



Wijzigingsplan Voortje 45 Mierlo

DEFINITIEF BESLUIT

Inleiding

Medio 2019 is een verzoek binnengekomen van de eigenaren van het perceel Voortje 45 in Mierlo om, gelet op de beoogde verkoop van het perceel, de huidige bestemming 'Agrarisch-bouwwak' te laten vervallen en te wijzigen naar 'Wonen'. Hiermee zou het feitelijk gebruik van het perceel als burgerwoning worden gelegaliseerd.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het perceel Voortje 45 in Mierlo bestemd als 'Agrarisch-bouwwak'. Het gebruik van het perceel voor burgerbewoning is formeel in strijd met deze bestemming.

Afwegingskader

Vormvergroting bestemmingsvlak:

Artikel 4.6.3. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' geeft aan dat het mogelijk is deze bestemming 'Agrarisch-bouwwak' naar de bestemming 'Wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met Waarden - 1, Agrarisch met Waarden - 2, Agrarisch met Waarden - 3 waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*
- b. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.*
- c. *Hervestiging van een agrarisch bedrijf is niet mogelijk en/of wenselijk.*
- d. *De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid h.*
- e. *De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- f. *De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
- g. *De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
- h. *Indien het bestemmingsvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 160 m².*
- i. *Bij bestemmingsvlakken gelegen buiten de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m².*



Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Sub a

Het vigerende agrarisch bouwvlak, en daarmee ook het plangebied, kent een oppervlakte van circa 2.200 m². Deze oppervlakte is dusdanig beperkt, dat het redelijk wordt geacht het gehele perceel te bestemmen naar 'Wonen'. Dit is vergelijkbaar met het direct naastgelegen perceel. Er resteren daarmee dan ook geen gronden welke zullen worden bestemd naar Agrarisch met Waarden.

Sub b

Het agrarisch bedrijf dan wel agrarisch technisch hulpbedrijf, wordt ter plaatse al meer dan 15 jaar niet meer gevoerd. Het plangebied is daarmee dan ook sinds ruim 15 jaar in gebruik voor burgerbewoning.

Sub c

Het hervestigen van een agrarisch bedrijf is gezien de reguliere burgerwoonbestemmingen in de directe nabijheid, niet gewenst. De meest dicht bij het plangebied gelegen woonbestemming grenst direct aan het plangebied.

Sub d

Ter plaatse van het plangebied blijft de cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van 190 m² behouden. Alle overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van in totaal 460 m², zullen worden gesloopt. Een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 100 m², welke in gebruik zal worden genomen als paardenstal welke hobbymatig zal worden gebruikt. De cultuurhistorisch waardevolle schuur zal daarmee dienst gaan doen als bijgebouw.

Sub e

Als gevolg van de omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning worden geen (agrarische) bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden.

Sub f

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Sub g

Met de beoogde herontwikkeling blijft de cultuurhistorisch waardevolle schuur behouden. Beoogd wordt deze schuur grotendeels in haar oorspronkelijke staat terug te brengen, waarbij onder anderen het asbestdak wordt vervangen. De beoogde herontwikkeling draagt daarmee bij aan de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en daarmee dan ook in de omgeving. Ontsierende bebouwing wordt gesloopt. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de in het gebied aanwezige waarden.

Sub h

Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

Sub i

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwingsconcentraties. Met de beoogde herontwikkeling wordt conform sub d door sloop van overtollige bebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht naar 100 m². In totaal wordt ter plaatse 460 m² gesloopt, waarvoor 100 m² nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Sprake is dan ook van 360 m² overtollige bebouwing. Hiertoe mag dan ook 36 m³ worden toegevoegd aan de reguliere 650 m³, waarmee de woning een inhoud mag hebben



Juridisch kader en procedure

Op grond van artikel 3.6.4. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming 'Agrarisch-bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie hierboven). Op de plankaart met de IMRO-codering *NL.IMRO.1771.Voortje 45-WO01*, dat bij het wijzigingsplan hoort, is dit uitgewerkt.

Via toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 (openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht wordt hieraan medewerking verleend.

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en overige relevante stukken heeft plaats gevonden van vrijdag 12 februari 2021 tot en met 26 maart 2021. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Definitief besluit

Het vorenstaande brengt ons tot het besluit:

"Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo wijzigen de bestemming van het perceel Voortje 45 in Mierlo van 'Agrarisch-bouwvlak' naar de bestemming 'Wonen' via het toepassen van artikel 3.6.4. van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dit is uitgewerkt in het wijzigingsplan 'Voortje 45 te Mierlo' en kaart met kaartnummer NL.IMRO.1771.Voortje 45-WO01.

Geldrop, 22 april 2021

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,
De secretaris

N.J.H. Scheltens

de burgemeester,

J.C.J. van Bree

