Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Genoenhuizerweg 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPGenoenhuizerweg-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied van het onder 2 genoemde bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan Genoenhuizerweg' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo.

Inleiding
In 2019 heeft de gemeente de gronden van het voormalig tuincentrum (hoveniersbedrijf) aan de Genoenhuizerweg 6 in Geldrop gekocht. Doel is om de locatie samen met Vastgoedregisseur B.V. te ontwikkelen voor woningbouw op grond van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Eerder zijn hiervoor stedebouwkundige kaders vastgesteld en zijn afspraken gemaakt met Vasgoedregisseur B.V. over de ontwikkeling. Nadat in het voorjaar en de zomer van 2023 het informele participatieproces is afgerond, is in november de formele procedure opgestart door publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming
N.v.t.

Wat willen we bereiken
Ons doel is om de beoogde ontwikkeling van woningbouw op het perceel aan Genoenhuizerweg 6 in Geldrop (planologisch) mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Zienswijzen geven geen directe aanleiding voor aanpassing plan
Door omwonenden van het plangebied zijn 4 zienswijzen ingediend. Zij maken zich (deels) zorgen over de ontsluiting van het plangebied op de Genoenhuizerweg en stellen dat het plan ten koste gaat van hun uitzicht, privacy en woongenot. Ook vrezen sommigen dat het plan de (monumentale en economische) waarde van hun (boerderij)woning aantast. De inhoud van deze zienswijzen is gelijk aan de eerder door dezelfde omwonenden ingebrachte inspraakreacties. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen (zie bijlage) is in lijn met de eerdere reactie van het college op de inspraakreacties. Op grond hiervan ziet het college geen reden tot grote aanpassingen aan het plan. Om tegemoet te komen aan de

geuite zorgen/bezwaren zien wij wel mogelijkheden om de bouwmogelijkheden op het achtererf nader in te perken (zie hierna).

2.1 De ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond
In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het beoogde plan voor Genoenhuizerweg 6 voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid en dat er geen belemmeringen zijn vanuit milieukundig en planologische oogpunt. Van belang hierbij is onder andere dat de 12 beoogde levensloopbestendige woningen voorzien in een (woon)behoefte. Dit is ook bevestigd door de portefeuillehouders Wonen binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), die op 29 juni 2023 hebben ingestemd met de planontwikkeling. Ook hebben provincie en waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg bevestigd dat het plan niet in strijd is met hun belangen. Tot slot is gemotiveerd dat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor ook het opstellen van een plan-MER niet nodig is.

2.2 Kleine ambtshalve wijzigingen
Op grond van het ontwerpbestemmingsplannen is bij iedere woning 80 m² aan aan- en bijgebouwen toegestaan. Bij nader inzien sluit dit niet helemaal aan bij het stedebouwkundig plan. Burgemeester en wethouders stellen daarom voor om deze oppervlakte te beperken en ook de situering van de bijgebouwen nader te begrenzen. Voorliggende bestemmingsplan voorziet in een maatwerkregeling op grond waarvan per woning 30 of 50 m² aan aan- en bijgebouwen is toegestaan en waarin is opgenomen dat op bepaalde delen van het achtererf aan- en bijgebouwen zijn uitgesloten.
Naast deze (ambtshalve) wijziging stelt het college ook voor om enkele omissies op de verbeelding te herstellen. Dit betreft ten eerste de voor kavels 1-2 en 5-6 opgenomen maximale bouwhoogte. In voorliggend bestemmingsplan is deze conform het beoogde woningtype aangepast naar 8,25 m respectievelijk 8,85 m. Daarnaast is de begrenzing van de woonbestemming van de bestaande woning aan Genoenhuizerweg 6 aan de achterzijde conform de feitelijke (eigendoms)situatie aangepast.
De ambtshalve wijzigingen zijn opgesomd in bijgevoegde Nota ambtshalve wijzigingen.

3.1 We willen de (beeld)kwaliteit van het plan juridisch borgen
Met het woningbouwplan voor Genoenhuizerweg 6 beogen we een kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand te realiseren. Hierbij wordt aangesloten bij de historische structuren in de omgeving en woningen in de vorm van langgevelboerderijen. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn juridisch vertaald in het bestemmingsplan (positie en maatvoering woningen). In aanvulling hierop is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat regels bevat voor o.a. de materialisering en detaillering voor zowel de nieuwe woningen met tuinen als de inrichting van het openbaar gebied (zie bijlage).

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk beroep

De kans bestaat dat de indieners van een zienswijze ook in beroep zullen gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit zal in het beste geval leiden tot vertraging in de uitvoering van de bouw en in het slechtste geval tot vernietiging van het bestemmingsplan. Mede op grond van nader overleg, dat met de omwonenden heeft plaatsgevonden na indiening van hun zienswijze, hebben burgemeester en wethouders goede hoop dat een beroepsprocedure bij de Raad van Staten zal uitblijven.

2.1 Alle woningen vallen binnen de dure prijscategorie

Vanuit het volkshuisvestelijk beleid ligt de focus (meer en meer) op betaalbaarheid. Voorliggend plan voorziet echter enkel in dure koopwoningen met een geschatte vrij-op-naam prijs tussen de 5,5 en 6 ton. De hoge prijs van de woningen is een gevolg van het stedebouwkundige plan en de beoogde (beeld)kwaliteit van de woningen; 'boerderijachtige' woningen met dominante kappen. Burgemeester en wethouders vinden de betaalbaarheid voor dit plan daarom van onderschikt belang. Het college overweegt hierbij ook dat het plan tegemoet komt aan de grote behoefte aan geschikte woningen voor senioren. Conform de Woonvisie Geldrop-Mierlo bevordert bouwen voor deze doelgroep de doorstroming op de (lokale) woningmarkt. Dat er veel behoefte is aan deze woningen blijkt ook uit het grote aantal geïnteresseerden dat zich inmiddels bij Vastgoedregisseur heeft aangemeld om deel te nemen aan het CPO-project.

2.2 Verwerving perceel bij Hoog Geldrop 99 is niet gelukt

Het plangebied bestaat uit het in 2019 verworven perceel van het voormalige tuincentrum aan Genoenhuizwerweg 6 (K1686) alsmede gronden die de gemeente in 2023 heeft verworven van bakkerij Vd Broek, voorheen behorend tot het perceel aan Hoog Geldrop 93 (K1724). Ondanks meerdere gesprekken met de eigenaren is het niet gelukt om ook gronden te kopen die horen bij het perceel aan Hoog Geldrop 99. Hierdoor voorziet het plan niet in 14, maar in 12 nieuwe woningen.

3.1 Ambtshalve wijzigingen beeldkwaliteitsplan

Het concept Beeldkwaliteitsplan Genoenhuizerweg heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het (concept)beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijze ingediend. Mede op advies van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandscommissie) stellen burgemeester en wethouders wel enkele ambtshalve wijzigingen voor. Het betreft uitsluitend (juridisch-)technische c.q. taalkundige wijzigingen om de eenduidige toepassing van het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader bij aanvragen omgevingsvergunning beter te borgen. Alle wijzigingen zijn verwerkt in bijgevoegde beeldkwaliteitsplan.

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.

Beeldkwaliteitsplan

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

Bouwrijp maken/ start bouw

Op grond van de gemaakte afspraken met de ontwikkelaar dient de gemeente het plangebied bouwrijp te maken. Volgens planning vindt dit plaats eind 2024/begin 2025. Tegelijkertijd zal de ontwikkelaar de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen. Na verlening van de vergunningen kan naar verwachting medio 2025 gestart worden met de bouw van de woningen.

Wat mag het kosten

De gemeente heeft in 2019 en 2022 gronden gekocht (perceel K1686 en K1724). Op grond van de met Vastgoedregisseur B.V. gemaakte afspraken verkoopt de gemeente na vaststelling van het bestemmingsplan de uitgeefbare grond (12 kavels) tegen de geldende vrije sector grondprijs. Het project kent een financieel positief resultaat.

Duurzaamheid

Op grond van de (optie)overeenkomst 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.
Op grond van het beeldkwaliteitsplan dient het bouwplan ook invulling te geven aan natuurinclusief bouwen.

Burgerparticipatie

Op 10 mei 2023 is voor (direct) omwonenden van het plangebied een bijeenkomst georganiseerd, waarbij de gemeente en Vastgoedregisseur het stedebouwkundig plan voor Genoenhuizerweg 6 hebben gepresenteerd. Aan de hand van de input van omwonenden is het plan op onderdelen aangepast en verwerkt in een voorontwerpbestemmingsplan dat op 21 juli 2023 is vrijgegeven voor inspraak. In de periode tot 14 september 2023 hebben 9 omwonenden een inspraakreactie ingediend. Aan de hand van deze inspraakreacties is het

plan opnieuw op onderdelen aangepast. Ook heeft een gesprek plaatsgevonden tussen gemeente en omwonenden om de plannen nader toe te lichten. Het aangepaste plan is vervolgens op 16 november 2023 als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd, waarmee de formele procedure is opgestart. Tot slot heeft met verschillende indieners van een zienswijze nog nader overleg plaatsgevonden, waarbij is toegelicht waarom niet tegemoetgekomen wordt aan hun zienswijzen.

Evaluatie
Ontwikkelaar dient voor de bouw van de woningen een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze zal door de gemeente worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

1. Bestemmingsplan 'Genoenhuizerweg 6' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).
2. Nota zienswijzen
3. Nota ambtshalve wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan Genoenhuizerweg

Achtergrondinformatie:

1. Zienswijzen (geanonimiseerd)

Geldrop, 6 februari 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester