



De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo d.d. 24 mei 2022;

gelet op artikel 3.7 lid 1 Wet ruimtelijke ordening;

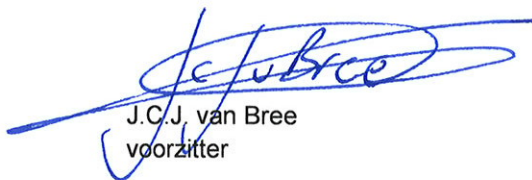
besluit :

1. Het op 12 juli 2021 genomen voorbereidingsbesluit met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.VBBCentrumGeld-VA02 in te trekken;
2. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor percelen aan Bezorgershof, Heuvel en Langstraat in Geldrop, zoals aangeven op de in de bijlage bij dit besluit opgenomen verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.VBBBezorgershof-VA01;
3. Te bepalen dat in het gebied waarvoor het onder 2 genoemde voorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om te bouwen, aanleggen en slopen alsmede het gebruik op de verdieping van gebouwen of een deel daarvan te wijzigen in een ander gebruik dan wonen, anders dan aanwezig op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
4. Te bepalen dat dit besluit op de dag van bekendmaking in werking treedt;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 7 juni 2022

De raad voornoemd,


W. Geboers
griffier


J.C.J. van Bree
voorzitter

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Bezorgershof Geldrop

Beslisputen

1. Het op 12 juli 2021 genomen vorbereidingsbesluit met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.VBBCentrumGeld-VA02 in te trekken;
2. Een vorbereidingsbesluit te nemen voor percelen aan Bezorgershof, Heuvel en Langstraat in Geldrop, zoals aangeven op de in de bijlage bij dit besluit opgenomen verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.VBBBezorgershof-VA01;
3. Te bepalen dat in het gebied waarvoor het onder 2 genoemde vorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om te bouwen, aanleggen en slopen alsmede het gebruik op de verdieping van gebouwen of een deel daarvan te wijzigen in een ander gebruik dan wonen, anders dan aanwezig op de dag van inwerkingtreding van dit vorbereidingsbesluit;
4. Te bepalen dat dit besluit op de dag van bekendmaking in werking treedt.

Inleiding

Het centrum van Geldrop is volop in ontwikkeling. Met name de ambitie om 800 woningen aan het (groot) centrum van Geldrop toe te voegen, zal een grote ruimtelijke impact hebben. Nieuwe (woning)bouwplannen zullen moeten voldoen aan de in 2019 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' alsmede nieuwe (ruimtelijke) kaders. Tegelijkertijd hebben we in het centrum van Geldrop te maken met veelal verouderde planologische regels (beheersverordening Kern Geldrop) die ruimte bieden aan ontwikkelingen die niet langer passen binnen de actuele visie voor het centrum. Om vooruitlopend op het opstellen en vaststellen van de nieuwe kaders, ongewenste ontwikkelingen (=niet passend binnen de nieuwe kaders) te voorkomen, heeft uw raad op 8 oktober 2020 een vorbereidingsbesluit genomen dat op 12 juli 2021 werd opgevolgd door een nieuw (aangepast) vorbereidingsbesluit.

Een belangrijk kader waaraan het afgelopen jaar is gewerkt is de nieuwe stedenbouwkundige visie voor het centrum. Deze visie is beschreven in het 'Toekomstperspectief Centrum Geldrop'. Met name op de gronden rond het Bezorgershof sluiten de geldende planologische regels (beheersverordening Kern Geldrop) niet meer aan op de nieuwe stedenbouwkundige visie, en is het risico op ongewenste ontwikkelingen het grootst. Voor deze gronden is behoefte aan een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan), waarin de nieuwe (stedenbouwkundige) kaders voor de centrumontwikkeling juridisch zijn vertaald. Echter voordat dit bestemmingsplan kan worden opgesteld en in procedure worden gebracht, is het nog noodzakelijk om bepaalde kaders voor de centrumontwikkeling nader uit te werken en door uw raad te laten vaststellen. Vooruitlopend hierop stellen wij voor om een nieuw vorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied rond het Bezorgershof.

Wat willen we bereiken

Met het nieuwe vorbereidingsbesluit creëren we voor onszelf extra tijd voor het opstellen en vaststellen van concrete kaders voor de centrumontwikkeling van Geldrop en voorkomen we dat zich in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen voordoen.

Argumenten

1.1 Het geldende vorbereidingsbesluit voegt niets meer toe

Voorliggend nieuw vorbereidingsbesluit vormt een nadere uitwerking van het nu geldende vorbereidingsbesluit en voorkomt ongewenste ontwikkelingen in het centrum van Geldrop. Het bestaande vorbereidingsbesluit voegt daarin niets toe en kan daarom vervallen.

2.1 Het huidige voorbereidingsbesluit loopt 13 juli 2022 af

Op 12 juli 2021 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor een deel van het centrum van Geldrop. Op grond hiervan dienen alle aanvragen voor nieuwe bouwplannen in het centrum op dit moment aangehouden te worden. Zodoende worden ongewenste ontwikkelingen in (een deel van) het centrum tegengegaan. Het voorbereidingsbesluit loopt echter na een jaar af. Dit betekent dat per 13 juli 2022 de nu geldende voorbereidingsbescherming vervalt. Met een nieuw voorbereidingsbesluit wordt de aanhoudingsplicht met een jaar verlengd.

2.2 De geldende regels sluiten niet aan bij de actuele visie voor het centrum

De geldende beheersverordening Kern Geldrop kent voor het centrum van Geldrop ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden. Met name de maximale bouwhoogtes die op grond van de geldende regels op verschillende plekken in het centrum zijn toegestaan, sluiten niet aan op de actuele stedenbouwkundige visie. Deze visie is beschreven in het 'Toekomstperspectief Centrum Geldrop' en biedt op het Bezorgershof (binnenzijde carré) mogelijkheden tot verdichting (toevoegen woningen), maar streeft voor de buitenrand van het carré (Heuvel, Korte Kerkstraat, Langstraat) een dorpse schaal na van 2 lagen met kap. Op grond van de geldende regels zijn hier echter bouwhoogtes toegestaan tot wel 15 meter (5 lagen!). Op veel plekken zijn deze maximale bouwregels echter nog niet benut. Het is wenselijk deze onbenutte bouw mogelijkheden binnen het carré te beperken. Daarnaast is het ook wenselijk om de gebruiksmogelijkheden (anders dan voor wonen) op de verdieping van de verschillende panden nader te beperken.

2.3 Het voorbereidingsbesluit beperkt zich tot gronden met grootste risico op ongewenste ontwikkelingen

Het geldende voorbereidingsbesluit omvat naast de gronden op en rond het Bezorgershof ook de locatie van het voormalige postkantoor en de supermarktplocaties aan de Heuvel. Het nieuwe voorbereidingsbesluit beperkt zich tot de gronden van het carré (Heuvel en Langstraat) rond het Bezorgershof. Voor deze gronden is het risico op ongewenste bouwplannen en de noodzaak tot nieuwe planologische regels immers het grootst.

2.4 Nog niet alle kaders voor de centrumontwikkeling zijn voldoende concreet

Voordat we een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Geldrop opstellen is behoefte aan duidelijke kaders vanuit uw raad, die richting geven aan de beoogde centrumontwikkeling. Een belangrijk kader betreft het 'Toekomstperspectief Centrum Geldrop', dat de stedenbouwkundige visie voor de centrumontwikkeling van Geldrop bevat. Burgemeester en wethouders hebben hier vorig jaar al mee ingestemd, maar uw raad was toen (nog) niet bereid het Toekomstperspectief vast stellen. Andere gewenste kaders hebben betrekking op o.a. doelgroepen, parkeren/mobiliteit en de economische structuur. Al deze kaders zullen later dit jaar ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Kanttekeningen

1.1 Alleen nieuwe ongewenste bouwplannen kunnen worden tegengehouden

De aanhoudingsplicht op grond van het nieuwe voorbereidingsbesluit geldt enkel voor (bouw)aanvragen die na publicatie van dit voorbereidingsbesluit worden ingediend. Dit betekent dat aanvragen die nu (tot inwerkingtreding nieuw voorbereidingsbesluit) worden ingediend, na afloop van het geldende voorbereidingsbesluit alsnog in behandeling genomen dienen te worden en worden getoetst aan de nu geldende ruime regels uit de beheersverordening Kern Geldrop. Dit betekent dat het telkens herhalen van een voorbereidingsbesluit geen 'waterdicht' middel is tegen het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen. Om de voorbereidingsbescherming van het nieuwe voorbereidingsbesluit te continueren zal binnen 1 jaar een ontwerpbestemmingsplan/-omgevingsplan in procedure gebracht moeten worden.

N.B. er zijn in het afgelopen jaar geen ongewenste bouwplannen ingediend die na 13 juli a.s. alsnog vergund moeten worden.

1.2 Alternatieve oplossingen zijn onderzocht, maar blijken financieel risicovol

Na het vorig jaar genomen voorbereidingsbesluit was de insteek aanvankelijk om de geldende beheersverordening Kern Geldrop op onderdelen (partieel) te herzien. Deze herziening hield in dat de geldende bouwmogelijkheden binnen het carré (Heuvel, Korte Kerstraat, Langstraat) beperkt zouden worden conform de nieuwe stedenbouwkundige visie. Uit nadere analyse bleek dat deze werkwijze tot een aanzienlijk risico op planschade leidde. Dit komt doordat een beheersverordening, in tegenstelling tot een bestemmingsplan, conform de stedenbouwkundige visie niet in nieuwe bouwmogelijkheden op de achterterreinen kan voorzien. Daarom is ervoor gekozen deze werkwijze niet voort te zetten.

1.3 Passende ontwikkelingen blijven mogelijk

Een nieuw voorbereidingsbesluit betekent dat nieuwe bouwplannen aangehouden dienen te worden. Uw college is echter bevoegd deze aanhouding te doorbreken, zodat gewenste initiatieven (bouwplannen) kunnen doorgaan. Voorwaarde hiervoor is dat ze passen binnen de nieuwe kaders. Daarom is het ook van groot belang dat deze kaders concreet worden en bestuurlijk worden bekrachtigd. Niet het voorbereidingsbesluit, maar het ontbreken van deze kaders is tot nu de belangrijkste belemmering geweest voor nieuwe initiatieven in het centrum.

Wat gaan we daarvoor doen

Om de beoogde centrumontwikkeling en bijbehorende woningbouwopgave te realiseren voert de gemeente gesprekken met verschillende initiatiefnemers/ontwikkelaars over hun bouwplannen. Om dit gesprek goed te kunnen voeren is behoefte aan concrete kaders, zoals t.a.v. doelgroepen, parkeren/mobiliteit en economische structuur. Hiertoe werken wij aan verschillende voorstellen die binnenkort ook aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd zullen worden.

De vastgestelde kaders dienen vervolgens juridisch vertaald te worden in het bestemmingsplan. Op grond van het nieuwe voorbereidingsbesluit dienen wij binnen 1 jaar een ontwerpbestemmingsplan (met exploitatieplan) in procedure te brengen. Voor zover sprake is van concrete ontwikkelingen streven wij ernaar om per initiatief een apart bestemmingsplan in procedure te brengen en hierbij (anterieur) afspraken te maken met de ontwikkelaar over kostenverhaal (o.a. planschade).

Wat mag het kosten

De kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit worden gedekt uit de grondexploitatie. Het voorbereidingsbesluit leidt niet tot planschade.

Duurzaamheid

N.v.t.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen:

- Raadsbesluit incl. bijlage



Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Geldrop, 24 mei 2022

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester