



De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo d.d.; 6 juli 2021

gelet op artikel 3.7 lid 1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit :

1. Het voorbereidingsbesluit 'voor een deel van het centrum van Geldrop van 8 oktober 2020 met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA01 in te trekken per 13 juli 2021.
2. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (voorbereidingsbesluit) voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA02 (bijlage 1 bij dit raadsbesluit). Het betreffen gronden in de omgeving van de Bezorgershof, Langstraat, Molenstraat, Dommeldalseweg, Heuvel, Jan van Geldropstraat en Mierloseweg.
3. Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om te bouwen, aanleggen, slopen of het gebruik van gronden en bouwwerken of een deel daarvan te wijzigen in een andere vorm van gebruik dan aanwezig op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik.
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit (beslispunten 2 tot en met 4) op de dag van Bekendmaking (13 juli 2021) in werking treedt.

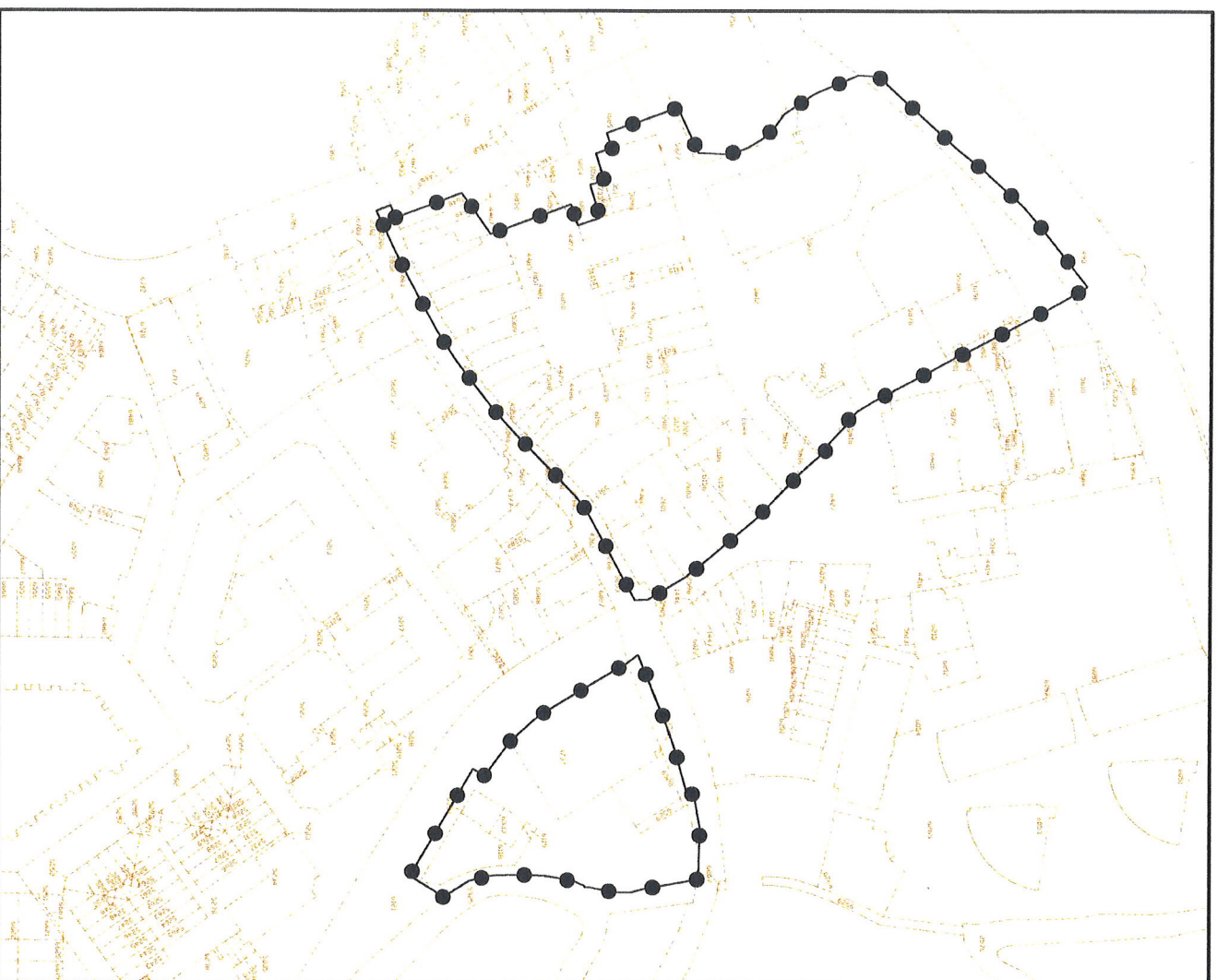
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 12 juli 2021

De raad voornoemd,


W. Geboers
griffier


J.C.J. van Bree
voorzitter

Plangebied
Besluitgebied



Concept

OVERLEG	—
TERINZAGELEGGING	—
ONTWERP	—
VASTGESTELD	—
GEWUJZIGD	—
DATUM PL. OT	29-6-2021
USER	Clascomor

[Handwritten signature]

Gemeente Geldrop-Mierlo

Voorbereidingsbesluit

Centrum Geldrop

IDN	—	NL.IMRO
WERKNR	619.116.30	—
SCH-AL	1:2000	—
DATUM	29 juni 2021	—
GETEKEND	91	—
BLAD	—	—

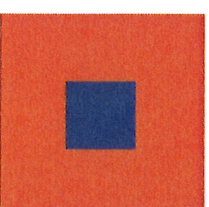


KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042, 3004 AA Rotterdam
Beroepsadres: Van Nieuweg 3042, 3044 SC Rotterdam
Telefoon: 010 439 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



Onderwerp

Vorbereidingsbesluit (voor een deel van het) centrum van Geldrop

Beslispunten

1. Het vorbereidingsbesluit 'voor een deel van het centrum van Geldrop van 8 oktober 2020 met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA01 in te trekken per 13 juli 2021.
2. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt vorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (vorbereidingsbesluit) voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA02 (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Het betreffen gronden in de omgeving van de Bezorgershof, Langstraat, Molenstraat, Dommeldalseweg, Heuvel, Jan van Geldropstraat en Mierloseweg.
3. Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit vorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om te bouwen, aanleggen, slopen of het gebruik van gronden en bouwwerken of een deel daarvan te wijzigen in een andere vorm van gebruik dan aanwezig op de dag van inwerkingtreding van dit vorbereidingsbesluit.
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het in vorbereiding zijnde bestemmingsplan, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik.
5. Te bepalen dat dit vorbereidingsbesluit (beslispunten 2 tot en met 4) op de dag van Bekendmaking (13 juli 2021) in werking treedt.

Inleiding

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop vastgesteld. Hierin zijn onder meer de gronden in de omgeving van de Korte Kerkstraat, Bezorgershof, Langstraat, Molenstraat, Dommeldalseweg, Heuvel, Jan van Geldropstraat en Mierloseweg betrokken.

Als opmaat om deze centrumvisie uit te voeren is 8 oktober 2020 een vorbereidingsbesluit genomen om een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Met het genomen vorbereidingsbesluit is de huidige situatie als het ware 'bevroren'. Aanvragen voor bouwplannen die passen in de geldende beheersverordening kern Geldrop worden vanaf dat moment verplicht aangehouden. Nieuwe ontwikkelingen, in strijd met de toekomstige ontwikkelingsplannen, zijn niet meer mogelijk.

Toen het vorbereidingsbesluit in werking trad stonden we achteraf aan de vooravond van de tweede coronagolf. Een golf die tot gevolg had dat ook de horeca en de winkels in het centrum van Geldrop de deuren moesten sluiten. De impact van deze sluiting zal zich het komende jaar mogelijk verder doen voelen als de coronasteun van de overheid verder wordt afgebouwd. Het is dus zaak om eventuele leegstand te voorkomen en belemmeringen (zoals een vorbereidingsbesluit) zoveel mogelijk te beperken.

Op dit moment zijn er relatief veel aanvragen voor functiewijzigingen in de Korte Kerkstraat. Middels een tijdelijke vergunning willen en kunnen we deze initiatieven toch mogelijk maken, echter kan dit wel als extra drempel worden ervaren. De Korte Kerkstraat is een van de locaties waar we geen ontwikkelingen verwachten en een gebied wat zal blijven behoren tot de kernwinkelgebied. Het is vanuit dat oogpunt niet langer wenselijk het vorbereidingsbesluit voor dit gebied in stand te laten.

Voor het overige gebied in het centrum zijn de ambities in het kader van de woningbouwimpulssubsidie juist toegenomen. In het kernwinkelgebied kennen we grofweg drie deelgebieden waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden:

Het resterende gebied dekt vrijwel alle ontwikkellocaties in het centrum. Met de kaders voor het bestemmingsplan willen we na de zomer in overleg met de stakeholders en deze vervolgens stapsgewijs richting besluitvorming in de gemeenteraad gaan brengen.

Deze kaders zijn vervolgens de kapstok om het gesprek met eigenaren verder aan te gaan over hun locatie. In een aantal gevallen kan dit binnen een jaar leiden tot een bestemmingsplan voor dit deelgebied (of een gedeelte daarvan). Voor een aantal andere locaties zal wellicht meer tijd nodig zijn. Dit is ook sterk afhankelijk van de opgave die op die specifieke locatie speelt.

Zoals al eerder gezegd is het huidige planologische kader voor het centrum erg ruim, om de ambities van de raad en de samenhangende opgave die we in het centrum hebben tot een goed eindresultaat te brengen is nodig om het voorbereidingsbesluit ook langer dan 6 oktober aanstaande te continueren, in dit geval tot 12 juli 2022.

3.1 Tijdelijke ontheffing biedt mogelijkheden

Binnen het gebied wat valt binnen het voorbereidingsbesluit kunnen functiewijzigingen nog steeds plaatsvinden, door deze tijdelijk te vergunnen. Het is de verwachting dat een groot gedeelte van het plangebied ook in de toekomst behoort tot het kernwinkelgebied. In dat geval wordt de tijdelijk vergunde situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan en kan de betreffende huurder er daarna ook blijven zitten.

Kanttekeningen

1.1 Ontwikkelaars en pandeigenaren kunnen zich overvallen voelen door het voorbereidingsbesluit

Direct na het nemen van het voorbereidingsbesluit gaan we met de betrokken pandeigenaren en ontwikkelaars in overleg.

1.2 Een voorbereidingsbesluit kan gedurende het komende jaar zijn nut verliezen en dan belemmert het initiatiefnemers

Een voorbereidingsbesluit kan op ieder moment worden ingetrokken als blijkt dat het instrument niet langer van nut is of als inzichten veranderen. In onderhavig besluit is dit van toepassing in de Korte Kerkstraat.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden en planning

Indien uw raad besluit een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen, geldt dit gedurende één jaar. Om de voorbereidingsbescherming ook na dit jaar te behouden, dient binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied ter inzage te worden gelegd. Ook in het kader van de Woningbouwimpuls-subsidieaanvraag is voortgang van belang. De bedoeling is dan ook dat er binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd (met eventueel een exploitatieplan).

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt (Middenstandsbelangen, Staatcourant) en is voor eenieder raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wat mag het kosten

Met name voor het centrum zijn de ambities hoog en liggen er behoorlijke uitdagingen. Er zijn grote



Concept

	OVERLEG	
TERINZAGELEGGING		
	ONTWERP	
VASTGESTELD		
GEWILIJGD		
DATUM PLOT SFER	29-6-2021	Glasbeek

Gemeente Geldrop-Mierlo

Vorbereidingsbesluit

Centrum Geldrop

IDN		NLIMRO
WERKVR.	619.116.30	A3
SCHAAL	1:2000	FORMAAT PROJECTMAP
DATUM	29 juni 2021	BESTAND
GETEKEND	gj	BLAD



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433.00.99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

