Geldrop-Mierlo

# Raadsvoorstel

**Onderwerp**
Vaststelling bestemmingsplan Aardborstweg 14 Mierlo

**Beslispunten**

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze;
2. Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Aardborstweg 14 Mierlo' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPAardborstweg14-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding**
De bewoner van Aardborstweg 16 in Mierlo heeft in 2021 verzocht om de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning op zijn gronden naast de bestaande woning. Hoewel dit plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, stonden burgemeester en wethouders in beginsel positief tegenover dit plan en spraken zij uit om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de benodigde bestemmingsplanherziening. In vervolg hierop heeft initiatiefnemer een (ontwerp)bestemmingsplan bij de gemeente aangeleverd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Aardborstweg 14 Mierlo' heeft met ingang van 26 mei 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Het college ziet in deze zienswijze geen aanleiding om het (bestemmings)plan te wijzigen.

**Eerdere besluitvorming**
Op 8 november 2010 heeft uw raad het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo vastgesteld alsmede de in de toelichting opgenomen Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

**Wat willen we bereiken**
Met dit bestemmingsplan wordt de door initiatiefnemer verzochte bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning planologisch mogelijk gemaakt.

**Argumenten**
*1.1 Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de zienswijze*
De (over)buren wonend aan Aardborstweg 15 hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage). Hierin spreken zij zich uit voor het behoud van bestaand groen en een sloot langs de Aardborstweg en verzoeken zij voor de nieuwe woning vast te houden aan de in het bestemmingsplan vastgelegde rooilijnen en de nieuwe woning te ontsluiten via de bestaande inrit van Aardborstweg 16. Het college oordeelt dat het (ontwerp)bestemmingsplan al tegemoet komt aan deze zienswijze. Aanpassing van het (vast te stellen) bestemmingsplan is daarom niet nodig (zie bijlage).

*2.1 Het plan komt tegemoet aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties*
De locatie voor de beoogde nieuwe woning naast Aardborstweg 16 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo een agrarische bestemming, maar is tevens aangeduid als 'bebouwingsconcentratie'. Conform de bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen gemeentelijke Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties, maken de gronden onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Trimpert. De visie voor Trimpert streeft o.a. naar versterking van bestaande laanstructuren, maar biedt ook mogelijkheden voor toevoeging van woningen op basis van Ruimte voor Ruimte, mits hierbij de in de visie gestelde randvoorwaarden in acht worden genomen. Het college oordeelt dat, mede gelet op het bij het bestemmingsplan behorende beplantingsplan, de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning naast Aardborstweg 16 passend is binnen deze visie.

*2.2 De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is aangetoond*
In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het beoogde plan voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid en dat er geen belemmeringen zijn vanuit milieukundig en planologische oogpunt. Provincie en waterschap hebben in het kader van het wettelijk vooroverleg bevestigd dat het plan niet in strijd is met hun belangen.

*3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*
Het eerste lid van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat een bouwplan mogelijk maakt, verplicht is om ook een exploitatieplan vast te stellen, teneinde de kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken mits dit kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de initiatiefnemer van het plan Aardborstweg 14 een anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan alle plankosten op de ontwikkelaar worden verhaald. Hiermee is het kostenverhaal (anderszins) verzekerd en dus geen exploitatieplan nodig. Uw raad dient dit expliciet te besluiten.

**Kanttekeningen**
*2.1 Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep*
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden open voor beroep bij de Raad van State. Gezien het feit dat er maar één zienswijze is ingediend waar het bestemmingsplan in beginsel aan tegemoet komt, achten wij het risico op beroep klein.

**Wat gaan we daarvoor doen**
Na instemming van uw raad zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd en ontvangt de indiener van de zienswijze een schriftelijke reactie van de gemeente.

**Wat mag het kosten**
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan alle plankosten op initiatiefnemer worden verhaald.
Daarnaast koopt initiatiefnemer voor €120.000,- een Ruimte voor Ruimte titel van de gemeente.

**Duurzaamheid**
Op grond van de anterieure overeenkomst dient de ontwikkelaar zich in te spannen om zijn bouwplan te realiseren met een GPR-score van 8,0 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

**Burgerparticipatie**
Conform de wettelijke vereisten is aan een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

**Evaluatie**
Initiatiefnemer dient voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze zal door de gemeente worden getoetst aan het bestemmingsplan. De gemeente zal er daarnaast op toezien dat de afspraken uit de anterieure overeenkomt door initiatiefnemer worden nagekomen.

**Bijlagen:**
Onderdeel van besluit:
1. Beantwoording zienswijze
2. Bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Aardborstweg 14 Mierlo' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).

Achtergrondinformatie:
1. Ingediende zienswijze (geanonimiseerd)

Geldrop, 8 augustus 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester