Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Bezorgershof Geldrop

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan ' Bezorgershof Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor de gronden rond het Bezorgershof ("binnenring"), zoals weergegeven op bijgevoegde tekening (bijlage 5) het 'Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo.

Inleiding
In het kader van Centrumimpuls Geldrop (CIG) heeft de raad in 2022 ruimtelijke kaders vastgesteld voor de toekomstige (woningbouw)ontwikkeling rond het Bezorgershof in Geldrop. Deze kaders dienen juridisch vertaald te worden in een bestemmingsplan. Om tijdens de procedure van het bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, heeft de raad op 31 mei 2023 (opnieuw) een voorbereidingsbesluit genomen. In vervolg hierop is in december 2023 een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming
Dit voorstel is een uitwerking en juridische vertaling van de op 11 juli 2022 door uw raad vastgestelde Ruimtelijke kaders centrum Geldrop en geeft een vervolg aan het op 31 mei 2023 door uw raad genomen Voorbereidingsbesluit Bezorgershof.

Wat willen we bereiken
Met het bestemmingsplan scheppen we een planologisch kader dat invulling geeft aan de ambities uit de Omgevingsvisie en de Centrumimpuls Geldrop. Hiermee bieden we duidelijkheid voor omwonenden en perspectief voor vastgoedeigenaren en ontwikkelaars.

Argumenten
1.1 Zienswijzen geven aanleiding tot (kleine) aanpassingen aan het bestemmingsplan
Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 18 zienswijzen ingediend. Met uitzondering van 1 zienswijze zijn alle zienswijzen afkomstig van bewoners en vastgoedeigenaren binnen het plangebied. Het merendeel van de zienswijzen richt zich tegen de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 11.1) op grond waarvan het college medewerking kan verlenen aan concrete woningbouwinitiatieven. Omwonenden vrezen met name dat deze toekomstige bouwplannen

het vrije uitzicht en lichtinval zullen belemmeren en daarmee hun woongenot en woningwaarde zullen aantasten. Ook vrezen indieners dat nieuwbouw aan het Bezorgershof voor parkeerproblemen zal zorgen. Vastgoedeigenaren (initiatiefnemers) stellen juist dat de voorwaarden die aan de toekomstige ontwikkelingen worden gesteld te streng zijn, waardoor beoogde nieuwbouwplannen volgens hun in de praktijk onhaalbaar zullen blijken. Zij ervaren met name de eis voor minimaal 50% betaalbare woningen en de verplichting om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien als knelpunt.
Het college ziet in de zienswijzen geen aanleiding voor grote wijzigingen in het bestemmingsplan. Hert college is ervan overtuigd dat de bestreden planregels (artikel 11.1) voldoende ruimte bieden voor (economisch) uitvoerbare toekomstige ontwikkelingen en tegelijkertijd voldoende waarborgen bieden om te sturen op kwalitatief goede plannen, die rekening houden met de omgeving. Wel wordt voorgesteld om de regeling op (kleine) onderdelen aan te vullen en te verduidelijken. Zo zijn bijvoorbeeld de maximale goot- en bouwhoogtes die op grond van artikel 11.1 en 3.4.1 mogelijk zijn met een meter verlaagd. Daarnaast is in de plantoelichting aan de hand van voorbeelden nader gemotiveerd hoe het college de regeling in de praktijk zal toepassen.
De beantwoording van de zienswijzen en daaruit volgende wijzigingen zijn beschreven in bijgevoegde Nota zienswijzen, die tevens is opgenomen in bijlagen van de plantoelichting.

2.1 We dienen de vastgestelde Ruimtelijke kaders centrum Geldrop juridisch te vertalen
Als uitwerking op de in 2019 door uw raad vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum Geldrop (ook wel 'Centrumvisie 2.0' genoemd) heeft uw raad op 11 juli 2022 de Ruimtelijke kaders centrum Geldrop vastgesteld. De kaders bevatten een stedebouwkundige visie die voor de 'buitenring' van het Bezorgershof c.q. het carré (Heuvel, Langstraat, Korte Kerkstraat) uitgaan van bebouwing met een meer dorpse schaal. Voor de gronden aan de 'binnenring' die grenzen aan het Bezorgershof voorzien de kaders in meer bouwmogelijkheden (max. 4 bouwlagen) teneinde woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave uit de Centrumimpuls. Om deze stedebouwkundige visie juridisch te borgen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken is herziening van het geldende bestemmingsplan (beheersverordening) noodzakelijk.

N.B. Om uw raad een beter beeld te geven bij de beoogde nieuwbouwplannen rond Bezorgershof en deze toekomstige ontwikkeling in historisch perspectief te plaatsen, is een 'Tijdlijn Bezorgershof' opgesteld. Deze bijlage dient als achtergrondinformatie bij dit raadsvoorstel.

2.2 We dienen vervolg te geven aan voorbereidingsbesluit(en) en ontwerpbestemmingsplan
Om vooruitlopend op de herontwikkeling van het (deel)gebied Bezorgershof en het opstellen van een nieuw bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen te voorkomen heeft uw raad al

in 2021 een eerste voorbereidingsbesluit genomen. In 2022 werd dit opgevolgd met een nieuw voorbereidingsbesluit en op 31 mei 2023 nam uw raad voor de laatste keer een voorbereidingsbesluit voor Bezorgershof. In vervolg hierop is op 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd, waarna het plan tot en met 1 februari jl. ter inzage heeft gelegen. De wet bepaalt dat uw raad binnen 12 weken na afloop van deze inzagetermijn (=uiterlijk 25 april 2024) dient te besluiten over vaststelling van dit bestemmingsplan. Indien uw raad het bestemmingsplan niet binnen deze termijn vaststelt, dan vervalt de aanhoudingsgrond voor aanvragen omgevingsvergunning, die op grond van eerdere voorbereidingsbesluiten en het eind vorig jaar gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan geldt. Dit betekent dat ongewenste ontwikkelingen (passend binnen de geldende beheersverordening/omgevingsplan) dan niet meer tegengegaan kunnen worden.

3.1 We willen de (beeld)kwaliteit van het plan juridisch borgen
Het bestemmingsplan bevat regels voor de situering en maatvoering voor de bestaande en toekomstige bouwmogelijkheden. Hiermee worden de vastgestelde Ruimtelijke kaders juridisch-planologisch vertaald (zie hiervoor). Om ook andere aspecten uit de Ruimtelijke kaders juridisch te borgen is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en het openbaar gebied en bevat voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (welstand) toetsbare criteria. Het BKP bevat zowel regels voor o.a. de materialisering en detaillering van nieuwe (woon)gebouwen, als uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied (zie bijlage). Het BKP is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (zie hierna).

Kanttekeningen
2.1 Het bestemmingsplan voorziet niet in rechtstreekse bouwmogelijkheden
De plannen van de Centrumimpuls (CIG) voorzien voor het deelgebied Bezorgershof in toevoeging van maximaal 110 nieuwe woningen. De in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 11) en afwijkingsbevoegdheden (artikel 3.4.1en 3.6.1) geven de kaders voor deze nieuwe initiatieven. Deze regels bevatten echter geen rechtstreekse bouwtitel, op grond waarvan direct een omgevingsvergunning (bouwvergunning) verleend kan worden, maar voorwaarden op grond waarvan burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen teneinde medewerking te verlenen aan concrete initiatieven (wijzigingsplan). Bestemminsplan en BKP vormen zodoende een uitnodiging aan initiatiefnemers om binnen de door uw raad bepaalde kaders tot een concreet plan te komen ("uitnodigingsplanologie"). Voordeel van deze flexibele constructie is dat in voorliggend bestemmingsplan volstaan kan worden met een meer globale onderbouwing (plantoelichting) en dat de benodigde (milieu)onderzoeken, alsmede financiële uitvoerbaarheid en parkeeroplossing, pas in het kader van het concrete initiatief onderbouwd

moeten worden. Initiatiefnemers kunnen individueel of gezamenlijk (meerdere percelen) een plan indienen.

N.B. onder de Omgevingswet (per 1-1-2024) is de planvorm wijzigingsplan vervallen. Dit betekent echter niet dat dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 11 geen nut heeft. Onder de omgevingswet dient het artikel als (binnenplans) toetsingskader voor een zogenaamde omgevingsplanactiviteit (opa). Middels een omgevingsvergunning kan het college medewerking verlenen aan deze 'opa', mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 11 van voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Nog geen definitieve duidelijkheid over parkeeroplossing

Het Bezorgershof is nu hoofdzakelijk ingericht als parkeerplaats voor bewoners, ondernemers en bezoekers van het centrum. Om het Bezorgershof aantrekkelijker te maken voor de verschillende doelgroepen van het centrum, waaronder ook de bewoners van Bezorgershof, is het wenselijk om de huidige inrichting van Bezorgershof aan te passen, teneinde een aantrekkelijker verblijfsgebied te creëren. Dit betekent o.a. meer groen. Dit is ook gewenst vanuit het oogpunt van klimaatadaptie (voorkomen hittestress). De gewijzigde inrichting betekent dat er op termijn op Bezorgershof waarschijnlijk minder ruimte overblijft voor parkeren. De behoefte aan parkeerplaatsen blijft echter aanwezig. Te meer omdat de parkeerbehoefte van de beoogde nieuwe woningen waarschijnlijk niet helemaal op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat elders binnen het centrum naar extra parkeerplaatsen gezocht zal moeten worden. Verschillende opties worden onderzocht, maar een definitieve keuze voor de parkeeroplossing is nog niet gemaakt. Ook de keuze voor de (her)inrichting van Bezorgershof is nog niet gemaakt. Deze keuzes staan in feite los van de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De in de planttoelichting opgenomen globale beschrijving over dit onderwerp volstaat. Het komende jaar zullen burgemeester en wethouders aan uw raad voorstellen voorleggen over de parkeeroplossing(en) in het centrum. De uiteindelijk parkeeroplossing zal bepalend zijn voor het aantal woningen dat aan het plangebied Bezorgershof kan worden toegevoegd. De herinrichting van de openbare ruimte van Bezorgershof wordt volgens de gebruikelijke procedure eerst afgestemd met belanghebbenden. Bestaande parkeervergunningen van de huidige bewoners worden gerespecteerd.

2.3 Ambtshalve wijzigingen n.a.v. raadsbijeenkomst 26 februari 2024

Op 26 februari jl. heeft uw raad zich aan de hand van verschillende stellingen uitgesproken over de ontwikkelingen binnen de Centrumimpuls. Met betrekking tot het Bezorgershof sprak een deel van uw raad zich uit voor het mogelijk maken van een extra bouwlaag (3 lagen met kap i.p.v. 2 lagen met kap) aan het carré/de buitenring (Heuvel, Langstraat, Korte Kerkstraat). Op grond hiervan stelt het college voor om de afwijkingsregels uit artikel 3.4.1 te

verruimen, zodat het toevoegen van een kap onder voorwaarden, op meer plaatsen mogelijk is. Hierbij wordt actief gestimuleerd om ook de bestaande gevel te verbeteren, zodat een algehele kwaliteitsverbetering in het straatbeeld verkregen wordt. Initiatiefnemers kunnen hiervoor gebruik maken van de bestaande subsidieregeling voor gevelverbetering. Onderzocht moet worden of deze toereikend is.
Tijdens de bijeenkomst uitte (een deel van) uw raad ook bedenkingen bij het in artikel 11.1 opgenomen maximaal aantal toe te voegen woningen van 110 aan het Bezorgershof (binnenring). Uw raad deed hierbij de suggestie om minder woningen mogelijk te maken aan het Bezorgershof (binnenring) en meer woningen aan het carré (buitenring). Op grond van deze opmerking heeft het college de voorwaarden van zowel artikel 3.6.1 (buitenring) als artikel 11.1 (binnenring) aangepast, zodat voor beide artikelen geldt dat binnen het totale plangebied (binnenring en buitenring) gezamenlijk maximaal 110 woningen kunnen worden toegevoegd. Zodoende bieden we aan initiatiefnemers flexibiliteit om te bepalen waar woningen binnen het plangebied kunnen komen en houden we de ambitie voor het toevoegen van woningen in stand.

3.1 Ambtshalve wijzigingen beeldkwaliteitsplan
Het concept Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het (concept)beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn geen zienswijzen ingediend. Op advies van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandscommissie) stellen burgemeester en wethouders wel enkele ambtshalve wijzigingen voor. Belangrijkste is het schrappen van de verplichting voor een kap voor de beoogde nieuwbouw aan het Bezorgershof. Vanuit het streven naar een gevarieerd gevelbeeld, bepaalde het BKP dat nieuwe bebouwing voorzien diende te worden van een kap, dan wel een set-back voor de bovenste bouwlaag. De Commissie voorzag echter dat de veelheid aan kapvormen en mogelijke materialen tot een te grote verscheidenheid zou zorgen wat ten koste zou gaan van een samenhangend gevelbeeld. De Commissie adviseert daarom om aan het Bezorgershof (binnenring) alleen nieuwbouw met platte daken toe te staan, al dan niet i.c.m. een set-back, en enkel gevels uit (hoofdzakelijk) metselwerk. Het college stelt voor om dit advies over te nemen. De wijziging is verwerkt in bijgevoegde beeldkwaliteitsplan. Ook zijn de stedebouwkundige principes/randvoorwaarden, zoals opgenomen in lid b. onder 1 van artikel 11.1 van de regels, aan de hand van het welstandsadvies aangepast.

Wat gaan we daarvoor doen
Bestemmingsplan
Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan na instemming van uw raad eerst naar de provincie verzonden te worden. Na akkoord van de provincie zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten

worden gepubliceerd en ontvangen de indieners van een zienswijze een schriftelijke reactie van de gemeente.

Beeldkwaliteitsplan
Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota zal het beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset worden toegevoegd.

Gesprekken vastgoedeigenaren/ontwikkelaars
Om tot een daadwerkelijk nieuwbouwontwikkeling rond het Bezorgershof te komen zal de gemeente de gesprekken met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars voortzetten. Zij worden uitgenodigd om binnen de in het bestemmingsplan vastgestelde kaders met concrete plannen te komen. Ook lopen er gesprekken om panden en gronden te verwerven t.b.v. de openbare ruimte en parkeren en het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen.

Wat mag het kosten
Het opstellen van het bestemmingsplan wordt bekostigd uit de Centrumimpuls. Bij toekomstige bouwinitiatieven conform de in het bestemmingsplan vastgestelde kaders zullen de kosten, waaronder ook fondsafdrachten/compensatievoorziening, (bij voorkeur) middels het sluiten van een anterieure overeenkomst op initiatiefnemers verhaald worden. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid op dat moment aangetoond.

Voor de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het deelgebied Bezorgershof geldt de voorwaarde dat alles binnen de financiële kaders van de subsidie van de woningbouwimpuls voor het totale centrum (Bezorgershof, Marktplein en de structuurvisie postkantoorlocatie) moet worden uitgewerkt.

Duurzaamheid
Toekomstige ontwikkelingen (concrete initiatieven) dienen tegemoet te komen aan de in artikel 11.1 van het bestemmingsplan gestelde voorwaarden. Het 11e lid van dit artikel bepaalt dat aangesloten moet worden bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en energiezuinigheid.

Burgerparticipatie
Op 27 maart 2023 en 26 september 2023 zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden, winkeliers en overige belangstellenden door de gemeente zijn geïnformeerd over de plannen voor Bezorgershof. Hierbij zijn schetsen gepresenteerd van de beoogde toekomstige (woningbouw)ontwikkeling, alsmede varianten voor de inrichting van het openbaar gebied. Aanwezigen konden hier ter plekke op reageren en/of na afloop een (online) vragenformulier invullen. Naast deze bijeenkomsten hebben er ook diverse gesprekken plaats gevonden met vastgoedeigenaren binnen het plangebied. N.a.v. deze

gesprekken en de reacties uit de bijeenkomsten van vorig, zijn de stedenbouwkundige schetsen op onderdelen aangepast. Deze aanpassingen zijn vervolgens ook verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan en (concept)beeldkwaliteitsplan die eind vorig jaar ter inzage zijn gelegd. Tijdens deze inzagetermijn zijn geïnteresseerden op een (inloop)bijeenkomst op 11 januari jl. voor de laatste keer geïnformeerd over het (bestemmings)plan Bezorgershof, alsmede alle andere plannen binnen de Centrumimpuls waarvoor eind vorig jaar (bestemmings)plannen in procedure zijn gebracht.

Participatie in het vervolgtraject
Op het moment dat initiatiefnemers concrete plannen maken die passen binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde kaders, dan zijn zij verplicht om omwonenden, winkeliers en andere belanghebbenden te betreken bij deze planvorming.
Ook over de inrichting van de openbare ruimte wordt een participatietraject gestart.

Evaluatie
De toekomst zal uitwijzen of de in het bestemminsplan opgenomen kaders voor vastgoedeigenaren/ontwikkelaars voldoende uitnodigen om met concrete nieuwbouwinitiatieven te komen. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal bezien worden of aanpassing, dan wel afwijking, van de in het bestemmingsplan vastgestelde kaders noodzakelijk is. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de plannen haalbaar zijn met eventueel een bijdrage vanuit de subsidie.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Bestemmingsplan 'Bezorgershof Geldrop' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).
2. Nota zienswijzen
3. Nota ambtshalve wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof
5. Kaart met gronden waar het BKP geldt.

Achtergrondinformatie:
6. Zienswijzen (geanonimiseerd)
7. Tijdlijn Bezorgershof

Geldrop, 12 maart 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester