Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Grote Bos

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Grote Bos, Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPGroteBos-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen mer-procedure te doorlopen.

Inleiding
Op de locatie aan de Grote Bos te Geldrop was het Strabrecht College gevestigd. De voormalige schoolgebouwen zijn gesloopt en op de hoek van de Grote Bos en Dwarsstraat is een nieuw schoolgebouw gerealiseerd. De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens om de vrijgekomen locatie in te richten als woongebied waarbij de woningen worden gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex. Omdat de realisatie van dit appartementencomplex niet rechtstreeks mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan is er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Bos, Geldrop' heeft met ingang van 9 juni 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Het college heeft naar aanleiding van deze zienswijzen het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast.

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

Argumenten
1.1 Het plan draagt bij aan de vraag naar woningbouw
Met dit plan wordt het mogelijk om 73 appartementen te realiseren op het perceel aan de Grote Bos. In de bestemmingsregels is opgenomen dat in ieder geval 30% van de woningen gerealiseerd dient te worden in sociale koop- of huurappartementen. Met Woonbedrijf wordt gesproken om op deze locatie 27 sociale huurappartementen te realiseren. Het overige gedeelte zal in de middeldure en vrije sector gerealiseerd gaan worden.

2.1 Plan voldoet aan financiële taakstelling
waarbij rekening gehouden zal worden met de afspraken zoals gemaakt in de op regionaal niveau gesloten Woondeal. Dit om ook te kunnen voldoen aan de financiële taakstelling die uw raad heeft omgelegd, waarbij er binnen dit project een opbrengst gerealiseerd dient te worden van 1.9 mio.

3.1 De ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond
In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het beoogde plan voor de Grote Bos 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. Op verzoek van indieners van zienswijzen is er een parkeerdrukmeting uitgevoerd, een bezonningstudie opgesteld en is de quickscan flora en fauna geactualiseerd.

Kanttekeningen
1.1 Realisatie woningbouwplan laatste schakel in de omgeving

De realisatie van het woningbouwplan is een laatste schakel in de transformatie van een gebied. Het Strabrecht College is verplaatst, de voormalige westvleugel en het oude college gesloopt, gebouw Heide is gerealiseerd. Dit alles heeft geleid tot een nieuwe situatie ten opzichte van ruim 5 jaar geleden en een lange periode van sloop- en bouwactiviteiten. Hiermee is bijvoorbeeld de parkeerdruk verschoven wat heeft geleid tot overlast bij omwonenden. In het kader van het gebiedsproces, wat voor (en tijdens) de bestemmingsplanprocedure heeft gelopen is getracht om aan de bezwaren tegemoet te komen. Bijvoorbeeld door het gezamenlijke parkeerterrein te realiseren met het Strabrecht College en Anna.

Op dit moment is er daar sprake van overcapaciteit van parkeerplaatsen, doordat deze in de toekomst pas in gebruik worden genomen door de bewoners van het nog te realiseren appartementencomplex. Deze oplossing die samen met het Strabrecht College en omwonenden tot stand is gekomen heeft geleid tot een flinke afname van de overlast.

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.

Wat mag het kosten
Alle kosten voor het plan Grote Bos vallen binnen de grondexploitatie en is sluitend. Er wordt voldaan aan de financiële taakstelling die door uw raad is opgelegd.

Duurzaamheid
Op grond van de nog uit te voeren aanbesteding 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
Mede in het kader van het woningbouwplan heeft er medio 2022 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hiervoor waren alle direct omwonenden uitgenodigd. Nadien is het plan op een aantal onderdelen aangepast, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Tevens zijn er een aantal keukentafelgesprekken gevoerd, waarbij maatafspraken zijn gemaakt, bijvoorbeeld over groenaanplant.

Bijlagen:
1. Bestemmingsplan Grote Bos Geldrop
2. Beantwoording zienswijze inclusief onderzoeken

Geldrop, 31 oktober 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

1136979