Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Mierloseweg 28-38 Geldrop

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan' Mierloseweg 28-38 Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPMierloseweg2838-ON01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied van het onder 2 genoemde bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Op de locaties Mierloseweg 28 t/m 38 zijn twee woonhuizen (waarvan één met een bedrijf aan huis), een garagebedrijf en een kantoor gelegen. In 2021 is er een principeverzoek ingediend om de locaties te herontwikkelen tot appartementencomplex met maximaal 81 appartementen. Hierop is eind 2021 positief gereageerd door het college. Op 18 juli 2023 is er vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Op grond hiervan is een nieuw (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld, dat op 22 december 2023 in procedure is gebracht. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming
Vaststelling Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022, 12 oktober 2022

Wat willen we bereiken
Ons doel is om de beoogde ontwikkeling van woningbouw op de percelen aan Mierloseweg 28 t/m 38 (planologisch) mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Zienswijzen vragen om aanscherping bestemmingsplan
Op het (ontwerp)bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ingediend door omwonenden die wonen aan de overzijde van de Mierloseweg. Zij vrezen onder meer voor schaduwwerking, rendementsverlies van zonnepanelen en inkijk (verlies privacy). Naar aanleiding van hun zienswijze is de voorgevelrooilijn van de Mierloseweg iets teruggelegd en is het hoogteaccent van 5 bouwlagen verder teruggelegd. Ook is een uitgebreide bezonningsstudie uitgevoerd die aangeeft dat de nieuwe situatie voldoet aan de landelijke normen voor bezonning. Een andere zienswijze ging ook in op privacy en bezonning. Naar aanleiding hiervan zijn er een aantal zaken extra geborgd in de regels om de effecten hiervan te beperken. Ook op dit plan is een zienswijze ingediend die ingaat op de

extra verkeersdruk op het Bogardeind. In de laatste zienswijze wordt namens de eigenaar van het perceel van de Gamma gesteld dat de totale herontwikkeling van De Bleekvelden als één ruimtelijke ontwikkeling gezien dient te worden en daarom hiervoor ook één bestemmingsplan in procedure gebracht had moeten worden in plaats van vier afzonderlijke plannen.
Het college heeft naar aanleiding van de zienswijzen aanleiding gezien om de regels en verbeelding van het (bestemmings)plan te aan te scherpen. Ook zijn n.a.v. de zienswijzen de effecten van de ontwikkeling op de omgeving nader gemotiveerd in de toelichting. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde Nota zienswijzen.

2.1 Het plan draagt bij aan de transformatie van De Bleekvelden
De Bleekvelden en omgeving zijn een aandachtsgebied in Geldrop. In het kader van de visie bedrijventerrein en het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen-Zuid (2019) is besloten om het bedrijventerrein aan de Bleekvelden te veranderen in een woongebied. Met deze transformatie naar woongebied willen we het gebied toekomstbestendig maken. Uw raad heeft hiervoor in januari 2020 een ruimtelijke visie en plan van aanpak ter kennisgeving aangenomen. In 2022 heeft uw raad een (op onderdelen) bijgestelde ruimtelijke visie vastgesteld. De beoogde transformatie is ook beschreven in de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo (2023).

2.2 Het plan komt tegemoet aan de doelstellingen van Centrumimpuls Geldrop
Op grond van de toegekende Woningbouwimpulssubsidie dient tenminste 50% van de te realiseren woningen binnen de Centrumimpuls Geldrop in de betaalbare categorie gerealiseerd te worden. Voor koopwoningen houdt dit in dat het woningen betreft die vallen onder de NHG-grens, voor 2024 is deze grens vastgesteld op € 435.000, -. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat 60% conform de doelgroepenverordening Geldrop-Mierlo gerealiseerd dient te worden in de categorie sociale koopwoning, in Geldrop-Mierlo vastgelegd op € 390.000, - (prijspeil 2024).

2.3 De ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond
In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het beoogde plan voor Mierloseweg 28-38 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 de bestemmingsplanprocedure bevestigd dat het plan niet in strijd is met hun belangen. Ten slotte is het bouwplan goedgekeurd door welstand.

2.4 Enkele ambtshalve wijzigingen
Het college stelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan drie (kleine) ambtshalve wijzigingen voor. Op de eerste plaats wordt voorgesteld om aan artikel 3 een regeling toe te voegen op grond waarvan het college kan afwijken van de in artikel 3.5.3 opgenomen

woningtypen. Zodoende biedt het bestemmingsplan meer flexibiliteit om in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Op de tweede plaats wordt voorgesteld om de in de regels opgenomen statische verwijzing naar de 'Doelgroepenverordening Geldrop-Mierlo 2022' te wijzigen in een dynamische verwijzing. Zodoende is bij een eventuele toekomstige wijziging van de doelgroepenverordening aanpassing van het bestemmingsplan (omgevingsplan) niet meteen noodzakelijk. Tot slot is in artikel 3.5.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan de nader te bepalen akoestische maatregelen aan de woningen juridisch geborgd zijn. Genoemde wijzigingen zijn verwerkt in de regels van bijgevoegde bestemmingsplan.

3.1 We willen de (beeld)kwaliteit van het plan juridisch borgen
Conform de in 2020 en 2022 vaststelde ruimtelijke visies krijgt de Bleekvelden een industriële architectuur met een knipoog naar het Geldropse textielverleden. Als uitwerking van deze visie is in 2021 al een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. De in 2022 vernieuwde ruimtelijke visie vormde aanleiding om ook het BKP op onderdelen aan te passen. In aanvulling op de regels die het bestemmingsplan stelt t.a.v. situering en maatvoering van bebouwing, stelt het BKP ook eisen aan de beeldkwaliteit van de nieuwbouw (o.a. materialisering en detaillering) alsmede uitgangspunten voor het ontwerp van het openbaar gebied. Het BKP dient als inspiratie voor ontwerpers van de nieuwbouw en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstand).
Het BKP heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het BKP is tevens afgestemd met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Het eerste lid van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat een bouwplan mogelijk maakt, verplicht is om ook een exploitatieplan vast te stellen, teneinde de kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken mits dit kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de ontwikkelaar van het plan Mierloseweg 28-38 een anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan alle plankosten op de ontwikkelaar worden verhaald. Hiermee is het kostenverhaal (anderszins) verzekerd en dus geen exploitatieplan nodig. Uw raad dient dit expliciet te besluiten.

Kanttekeningen
1.1 Mogelijk beroep
De kans bestaat dat de indieners van een zienswijze ook in beroep zullen gaan tegen uw vaststellingsbesluit over dit bestemmingsplan. In de planvorming is getracht zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren en opmerkingen over het bouwplan. Hierbij is

getracht een balans te vinden tussen de (betaalbare) woningbouwopgave, financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project en de belangen van de omgeving.

Wat gaan we daarvoor doen

Bestemmingsplan

Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan na instemming van uw raad eerst naar de provincie verzonden te worden. Na akkoord van de provincie zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd en ontvangen de indieners van een zienswijze een schriftelijke reactie van de gemeente. Hierna staat het bestemmingsplan open voor beroep bij de Raad van State.

Beeldkwaliteitsplan

Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota (of Omgevingsplan) zal het beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset worden toegevoegd en wordt het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning.

Wat mag het kosten

Alle kosten voor het plan Mierloseweg 28-38 worden op grond van de anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar van het plan.

Duurzaamheid

Ontwikkelaar dient 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

In voorbereiding op de 'Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022' is met de indieners van een zienswijze reeds contact geweest over de herontwikkeling van Bleekvelden. De Ruimtelijke Visie is destijds aangepast naar aanleiding van de inspraak. Ook in de verdere totstandkoming van het bouwplan en het bestemmingsplan is getracht rekening te houden met de belangen van omwonenden. Zo heeft een omgevingsgesprek plaatsgevonden vanuit de ontwikkelaar waarbij alle direct omwonenden zijn uitgenodigd. Enkel het middelste gebouw heeft een bouwhoogte van vier volledige bouwlagen (en een vijfde bouwlaag met een set-back) aan de Mierloseweg. Het westelijke- en oostelijke deel van het bouwplan wordt aan de Mierloseweg in drie bouwlagen vormgegeven. De vierde bouwlaag wordt geprojecteerd aan de Bleekvelden. Met deze aanpassingen in het bouwplan wordt getracht rekening te houden met de aangedragen zorgen van omwonenden wat betreft bezonning en privacy. Naar aanleiding van de zienswijzen is bovendien de begrenzing van de voorgevel en vijfde bouwlaag (set-back) aangescherpt.

Tijdens een inloopbijeenkomst op 11 januari jl. hebben gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk de aanwezigen geïnformeerd over het plan voor de Mierloseweg 28-38, alsmede alle andere plannen binnen de Centrumimpuls waarvoor eind vorig jaar (bestemmings)plannen in procedure zijn gebracht.

Evaluatie
Ontwikkelaar dient voor de bouw van het appartementengebouw aan de Mierloseweg 28-38 een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze zal door de gemeente worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De gemeente zal er daarnaast op toezien dat de afspraken uit de anterieure overeenkomst door de ontwikkelaar worden nagekomen.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

1. Bestemmingsplan Mierloseweg 28-38 (verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen)
2. Nota zienswijzen
3. Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden

Achtergrondinformatie:

4. Zienswijzen (geanonimiseerd)

Geldrop, 23 april 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester