Geldrop-Mierlo

Beheersverordening Kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop

NL.IMRO.1771.BVpandencentrum-VA01

Toelichting

Vastgesteld 30 mei 2023

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Geldende plannen 3
1.3 Plangebied 4
1.4 Leeswijzer 6
2. Beleidskader 7
2.1 Ontwikkelvisie Centrum Geldrop 7
2.2 Beeldkwaliteitplan centrum Geldrop 9
2.3 Beeldboek centrum Geldrop 9
3. De beheersverordening 11
3.1 Opzet beheersverordening 11
3.2 Bestemmingsregeling 11
4. Uitvoerbaarheid 13
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13
4.2 Economische uitvoerbaarheid 13

Bijlagen

1. Beeldboek Karakteristieke panden centrum Geldrop
2. Nota van inspraak

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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 de in 2022 vastgestelde 'Ruimtelijke kaders centrum Geldrop'.

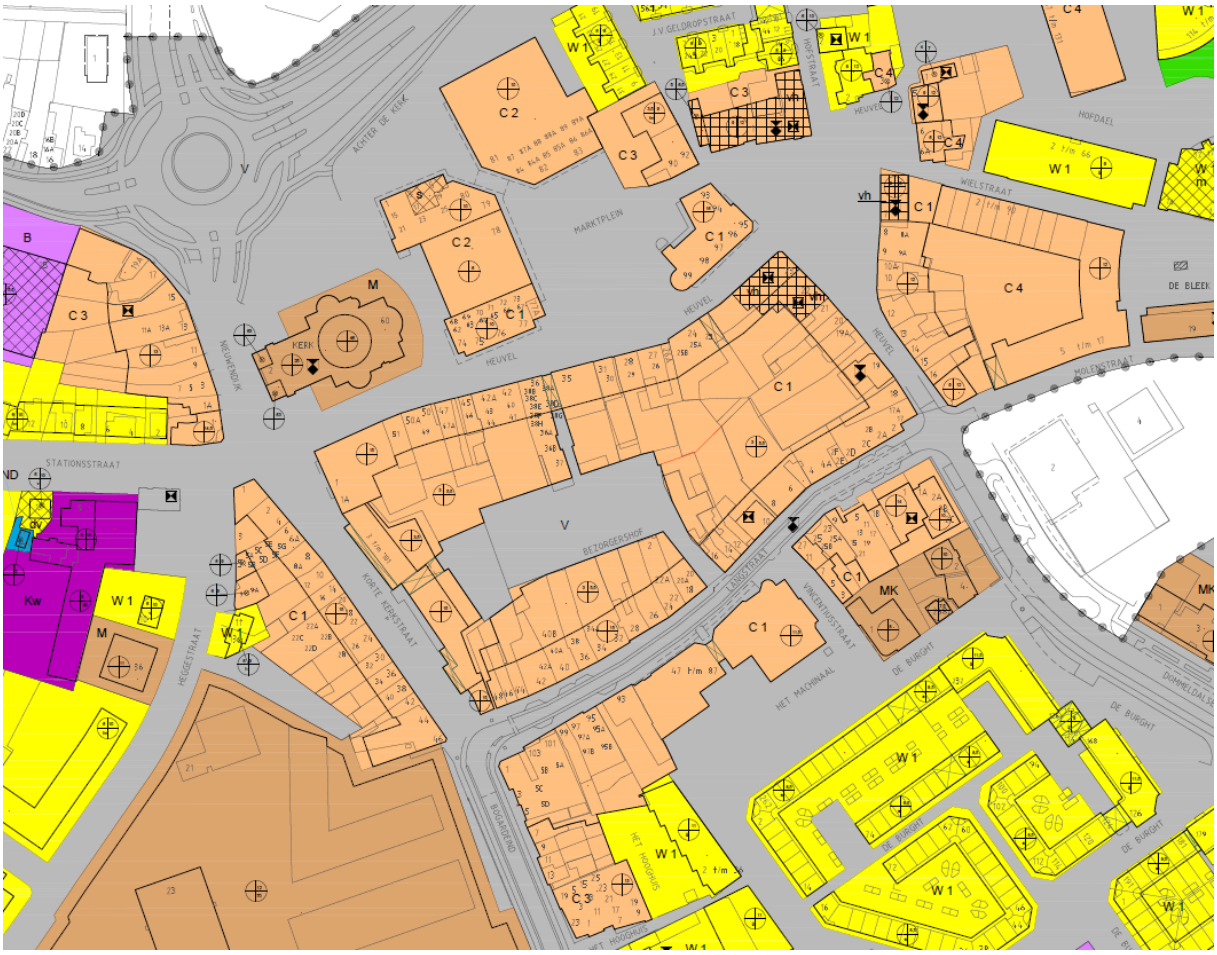
Tegelijkertijd hebben we in het centrum van Geldrop te maken met veelal verouderde planologische regels (beheersverordening Kern Geldrop) die ruimte bieden aan ontwikkelingen die niet meer passen binnen de huidige Ontwikkelvisie en Ruimtelijke kaders voor het centrum van Geldrop.

Om dit soort ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan heeft de gemeenteraad op 8 oktober 2020 een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 12 juli 2021 werd opgevolgd door een nieuw (aangepast) voorbereidingsbesluit. In navolging hierop besloot de raad op 7 juni 2022 twee afzonderlijke voorbereidingsbesluiten te nemen. Te weten een voorbereidingsbesluit voor de percelen rond het Bezorgershof met de (ruime) bestemming Centrumdoeleinden 1 en een afzonderlijk voorbereidingsbesluit voor percelen in het centrum van Geldrop met daarop karakteristieke c.q. beeldbepalende panden. Dit betreft panden zonder monumentenstatus, maar die op grond van hun beeldbepalende c.q. karakteristieke waarde wel behoudenswaardig zijn. Op grond van de geldende planologische regels worden deze panden echter niet beschermd tegen sloop en/of (ongewenste) verbouw.

Onderliggende beheersverordening voorziet in een partiële herziening van de geldende beheersverordening Kern Geldrop die is gericht op het behoud van de waardevolle panden in het centrum van Geldrop.

1.2 Geldende plannen

Op 22 september 2005 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo het bestemmingsplan 'Centrum Geldrop' vastgesteld. Het historische centrum van Geldrop (Heuvel, Nieuwendijk/Kort Kerkstraat, Langstraat, Bogardeind) is hierin voorzien van de flexibele bestemmingen Centrumdoeleinden 1 t/m 4. Met name de bestemming Centrumdoeleinden 1 (Heuvel, Korte Kerkstraat, Langstraat) kent ruime mogelijkheden voor functiewijzigingen en binnen het zogenaamde carré (=buitenrand Bezorgershof) bovendien ruime bouwmogelijkheden met een standaard bouwhoogte van 15 meter.
Het bestemmingsplan kent verder een regeling die de binnen het plangebied aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten beschermd.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan ‘Centrum Geldrop’

Op 15 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo de ‘Beheersverordening kern Geldrop’ vastgesteld. Deze beheersverordening verving het tot dan toe geldende bestemmingsplan ‘Centrum Geldrop’. In de beheersverordening zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan ‘Centrum Geldrop’ integraal overgenomen. Zodoende gelden tot de dag van vandaag de planologische regels uit 2005.

Op 17 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo de ‘Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo’ vastgesteld. Het betreft een partiële herziening van geldende beheersverordening(en) en bevat aanvullende regels voor parkeren en laden en lossen.

Op 2 maart 2020 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo de ‘Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo’ vastgesteld. Ook dit betreft een partiële herziening van de geldende beheersverordening(en) en bevat aanvullende regels voor o.a. woningsplitsing en kamerverhuur.

1.3 Plangebied

Het plangebied beperkt zich tot de percelen met daarop karakteristieke c.q. beeldbepalende panden, zoals beschreven in het ‘Beeldboek centrum Geldrop’, met uitzondering van de percelen die onderdeel uitmaken van het zogenaamde Carré (Heuvel 19a, 20-21, 30-31, 45-46, 47, 50 en 50a en Langstraat 4, 12, 22-24, 28-30 en 34). Deze panden zullen worden betrokken in een apart bestemmingsplan dat de gemeente gaat opstellen voor alle gronden rond het Bezorgershof.

Ten opzichte van het vorig jaar genomen voorbereidingsbesluit ‘Waardevolle panden centrum Geldrop’ (NL.IMRO.1771.VBBpandencentrum-VA01) is één pand toegevoegd. Dit betreft het perceel Heuvel 8 (voormalige apotheek Hofdael).

In onderstaande figuren zijn de betreffende adressen en het plangebied weergegeven.

Adres	Bestemming	Huidige Functie
Heuvel 2	Wonen 1	woonhuis
Heuvel 3	Centrumdoeleinden 4	woonhuis en bedrijfsruimte
Heuvel 6-6a	Centrumdoeleinden 4	woonhuis en kantoor
Heuvel 8	Centrumdoeleinden 4	winkel met appartementen
Heuvel 10-10a	Centrumdoeleinden 1	kapsalon, horeca en wonen
Heuvel 12	Centrumdoeleinden 1	woonhuis en bedrijfsruimte
Heuvel 13-14	Centrumdoeleinden 1	winkel
Heuvel 16	Centrumdoeleinden 1	winkel en woonhuis
Hofstraat 4a	Maatschappelijke en Kantoordoeleinden	fietsenstalling gemeentehuis
Langstraat 99	Centrumdoeleinden 1	horeca
Vincentiusstraat 3-7	Centrumdoeleinden 1	kantoor
Korte Kerkstraat 6-6a	Centrumdoeleinden 1	Winkel en woningen
Nieuwendijk 17	Centrumdoeleinden 3	horeca en wonen
Nieuwendijk 19	Centrumdoeleinden 3	horeca en wonen
Stationsstraat 1	Centrumdoeleinden 1	horeca
Bogardeind 1	Centrumdoeleinden 1	kantoor
Molenstraat 1	Centrumdoeleinden 1	kantoor/winkel
Molenstraat 8	Maatschappelijke doeleinden	jongerencentrum

Figuur 2: Adressen met waardevolle panden

Figuur 3: Plangebied

1.4 Leeswijzer

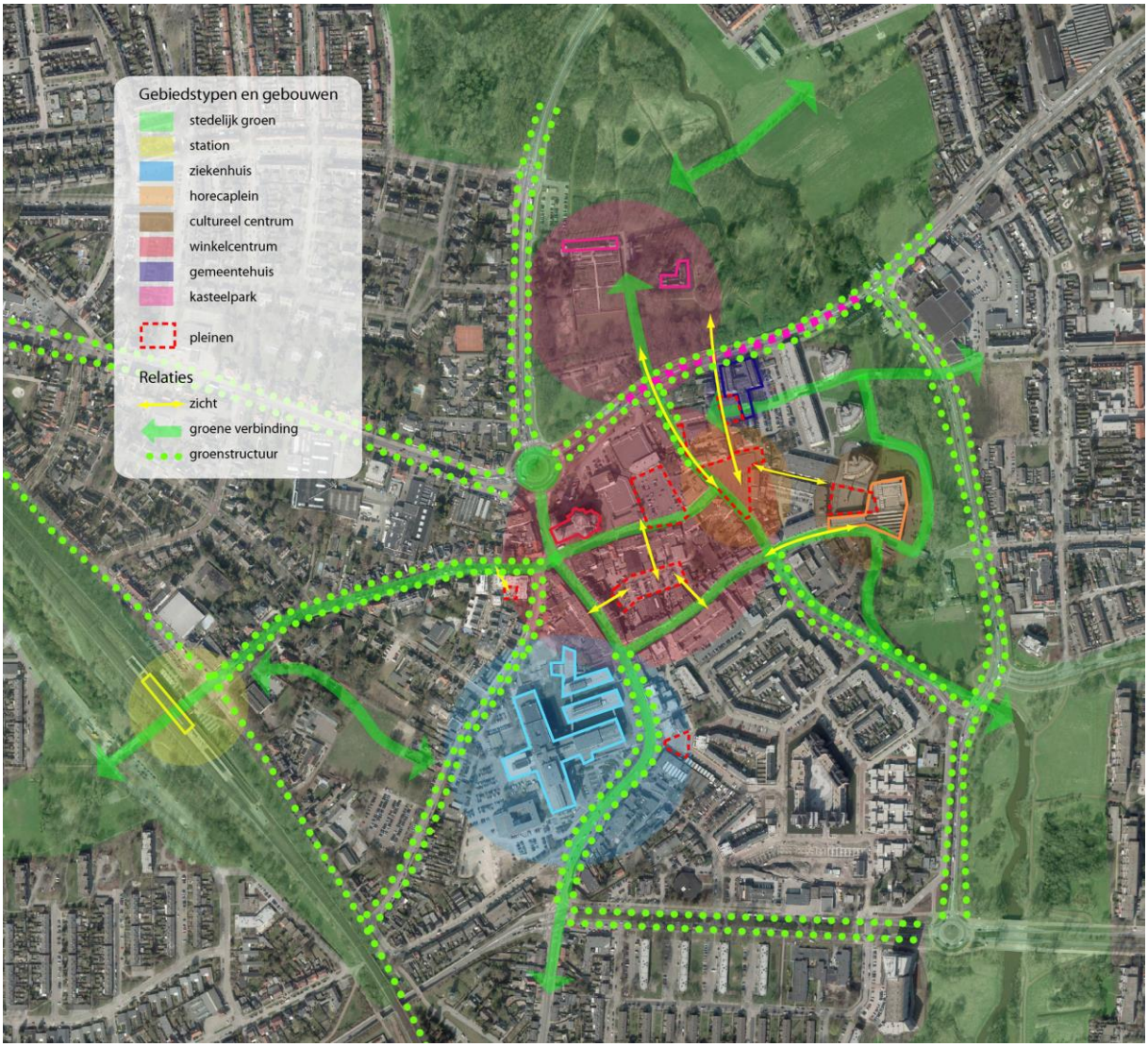
Deze beheersverordening bestaat uit een juridisch bindende verbeelding met bijbehorende regels en uit een (beleidsmatige) toelichting, die geen juridisch bindend karakter heeft.

Na dit inleidende hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 van deze toelichting het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan deze beheersverordening. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de werking en juridische regeling van deze beheersverordening. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (procedure) van dit plan.

2. Beleidskader

2.1 Ontwikkelvisie Centrum Geldrop

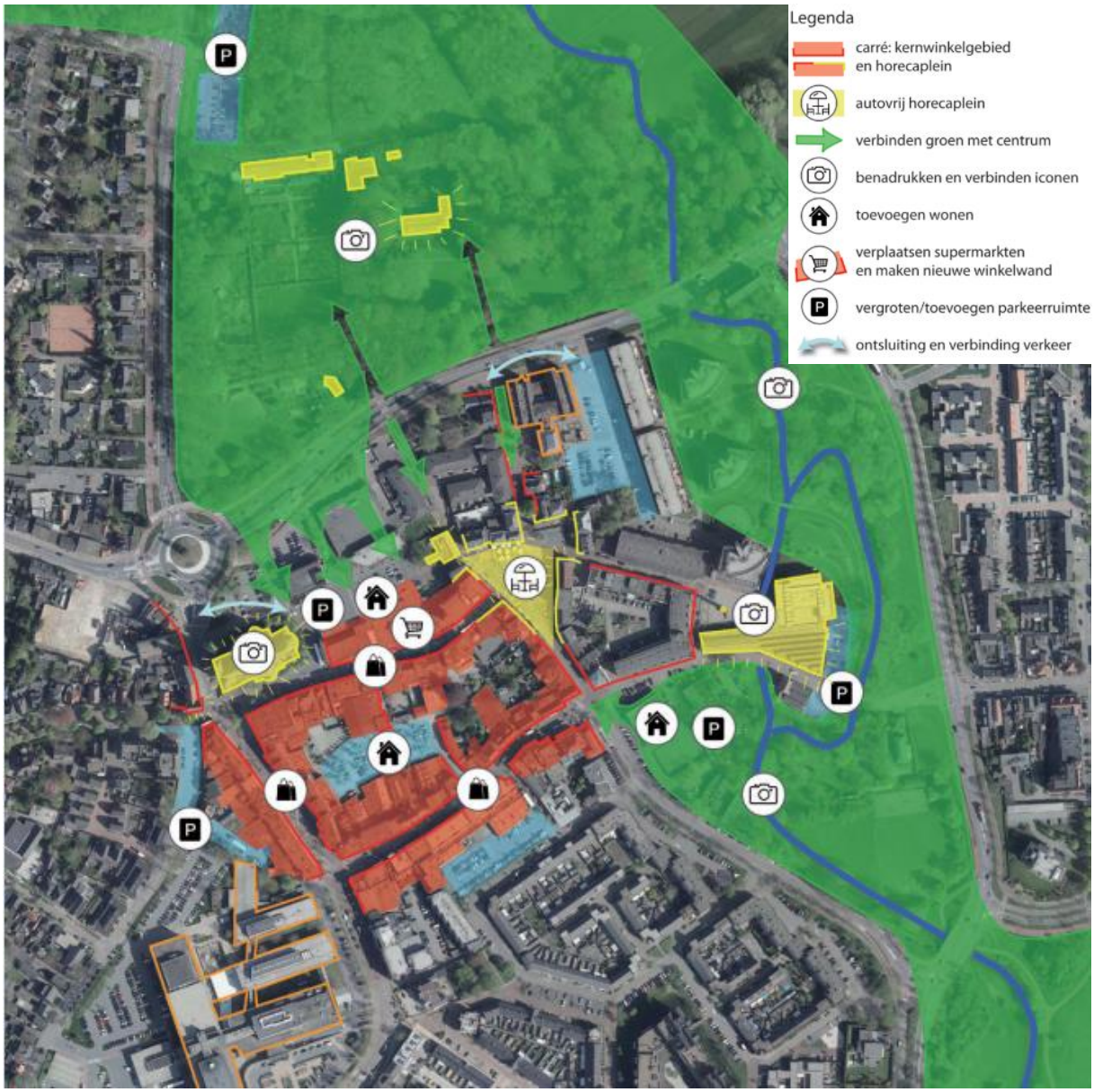
Op 30 september 2013 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo de Ontwikkelvisie Centrum Geldrop vastgesteld. Deze gaf uitvoering aan het raadsbesluit van 5 maart 2012, waarin werd besloten om, gezien de economische situatie van destijds, het in 2008 vastgestelde Masterplan voor het centrum te herijken. De Ontwikkelvisie geeft prioriteit aan het versterken van het winkelgebied. De visie gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het centrum van Geldrop en beschrijft de cultuurhistorische waarde van het carré en andere cultuurhistorische waarden in het centrum. Deze cultuurhistorische waarden vormen een belangrijke drager voor het versterken van het centrum. Uitgangspunt hierbij is dat bij nieuwe ontwikkelingen zowel de kenmerkende structuur van het carré als de monumentale gebouwen binnen het carré gekoesterd dienen te worden.



Figuur 4: Visiekaart Centrum Geldrop (2013)

Door nieuwe ontwikkelingen in de retailsector en de samenleving als geheel ontstond in 2019 de behoefte om de Ontwikkelvisie uit 2013 te verdiepen en aan te vullen. De nieuwe Ontwikkelvisie Centrum Geldrop werd in december 2019 vastgesteld. Deze Centrumvisie 2.0 geeft de

ontwikkelingsrichting voor het centrum van Geldrop richting 2030 en geeft antwoord op de vraag hoe we er (gezien verschillende demografische, technologische, economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen) voor kunnen zorgen dat het centrum een kloppend hart van Geldrop is en blijft.



Figuur 5: Visiekaart Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop (2019)

De visie is tot stand gekomen in samenspraak met bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, culturele instellingen en evenementenorganisaties, en onderscheidt drie belangrijk waarden waarlangs toekomstige ontwikkelingen moeten plaatsvinden; compact, vitaal en gastvrij.

Eén van de opgaven die de Ontwikkelvisie Centrum Geldrop benoemt is het behoud van karakteristieke en beeldbepalende panden. Deze panden geven identiteit en karakter aan het centrum van Geldrop en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Beeldkwaliteitplan centrum Geldrop

Als uitwerking van de in 2013 vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum Geldrop heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo op 11 juli 2016 het Beeldkwaliteitplan Centrum Geldrop vastgesteld. Doel van het plan is om de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied te verbeteren door het opstellen van criteria voor de architectonische uitstraling van de gebouwen en de kwaliteit van de buitenruimte. Het plan bevat een uitgebreide analyse van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, die de basis vormt voor de gewenste ambitie voor de beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Voor de bebouwing vormt de historische pandsgewijze ontwikkeling het belangrijkste uitgangspunt voor de gewenste beeldkwaliteit. Hiermee wordt vastgehouden aan de historische kleinschalige bebouwingsstructuur, gebaseerd op de menselijke maat met als resultaat een gevarieerd en levendig straatbeeld.

2.3 Beeldboek centrum Geldrop

Verschillende panden in het centrum zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Op grond van deze monumentenstatus zijn deze panden wettelijk beschermd. In het centrum van Geldrop bevinden zich ook veel andere panden zonder monumentenstatus, maar die door hun architectonische, stedebouwkundige en/of cultuurhistorische waarde wel beeldbepalend en karakteristiek zijn voor het centrum. Ze dragen op een belangrijke manier bij aan de ruimtelijke kwaliteit, het dorpsbeeld en de identiteit van het centrum van Geldrop. In de centrumvisie is het behoud van deze panden daarom ook als belangrijke opgave benoemd.

Figuur 6: Overzicht monumentale en karakteristiek panden.

Om uitvoering te geven aan deze opgave heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een Beeldboek opgesteld. Het Beeldboek beschrijft de historische ontwikkeling van het centrum van Geldrop en bevat (per straat) een inventarisatie van de beeldbepalende panden. Per pand zijn de karakteristieke, te behouden waarden van het pand beschreven. Daarnaast zijn op grond van een verkenning van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (Odzob) in de bijlage de cultuurhistorische waarden van de panden beschreven.

Het Beeldboek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

3. De beheersverordening

3.1 Opzet beheersverordening

Deze beheersverordening betreft een zogenaamde partiële herziening. Dit betekent dat de vigerende beheersverordening(en) van kracht blijven en alleen worden herzien (aangevuld) voor de onderdelen die in onderhavige beheersverordening zijn beschreven, te weten de bescherming van de beschreven beeldbepalende panden.

Onderhavige beheersverordening is opgesteld conform de Wro en Bro alsmede de RO - Standaarden 2012. Dit betekent dat de beheersverordening bestaat uit een verbeelding met regels en een toelichting daarop en dat de beheersverordening digitaal raadpleegbaar is op de landelijk voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Bestemmingsregeling

Het juridische bindende deel van onderhavige beheersverordening (de bestemmingsregeling) bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels.

De verbeelding van de beheersverordening bestaat uitsluitend uit een plancontour (=plangebied). De regels van het plan gelden binnen de begrenzing van dit plangebied.

De regels in de beheersverordening zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Artikel 1 omvat de voor het plan van belang zijnde begripsbepalingen. Voor het overige blijven de begrippen van de reeds geldende beheersverordeningen ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
Artikel 2 beschrijft hoe onderhavige beheersverordening zich verhoudt tot de reeds geldende beheersverordeningen.

Artikel 3 bevat de daadwerkelijke regels voor waardevolle panden die gelden als toevoeging op de reeds bestaande regels uit de 'Beheersverordening Kern Geldrop'. Dit betekent dat aan de vigerende 'Beheersverordening Kern Geldrop' in de vorm van een dubbelbestemming een extra artikel 21A wordt toegevoegd met de volgende onderdelen:

> Artikel 21A.1 bevat de doeleindeomschrijving. Deze bepaalt dat ter plaatse van onderhavige beheersverordening de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van de aanwezige beeldbepalende panden, zoals beschreven in het Beeldboek dat als bijlage bij de regels is opgenomen.
>
> De bouwregels in artikel 21A.2 bepalen dat de waardevolle bebouwing in principe behouden dient te blijven. Dat wil zeggen dat bouwwerkzaamheden geen afbreuk mogen doen aan de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm) en gevelindeling van de beeldbepalende panden, voor zover gelegen aan openbaar toegankelijk gebied,. Ter

beoordeling hiervan wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke welstand- en erfgoedcommissie (v.a. 1-1-2014 'Adviescommissie omgevingskwaliteit').

De nadere eisen regeling in artikel 21A.3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om in het kader van een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen, nadere eisen te stellen aan de vormgeving, afmeting en de plaats van bebouwing van bestaande beeldbepalende panden, in die zin dat aangesloten moet worden bij de uitwendige hoofdvorm bepaald door onder meer de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en gevelindeling en karakteristieke elementen, in samenhang met het bestaande stedenbouwkundige beeld op het moment de van inwerkingtreding van de beheersverordening en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het pand.

Artikel 21A.4 bevat regels die (gedeeltelijke of volledige) vervanging van bestaande panden mogelijk maken. Het eerste lid bepaalt dat het in principe verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag beeldbepalende panden of objecten geheel of gedeeltelijk te slopen. Het tweede lid bevat de voorwaarden (uitzonderingen) waaronder een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken kan worden verleend. Van belang hierbij is dat naar evenredigheid rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande beeldbepalende pand. Hierbij mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het pand.

Artikel 21A.5 bevat een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan burgemeester en wethouders de dubbelbestemming Waardevolle bebouwing van een pand kunnen verwijderen, indien ter plaatse geen beschermenswaardig ruimtelijk historisch beeld of beschermenswaardige cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels bestaan enkel uit de slotregel (artikel 4). Deze geeft aan aangegeven op welke wijze de regels van de beheersverordening aangehaald dienen te worden.

Bijlagen

In bijlage 1 bevat een kaart met daarop de percelen met waardevolle panden.
In bijlage 2 is het "Beeldboek Karakteristieke panden centrum Geldrop" opgenomen.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een beheersverordening is bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen. De Wet ruimtelijke ordening schrijft geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening voor. Anders dan bij bijvoorbeeld een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om een ontwerp van de beheersverordening ter visie te leggen voor zienswijzen. Ook de gemeentelijke inspraakverordening stelt geen inspraak verplicht inzake het vaststellen van een beheersverordening. Voor onderhavige is wel inspraak verleend. Deze is beperkt tot de eigenaren van de panden die onderdeel uitmaken van onderhavige beheersverordening. Zij zijn middels een brief (d.d. 23-2-2023) geïnformeerd over de mogelijkheid om tot uiterlijk 24 maart 2023 een inspraakreactie in te dienen bij de gemeente.

Er zijn 3 inspraakreacties ingediend. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van de beheersverordening (zie bijlage).

De beheersverordening is op 30 mei 2023 door de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld Het is niet mogelijk om tegen dit besluit beroep aan te tekenen. De beheersverordening treedt de dag na publicatie in werking.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan of beheersverordening een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Met onderhavige beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en wordt geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt. Het verhalen van gemeentelijke kosten (verplicht kostenverhaal) is niet aan de orde. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Bijlagen