Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Structuurvisie postkantoorlocatie

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota zienswijze.
2. De bijgevoegde Structuurvisie Postkantoorlocatie (NL.IMRO.1771.SVPostLocaGeldrop-VA01) vast te stellen, waarmee het voorkeursrecht in stand blijft.
3. Het gebouw van het voormalige postkantoor niet passend te achten binnen de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Geldrop.
4. De cultuurhistorische waarden van het voormalige postkantoor ondergeschikt te stellen aan de herontwikkelingsopgave zoals opgenomen in de Structuurvisie.
5. Geen mer-procedure te doorlopen.

Inleiding
Al sinds 2006 zijn er ideeën over de herontwikkeling van de postkantoorlocatie in Geldrop. De afgelopen jaren is na vaststelling van de 'ontwikkelingsvisie Geldrop Centrum' en de toekennen van de woningbouwimpulssubsidie de planontwikkeling voor deze locatie in een stroomversnelling gekomen. Onder meer de subsidietoekenning en de woningbouwopgave waren redenen voor de gemeente om in 2021 een voorkeursrecht te vestigen op de gronden in dit gebied, conform de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (hierna WVG). Om de WVG te kunnen bestendigen is het noodzakelijk om binnen 3 jaar na vestiging van WVG een structuurvisie vast te stellen. Deze geeft in hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting van het betreffende gebied aan. Met onderhavig voorstel stemt u in met de structuurvisie.

Eerdere besluitvorming

1. Ontwikkelingsvisie centrum Geldrop, 16 december 2019 (raad); voor de herontwikkeling van de postkantoorlocatie zijn de volgende uitgangspunten opgenomen;
    a. In hoofdzaak wonen. Geen supermarkten, detailhandel of horeca, Maatschappelijke voorzieningen zijn wel deels mogelijk;
    b. Integraal ontwikkelen van de postkantoorlocatie:
    c. Bij herontwikkeling aandacht voor duurzaamheid groen en parkeren; (openbare parkeerplaatsen mogen niet verloren gaan).
    d. Verbinden van de Kleine Dommel en het centrum.
    e. Aandacht voor beeldkwaliteit en de kenmerkende karakteristieken van het centrum om de identiteit te behouden en te versterken.
2. Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten postkantoor en omgeving, 8 juni 2021 (raad); het voorkeursrecht vervalt in beginsel drie jaar na dagtekening van dit besluit

(op 7 juni 2024) tenzij voor die tijd een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

3. Ruimtelijke kaders Geldrop Centrum, 12 juli 2022 (raad)
    a. Ambitie om 70 appartementen toe te voegen
    b. Kleine Dommel is leidend als landschappelijk, recreatief en ecologisch element.
    c. Groen is leidend in de inrichting van de openbare ruimte.
    d. Bouwblokken in een groene setting.

Wat willen we bereiken
Met de structuurvisie willen we de ontwikkelingsrichting voor de postkantoorlocatie vastleggen. Tevens wordt de WVG bestendigd voor een periode van 3 jaar.

Argumenten
1.1. Toevoegen beekdal Kleine Dommel aan provinciaal Natuurwerk Kleine Dommel
Een groot deel van het beekdal van de Kleine Dommel (dat is de waterloop en een zone daaromheen) door Geldrop ligt binnen het Natuur Netwerk Brabant, wat het kwetsbare beekdal beschermt tegen ongewenste ontwikkelingen. In het centrum ontbreekt op een aantal plekken deze bescherming, waaronder in het plangebied van de postkantoorlocatie en het gebied aan de oostzijde van de Kleine Dommel. Alleen de waterloop De Kleine Dommel zelf is hier als NNB aangeduid. Op basis van de vorig jaar vastgestelde omgevingsvisie, de nu voorliggende (ontwerp)structuurvisie en ook gelet op de ingekomen zienswijze van het Waterschap gaan we ons inzetten om het beekdal van de Kleine Dommel aan het Natuur Netwerk Brabant toe te voegen. Hiervoor gaan we in gesprek met grondeigenaren, de Provincie en Waterschap hoe en met welke maatvoeringen we dit het beste kunnen aanpakken. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de milieueffecten in beeld gebracht in een aanmeldnotitie mer en is de oostelijke en ecologische zone van het gebied verder uitgewerkt.

2.1 Uitvoering geven aan de centrumvisie
Met de structuurvisie wordt een belangrijke stap gezet in de realisatie van de ontwikkelingsvisie centrum Geldrop. Het gebied krijgt een nieuwe duurzame invulling en het centrum en de Kleine Dommel worden nadrukkelijker met elkaar verbonden.

2.2 Woningbouwopgave
Op de locatie postkantoor moeten circa 70 woningen gerealiseerd worden. Hiermee wordt invulling geven aan de woningbouwambities van de gemeente en de regionale taakstelling. Tevens is er ruimte gereserveerd om de huisartsenpraktijk (inclusief ondersteunende voorzieningen) op te nemen in het plan.

2.3 Bestendigen WVG
Met het terinzage leggen en het vervolgens vaststellen van de structuurvisie wordt de WVG voor drie jaar bestendigd. Dit geeft de gemeente de tijd om verder in onderhandeling te gaan met de eigenaren in het gebied.

3.1 Sloop/behoud postkantoor
In april 2023 werd een verzoek ingediend door erfgoedvereniging Heemschut te Amsterdam om het voormalige postkantoor op de gemeentelijke monumentenlijst te zetten. Een externe cultuurhistoricus en de welstands- en monumentencommissie hebben geadviseerd het gebouw ook te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst. In de centrumvisie werd echter nadrukkelijk aangegeven dat de architectuur van het voormalige postkantoor niet aansluit op de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrum.
Anders dan de cultuurhistoricus vindt het college de architectuur van dit postkantoor juist niet afgestemd op de cultuurhistorisch waardevolle architectuur in de naaste omgeving (Weeffabriek, monumenten en beeldbepalende panden aan de Langstraat en de Heuvel). Het college ziet dit gebouw niet als een pand dat de sfeer of de omgevingskwaliteit bevordert. Daarom heeft het college besloten het verzoek om het postkantoor op de monumentenlijst te plaatsen af te wijzen. Wat betreft het college hoeft zelfs niet te worden gestreefd dit gebouw gedeeltelijk te behouden en/of uit te breiden met een andere functie (wonen). Het mag echt weg. Dat is ook de reden waarom in de ontwerp structuurvisie expliciet is opgenomen dat de gemeente het gebouw wenst te slopen. Deze afweging staat in eerste instantie los van de herontwikkeling, maar het mag duidelijk zijn dat sloop van het gebouw de ontwikkelmogelijkheden van het gebied verhoogt.
Van belang is dat Heemschut bezwaar heeft ingediend tegen de weigering het pand op de monumentenlijst te plaatsen. Deze vereniging is dus een juridische procedure gestart waarbij er mogelijkerwijs aangestuurd wordt op een gerechtelijke uitspraak.

5.1 Milieueffecten zijn beperkt, er wordt geen Mer procedure doorlopen.
Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten. De wetgever bepaalt dat indien een bestemmingsplan of structuurvisie kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) verplicht is. Deze gevallen zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r. Het voor de postkantoorlocatie beoogde bouwplan levert geen directe verplichting op tot het opstellen van een MER. Wel dient uw raad te beoordelen of het beoogde plan kan leiden tot nadelige gevolgen voor het milieu. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage toegevoegd aan de Structuurvisie. Op grond hiervan concluderen burgemeester en wethouders dat belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu als gevolg van de in de structuurvisie beschreven ontwikkeling zijn uitgesloten. Derhalve is het opstellen van een MER niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Zienswijzen niet volledig overgenomen

Met de ingediende zienswijzen is gedeeltelijk rekening gehouden. Echter was het niet mogelijk om aan alle zienswijzen tegemoet te komen. Alle indieners zijn zowel in het voortraject als richting de besluitvorming uitgenodigd voor een (of meerdere) gesprek(ken). In een aantal gevallen is het gelukt om nader tot elkaar te komen en de plannen aan te passen. In een aantal gevallen ook niet.

2.1 Terugbrengen parkeerplaatsen elders

Met de herontwikkeling worden er zo'n 69 openbare langparkeerplaatsen weggehaald. Deze dienen op een andere locatie in het centrum terug te komen. De exacte locatie is nog niet bekend, wel is een aantal zoeklocaties in beeld zoals De Meent (indien hier meer parkeerplaatsen voor meerdere functies te vinden zijn) of het perceel op de hoek van de Molenstraat en de Johan Peijnenburgweg. Het realiseren van nieuwe langparkeerplaatsen is wel een belangrijke randvoorwaarde om de locatie daadwerkelijk te kunnen herontwikkelen. In 2024 moet dit duidelijk zijn.

3.1 Cultuurhistorische waarden gaan verloren

Bekend is dat het postkantoorgebouw cultuurhistorische waarden bevat, vanwege de bijzondere architectuur. Dit is aan het licht gekomen door een cultuurhistorisch onderzoek wat is uitgevoerd in het kader van het verzoek om het postkantoorgebouw als gemeentelijk monument te kwalificeren. Inmiddels is een besluit genomen waarin is aangegeven dat wij als gemeente dit verzoek weigeren. De motivatie hiervoor is reeds opgenomen onder 3.1 bij argumenten. Door herontwikkeling zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden verloren gaan bij de sloop van het gebouw.

Wat gaan we daarvoor doen

Na vaststelling van de structuurvisie wordt er verder in gesprek gegaan met de eigenaren over het verwerven van de panden/eigendommen en de uitvoering van de plannen. Tevens wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Wat mag het kosten

De structuurvisie is opgesteld door bureau Los Stadomland. De kosten zijn betaald uit het totale budget dat beschikbaar is voor het gebied van de woningbouwimpuls. De plankosten voor de diverse gebieden en deelprojecten maken daar onderdeel van uit.

De structuurvisie gaat uit van woningbouw, parkeergelegenheid, natuur en de verdere (her)inrichting van de openbare ruimte. De opgave wordt gerealiseerd binnen het budget van €7,8 miljoen dat voor het centrum is gereserveerd voor de opgave van de

woningbouwimpuls. Er worden gesprekken gevoerd met de eigenaren in het gebied over de verwerving van hun onroerend goed om de voorgestelde integrale ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Op basis van de voorliggende structuurvisie is sprake van een beperkt exploitatietekort. Dat betekent dat het budget van €7,8 miljoen nagenoeg beschikbaar blijft voor de gebieden Bezorgershof en Marktplein.

Duurzaamheid
Met de herontwikkeling van het gebied wordt ingezet op klimaatadaptatie.

Burgerparticipatie
In de aanloop naar de terinzagelegging van de structuurvisie is overleg geweest met de eigenaren in het gebied. Hun wensen en bedenkingen zijn meegenomen in de totstandkoming van de ontwerp structuurvisie. Tevens zijn direct omwonenden uitgenodigd voor een participatiebijeenkomst. Daarnaast zijn stakeholders betrokken bij de planvorming en heeft gedurende de terinzagelegging een drukbezochte inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Tegen de ontwerp structuurvisie zijn vijf zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de kwalitatieve beschrijving van de oostoever van de Kleine Dommel nader geduid. Ook is een aanmeldnotitie mer opgesteld. Tevens zijn een aantal zaken aangepast in de ontwerp structuurvisie.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Vast te stellen Structuurvisie Postkantoorlocatie
2. Nota zienswijzen
3. Aanmeldnotitie mer

Geldrop, 12 maart 2024

N.J.H. Scheltens	J.C.J. van Bree
secretaris	burgemeester