Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Reststroken' van de gemeente Geldrop-Mierlo

Beslispunten

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'Reststroken' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPReststroken-VA01 conform de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de afgelopen jaren reststroken verkocht aan particulieren en rechtspersonen. Bij de verkoop is overeengekomen dat de stroken een bestemming krijgen overeenkomstig de bestemming van het perceel waar de stroken aan toegevoegd worden. Met dit bestemmingsplan worden de overeengekomen bestemmingswijzigingen gerealiseerd.

De kopers hebben de reststroken met de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' toegevoegd aan percelen met de volgende enkel bestemmingen:

1. Bedrijf
2. Bedrijf–1
3. Bedrijf-2
4. Centrum-1
5. Maatschappelijk
6. Wonen
7. Wonen-1.

In de praktijk gebruiken de eigenaren de reststroken nu al ten behoeve van de bestemming die de rest van het samengevoegde perceel heeft. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat het gebruik van een (deel van het) perceel in overeenstemming is met de daaraan toegekende bestemming. Dit is nu niet het geval. Met dit bestemmingsplan wordt dit strijdige gebruik, conform afspraak in de koopovereenkomst, gelegaliseerd door het toekennen van de juiste bestemming. Om te voorkomen dat de reststroken en de rest van het perceel in twee verschillende bestemmingsplannen komen te liggen, is ervoor gekozen het volledige samengevoegde perceel op te nemen in het bestemmingsplan reststroken.

Wat willen we bereiken
Een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de verkochte reststroken de in de koopovereenkomst afgesproken bestemmingen krijgen.

Argumenten
1.1 Het toekennen van de nieuwe bestemmingen aan de reststroken komt tegemoet aan een goede ruimtelijke ordening.
Het herbestemmen van de reststroken naar het feitelijke gebruik is in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt hiermee uitvoering gegeven aan de afspraken zoals die met de kopers van de reststroken in de koopovereenkomsten zijn gemaakt.

1.2 Er is één zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan Reststroken heeft van 28 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Het betreft een koper van een reststrook die van mening is dat een aanduiding 'dienstverlening' op zijn volledige eigendom zou moeten gelden en niet alleen op het deel waar in het verleden een winkel was gesitueerd. Uit de koopovereenkomst blijkt niet dat is toegezegd om de aanduiding aan het hele perceel toe te kennen. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Nu slechts ten aanzien van één van de ruim 150 percelen waarvoor dit bestemmingsplan geldt een zienswijze is ingediend kan geconcludeerd worden dat het plan niet of nagenoeg niet leidt tot bezwaren uit de omgeving.

1.3 Opmerkingen van ketenpartners
Waterschap en Provincie hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. De provincie heeft verzocht om aan het perceel Genoenhuis 2/2a te dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toe te kennen. Het verzoek van de provincie is overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.4 Geen exploitatieplan
Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet ook een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is niet nodig indien met de initiatiefnemer van de ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten. De exploitatiekosten zijn meegenomen bij de verkoop in de koopovereenkomst. Hiermee zijn de exploitatiekosten anterieur geregeld en is er geen verplichting een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
2.1 De enige zienswijze die is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De kans bestaat dat de indiener beroep tegen de vaststelling aantekent bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.2 Het ontwerp bestemmingsplan heeft aanleiding gegeven om enkele ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Het betreft enkele kleine aanpassingen, zoals het opnemen in de regels van een maximum maat voor overkappingen. Daarnaast is geconstateerd dat de archeologische waardenkaart, zoals deze geldt in de gemeente Geldrop-Mierlo, niet op alle percelen goed was verwerkt. Daar waar nodig is op de verbeelding alsnog een dubbelbestemming waarde Archeologie opgenomen. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wat gaan we daarvoor doen
Na instemming van uw raad zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd in het gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en in Middenstandsbelangen. Het vastgestelde plan wordt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Wat mag het kosten
De ambtelijke uren voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure zijn verdisconteerd in de gesloten koopovereenkomsten. Overig kostenverhaal of fondsbijdragen zijn niet aan de orde.

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Burgerparticipatie
Een ieder is conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de gelegenheid geweest om een zienswijze te geven op het plan.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen:
1. Toelichting, hoort bij besluit
2. Regels, hoort bij besluit
3. Verbeelding (6x), hoort bij besluit
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, hoort bij besluit
5. Raadbesluit, hoort bij besluit.

Geldrop, 6 februari 2023

N.J.H. Scheltens
Secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester