie d.d. 5 augustus 2010.

Openbare kennisgeving

Op 24 augustus 2010 is via een openbare kennisgeving aangekondigd dat er voor het perceel Voortje 10 te Mierlo een projectbesluitprocedure is opgestart.

Wettelijk vooroverleg

Op 13 september 2010 een reactie van de provincie Noord-Brabant ontvangen. In deze brief is aangegeven dat in het voorontwerpprojectbesluit onvoldoende tegemoet gekomen is aan het

principe van zuinig ruimtegebruik, zoals dat in de provinciale verordening ruimte fase 2 (VR2) is opgenomen. Deze provinciale verordening is weliswaar nog niet vastgesteld, maar de provincie gebruikt dit wel als toetsingskader. Concreet wordt aangegeven dat de omvang van het huidige agrarische bouwvlak ruim voldoende wordt geacht om de voorgestane ontwikkelingen te realiseren en te gebruiken ten behoeve van 2 woonpercelen.

Naar aanleiding hiervan is de omvang van de bestemmingswijziging teruggebracht naar de contouren van het bestaande agrarische bouwvlak. Hierdoor is ook de situering van één vrijstaand bijgebouw aangepast. Wel is er aan de voorzijde een ruimer bouwvlak opgenomen. Dit wordt veroorzaakt door de gewijzigde plankaartsystematiek, zoals dit wordt toegepast bij de herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Via de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan, die ook van toepassing zijn verklaard voor onderhavig projectbesluit, is het niet toegestaan om bebouwing op te richten binnen een afstand van 15m, gerekend vanaf de as van de weg. In de praktijk komt deze afstand van 15m overeen met de omvang van het voormalige agrarische bouwvlak, voor de voorgevel gebouwen op te richten. Feitelijk betekent dit dat de omvang van de nieuwe woonbestemming overeenkomt met de omvang van het voormalige agrarische bouwvlak.

Verder zijn ook reacties ontvangen van het waterschap (zie waterparagraaf) en van de VROM-inspectie (d.d. 21 september 2010). Beide instanties konden instemmen met het voorliggende plan.

Tervisielegging ontwerpprojectbesluit

Vanaf woensdag 29 september 2010 ligt het ontwerpprojectbesluit ter visie voor een termijn van zes weken.

Conclusie

Het nemen van een projectbesluit, waarbij het wordt toegestaan om op het perceel Voortje 10 te Mierlo een tweede woning te realiseren alsmede een tweetal vrijstaande bijgebouwen, is de afronding van een langdurig traject. Voornaamste achtergrond hiervan was dat de bestaande varkenshouderij volgens het reconstructieplan De Peel in extensiveringsgebied is gelegen, met name vlakbij de natte natuurparel Sang en Goorkens. Gelet op de in de reconstructieplan opgenomen doelstellingen was het enerzijds gewenst het varkensbedrijf ter plaatse te laten beëindigen en anderzijds enkele percelen aan te kopen, waarop in de toekomst natuurontwikkeling kan plaatsvinden.

Gelet op deze wensen (van de gemeente, provincie en Dienst Landelijk Gebied) is de tegenprestatie om zorg te dragen voor het toestaan van een nieuwe woning (op de plaats van een tijdelijke woning) en het doen oprichten van twee vrijstaande bijgebouwen alleszins reëel te noemen. In de op 16 maart 2010 afgesloten koopovereenkomst is deze gemeentelijke inspanningsverplichting ook vastgelegd.

Uit de nu opgestelde ruimtelijke onderbouwing zijn geen resultaten gekomen, waardoor het alsnog ongewenst zou zijn een projectbesluitprocedure op te starten.

Om zorg te dragen voor een daadwerkelijke effectuering van de koopovereenkomst is het derhalve gewenst de projectbesluitprocedure zo spoedig mogelijk af te ronden.

Geldrop-Mierlo
28 september 2010