Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Beheersverordening Kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop

Beslispunten

1. De 'Beheersverordening Kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BVpandencentrum-VA01 vaststellen.
2. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de inspraakreacties.

Inleiding
In de vergadering van 7 juni 2022 heeft uw raad twee afzonderlijke voorbereidingsbesluiten genomen. 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. Betreffende waardevolle panden zijn beschreven in het 'Beeldboek Centrum Geldrop'. Op grond van de geldende planologische regels worden deze panden echter niet beschermd tegen sloop en/of (ongewenste) verbouw. Voorliggende beheersverordening voorziet hier wel in door de geldende beheersverordening Kern Geldrop op onderdelen te herzien.

Wat willen we bereiken
We willen waardevolle panden in het centrum van Geldrop, die op dit moment planologisch niet worden beschermd, beschermen tegen sloop en ongewenste verbouwingen.

Argumenten
1.1 Het voorbereidingsbesluit dient te worden opgevolgd
Op grond van het vorig jaar juni genomen voorbereidingsbesluit 'Waardevolle panden centrum Geldrop' dienen op dit moment alle aanvragen voor sloop- en bouwactiviteiten aan betreffende panden te worden aangehouden. Het voorbereidingsbesluit loopt echter na een jaar af. Dit betekent dat per 15 juni 2023 de nu geldende bescherming vervalt. Het voorbereidingsbesluit dient daarom uiterlijk voor deze datum opgevolgd te worden met een nieuwe planologische maatregel. De voorgestelde herziening van de beheersverordening voorziet hierin.

1.2 Behoud van waardevolle panden draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit
In de 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' is het behouden van karakteristieke en beeldbepalende panden als belangrijke opgave benoemd. Ze geven het centrum identiteit en dragen op een belangrijke manier bij aan het dorpsbeeld. Door hun architectonische kwaliteit en de vaak prominente locatie in de stedenbouwkundige structuur bieden ze een

meerwaarde voor het creëren van een aantrekkelijk centrum om te wonen, werken en te verblijven.

1.3 Nieuwe ontwikkelingen blijven mogelijk
De regels in voorliggende beheersverordening beogen de aangewezen waardevolle panden in beginsel te behouden. Dat wil zeggen dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm) en gevelindeling van het pand, voor zover gelegen aan openbaar toegankelijk gebied. Verbouwingen die deze karakteristieken niet schaden blijven dus gewoon toegestaan. Ook voorziet voorliggende beheersverordening in de mogelijkheid om het pand te slopen. Voorwaarde hierbij is wel dat de nieuwbouw de oorspronkelijke hoofdvorm en gevelindeling van het gesloopte pand respecteert.

2.1 De inspraakreacties geven geen reden tot aanpassing van de beheersverordening
Hoewel de wet geen verplichte procedure voor de vaststelling van een beheersverordening kent en ook de gemeentelijke inspraakverordening geen inspraak verplicht stelt, is voor voorliggende beheersverordening uit het oogpunt van zorgvuldigheid wel inspraak verleend aan de eigenaren van de waardevolle panden. Drie pandeigenaren hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Zij vrezen met name dat zij door de nieuwe regels te veel beperkt zullen worden in toekomstige ontwikkelmogelijkheden. Zoals hiervoor beschreven blijven nieuwe ontwikkelingen ook op grond van de nieuwe beheersverordening mogelijk. Het college ziet daarom in de inspraakreacties geen reden tot wijziging van de beheersverordening. De volledige beantwoording is opgenomen in bijgevoegde Nota van inspraak, die tevens als bijlage bij de toelichting van de beheersverordening is opgenomen.

Kanttekeningen
1.1 Niet alle waardevolle panden uit het Beeldboek zijn in voorliggende beheersverordening betrokken
Het vorig jaar genomen voorbereidingsbesluit 'Waardevolle panden centrum Geldrop' heeft conform het (concept) Beeldboek betrekking op 27 panden in het centrum van Geldrop. 10 van deze panden maken onderdeel uit van het zogenaamde carré en vallen tevens onder het voorbereidingsbesluit 'Bezorgershof'. Voor deze gronden rond het Bezorgershof, waaronder de 10 waardevolle panden aan de Heuvel en Langstraat, gaat de gemeente een apart bestemmingsplan opstellen. Om deze reden zijn deze panden uit voorliggende beheersverordening gehaald.
N.B. Ten opzichte van het voorbereidingsbesluit 'Waardevolle panden centrum Geldrop' zijn op advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie drie nieuwe panden toegevoegd, waarvan enkel het pand aan Heuvel 8 onderdeel uitmaakt van voorliggende beheersverordening.

1.2 Ook buiten het centrum van Geldrop staan waardevolle panden
Ook in de rest van Geldrop en in Mierlo staan waardevolle panden die niet zijn aangemerkt als gemeentelijk- of rijksmonument en daardoor ook het risico lopen te worden gesloopt of verbouwd. Voorliggende beheersverordening biedt hiertegen evenmin bescherming. De

focus voor de bescherming van deze panden ligt op het centrum van Geldrop, omdat wij in dit deel van onze gemeente vanuit de Centrumimpuls Geldrop de komende jaren de meeste ontwikkelingen voorzien. Het belang om waardevolle panden te beschermen is hier daarom het grootst. Bovendien gelden op andere plekken binnen de gemeente op grond van de geldende bestemmingsplannen/ beheersverordeningen vaak minder ruime bouwmogelijkheden.

1.3 De beheersverordening leidt mogelijk tot planschade
Uw besluit tot vaststelling van voorliggende beheersverordening staat niet open voor bezwaar en beroep bij de Raad van State, maar heeft mogelijk wel planschade tot gevolg.

Wat gaan we daarvoor doen
Het besluit tot vaststelling van de beheersverordening zal conform de wettelijke vereisten worden bekendgemaakt. Tevens zal de beheersverordening worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De beheersverordening treedt de dag na publicatie in werking.

Wat mag het kosten
De plankosten worden betaald uit het budget Centrumimpuls Geldrop.

Duurzaamheid
De beheersverordening vormt geen belemmering voor de verduurzaming van de waardevolle panden. De regels uit de beheersverordening gelden niet voor veelvoorkomende duurzaamheidsmaatregelen, zoals de aanleg van zonnepanelen of de plaatsing van een warmtepomp, omdat deze in de regel vergunningsvrij zijn. Ook bieden de regels (onder voorwaarden) de mogelijkheid tot volledige sloop en nieuwbouw van het pand.

Burgerparticipatie
Een beheersverordening mag niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen en legt enkel de bestaande situatie vast. Participatie is daarom niet verplicht op grond van de wet en het gemeentelijk beleid. Voor voorliggende beheersverordening is echter wel inspraak verleend aan de eigenaren van de waardevolle panden (zie hiervoor).

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

- Beheersverordening Kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop, bestaande uit:
    - Toelichting + bijlagen

- Regels + bijlagen
- Verbeelding

- Nota van inspraak

Geldrop, 25 april 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester