



Geldrop-Mierlo

Besluit College van B en W

Titel: vaststellen wijzigingsplan 4 woningen Loeswijk
Zaaknummer: 1745111
Documentnummer: 2069599
Datum besluit: 2 april 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Overwegende dat:

- In het bestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee burgemeester en wethouders het bestemmingsplan zo kunnen wijzigen dat de bouw van vier woningen op de hoek Loeswijk/Steenuil mogelijk wordt;
- Door het college op 5 juli 2023 met voornoemde ontwikkeling is ingestemd;
- Besloten is het ontwerp wijzigingsplan '4 woningen Loeswijk' gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- Voor het plan geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld omdat het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het voorstel voldoet aan de in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde voorwaarden;
- Derhalve voor deze wijziging een ontwerp wijzigingsplan is opgesteld;
- Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden met waterschap Aa en Maas en de diensten van de provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die bij het besluit in het geding zijn;
- Het besluit tot het toepassen van de bevoegdheid tot wijziging van de bestemming dient te worden voorbereid overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- De procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening gestart is;

- Van het voornemen om een wijziging van de bestemming vast te stellen openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het in deze gemeente verschijnende weekblad Middenstandsbelangen en in de Staatscourant van 21 december 2023;
- Het voornemen ook kenbaar is gemaakt via de website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Het ontwerp wijzigingsplan en bijbehorende bescheiden vervolgens met ingang van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage hebben gelegen;
- Dat binnen deze periode bij het college zienswijzen zijn ingediend tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming;
- Bekendmaking van dit besluit plaats vindt op de wijze zoals verwoord in artikel 3.44 van de Algemene wet bestuursrecht, gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. Kennis te nemen van het feit er binnen de daarvoor gestelde termijn zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan '4 woningen Loeswijk';
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen (zie bijlage);
3. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen;
4. In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan;
5. Gelet op het bepaalde in artikel 6.L2, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor dit plan vast te stellen;
6. Het wijzigingsplan 'Loeswijk 4 woningen' met identificatienummer NL.IMRO.1771.WPLoeswijkWijz-VA01 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,
De secretaris

de burgmeester



N.J.H. Scheltens



J.C.J. van Bree

Bijlage:

- Nota van beantwoording zienswijzen

Nota van beantwoording zienswijzen

Aan de Loeswijk te Mierlo (gemeente Geldrop-Mierlo) op de hoek Loeswijk/Steenuil is een groenstrook gelegen. De gemeente wil ter plaatse woningbouw in de vorm van 4 vrijstaande woningen realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplanregeling voor de locatie aan de Loeswijk. Op basis van de groenbestemming is woningbouw ter plaatse planologisch-juridisch niet mogelijk. Het geldende bestemmingsplan 'Loeswijk' voorziet wel in een wijzigingsbevoegdheid om hier woningbouw (4 vrijstaande woningen) mogelijk te maken. Om die reden wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden uit het geldende bestemmingsplan 'Loeswijk' (artikel 5.3 Wijzigingsbevoegdheid) en daarmee het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerp wijzigingsplan '4 woningen Loeswijk' en de bijbehorende bijlagen hebben vanaf 22 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog boekje van het plan lag ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Wij hebben drietal zienswijzen ontvangen (zie tabel hieronder). De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijzen op wijzigingsplan 4 woningen Loeswijk	
Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente
Indiener 1 – Zaaknummer 1992510	
1.1 Indiener geeft, kort samengevat, aan in het verleden (9 à 10 jaar geleden) een formeel proces te hebben gestart om op een van de percelen te kunnen gaan bouwen. Destijds bleek dat, na 8 maanden overleggen, niet mogelijk door de beperkende milieucirkels die over het gebied liggen. Indieners hebben daardoor onnodige (hoge) kosten gemaakt. Nu zou er opeens geen sprake meer zijn van belemmeringen, terwijl indiener financiële schade heeft geleden als gevolg van het handelen van de gemeente ten aanzien van deze percelen. Dit is wat indiener betreft niet de manier waarop de gemeente Geldrop-Mierlo met haar goedwillende burgers om zou moeten gaan.	De bouw mogelijkheden voor de 4 woningen konden niet rechtstreeks in het bestemmingsplan 'Loeswijk' worden opgenomen, omdat de betreffende gronden waren gelegen binnen een agrarische hindercirkel en een hindercirkel van een rioolontstoppingsbedrijf. Door nieuwe regelgeving/ wijziging van de Wet geurhinder voor veehouderij en nader onderzoek van diverse milieuaspecten is gebleken dat dit nu wel mogelijk is. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2 van de toelichting.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond.	

Indiener 2 – Zaaknummer 1745111

2.1 Indiener geeft aan dat er door de gemeente Geldrop-Mierlo, lokale overheid en MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening is gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van onder andere "4 woningen Loeswijk" c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 (woonadres indiener). Indiener noemt daarbij enkele misstanden/issues, bestaande uit extra verkeersbewegingen, het Bogardeind als sluiproute, het uitblijven van een beperking ten aanzien van zwaar verkeer en vervoer gevaarlijke stoffen ter hoogte van het gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. De eigendommen van indiener aan Bogardeind 113,117, 119 worden niet ontlast.	De afstand tussen de planlocatie en Bogardeind 113, 117 en 119 bedraagt circa 5900 meter. De planlocatie ligt in de kern Mierlo en Bogardeind 113, 117 en 119 in Geldrop. De planlocatie is vanuit meerdere uitvalswegen te bereiken, niet alleen vanuit het westelijk gelegen Geldrop, maar ook vanuit de overige windrichtingen. In combinatie met het gegeven dat het om de verkeersgeneratie gaat voortkomend uit vier woningen en de eerder genoemde afstand achten wij de verkeerstoename voor Bogardeind zo klein is dat deze verwaarloosbaar is ten opzichte van de huidige verkeersbelasting. De mogelijke schade die de ontwikkeling zal toebrengen aan de panden Bogardeind 113, 117 en 119 ten gevolge van geluid, trilling, geur overlast en schade is daarom nihil.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond.	

Indiener 3 - Zaaknummer 1745111	
3.1 Indiener geeft aan dat door de bouw van de 4 geplande woningen de straat zijn historisch karakter verliest.	Wij zijn van mening dat de bouw van de 4 geplande woningen het historisch karakter juist versterkt aangezien de woningen het veldlint continueren en aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing aan dit lint.
3.2 Er staat een monumentale eik op één van de percelen, deze moet zeker gespaard blijven. Indiener benoemt tevens de sloten die belangrijk zijn voor flora en fauna.	Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming, zo ook in dit plan. In het wijzigingsplan wordt daarnaast rekening gehouden met de bomenstructuur, waar de eik onderdeel van is.
3.3 Toen Plan Loeswijk werd gerealiseerd is er door de gemeente mondeling een toezegging gedaan, dat er zeker 25 jaar niet gebouwd zou worden op het perceel aan de	Deze toezegging is niet bekend bij ons. Een dergelijke toezegging zou ook niet passen binnen het bestemmingsplan 'Loeswijk', aangezien dat voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om

Loeswijk en dat de buurtbewoners met plannen mochten komen om het groen in te vullen.	woningbouw (4 vrijstaande woningen) mogelijk te maken.
3.4 Indiener is van mening dat het vreemd is dat toen Plan Loeswijk gebouwd werd, de geurcirkel van het varkensbedrijf aan de Sanghorst 9 tot aan de achterdeur van de bewoners van de Velduil was en dat deze nu veel kleiner is geworden. Zoals ik begrijp uit de meetresultaten zijn de waardes nog wel iets te hoog maar dat het nog wel acceptabel is om te wonen. Ook de afstand van de te bouwen woningen tot Rioolbedrijf Adriaans, wat jaren geleden 50 meter zou moeten zijn. Nu is het bedrijf de laatste jaren alleen maar groter geworden, maar is de afstand waarop de woningen gebouwd mogen worden maar 30 meter geworden.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 1.1.
Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond.	