Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Mierloseweg 40

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging;
3. Het bestemmingsplan 'Mierloseweg 40 Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPMierloseweg40-VA01 gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het plangebied van het onder 3 genoemde bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan de Bleekvelden' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Het perceel aan Mierloseweg 40 in Geldrop is in het ‘Bestemmingsplan Woongebieden Zuidoost Geldrop’ bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Conform deze bestemming is op de locatie een kantoorpand aanwezig, dat de laatste jaren leegstaat. Medio 2020 hebben de eigenaren van het pand een principeverzoek ingediend om het perceel te herontwikkelen voor woningbouw. Burgemeester en wethouders stonden in beginsel positief tegen dit plan en spraken uit om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de benodigde bestemmingsplanherziening. In vervolg hierop heeft de ontwikkelaar een (ontwerp)bestemmingsplan bij de gemeente aangeleverd.
Het ontwerpbestemmingsplan 'Mierloseweg 40 Geldrop' heeft met ingang van 1 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Het college ziet in deze zienswijze geen aanleiding om het (bestemmings)plan te wijzigen. Wel wordt een (kleine) ambtshalve wijziging voorgesteld. Deze heeft betrekking op het juridisch correct borgen van benodigde geluidwerende maatregelen.

Wat willen we bereiken
Ons doel is om de beoogde ontwikkeling van woningbouw op het perceel aan Mierloseweg 40 (planologisch) mogelijk te maken.

Argumenten
2.1 Borging geluidswerende maatregelen in bestemmingsplan is juridisch noodzakelijk
Uit het akoestisch onderzoek, dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd, blijkt dat het nodig is om de buitenruimten (balkons) van een deel van de appartementen afsluitbaar te maken om een goed (akoestisch) woon en leefklimaat te garanderen. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dienen dit soort maatregelen die bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening in beginsel als een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen. In het eerder gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan voor Mierloseweg 40 ontbreekt echter een dergelijke planregel. In voorliggend (vast te stellen) bestemmingsplan is deze omissie hersteld en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan appartementen pas in gebruik mogen worden genomen, nadat de benodigde maatregelen zijn genomen.

3.1 Het plan draagt bij aan de transformatie van De Bleekvelden
De Bleekvelden en omgeving zijn een aandachtsgebied in Geldrop. In het kader van de visie bedrijventerrein en het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen-Zuid is besloten het bedrijventerrein aan de Bleekvelden te veranderen in een woongebied. Met deze transformatie naar woongebied willen we het gebied toekomstbestendig maken. Uw raad heeft hiervoor in januari 2020 een ruimtelijke visie en plan van aanpak vastgesteld.

3.2 Het plan komt tegemoet aan de doelstellingen van Centrumimpuls Geldrop
Op grond van de toegekende Woningbouwimpuls subsidie dient tenminste 50% van de te realiseren woningen binnen de Centrumimpuls Geldrop in de betaalbare categorie gerealiseerd te worden. Voor huurwoningen ligt de grens op €1000,- per maand. In het plan voor Mierloseweg 40, ligt de huurprijs van voor 26 van de 40 appartementen onder de grens van €1000,- per maand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de doelstelling uit de Centrumimpuls.

3.3 De ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond
In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het beoogde plan voor Mierloseweg 40 voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid en dat er geen belemmeringen zijn vanuit milieukundig en planologische oogpunt. Ook hebben provincie en waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg bevestigd dat het plan niet in strijd is met hun belangen. Ten slotte is het bouwplan goedgekeurd door welstand.

4.1 Vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is conform het eerder vastgestelde plan van aanpak
Conform de in 2020 vaststelde ruimtelijke visie krijgt de Bleekvelden een industriële architectuur met een knipoog naar het Geldropse textielverleden. Als uitwerking van deze visie is medio 2021 voor het hele gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Omdat het gebied niet in 1 keer, maar fasegewijs, wordt ontwikkeld, is er toen voor gekozen om ook het beeldkwaliteitsplan per fase (concrete ontwikkeling) vast te stellen. Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en integraal onderdeel uit te laten maken van de geldende welstandsnota, vormt het (naast het bestemmingsplan) een juridisch bindend toetsingskader bij behandeling van de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex.

5.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Het eerste lid van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat een bouwplan mogelijk maakt, verplicht is om ook een exploitatieplan vast te stellen, teneinde de kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken mits dit kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de ontwikkelaar van het plan Mierloseweg 40 een anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan alle plankosten op de ontwikkelaar worden verhaald. Hiermee is het kostenverhaal (anderszins) verzekerd en dus geen exploitatieplan nodig. Uw raad dient dit expliciet te besluiten.

Kanttekeningen
1.1 Indiener zienswijze is met de gemeente in gesprek over herontwikkeling van zijn perceel
De indiener van de zienswijze is eigenaar van het perceel aan Mierloseweg 38. Samen met de eigenaren van de percelen op Mierloseweg 28, 30 en 36 is hij met de gemeente in gesprek over de herontwikkeling van hun percelen. Het college heeft hier in beginsel positief op gereageerd. Net als het plan voor Mierloseweg 40, voorziet dit (nog in ontwikkeling zijnde) plan in woningbouw.

4.1 Bestemmingsplan is bindend voor de bouwmogelijkheden
Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor wat betreft de toets aan redelijke eisen van welstand. De eisen van het beeldkwaliteitsplan zien uitsluitend op de verschijningsvorm en niet op de vraag of een bouwwerk ter plaatse toelaatbaar is en hoe groot dat bouwwerk mag zijn. Hiervoor zijn de regels van het bestemmingsplan leidend.

Wat gaan we daarvoor doen
Na instemming van uw raad zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd en ontvangt de indiener van de zienswijze een schriftelijke reactie van de gemeente. Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota zal het beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset worden toegevoegd en wordt het toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Wat mag het kosten
Alle kosten voor het plan Mierloseweg 40 worden op grond van de anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar van het plan.

Duurzaamheid
Op grond van de anterieure overeenkomst dient de ontwikkelaar zich in te spannen om zijn bouwplan te realiseren met een GPR-score van 8,0 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Burgerparticipatie
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor Mierloseweg 40, heeft de ontwikkelaar in het kader van de omgevingsdialoog zijn plannen kenbaar gemaakt aan buurtbewoners en eigenaren van de omliggende panden.

Evaluatie
Ontwikkelaar dient voor de bouw van het appartementengebouw een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze zal door de gemeente worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De gemeente zal er daarnaast op toezien dat de afspraken uit de anterieure overeenkomt door de ontwikkelaar worden nagekomen.

Bijlagen:
1. Bestemmingsplan 'Mierloseweg 40 Geldrop'
2. Beeldkwaliteitsplan de Bleekvelden
3. Beantwoording zienswijze

Geldrop, 21 juni 2022

N.J.H. Scheltens
Secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester