

Vaststelling bestemmingsplan Bleekvelden 1-26 Geldrop

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo d.d. 23 april 2024;

gehoord de commissie ruimte d.d. 22 mei 2024;

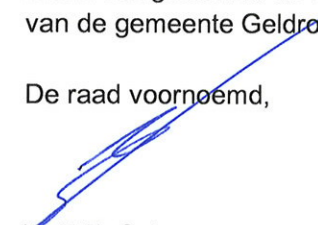
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 4.6 en 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet;

besluit :

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Bleekvelden 1-26 Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPBleekvelden-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied van het onder 2 genoemde bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo;
4. In afwijking van de vastgestelde Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022 aan Bleekvelden 24-26 een gedeeltelijk 5^e bouwlaag toe te staan;
5. De grondexploitatie voor de projectlocatie Bleekvelden 24-26 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 10 juni 2024.

De raad voornoemd,


W.H.F. Geboers
griffier


J.C.J. van Bree
voorzitter

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bleekvelden 1-26 Geldrop

Beslispunten

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Bleekvelden 1-26 Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPBleekvelden-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied van het onder 2 genoemde bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo;
4. In afwijking van de door uw raad vastgestelde Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022 aan Bleekvelden 24-26 een gedeeltelijk 5^e bouwlaag toe te staan.
5. De grondexploitatie voor de projectlocatie Bleekvelden 24-26 vast te stellen.

Inleiding

Het perceel aan De Bleekvelden 24-26 in Geldrop is in het 'Bestemmingsplan Woongebieden Zuid Oost Geldrop' bestemd voor 'Sportdoeleinden'. Conform deze bestemming is op de locatie een fitnesscentrum (Harks) gevestigd. Begin 2023 is er door de eigenaar van het sportcentrum en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten om deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Eind 2023 zijn er door initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomsten gesloten met (financiële) afspraken over de herontwikkeling en is een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld. Hieraan gekoppeld is voor Harks een nieuwe locatie gevonden aan de Gijzenrooiseweg 15 in Geldrop. In het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie aan De Bleekvelden zijn naast de locatie De Bleekvelden 24-26 (Harks) ook de (onherroepelijke) omgevingsvergunningen voor De Bleekvelden 1 t/m 20 (Loods20) en De Bleekvelden 21 (TMSG) betrokken. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bleekvelden 1-26 Geldrop' is op 22 december 2023 formeel in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming

Vaststelling Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022, 12 oktober 2022.

Wat willen we bereiken

Ons doel is om de beoogde ontwikkeling van woningbouw op het perceel aan Bleekvelden 24-26 (planologisch) mogelijk te maken, alsmede de verleende omgevingsvergunningen voor Bleekvelden 1 t/m 20 (Loods20) als Bleekvelden 21 (TMSG) te verwerken in het bestemmingsplan (omgevingsplan).



Argumenten

1.1 Zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing plan

Op het (ontwerp)bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is ingediend door een omwonende van de De Doelen. Zij vreest dat de bouw van een appartementengebouw op het perceel Bleekvelden 24-26 ten koste gaat van haar woongenot. De tweede zienswijze is afkomstig van een bewoner van het Bogardeind. In de derde zienswijze wordt namens de eigenaar van het perceel van de Gamma gesteld dat de totale herontwikkeling van De Bleekvelden als één ruimtelijke ontwikkeling gezien dient te worden en daarom hiervoor ook één bestemmingsplan in procedure gebracht had moeten worden in plaats van vier afzonderlijke plannen. De laatste zienswijze komt van Turkse Multiculturele Stichting Geldrop (TMSG). Zij verzoeken ideeën voor de herontwikkeling van hun pand aan Bleekvelden 21 in het bestemmingsplan te betrekken.

Het college ziet in de zienswijzen geen aanleiding om de regels en verbeelding van het (bestemmings)plan te wijzigen. Wel zijn n.a.v. de tweede zienswijzen de effecten van de ontwikkeling op de omgeving nader gemotiveerd in de toelichting. Ook is de onderbouwing t.a.v. het parkeren aangepast. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde Nota zienswijzen.

2.1 Het plan draagt bij aan de transformatie van De Bleekvelden

De Bleekvelden en omgeving zijn een aandachtsgebied in Geldrop. In het kader van de visie bedrijventerrein en het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen-Zuid (2019) is besloten om het bedrijventerrein aan de Bleekvelden te veranderen in een woongebied. Met deze transformatie naar woongebied willen we het gebied toekomstbestendig maken. Uw raad heeft hiervoor in januari 2020 een ruimtelijke visie en plan van aanpak ter kennisgeving aangenomen. In 2022 heeft uw raad een (op onderdelen) bijgestelde ruimtelijke visie vastgesteld. De beoogde transformatie is ook beschreven in de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo (2023).

2.2 Het plan komt tegemoet aan de doelstellingen van Centrumimpuls Geldrop

Op grond van de toegekende Woningbouwimpuls subsidie dient tenminste 50% van de te realiseren woningen binnen de Centrumimpuls Geldrop in de betaalbare categorie gerealiseerd te worden. Voor koopwoningen ligt de grens op € 435.000,- (prijsspeil 2024). Het plan voor Bleekvelden 24-26 voorziet in 51 appartementen, waarvan 40 gerealiseerd dienen te worden als sociale koopwoning (max. € 390.000,-). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de doelstelling uit de Centrumimpuls.

2.3 De ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het beoogde plan voor De Bleekvelden 24-26 voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid en dat er geen belemmeringen zijn vanuit milieukundig en planologische oogpunt. Ook hebben provincie en waterschap in het kader van de bestemmingsplanprocedure bevestigd dat het plan niet in



strijd is met hun belangen. Tevens is het plan afgestemd met het regionale coördinatieteam Wonen. Ten slotte is het bouwplan goedgekeurd door welstand.

2.4 Enkele ambtshalve wijzigingen

Het college stelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan twee (kleine) ambtshalve wijzigingen voor. Op de eerste plaats wordt voorgesteld om aan artikel 5 een regeling toe te voegen op grond waarvan het college kan afwijken van de in artikel 5.5.2 opgenomen woningtypen. Zodoende biedt het bestemmingsplan meer flexibiliteit om in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Op de tweede plaats wordt voorgesteld om de in de regels opgenomen statische verwijzing naar de 'Doelgroepenverordening Geldrop-Mierlo 2022' te wijzigen in een dynamische verwijzing. Zodoende is bij een eventuele toekomstige wijziging van de doelgroepenverordening aanpassing van het bestemmingsplan (omgevingsplan) niet meteen noodzakelijk. Genoemde wijzigingen zijn verwerkt in de regels van bijgevoegde bestemmingsplan.

3.1 We willen de (beeld)kwaliteit van het plan juridisch borgen

Conform de in 2020 en 2022 vaststelde ruimtelijke visies krijgt de Bleekvelden een industriële architectuur met een knipoog naar het Geldropse textielverleden. Als uitwerking van deze visie is in 2021 al een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. De in 2022 vernieuwde ruimtelijke visie vormde aanleiding om ook het BKP op onderdelen aan te passen. In aanvulling op de regels die het bestemmingsplan stelt t.a.v. situering en maatvoering van bebouwing, stelt het BKP ook eisen aan de beeldkwaliteit van de nieuwbouw (o.a. materialisering en detaillering) alsmede uitgangspunten voor het ontwerp van het openbaar gebied. Het BKP dient als inspiratie voor ontwerpers van de nieuwbouw en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstand). Het BKP heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het BKP is tevens afgestemd met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Kleine afwijking van ruimtelijke visie

Conform de Ruimtelijke visie Bleekvelden (2022) dient de nieuwbouw op de Bleekvelden in de basis uit 3 tot 4 bouwlagen te bestaan. Op tactische locaties nabij doorgangen, verbindingen of hoeken wordt voorzien in een extra bouwlaag. De locaties van deze hoogteaccenten zijn op kaartbeelden van de visie nader aangeduid. Op de locatie Bleekvelden 24-26 is in de visie echter niet specifiek een hoogteaccent aangeduid. Gezien de ligging op de hoek van het gebied en als entree van De Bleekvelden, acht het college een (gedeeltelijke) vijfde bouwlaag aan Bleekvelden 24-26 echter wel ruimtelijk aanvaardbaar. Hierbij vinden we dat deze extra bouwlaag, gezien de oriëntatie en relatief grote afstand tot omliggende woningen, slechts zeer minimale negatieve effecten heeft voor omwonenden (o.a. inkijk, bezonning). Bovendien is gebleken dat de extra bouwlaag nodig is om tot een economisch uitvoerbaar plan te komen.



5.1 Het beperkte exploitatietekort wordt voorgefinancierd via het grondbedrijf

De gemeente heeft met de eigenaar van fitnesscentrum Harks overeenstemming bereikt over de aankoop van de locatie De Bleekvelden 24-26. Voor de verplaatsing van het fitnesscentrum is eind vorig jaar het perceel aan de Gijzenrooiseweg 15 verkocht aan Harks. Zodra de nieuwbouw op deze locatie is gerealiseerd en de verhuizing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente zorgdragen voor sloop van de bestaande sportschool. Na verkoop van de grond t.b.v. het woningbouwplan zal de gemeente zorgdragen voor het woonrijp maken van de vrijkomende locatie aan de Bleekvelden en de gedeeltelijke herinrichting van de openbare ruimte. Uit bijgevoegde grondexploitatie blijkt dat sprake is van een beperkt exploitatietekort van ongeveer € 96.000, -. Dit bedrag zal nu tijdelijk worden gestort in de verliesvoorziening van het grondbedrijf en ten laste van de reserve grondexploitaties worden gebracht tot dit kan worden gedekt ten laste van de woningbouwimpuls subsidie en de bijbehorende gemeentelijke cofinanciering. Omdat het plan zonder subsidie niet uitvoerbaar is, wordt er ook geen kostenverhaal toegepast.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk beroep

De kans bestaat dat de indieners van een zienswijze ook in beroep zullen gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien het tot een beroepszaak komt vertrouwt het college op een goede afloop. Een mogelijke beroepszaak zal de nieuwbouw echter wel vertragen.

Wat gaan we daarvoor doen

Bestemmingsplan

Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan na instemming van uw raad eerst naar de provincie verzonden te worden. Na akkoord van de provincie zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd en ontvangen de indieners van een zienswijze een schriftelijke reactie van de gemeente.

Beeldkwaliteitsplan

Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota (of Omgevingsplan) zal het beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset worden toegevoegd en wordt het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning.

Wat mag het kosten

Na vaststelling van de grondexploitatie zal deze jaarlijks worden herzien in het kader van de jaarrekening. Indien op basis van actuele inzichten zou blijken dat het exploitatietekort groter is geworden dan zal de financiële dekking op dezelfde wijze plaatsvinden als beschreven onder argument 5.1.



Duurzaamheid

Ontwikkelaar dient 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

Middels het organiseren van een omgevingsgesprek heeft de ontwikkelaar voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan omwonenden en eventuele andere belanghebbenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. Direct omwonenden zijn persoonlijk uitgenodigd voor een bijeenkomst op 19 december 2023.

Tijdens een algemene inloopbijeenkomst op 11 januari jl. hebben gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk de aanwezigen geïnformeerd over het plan voor Bleekvelden 24-26, alsmede alle andere plannen binnen de Centrumimpuls waarvoor eind vorig jaar (bestemmings)plannen in procedure zijn gebracht.

Evaluatie

Ontwikkelaar dient voor de bouw van het appartementengebouw aan Bleekvelden 24-26 een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze zal door de gemeente worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De gemeente zal er daarnaast op toezien dat de afspraken uit de overeenkomst door de ontwikkelaar worden nagekomen.

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

1. Bestemmingsplan 'Bleekvelden 1-26 Geldrop' (toelichting incl. bijlagen, regels en verbeelding).
2. Nota zienswijzen
3. Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden
4. Grondexploitatie Bleekvelden 24-26

Achtergrondinformatie:

5. Zienswijzen (geanonimiseerd)

Geldrop, 23 april 2024



N.J.H. Scheltens
secretaris



J.C.J. van Bree
burgemeester