

Onderwerp

Herontwikkeling Bogardeind

Beslispunten

1. Instemmen met het voorbereidingsbesluit t.b.v. een toekomstige verbreding van het wegprofiel van Bogardeind 85 tot 123

Inleiding

De wens om de oostzijde van het Bogardeind tussen de Beukelaar en de Laan der vier Heemskinderen her te ontwikkelen bestaat al erg lang. Het betreft hier de belangrijkste entree van Geldrop. Dit gedeelte van het tracé is te smal voor de hoeveelheid verkeer, zeker in relatie tot de leefomgeving (woningen direct aan het wegprofiel). De kwaliteit van de woningen neemt steeds verder af en steeds meer woningen worden te koop aangeboden. Ook zijn er al woningen gesloopt, waardoor nu direct aan de weg weer nieuwbouwmogelijkheden ontstaan. Voor de lange termijn is het wenselijk om te voorkomen dat nieuwe woningen direct aan het trottoir gerealiseerd worden. Al met al een kans om hier het Bogardeind een ruimtelijke en architectonische impuls te geven en de leefbaarheid te verbeteren.

Wat willen we bereiken

De belangrijkste entree van Geldrop verdient een betere uitstraling en (leef)kwaliteit dan het nu heeft. Er liggen op dit moment kansen om hier actief op te anticiperen. De eerste belangrijke stap daarbij is het voorkomen dat de gewenste nieuwe woningen weer direct aan de weg worden gebouwd. Er wordt gestreefd naar meer ruimte voor de diverse weggebruikers, meer ruimte voor groen en een verbetering van het leefklimaat voor de woningen aan deze weg.

Argumenten

1.1 De sloop van nieuw gebouwde woningen moet zoveel mogelijk voorkomen worden
Het bestemmingsplan laat nu woningbouw direct aan het Bogardeind rechtstreeks toe. Als een aanvraag wordt ingediend voor de bouw van één of meerdere woningen direct aan het Bogardeind, moeten we hier medewerking aan verlenen. Een voorbereidingsbesluit voorkomt dat medewerking verleend móet worden. Aanvragen die worden ingediend kunnen op grond van het voorbereidingsbesluit worden aangehouden.

Het is belangrijk dat aanvragen voor woningen direct aan het Bogardeind kunnen worden aangehouden. Als er nieuwe woningen direct aan het Bogardeind worden gebouwd, dan zouden die nieuwe woningen weer gesloopt moeten worden als we in de toekomst het wegprofiel willen verbreden. Om die reden is het wenselijk dat de voorgevelrooilijn voor nieuwe woningen verder van de weg komt te liggen. In het nieuwe bestemmingsplan, zal de rooilijn voor nieuwe panden een eind naar achteren worden geschoven. Het college is daarom gestart met een langetermijnvisie voor dit plangebied, waarbij verbreding van het wegprofiel het uitgangspunt is. Deze verbreding is om de volgende redenen van groot maatschappelijk belang:

De verkeersafwikkeling, parkeergelegenheid en verkeersveiligheid in dit deel van het Bogardeind laat te wensen over.

Met name in de avondspits is er een lange wachtrij voor het verkeerslicht bij de Laan der vier Heemskinderen, waarbij deze terugslaat tot voorbij het kruispunt Bogardeind/Molenakker. Dit zal in de

nabije toekomst eerder erger worden en als gevolg daarvan leiden tot sluiperverkeer door de wijk Akert. Parkeergelegenheid ontbreekt voor een belangrijk deel waardoor bewoners genoodzaakt zijn in de omliggende woonstraten te parkeren. Met regelmaat wordt er in de praktijk op de aanliggende fietsstrook geparkeerd waardoor de fietser genoodzaakt is op de rijbaan voor het autoverkeer uit te wijken. Dit deel van het Bogardeind is het enige wegvak binnen de gemeente waar langs een hoofdweg geen vrije fietsvoorzieningen aanwezig zijn in de vorm van een vrij liggend fietspad of fietsstraat. Deze ruimte is er simpelweg niet. Dit betekent dat het fietsverkeer niet fysiek gescheiden is van het gemotoriseerd verkeer met alle risico's van dien. Het voldoet uiteraard ook niet aan het landelijk beleid inzake Duurzaam Veilig en is bovendien strijdig met de kwaliteitseisen van een belangrijke regionale fietsverbinding.

Met nieuwe woningen direct aan het huidige Bogardeind komt de haalbaarheid voor een toekomstige verbreding en eventuele vergroening op het spel te staan

Op dit moment ontbreekt er een groenstructuur in dit gedeelte van het Bogardeind. De gehele openbare ruimte is verhard en wordt enkel gebruikt als verkeersruimte. De kwaliteit van het gebied past niet meer in deze tijd. Het wegvak zou onderdeel uit moeten maken van een groene hoofdstructuur, maar de ruimte daarvoor ontbreekt.

Het college heeft de wens om het voorste gedeelte van alle percelen tussen het Bogardeind 85 en 123 aan te kopen om het wegprofiel op termijn te kunnen verbreden en optimaliseren. Ter overbrugging kunnen de huidige eigenaren die nieuwbouw willen realiseren de betreffende gronden aan de voorzijde als voortuin blijven gebruiken. Als er veel nieuwe woningen op de huidige voorgevelrooilijn gebouwd worden, dan komt de haalbaarheid van een toekomstige verbreding op het spel te staan.

Nieuwbouw verder van de weg is nodig voor een aangenamer woon- en leefklimaat

Op basis van de huidige wet- en regelgeving en het huidige aantal verkeersbewegingen zouden de huidige woningen aan het Bogardeind tussen 85 en 123 niet meer gebouwd mogen worden. Aan de geluidnormen voor wegverkeerslawaaï wordt niet voldaan. Bij nieuwbouw wordt aan de huidige geluidnormen getoetst. Bovendien is dit een van de plekken met de slechtste luchtkwaliteit binnen de gemeente.

Nu de kans om de ruimtelijke kwaliteit een forse impuls te geven

De kwaliteit van deze hoofdreeks van Geldrop is slecht. De beeldkwaliteit laat veel te wensen over. Het geeft Geldrop een armoedige indruk. Dit is niet wat we als gemeente moeten willen. Omdat de woonomstandigheden niet meer van deze tijd zijn, lijkt het erop dat een aantal huiseigenaren er ook niet meer te veel in wil investeren. Met de voorgestelde ontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit fors verbeteren. Tevens zal hier op het gebied van duurzaamheid flinke vooruitgang worden geboekt.

Gedurende de termijn van de beschermende werking van een voorbereidingsbesluit (1 jaar) heeft het college de mogelijkheid om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De beschermende werking wordt op dat moment door het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Voor percelen waarvoor toch al een vergunning is ingediend, zal actief het overleg met de eigenaren worden gezocht. Daarbij zal worden aangegeven dat de gemeente het voorste gedeelte van hun perceel graag wil kopen en dat de wens bestaat dat zij hun nieuwbouwwoning verder van de weg realiseren. Als zij hun bouwplan toch doorzetten lopen zij het risico dat hun nieuwbouwwoning in de

toekomst toch voor sloop in aanmerking komt als het belang voor een nieuw wegprofiel toch zou worden doorgezet.

1.2 *Er zijn al initiatieven voor aaneengesloten bouwblokken*

Om nieuwbouw verder van de weg te kunnen realiseren kunnen initiatieven fasegewijs ontstaan, waarbij per fase nieuwbouwplannen opgepakt worden.

Twee jaar geleden is de hoek Beukelaar – Bogardeind reeds heringericht, nadat de woning aan het Bogardeind 129 was aangekocht en samen met de twee woningen aan het Bogardeind 125 en 127 (die reeds in eigendom waren) gesloopt zijn. Na sloop is de hoek heringericht en is het parkeerterrein aan de Beukelaar aangelegd. Het bouwperceel dat nog resteert, kan in de toekomst betrokken worden bij een voorgenomen herontwikkeling van een aansluitend deel. Daarvoor loopt inmiddels reeds een initiatief met de eigenaren van de eerste zes woningen. Zij hebben aangegeven mee te willen denken in een gezamenlijk nieuwbouwplan.

Ook aan het Bogardeind op de hoek bij de Laan der vier Heemskinderen zouden kansen kunnen ontstaan. Net voorbij de hoek Bogardeind-Laan der vier Heemskinderen ligt een braakliggend perceel. Dit perceel biedt aanknopingspunten om teruggerooid te bouwen en de naast gelegen woningen daarin meteen mee te nemen in dit nieuwbouwplan. De gemeente kan de grondstroken aan de voorzijde dan kopen en voorlopig als voortuin in gebruik geven.



Als op termijn meerdere deelbouwplannen verder van de weg tot uitvoering zijn gekomen, dan kan de verbreding van het wegprofiel ook worden uitgevoerd door de tijdelijke voortuinen te betrekken bij het toekomstige wegprofiel. Aandachtspunt bij dit ontwikkeltraject is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid t.b.v. deze bouwplannen. Dat geldt zeker als er ook appartementen worden toegevoegd, waardoor extra parkeergelegenheid achter de woningen en ontsluiting daarvan gerealiseerd moet worden of dat op een andere manier het parkeren tussen de woningen moet worden opgelost. De ruimtelijke mogelijkheden zullen verkend worden.

1.3 Een toekomstige herinrichtingstekening is in voorbereiding

Ook in het verleden is al eens gekeken naar mogelijkheden voor een toekomstige verbreding van het wegprofiel. De ideeën van destijds worden op dit moment geactualiseerd en vertaald in een potentiële herinrichtingstekening. De tekening zal gebaseerd worden op actuele verkeersaantallen en ontwikkelingen, gewenste groenstructuren en actuele milieuregelgeving.

In het verleden is ook gekeken naar de mogelijkheid om het Bogardeind te verbreden aan de westzijde. Daar liggen namelijk niet alle bestaande woningen direct aan de weg en zijn bij sommige woningen al voortuinen aanwezig. In het verleden heeft het college een voorkeur uitgesproken voor een verbreding naar de oostzijde. En de argumenten voor die keuze zijn alleen maar sterker geworden. Belangrijkste redenen destijds waren:

- Kwaliteit van de woningen aan de oostzijde zijn van een slechtere kwaliteit dan die aan de westzijde;
- Problemen voor geluidsnormen zijn aan de oostzijde groter dan aan de westzijde;
- Problemen voor luchtkwaliteit zijn aan de oostzijde groter dan aan de westzijde;
- Ruimtelijk en verkeerstechnisch kan het niet anders omdat de diverse opstelstroken bij de VRI Bogardeind / Laan der vier Heemskinderen wel zodanig gepositioneerd moeten worden dat deze aansluiten op de rijstroken aan de overzijde van het kruispunt.

Ten opzichte van de afweging van destijds is daar het volgende argument bijgekomen:

- De eerdere herinrichting van het kruispunt Bogardeind / Laan der vier Heemskinderen is gebaseerd op een verschuiving in oostelijke richting. Deze zou opnieuw moeten worden aangepast bij een verschuiving in westelijke richting.

1.4 De herontwikkeling is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie, die op 9 maart 2015 is vastgesteld, is de toekomstige herontwikkeling aan het Bogardeind reeds benoemd. Onder 5.2.1 is de volgende tekst opgenomen:

'Binnen de gemeentegrens zijn er enkele woonbuurten die op termijn aan herstructurering toe zijn. Het kan hierbij gaan om een verouderde woningvoorraad vaak in combinatie met een verouderde, versleten openbare ruimte. Woningen voldoen niet meer omdat de bevolkingssamenstelling is gewijzigd, de groei van het aantal huishoudens afneemt en we een passend woonklimaat willen bieden. In het kader van een goede volkshuisvesting en zorgvuldig en kwalitatief ruimtegebruik is het dan ook noodzakelijk om aanpassingen in de voorraad te stimuleren. Om de buurten weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen zijn ruimtelijke ingrepen noodzakelijk. Het zal de komende 10 jaar om zo'n 90 woningen gaan. Veroudering zien we bijvoorbeeld in delen van Braakhuizen-Noord en –Zuid, De Coevering en aan Bogardeind-Noord (tussen Beukelaar en Laan der Vier Heemskinderen).

1.5 De stedenbouwkundige invulling zal in overleg met de grondeigenaren plaatsvinden

Om een breed gedragen plan neer te kunnen leggen zal er eerst in overleg moeten worden gegaan met de huidige grondeigenaren. Hieruit zullen verschillende wensen naar voren komen, die, samen met onze eigen randvoorwaarden (bijvoorbeeld parkeeraantallen, aantal bouwlagen, woningtypen), in verschillende stedenbouwkundige scenario's vertaald kunnen worden. Hierin zullen verschillende belangen een rol spelen, waar we zorgvuldig mee om moeten gaan. Op basis van deze scenario's kan het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld.

1.6 Er zijn geen goede alternatieven voor andere verkeersmaatregelen

Van de 27.000 vervoersbewegingen per etmaal van en naar de snelweg gaan er 17.000 via het noordelijk deel van het Bogardeind en 10.000 via het Emopad. Als meer verkeer via het Emopad zou gaan rijden, dan ontstaan er op meerdere plaatsen knelpunten. Grootste knelpunt ontstaat dan bij de spoorwegovergang. Als de slagbomen dicht zijn ontstaat er een grotere terugslag naar de snelweg. Daardoor ontstaan knelpunten bij het verkeerslicht voor de spoorwegovergang ter hoogte van het kruispunt Emopad / Bogardeind. Enige goede oplossing hiervoor is dan een onderdoorgang onder het spoor. Daarvoor moet dan ook het kruispunt naar het Bogardeind worden aangepast en verdiept worden aangelegd. In dit scenario dienen evenwel gronden te worden aangekocht om de aanliggende percelen bereikbaar te kunnen houden. Het gaat om grote investeringen, die de optie voor het Bogardeind ruimschoots zullen overstijgen.

Verder moet rekening worden gehouden met de op- en afritten vanaf het bedrijventerrein aan het Emopad. Meer verkeer kan ook hier voor problemen zorgen of om maatregelen vragen. Daarnaast zal ook een aanpassing van de rotonde Emopad nodig zijn om het extra verkeer via die hoofdroute te laten lopen.

Daarbij is het de vraag hoeveel extra verkeer je met welke maatregelen kunt verleiden om voor een langere ontsluitingsroute te kiezen. Daar komt bij dat de verbreding van de A67 voor extra verkeer zal zorgen. Daarmee zal er op termijn hoe dan ook al meer verkeer via zowel het Emopad als het Bogardeind gaan komen.

Tenslotte zou met een keuze voor het Emopad geen rekening worden gehouden met de extra knelpunten die we aan het Bogardeind ook willen oplossen, zoals meer ruimte voor de fietser en de voetganger, meer ruimte voor groen, betere parkeeroplossingen, betere kwaliteit van de woningen aan deze belangrijke weg, woningen die voldoen aan zowel geluidsnormen als normen voor luchtkwaliteit en verduurzaming van deze verouderde woningen. Met een keuze voor Emopad zou er geen oplossingen komen voor deze overige aspecten.



Kanttekeningen

1.1 *Het verleggen van de voorgevelrooilijn kan leiden tot planschade*

Doel van het voorbereidingsbesluit is het verleggen van de voorgevelrooilijn, zodat er op termijn geen sloop van nieuwe woningen nodig is om de gewenste totaaloplossing te kunnen realiseren.

Anticiperen op de haalbaarheid van de totaaloplossing op de langere termijn leidt er toe dat de kosten al voor de maatschappelijke baten uitlopen. Kosten kunnen eventueel beperkt worden door niet alleen beperkingen in het bestemmingsplan op te nemen, maar ook meer mogelijkheden te bieden (bijvoorbeeld in hoogte). Afhankelijk van de stedenbouwkundige studie zal blijken of extra mogelijkheden geboden kunnen worden. Anderzijds zorgt deze aanpak nu juist voor een realistische werkwijze om de totaaloplossing haalbaar te maken. Door alleen de grondstroken aan de voorzijde te verwerven is de voorinvestering door de gemeente veel beperkter. Bij een volledige verwerving ontstaat een risicoprofiel voor zowel marktrisico's als projectspecifieke risico's die op termijn een grote impact zouden kunnen krijgen op het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Aangezien een nieuwe crises moeilijk te voorspellen is en er gestreefd wordt naar continuïteit in het grondbedrijf, wordt deze meer verantwoorde aanpak voorgesteld. Ook bij deze nu voorgestelde aanpak kan op termijn echter blijken, dat het voor de totale haalbaarheid toch wenselijk of noodzakelijk wordt om een aantal percelen of woningen volledig te verwerven.

1.2 Voor de grondeigenaren ontstaat een onzekere periode

Zodra de raad een besluit heeft genomen ontstaat er voor de grondeigenaren een onzekere periode. Er wordt naar gestreefd om deze periode zo kort mogelijk te houden. Na een algemene informatieavond zullen ook de gesprekken met individuele grondeigenaren en/of de gesprekken met meerdere eigenaren in te definiëren deelgebieden zo spoedig mogelijk worden opgestart. Op basis van die gesprekken kunnen dan potentiële visies en plannen worden uitgewerkt. Deze worden dan vertaald in een nieuw ontwerpbestemmingsplan. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn we verplicht om de daarbij behorende wettelijke termijn in acht te nemen. Daardoor heeft de onzekere periode een maximale termijn van een jaar. Dit besluit zet daarom wel druk op de prioritering en capaciteit die nodig is om dit project binnen de wettelijke termijn na te kunnen komen. Gezien het belang van andere lopende projecten (die ook geen vertraging op kunnen lopen), zal mogelijk extra capaciteit worden aangetrokken voor dit initiatief voor het Bogardeind. Deze zal dan gedekt moeten worden uit het fonds Herstructurering Woongebieden.

1.3 Periode van geen eenduidig beeld

We voorzien een bepaalde periode waarin dit deel van het Bogardeind met aan de oostzijde aanliggende panden op de schop gaan. Dit is een lange periode waarbij het stedenbouwkundige beeld wellicht niet fraai is met naar voren en terugliggende panden. Uiteindelijk hebben we als alle ontwikkelingen gerealiseerd zijn wel een beeld dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het Bogardeind en Geldrop als geheel, omdat het aan een hoofdontsluitingsroute ligt. Het doel van het voorbereidingsbesluit is dat we in 1 jaar kijken of deze ontwikkeling haalbaar is.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Indien in de eerste helft van 2019 blijkt dat er geen draagvlak is onder een groot deel van de eigenaren, dan zal voor de zomer van 2019 een heroverweging worden gemaakt over het al dan niet continueren van dit voorbereidingsbesluit.

Planning

Informatieavond:	februari 2019
Gesprekken met eigenaren:	maart – juni 2019
Uitwerking mogelijke visies en plannen:	juli – september 2019

Eventuele heroverweging voorbereidingsbesluit:	oktober 2019
Vertaling in ontwerp-bestemmingsplan:	oktober – december 2019
Evaluatie in raad voor ter inzagelegging:	voor 28 januari 2020

Communicatie

Na het collegebesluit zijn de eigenaren van de betreffende woningen reeds schriftelijk geïnformeerd over het voornemen. De informatieavond staat reeds gepland voor februari. Vanaf maart zullen de gesprekken plaats gaan vinden.

Wat mag het kosten

In de meerjarenbegroting 2019 – 2022 is een voorbereidingskrediet van €40.000,- opgenomen voor dit project. De voorbereidingskosten kunnen hieruit gedekt worden.

Afhankelijk van de uitkomst van de gesprekken met de eigenaren, de uit te werken visie en mogelijke deelplannen, kunnen ook de bijbehorende mogelijke financiële begrotingen worden opgesteld.

De tijd die nodig is om de gewenste totaaloplossing op termijn te kunnen realiseren, is afhankelijk van de medewerking van de diverse grondeigenaren. Afhankelijk van waar de grootste bereidheid ontstaat, zullen nieuwbouwprojecten fasegewijs in deelprojecten geleidelijk gerealiseerd kunnen worden.

Subsidie

Financiële ondersteuning vindt plaats in de vorm van de uitkering van eventuele planschade, aankooprijzen van de voorstroken en afspraken over parkeeroplossingen. Of er nog externe subsidie kan worden aangetrokken moet nog worden onderzocht.

Duurzaamheid

Het college heeft het voornemen om alleen duurzaamheidsinvesteringen voor bestaande woningen financieel te ondersteunen. Dat betekent dat extra duurzaamheidsambities in overleg met de grondeigenaren opgepakt moeten worden.

Burgerparticipatie

Na de verdere uitwerking van een concept-visie, ontwerpbestemmingsplan en concept-inrichtingsplan zullen ook de bewoners aan de andere zijde van de weg betrokken worden bij de inspraak en verdere voorbereiding. Aangezien de impact voor hen minder groot is dan voor de betrokken grondeigenaren, zal met de participatie van de laatstgenoemde bewoners worden gestart.

Evaluatie

Na de burgerparticipatie zal de raad via een raadsinformatiebrief geïnformeerd worden.

Bijlagen:

Vorbereidingsbesluit

Kaart met gebied voorbereidingsbesluit

Geldrop, 27 november 2018

N.J.H. Scheltens
secretaris

B.H.M. Link
burgemeester