

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Herziening De Doelen/De Wiele"

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Herziening De Doelen/De Wiele", Identificatienummer: NLIMRO.1771. DeDoelenDeWiele-BVA1, analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Door middel van onze raadsinformatiebrief van 8 januari 2015 hebben wij u geïnformeerd over het gegeven dat een deel van het bouwplan van Wooninc., dat betrekking had op de bouw van 40 grondgebonden woningen in een gebied, gelegen tussen de Ter Borghstraat, De Doelen, de Johan Peijnenburgweg en De Bleekvelden, en dat de basis vormde voor het door u in 2012 vastgestelde bestemmingsplan "De Doelen/De Wiele", door economische omstandigheden, niet uitvoerbaar bleek.

Dit oorspronkelijke bouwplan van Wooninc. ging om de bouw van 16 patiowoningen en 14 rijwoningen (huur en koop) voor senioren en 10 starterswoningen. Alleen deze laatste 10 woningen zijn ook daadwerkelijk gerealiseerd.

In onze raadsinformatiebrief hebben wij u verder medegedeeld dat wij in principe overeenstemming hadden bereikt met Wooninc. over een haalbaar alternatief voor het oorspronkelijke bouwplan. Het betrof hier de bouw van 16 geschakelde, levensloop-bestendige woningen, 10 seniorenwoningen en 4 eengezins(rijtjes)woningen. In totaal 30 woningen dus. Dit bouwplan is deels in strijd met het thans nog vigerende bestemmingsplan "De Doelen/De Wiele".

Zoals met u afgesproken hebben wij een aangepast bestemmingsplan in procedure gebracht: het ontwerp-bestemmingsplan "Herziening De Doelen/De Wiele".

Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de vaststelling door uw raad, met ingang van 11 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om eventuele zienswijzen tegen het plan bij uw raad in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Het bestemmingsplan kan thans, overeenkomstig het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen, vastgesteld worden door uw raad.

Wat willen we bereiken

Een goede invulling van de woningbouwlocatie De Doelen/De Wiele, waarbij een stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk verantwoorde afronding van de wijk Braakhuizen-Zuid aan de Peijnenburgweg gerealiseerd wordt.

Argumenten

1.1 Geringe afwijking van uw eerder al via het bestemmingsplan vastgelegde visie met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling van dit gebied.

Door middel van het door u op 25 juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan "De Doelen/De Wiele" heeft u reeds in grote lijnen aangegeven op welke wijze u het plangebied



stedenbouwkundig vorm wilt geven. Het daarop afgestemde bouwplan voor in totaal 40 woningen, waarvan er uiteindelijk 10 zijn gerealiseerd, is enigszins aangepast in overleg met Wooninc. maar in grote lijnen blijft de stedenbouwkundige structuur en volkshuisvestelijke opzet van het nieuwe bouwplan gelijk aan het oorspronkelijke plan. Het "restant" van 30 woningen van het oorspronkelijke plan wordt met het nieuwe plan alsnog gerealiseerd. Het plan is qua stedenbouwkundige opzet iets veranderd. In plaats van 4 vierkante blokjes met elk 4 patio-woningen is er een plan gemaakt met 2 blokken met 8 geschakelde woningen. Het aantal van 16 vrije sector woningen, in eerste instantie bestemd voor senioren, blijft overeind. De huurwoningen achter de bestaande rijwoningen aan de Ter Borghstraat blijven ook in dit plan bestaan. De woningen hebben een bredere beukmaat gekregen en krijgen een badkamer en slaapkamer op de begane grond. Ook de vrije sectorwoningen aan de Peijnenburgweg krijgen de mogelijkheid om een badkamer en slaapkamer op de begane grond te maken. Alle geprojecteerde woningen zijn hiermee geschikt voor senioren.

De architectuur van de woningen gaat uit van wat passend is in de omgeving. De rijwoningen krijgen een zadeldak, zodat deze qua uitstraling aansluiten op de bestaande woningen aan De Doelen en de Ter Borghstraat. De vrije sectorwoningen vormen een overgang. Door de ligging aan de J. Peijnenburgweg en aan de rand van de wijk mogen deze woningen meer 'opvallen'. Daarom heeft de architect gekozen voor een lessenaarsdak. Hiermee zijn de woningen duidelijk herkenbaar langs de weg.

Het openbaar gebied zal zorgvuldig worden ingericht. De parkeervakken worden zoveel mogelijk in de hagen gezet. De basisgedachte voor de groeninvulling van het vorige plan blijft overeind: vriendelijke inrichting met bomen, gras, hagen en plantvakken. De nadere uitwerking hiervan volgt in een later stadium. Ook zullen er voldoende parkeerplaatsen komen, waarbij voldaan wordt aan de huidige parkeernormen. De Ter Borghstraat, het deel dat in het verlengde van de Deelenstraat ligt, krijgt, net als in het vorige plan, een andere inrichting. Er zal geen (auto)verbinding met De Bleekvelden komen.

Procedure/vervolgstappen

Op dit moment is er een omgevingsvergunning bouwen aangevraagd voor het aangepaste plan De Doelen/De Wiele. Deze aanvraag is gebaseerd op het hiervoor als laatste beschreven bouwplan. De aanvraag is in Middenstandsbelangen van 31 december jl. gepubliceerd en omwonenden zijn middels een bewonersbrief geïnformeerd. Omdat het huidige bestemmingsplan alleen mogelijkheden biedt om het oude plan uit 2012 te bouwen, zullen wij het bestemmingsplan moeten herzien. Het aangepaste plan is daarvoor de basis.

Wij zijn thans bezig met de opstelling van dat nieuwe bestemmingsplan. De planning daarvoor hangt onder andere af van de resultaten van een aantal onderzoeken die in het kader van dat nieuwe bestemmingsplan is uitgevoerd.

Over de verdere aanpak en uitwerking van dat nieuwe bestemmingsplan, alsmede over de daarvoor te doorlopen procedure en over de afhandeling van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning bouwen zullen wij u op termijn nog nader informeren.



1.2 Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.
Het thans voorliggende bestemmingsplan past binnen het ter zake doende Rijks-, Provinciaal-, Regionaal en gemeentelijk beleid. De plantoelichting, de planregels en de planverbeelding vormen de beleidskaders waarbinnen de gemeente haar uiteindelijke visie met betrekking tot het gebied verwoordt en verantwoordt.

2.1 Er is geen exploitatieplan nodig.

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van de locatie werken een tweetal partijen samen. Het betreft de gemeente en Wooninc. Alle gronden in het plangebied zijn momenteel in bezit van de gemeente. Er is dan ook, op basis van de relevante wettelijke bepalingen, geen sprake van een verplichting tot een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Uw raad moet er expliciet toe besluiten dat geen exploitatieplan noodzakelijk is in dit project.

Wel is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de gronden tussen gemeente en Wooninc.

Kanttekeningen

1.1 Besluit als bedoeld in artikel 83 van de Wet Geluidhinder.

Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen het voornemen van ons college om hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 83 van de Wet Geluidhinder vast te stellen ten behoeve van dit woningbouwproject.

Ook tegen dit voornemen zijn geen zienswijzen/bezwaren ingediend. Het betreffende besluit is inmiddels op 5 augustus 2015 genomen en gepubliceerd.

1.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van de 30 woningen.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen in dit bouwproject is inmiddels ingediend. Naar het zich thans laat aanzien treedt dit nieuwe bestemmingsplan 7 weken na datum vaststelling door uw raad, in werking. Op dat moment kan de gevraagde vergunning onmiddellijk verleend worden omdat het bouwplan volledig in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan overeenkomstig dit voorstel vaststellen.

Planning

Het bestemmingsplan zal in twee instanties behandeld casu quo vastgesteld worden door uw raad: op 28 september a.s. en 2 november a.s. Op 11 november a.s. zal publicatie van uw besluit plaatshebben en op 12 november a.s. zal de wettelijke termijn van zes weken terinzagelegging aanvangen. Aangezien niemand beroep kan instellen tegen uw besluit of een verzoek kan indienen om een voorlopige voorziening zal het bestemmingsplan dus op 24 december 2015 in werking treden.



Communicatie

Publicatie van uw besluit heeft op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze plaats.

Wat mag het kosten

Subsidie

n.v.t.

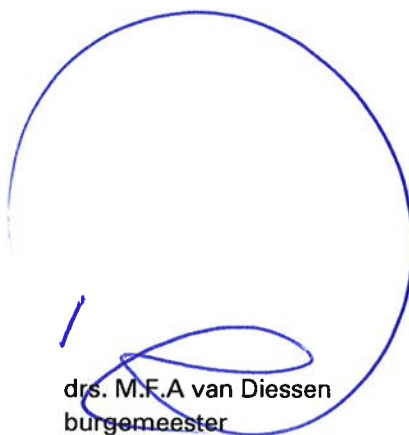
Bijlagen

- Bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding)
- Raadsinformatiebrief van 8 januari 2015

Geldrop, 24 augustus 2015



J.H.M. van Vlerken
secretaris



drs. M.F.A van Diessen
burgemeester

Vaststelling bestemmingsplan "Herziening De Doelen/De Wiele"

De raad van de gemeente Geldrop- Mierlo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2015;

gehoord de raad op 28 september 2015;

besluit :

1. Het bestemmingsplan "Herziening De Doelen/De Wiele", Identificatienummer: NLIMRO.1771. DeDoelenDeWiele-BVA1, analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
der gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 28 september 2015

De raad voornoemd,



G.A.A. van Luijn
griffier



B.H.M. Link
voorzitter

Geldrop 8 januari 2014

onderwerp Aangepast plan De Doelen/De Wiele

registratienr RI GM 2015.0001

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Inleiding

In 2012 heeft u voor het bouwplan voor De Doelen/De Wiele, het gebied tussen de Ter Borghstraat, De Doelen, de Johan Peijnenburgweg en De Bleekvelden het bestemmingsplan "De Doelen/De Wiele" vastgesteld. Inmiddels is het 2015 en zijn van dat plan, deels door marktomstandigheden, alleen de 10 starterswoningen gerealiseerd. Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken voor het resterende, thans nog braakliggende terrein.

Samenvatting

Gebleken is dat het "oude" plan van Wooninc, dat de basis vormde voor voornoemd bestemmingsplan, niet haalbaar was (zie hierna). Inmiddels is een aangepast bouwplan opgesteld wat beter aansluit bij de huidige behoefte en markt. Dit plan past echter niet geheel binnen het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan. Wij willen echter graag meewerken aan dit hernieuwde plan. Daarvoor zal het bestemmingsplan "De Doelen/De Wiele" geactualiseerd/gewijzigd moeten worden.

Een aangepast plan

In 2012 is, zoals gezegd, voor de locatie De Doelen/De Wiele een bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de bouw van 40 grondgebonden woningen. Het ging daarbij om 16 patiowoningen en 14 rijwoningen (huur en koop) voor senioren en 10 starterswoningen.



Impressie plan De Doelen/De Wiele 2012



Verkavelingsplan 2012 De Doelen/De Wiele

Het was een afronding van een langlopend traject van planvorming. Echter, vanwege het economisch tij aan het einde van de planvorming, heeft Wooninc. eind 2012 de gemeente laten weten niet meer het hele woningbouwplan voor De Doelen/De Wiele te kunnen realiseren. De patiowoningen waren o.a. vanwege hun opzet, plattegrond en functionaliteit niet verkoopbaar in de huidige markt en daarom is de woningcorporatie voor met name het vrije sector deel met een aangepast plan gekomen. De starterswoningen grenzend aan De Doelen zijn, zoals gezegd, wel gebouwd en onlangs opgeleverd. In de bijlage bij deze brief vindt u het aangepaste verkavelingsplan. Aan het huurdeel in het plan is substantieel niet veel gewijzigd.

Het plan is qua stedenbouwkundige opzet iets veranderd. In plaats van 4 vierkante blokjes met elk 4 patiowoningen is er een plan gemaakt met 2 blokken met 8 geschakelde woningen. Het aantal van 16 vrije sector woningen, in eerste instantie bestemd voor senioren, blijft overeind. De huurwoningen achter de bestaande rijwoningen aan de Ter Borghstraat blijven ook in dit plan bestaan. De woningen hebben een bredere beukmaat gekregen en krijgen een badkamer en slaapkamer op de begane grond. Ook de vrije sectorwoningen aan de Peijnenburgweg krijgen de mogelijkheid om een badkamer en slaapkamer op de begane grond te maken. Alle geprojecteerde woningen zijn hiermee geschikt voor senioren.

De architectuur van de woningen gaat uit van wat passend is in de omgeving. De rijwoningen krijgen een zadeldak, zodat deze qua uitstraling aansluiten op de bestaande woningen aan De Doelen en de Ter Borghstraat. De vrije sectorwoningen vormen een overgang. Door de ligging aan de J. Peijnenburgweg en aan de rand van de wijk mogen deze woningen meer 'opvallen'. Daarom heeft de architect gekozen voor een lessenaarsdak. Hiermee zijn de woningen duidelijk herkenbaar langs de weg.



Impressie plan De Doelen/De Wiele 2014

Het openbaar gebied zal zorgvuldig worden ingericht. De parkeervakken worden zoveel mogelijk in de hagen gezet. De basisgedachte voor de groeninvulling van het vorige plan blijft overeind: vriendelijke inrichting met bomen, gras, hagen en plantvakken. De nadere uitwerking hiervan volgt in een later stadium. Ook zullen er voldoende parkeerplaatsen komen, waarbij voldaan wordt aan de huidige parkeernormen. De Ter Borghstraat, het deel dat in het verlengde van de Deelenstraat ligt, krijgt, net als in het vorige plan, een andere inrichting. Er zal geen (auto)verbinding met De Bleekvelden komen.

Procedure/vervolgstappen

Op dit moment is er een omgevingsvergunning bouwen aangevraagd voor het aangepaste plan De Doelen/De Wiele. Deze aanvraag is gebaseerd op het hiervoor als laatste beschreven bouwplan. De aanvraag is in Middenstandsbelangen van 31 december jl. gepubliceerd en omwonenden zijn middels een bewonersbrief geïnformeerd. Omdat het huidige bestemmingsplan alleen mogelijkheden biedt om het oude plan uit 2012 te bouwen, zullen wij het bestemmingsplan moeten herzien. Het aangepaste plan is daarvoor de basis.

Wij zijn thans bezig met de opstelling van dat nieuwe bestemmingsplan. De planning daarvoor hangt onder andere af van de resultaten van een aantal onderzoeken die in het kader van dat nieuwe bestemmingsplan is uitgevoerd.

Over de verdere aanpak en uitwerking van dat nieuwe bestemmingsplan, alsmede over de daarvoor te doorlopen procedure en over de afhandeling van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning bouwen zullen wij u op termijn nog nader informeren.



Uiteraard zal het nieuwe bestemmingsplan te zijner tijd aan uw raad, ter vaststelling, worden aangeboden. We vonden het wel gepast om u over het bovenstaande te informeren.

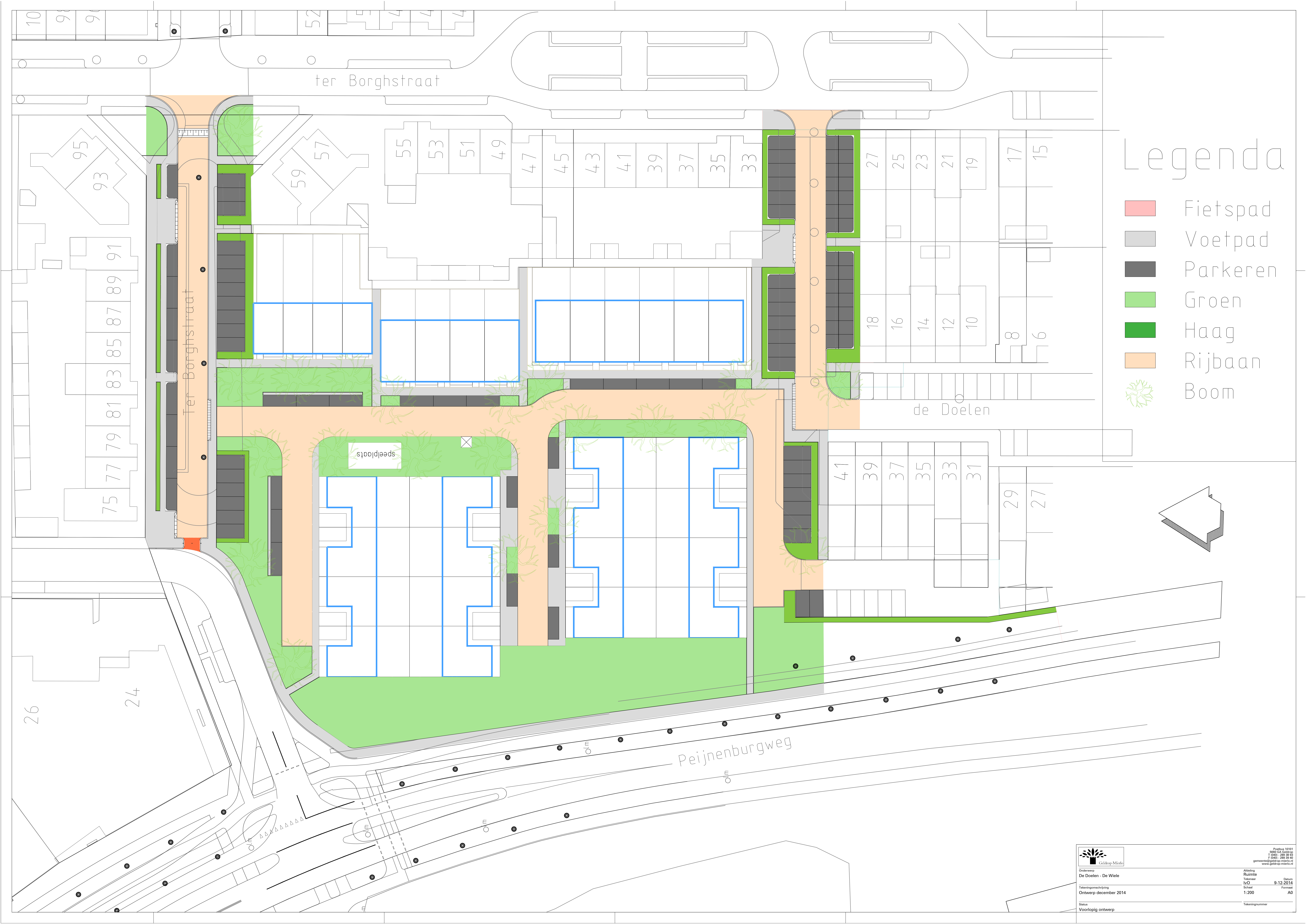
Bijlagen

Verkavelingsplan De Doelen/De Wiele 2014

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders, i.a.

J.H.M. van Vlerken
secretaris

M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester



Legenda

- Fietspad
- Voetpad
- Parkeren
- Groen
- Haag
- Rijbaan
- Boom