

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Fazantlaan-West

Beslispunten

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. De raad te verzoeken om het bestemmingsplan 'Fazantlaan-West' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPFazantlaanWestLu-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied van het onder 2 genoemde bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-West' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo.
4. Vaststellen van bijgevoegde grondexploitatie Fazantlaan

Inleiding

Tegen de bossen rondom het Wolfsven aan wordt de wijk Luchen afgerond. Hier zorgen we voor een zachte en natuurlijke overgang tussen de natuur en de wijk. Door deze wijk komt een groene vinger vanuit de Luchenseheide de wijk in. Hier komen woningen aan het bos met doorzichten naar buiten. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een woongebied (in de vorm van 15 bungalows, 5 vrijstaande woningen en maximaal 15 tiny houses) inclusief groen, water en infrastructuur. De bungalows en vrijstaande woningen zijn zelfbouwkavels. De grond voor de tiny houses zal in erfpacht worden uitgegeven.

Het stedenbouwkundig plan is gereed en vastgesteld en wordt verder uitgewerkt tot een technisch inrichtingsplan. Op het inrichtingsplan vinden nog de laatste wijzigingen plaats. Na vaststelling van het bestemmingsplan, gaat het inrichtingsplan richting het college voor vaststelling.

Het bestemmingsplan Fazantlaan-West heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen die hierop zijn binnengekomen, zijn beantwoord. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming

- Collegevoorstel om in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Fazantlaan-West, december 2023.
- Besluit gewijzigde uitgangspunten tiny houses (8 augustus 2023). Hierin zijn een aantal uitgangspunten met betrekking tot de tiny houses gewijzigd vastgelegd, zoals het uitgeven van de grond in erfpacht en een gewijzigde locatie ten opzichte van het eerdere besluit in 2021.



- Besluit Proeftuin Luchen (2021) waarin onder andere afwegingen zijn gemaakt over de locatie van circa 15 tiny houses, het tijdelijke karakter van het project en het type overeenkomst dat met toekomstige bewoners wordt gesloten.
- Besluit stedenbouwkundig plan Luchen Fazantlaan-West (8 augustus 2023), waarin het stedenbouwkundig plan van het plangebied is vastgesteld. Dit vormt de basis voor het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt.
- Bestemmingsplan Groot Luchen, 2015

Wat willen we bereiken

- Woningbouw, met de bijbehorende groen-, water- en infrastructurele voorzieningen
- Ruimte bieden voor vernieuwende woonvormen (vanwege de realisatie van maximaal 15 tiny houses in het plangebied)
- Het deelgebied van de wijk Luchen (juridisch) mogelijk maken

Argumenten

1.1 De zienswijze heeft tot wijziging van het (bestemmings)plan geleid

Het bestemmingsplan 'Fazantlaan-West' heeft van 13 december t/m 1 februari jl. ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn er negen zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de inrichting van het plangebied. De beantwoording op de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, evenals de ambtshalve wijzigingen, zijn bijgevoegd. Daarin zijn de wijzigingen kenbaar gemaakt.

2.1 Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen in Mierlo

De vraag naar woningen is groot: zowel landelijk als lokaal. Het plan Fazantlaan-West voorziet in de realisatie van 15 bungalows, 5 vrijstaande woningen en maximaal 15 tiny houses. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Geldrop-Mierlo.

2.2. Het plan voorziet in een experimentele woonvorm

Zoals in de vastgestelde woonvisie beschreven is er behoefte om ruimte te bieden voor vernieuwende woonconcepten, zoals tiny houses. In de woonvisie is de volgende definitie opgenomen:

"Tiny houses zijn gebouwd als primaire, volwaardige woningen op kleine schaal, niet als tweede woning of recreatiewoning. Mensen die een tiny house bouwen of laten bouwen doen dat bewust vanuit de behoefte een meer eenvoudig, duurzaam leven te leiden, met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Duurzaamheid, kwaliteit en vormgeving zijn daarbij belangrijk."



Door het organiseren van een experiment in de vorm van een pilotproject met tiny houses komt de gemeente in contact met mensen die klein wonen zien als levenswijze, waarbij financiële vrijheid, een kleine ecologische footprint en wonen met gelijkgestemden en creativiteit centraal staat. Om de kwaliteit te borgen, is een uitgebreid beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.3. Het plan zorgt voor een zachte overgang tussen de woonwijk Luchen en het buitengebied

Het plan is door middel van dit bestemmingsplan, uitvoerbaar. De regels maken woningbouw op deze locatie mogelijk. Er is veel rekening gehouden met aanleg en behoud van groen, gezien de ligging van het plangebied. Zo zijn er diverse groenstroken aangewezen, welke met bepaalde soorten beplanting in stand gehouden moeten worden.

3.1 We willen de (beeld)kwaliteit van het plan juridisch borgen

De ruimtelijke uitgangspunten zijn juridisch vertaald in het bestemmingsplan (positie en maatvoering woningen). In aanvulling hierop is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat regels bevat voor o.a. de materialisering en detaillering voor zowel de nieuwe woningen als de inrichting van het openbaar gebied (zie bijlage 4).

4.1 Er is sprake van een winstgevende grondexploitatie

De gronden waarvoor het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden zijn in eigendom van de gemeente. Over de gronden waarvoor het bestemmingsplan en de grondexploitatie ter vaststelling wordt aangeboden kan het volgende worden aangegeven:

- De gronden aan de noordwestzijde en de oostzijde van het plangebied Fazantlaan-West maken nu onderdeel uit van de grondexploitatie Groot Luchen. Dat betekent dat de historische verwervingskosten, plankosten en overige kosten naar rato van de overige gronden van Groot Luchen moeten worden toegerekend aan deze grondexploitatie. Deze kosten zijn verwerkt in de kolom huidige boekwaarde.
- De gronden aan de zuidwestzijde van het plangebied Fazantlaan-West stonden in de jaarrekening van 2023 geactiveerd onder de materiele vaste activa, gespecificeerd onder percelen Fazantlaan. Na vaststelling van de grondexploitatie zal boeking van de materiele vaste activa naar deze grondexploitatie plaatsvinden.

De hierboven beschreven boekwaarde met de nog verwachte kosten en opbrengsten (gebaseerd op het stedenbouwkundige plan van het vast te stellen bestemmingsplan), resulteren in een grondexploitatie met een verwacht eindsaldo van bijna €0,4 miljoen.

Kanttekeningen

1.1.1 Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden open voor beroep bij de Raad van State. Gezien de inhoud van de negen zienswijzen die ingediend zijn, achten wij het risico op beroep nihil. Dit gezien de vele gesprekken met de



omwonenden. De omwonenden worden nogmaals betrokken bij het inrichtingsplan, na vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1.2 De reacties op het inrichtingsplan worden afgewogen en eventueel meegenomen in het inrichtingsplan

Zoals eerder genoemd, bevatte de zienswijzen reacties op het inrichtingsplan. Deze zijn ook opgehaald gedurende de twee participatie avonden. Omdat er nog wat zorgen zitten bij omwonenden aan de noordzijde van het plan (Koolmees, Dagpauwoog en Zandoogje), komt er nog een extra – laatste – bijeenkomst voor deze betrokken omwonenden.

2.2.1 Het inrichtingsplan moet nog verder uitgewerkt worden

Het traject van het inrichtingsplan, een collegebevoegdheid, is enkele maanden geleden opgestart. Idealiter werd het inrichtingsplan op dit moment vastgesteld. Dit is niet aan de orde: aan de hand van voorgaande twee participatiebijeenkomsten, is er een groepje omwonenden wat graag nog een derde keer bijeen komt om een aantal zaken (focus op groen, zoals bv. hoogtes bomen, soorten beplanting, etc., en water) door te spreken. Er is toegezegd dit te doen. Omdat er nog wijzigingen kunnen ontstaan aan de hand van dit derde gesprek met betrekking tot het inrichtingsplan, wordt deze op een later moment door het college vastgesteld.

2.2.2 De kans bestaat dat er nader archeologisch onderzoek gedaan moet worden aan de noordzijde van het plangebied

Het rapport wat is opgesteld aan de hand van de proefsleuven, laat zien dat er kans is op een vervolgonderzoek in het noordelijke deel van het plangebied. Momenteel wordt beoordeeld of dit nodig is. Om eventuele archeologische waarde te borgen, blijven de dubbelbestemmingen archeologie 2 en 3 van kracht.

Wat gaan we daarvoor doen

- Na instemming van de raad zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd
- Er wordt nog een bijeenkomst georganiseerd voor de bewoners aan de Koolmees/de Dagpauwoog/het Zandoogje. Deze omwonenden hebben nog vragen/opmerkingen op/over het inrichtingsplan
- Definitieve uitwerking van het technische inrichtingsplan, berekenen kosten, en vaststelling door het college van B&W
- Bouwrijp maken plangebied
- Opstarten proces rondom Tiny Houses, opstarten proces rondom kavelverkoop

Wat mag het kosten



Op basis van bijgevoegde grondexploitatie is het verwachte eindresultaat ca. 0,4 miljoen. Zie bijlage 5.

Duurzaamheid

- In het beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan klimaat adaptief bouwen van woningen
- Bestaand beleid op gebied van duurzaamheid wordt toegepast

Burgerparticipatie

- Oktober 2023 inloopavond met uitwerking stedenbouwkundige schets, vormgeving tiny houses en groen en water. De vereiste beeldkwaliteit wordt zeer goed ontvangen, zeker voor de tiny houses
- Maart 2024 inloopavond voor direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Plan wordt goed ontvangen. Vragen over de groeninrichting/hoogte bomen/wandelpaden/privacy.

Evaluatie

Het tegelijkertijd werken aan het inrichtingsplan evenals het bestemmingsplan heeft voor- en nadelen. Enerzijds biedt het technische inrichtingsplan de mogelijkheid om het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan te optimaliseren. Anderzijds kan er ruis ontstaan over de status van elk type product. We hebben gemerkt dat de zienswijzen voornamelijk gefocust zijn op het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt echter door het college vastgesteld op een ander moment. Idealiter had dit bij dit besluit gezeten, maar omdat omwonenden aan de Koolmees/de Dagpauwoog/het Zandoogje behoefte hebben aan nog een moment om vragen te stellen, volgt dit later. Dit biedt de kans om eventuele opmerkingen nog mee te laten nemen in de uitwerking van het inrichtingsplan.

Bijlagen

Nr.	Betreft
1	Bestemmingsplan 'Fazantlaan-West' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding)
2	Nota zienswijzen
3	Nota ambtshalve wijzigingen
4	Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-West
5	Grondexploitatie Fazantlaan (<u>vertrouwelijke bijlagen</u>)
6	Raadsbesluit



Geldrop, 16 juli 2024


N.J.H. Scheltens
secretaris


J.C.J. van Bree
burgemeester