Geldrop-Mierlo

# Raadsvoorstel

**Onderwerp**
Voorbereidingsbesluit waardevolle panden centrum Geldrop

**Beslispunten**
1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor percelen met waardevolle panden in het centrum van Geldrop, zoals aangeven op de in de bijlage bij dit besluit opgenomen verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.VBBpandencentrum-VA01;
2. Te bepalen dat in het gebied waarvoor het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om te bouwen, aanleggen of slopen;
3. 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 voor de centrumontwikkeling. 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 voorbereidingsbesluit genomen dat op 12 juli 2021 werd opgevolgd door een nieuw (aangepast) voorbereidingsbesluit.
Eén van de kaders waaraan afgelopen jaar is gewerkt, betreft een inventarisatie van cultuurhistorische waardevolle c.q. beeldbepalende panden in het centrum. Het gaat om panden zonder monumentenstatus, maar die op grond van hun cultuurhistorische en/of architectonische waarde wel behoudenswaardig zijn. Op grond van de geldende planologische regels worden deze panden echter niet beschermd tegen sloop en/of (ongewenste) verbouw.
Betreffende waardevolle panden zijn beschreven in het (concept) 'Beeldboek Centrum Geldrop' (zie bijlage). Voordat dit beeldboek definitief wordt vastgesteld en planologisch vertaald in de beheersverordening c.q. een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan, wordt op dit beleidskader inspraak verleend aan belanghebbenden. Vooruitlopend hierop is het nodig om de aangewezen panden te beschermen door voor betreffende percelen een (nieuw) voorbereidingsbesluit te nemen.

**Wat willen we bereiken**
We willen waardevolle panden in het centrum van Geldrop, die op dit moment planologisch niet worden beschermd, beschermen tegen sloop en ongewenste verbouwingen.

**Argumenten**
*1.1 Behoud van waardevolle panden draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit*
In de 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' is het behouden van karakteristieke en beeldbepalende panden als belangrijke opgave benoemd. Ze geven het centrum identiteit en dragen op een belangrijke manier bij aan het dorpsbeeld. Door hun architectonische kwaliteit en de vaak prominente locatie in de stedenbouwkundige structuur bieden ze een meerwaarde voor het creëren van een aantrekkelijke omgeving om te wonen, werken en te verblijven.

*1.2 (Voor)bescherming waardevolle panden is voorwaarde voor participatieproces*
Voordat we de verschillende panden, die zijn opgenomen in het (concept) Beeldboek, planologisch beschermen door aanpassing van de beheersverordening c.q. opstellen van een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan, willen we pandeigenaren en andere belanghebbenden inspraak

verlenen. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat we eigenaren die niet blij zijn met de voorgestelde nieuwe beschermde status van hun pand, hun pand tegen de vlakte gooien. Om dit te voorkomen en het participatieproces open te kunnen voeren, is het noodzakelijk om nu een voorbereidingsbesluit te nemen.

**Kanttekeningen**

*1.1 Ook buiten het centrum van Geldrop zijn waardevolle panden*

Ook in de rest van Geldrop en in Mierlo staan waardevolle panden die niet zijn aangemerkt als gemeentelijk- of rijksmonument en daardoor ook het risico lopen te worden gesloopt of verbouwd. Voorliggende voorbereidingsbesluit biedt hiertegen evenmin bescherming. De focus voor de bescherming van deze panden ligt op het centrum van Geldrop, omdat wij in dit deel van onze gemeente vanuit de Centrumimpuls de komende jaren de meeste ontwikkelingen voorzien. Het belang om waardevolle panden te beschermen is hier daarom het grootst. Bovendien gelden op andere plekken binnen de gemeente op grond van de geldende bestemmingsplannen/ beheersverordeningen vaak minder ruime bouwmogelijkheden. Voor deze panden geldt daardoor ook een minder groot risico op sloop (herbouw) of verbouw.

*1.2 Aanwijzing als waardevol pand betekent niet dat niks meer kan*

Door de aangewezen waardevolle panden planologisch te beschermen in de beheersverordening of het bestemmingsplan is sloop of verbouw niet langer zondermeer mogelijk, maar dit wil niet zeggen dat op betreffende gronden helemaal geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Voor de waardevolle panden zal een (planologische) regeling opgenomen worden op grond waarvan het bevoegd gezag onder voorwaarden kan afwijken van het sloop- en (verbouw)verbod dat voor deze panden zal gelden. Zodoende wordt de gemeente in staat gesteld om per geval een afweging te maken over de vergunbaarheid van het betreffende bouwplan.

*1.3 Definitieve bescherming waardevolle panden dient planologisch geregeld te worden*

Het voorgestelde voorbereidingsbesluit is 'slechts' de eerste stap om de aangewezen waardevolle panden te beschermen. Om deze panden definitief te beschermen zullen de geldende (planologische) regels herzien moeten worden aan de hand van het definitieve Beeldboek. Zoals hiervoor uitgelegd is het voorbereidingsbesluit wel nodig voor het voeren van een open participatieproces op het Beeldboek.

**Wat gaan we daarvoor doen**

Het voorbereidingsbesluit zal conform de wettelijke bepalingen worden gepubliceerd in Middenstandsbelangen en het Gemeenteblad (digitaal). Het voorbereidingsbesluit treedt meteen na publicatie in werking. Vanaf dat moment dienen bouwaanvragen ter plaatse van het besluitvlak aangehouden te worden. De aanhouding kan doorbroken worden als de aanvraag de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het betreffende pand niet schaadt.

**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**

Nadat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden, zal inspraak verleend worden op het (concept) Beeldboek. Hierbij zullen de verschillende pandeigenaren geïnformeerd worden over het voornemen

om hun eigendom aan te wijzen als waardevolle pand en krijgen zij en eventuele andere belanghebbenden de mogelijkheid om hierop te reageren. Na dit participatietraject zullen burgemeester en wethouders het beeldboek definitief vaststellen.

**Evaluatie**
Na het hiervoor beschreven participatieproces en nadat burgemeester en wethouders het Beeldboek Centrum Geldrop heeft vastgesteld, zal uw raad verzocht worden om de in te stemmen met een nieuwe planologische regeling die de aangewezen waardevolle panden beschermt.

**Bijlagen:**
- Raadsbesluit incl. bijlage
- Concept Beeldboek Centrum Geldrop

Geldrop, 24 mei 2022

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester