Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

Beslispunten
1. In te stemmen met de ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

Inleiding
In januari 2020 heeft de raad de ruimtelijke visie voor de Bleekvelden vastgesteld. In dit stuk is een ruimtelijk wensbeeld opgesteld met een indicatie verkavelingssuggestie. In de ruimtelijke visie zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd voor de transformatie van Bleekvelden naar woongebied. Tevens heeft er een beeldkwaliteitsplan voor de Bleekvelden ter inzage gelegen. Ook hierin zijn uitgangspunten vanuit de ruimtelijke visie nader uitgewerkt. Sinds de vaststelling van de ruimtelijke visie is er behoorlijk wat gebeurd. De projecten Loods 20 (loftwoningen) en Mierloseweg 40 hebben verder vorm gekregen. Daarnaast hebben we als gemeente subsidie ontvangen vanuit de woningbouwimpuls en is de woningmarkt flink veranderd. Op basis van de gemeentelijke woningbouwambities is verder invulling gegeven aan de ruimtelijke visie. Conclusie voor de Bleekvelden is dat de woningbouwambities vanuit de WBI op basis van de ruimtelijke visie uit 2020 niet in overeenstemming gebracht kunnen worden met de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Met name met betrekking tot de opgenomen bouwhoogtes (maximaal 3 a 4 lagen op de hoeken van het plangebied) in relatie tot het gewenste woningbouwprogramma en haalbare plannen lopen we vast. Daarom stellen we voor om de ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 vast te stellen.

Wat willen we bereiken
Met de realisatie van het nieuwe woongebied de Bleekvelden willen we

1. Het bedrijventerrein aan de Bleekvelden transformeren naar woongebied;
2. de wijk Braakhuizen-Zuid een kwaliteitsimpuls geven;
3. Een groot aantal betaalbare woningen realiseren voor onze inwoners.
4. De ontwikkeling fasegewijs (kunnen) realiseren.

Argumenten
1.1 Eerder vastgestelde ruimtelijke visie sluit niet meer aan bij de woningmarkt en woningbouwambities
In de in 2020 vastgestelde ruimtelijke visie werden de ambities weergegeven voor de Bleekvelden. Inmiddels is de woningmarkt behoorlijk veranderd. Als gemeente willen we sterker inzetten op betaalbare woningen zowel in de koop- als in de huursector. Vanuit de Centrum Impuls Geldrop ligt er voor de Bleekvelden de ambitie om 219 woningen te realiseren. Om deze aantallen te kunnen realiseren en te komen tot financieel haalbare plannen is het noodzakelijk om de maximale bouwhoogtes uit de ruimtelijke visie bij te stellen. Tevens zijn plannen voor loods 20 (voormalige gemeentewerf) en de Mierloseweg 40 verder uitgewerkt. Ook de plannen voor de Mierloseweg 28-38 worden steeds concreter. Met de totstandkoming van deze plannen is het ook noodzakelijk om uitspraken te doen over de andere locaties op de Bleekvelden. Met deze visie wordt hier invulling aan gegeven zodat het gebied fasegewijs kan transformeren, maar toch als één gebied ontwikkeld kan worden.

1.2. Hoogte opzoeken om kwaliteiten te behouden
In de ruimtelijke visie wordt aangegeven dat ten behoeve van een goed toekomstig woon- en leefklimaat het wenselijk is om het gebied flink te vergroenen. Binnen het stedelijk gebied zijn hierover ook afspraken gemaakt. Om deze ambitie te verenigen met de volkshuisvestelijke ambities op deze locatie is in de voorliggende visie gezocht in bouwvolumes met meer hoogte, zodat er ook op de

'vloer' voldoende ruimte is om groen te kunnen realiseren en het gebied klimaat robuust en hittestressbestendig te ontwikkelen.

2.1 Andere volkshuisvestelijke ambities
In de analyse van de ruimtelijke visie uit 2020 wordt uitgegaan van luxe appartementen op deze locatie. Dit terwijl we in het kader van CIG juist in willen zetten op de betaalbare categorieën (o.a. op de Bleekvelden). In de al bekende plannen wordt ingezet op zowel koop- als huur met het merendeel daarvan in de betaalbare categorieën middenhuur en koop- onder de NHG-grens. Deze strategie willen we ook op de andere planlocaties doorzetten. Omdat de wijk Braakhuizen-Zuid al een flink aandeel sociale huurwoningen kent willen we geen nieuwe sociale huur toevoegen, maar inzetten op middenhuur <€ 1.000,- en koopwoningen onder de NHG-grens < € 355.000 in het hele plangebied. Voor het totale plangebied hebben we de ambitie om 60% te bouwen in deze categorieën.

Kanttekeningen
1.1 Hogere bouwhoogtes kunnen leiden tot meer bezwaren
Vanuit de omwonenden kunnen hogere bouwhoogtes leiden tot meer bezwaren tegen het plan. De hoogteaccenten zijn echter voornamelijk gelegen richting het Dommeldal, dit omdat hier een hogere bouwhoogte in de ruimte passender is en tevens omdat hier minder omwonenden zijn. Aan de Mierloseweg ter hoogte van nummer 30 is nu één hoogteaccent voorzien van 5 bouwlagen.

2.1 Fasegewijze ontwikkeling zorgt in tussenfase voor mogelijke overlast omwonenden
Toekomstige bewoners van het gebied de Bleekvelden kunnen vanwege de fasegewijze ontwikkeling overlast ondervinden van bouwwerkzaamheden of van de nog aanwezige bedrijven.

3.1 Volledige realisatie visie noodzakelijk voor kwalitatief gewenste transformatie
Om een volledige transformatie van het woongebied te kunnen realiseren is het dan ook noodzakelijk dat de ruimtelijke visie (en transformatie van bedrijventerrein naar woongebied) in zijn volledigheid wordt gerealiseerd. Dat betekent inclusief de locatie van de Gamma, aangezien hier het grootste het groene middengebied gerealiseerd zal worden. Zolang dit niet het geval is zal er vanuit het oogmerk van bedrijven & milieuzonering en klimaatadaptatie, groen & hittestress nog niet sprake zijn van een gewenst woon- en leefklimaat. Ook kan het zo zijn dat er voor de tijdelijkheid sprake is van een hogere parkeerdruk voor bezoekers.

Wat gaan we daarvoor doen
Met de ruimtelijke visie 2022 kunnen we de planvorming van de resterende planlocaties aan de Bleekvelden verder oppakken. Dit met als doel uiteindelijk de volledige transformatie van het bedrijventerrein naar woongebied op de middellange termijn (8 jaar).

Wat mag het kosten
De ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 wordt vertaald in bestemmingsplannen. In deze fase dienen ook anterieure overeenkomsten te worden gesloten. Tevens beschikt de gemeente met de verkregen subsidie in het kader van de woningbouwimpuls over middelen om eventuele tekorten bij bouwplannen op te vangen.

Duurzaamheid
De nieuwe woningen binnen het plangebied Bleekvelden worden volledig gasloos uitgevoerd en conform het bouwbesluit gerealiseerd. Binnen het plan is tevens aandacht voor klimaatrobuust bouwen en ontwikkelen. Door toevoeging van groen en het verminderen van verharding neemt ook de hittestress in dit gebied af.

Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Burgerparticipatie
In het kader van deze ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 hebben er met de eigenaren binnen het plangebied gesprekken plaatsgevonden. Omwonenden zijn van de wijzigingen in de ruimtelijke visie en de voortgang van het project per brief geïnformeerd. Met deze brief worden ze uitgenodigd bij vragen zich aan te melden voor een inloopmoment. In eerder stadium is de transformatie van het bedrijventerrein de Bleekvelden naar woongebied samen met de ruimtelijke visie al opgenomen in het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen Zuid. In dit kader heeft participatie plaatsgevonden.

Evaluatie
De ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 wordt samen met de eigenaren omgezet in concrete plannen met de daarbij horende afspraken.

Bijlagen:
1. Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

Geldrop, 6 september 2022

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

1334018