Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Mierloseweg 40

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze;
2. Het bestemmingsplan 'Mierloseweg 40 Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPMierloseweg40-VA02 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 11 juli 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan Mierloseweg 40 vastgesteld. Het plan voorziet in de nieuwbouw van een appartementengebouw met 40 woningen. Op 31 mei 2023 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd. De afdeling oordeelde dat het plan onvoldoende rekening hield met de privacy van de bewoner van Mierloseweg 38 en achtte daarom zijn beroep gegrond. Na deze uitspraak heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de bewoner van Mierloseweg 38 en de ontwikkelaar van het plan. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de condities waaronder het project alsnog doorgang kan vinden. Op grond hiervan is een nieuw (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld, dat op 22 december 2023 (samen met de omgevingsvergunning) formeel in procedure is gebracht. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming
1. Vaststelling bestemmingsplan Mierloseweg 40, 11 juli 2022
2. Vaststelling Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022,12 oktober 2022
3. Coördinatiebesluit Mierloseweg 40, 25 september 2023

Wat willen we bereiken
Ons doel is om de beoogde ontwikkeling van woningbouw op het perceel aan Mierloseweg 40 (planologisch) mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing plan
Op het (ontwerp)bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door een omwonende van de Ter Borghstraat (mede namens andere omwonenden), een bewoner van het Bogardeind en

de eigenaar van het perceel van de Gamma. Qua inhoud is met name laatstgenoemde zienswijze van belang. Hierin wordt 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 afzonderlijk plannen. Mede op grond van juridisch advies van de huisadvocaat van de gemeente, achten burgemeester en wethouders deze zienswijze ongegrond en zien zij geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook de overige twee zienswijzen geven geen aanleiding om het (bestemmings)plan te wijzigen. 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 vastgesteld. 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 Woningbouwimpuls subsidie dient tenminste 50% van de te realiseren woningen binnen de Centrumimpuls Geldrop in de betaalbare categorie gerealiseerd te worden. Voor huurwoningen ligt de grens op €1.123,13 per maand. In het plan voor Mierloseweg 40, ligt de huurprijs voor 26 van de 40 appartementen onder de genoemde prijsgrens. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de doelstelling uit de Centrumimpuls.

2.3 De ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond
Al in 2022 is gemotiveerd dat het beoogde plan voor Mierloseweg 40 voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid en dat er geen belemmeringen zijn vanuit milieukundig en planologische oogpunt. Mede op grond daarvan heeft uw raad al op 11 juli 2022 het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dit besluit is echter op grond van verschillende inhoudelijke gronden (o.a. verkeer, parkeren, bezonning) beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State verklaarde in zijn uitspraak al deze beroepsgronden ongegrond, met uitzondering van het beroep van de bewoner van Mierloseweg 38 voor zover dit betrekking had op zijn privacybelang.
Gezien deze uitspraak is de ruimtelijke onderbouwing van het plan (toelichting) nagenoeg gelijk aan de plantoelichting van het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan. Wel is de toelichting op onderdelen geactualiseerd en het bouwplan (omgevingsvergunning)

aangepast aan de hand van (gemeentelijk) beleid dat in de tussentijd is gewijzigd (o.a. Nota parkeernormen, Verordening waterberging).
Om tegemoet te komen aan deze uitspraak is aan het bestemmingsplan een bouwregel toegevoegd die bepaalt dat de ramen aan de zijde van Mierloseweg 38 voorzien dienen te worden van ondoorzichtig glas. Van belang is verder dat Mierloseweg 38 onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling Mierloseweg 28-38, waarvoor eind 2023 ook een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, dat op een later moment ter vaststelling aan uw raad zal worden voorgelegd. In dit bestemmingsplan vervalt de bestaande woning aan Mierloseweg 38 voor de ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw. Ten slotte is van belang dat de bewoner van Mierloseweg 38 de gemeente (schriftelijk) heeft laten weten niet langer bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van Mierloseweg 40.

2.4 Enkele ambtshalve wijzigingen
Het college stelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan drie 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 3.5.2 opgenomen woningtypen (artikel 3.6.5). 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. Ten slotte stelt het college voor om de voorwaardelijke verplichting uit artikel 3.5.3 aan te passen, zodat deze overeenkomt met de omgevingsvergunning.
Genoemde wijzigingen zijn verwerkt in de regels van bijgevoegde bestemmingsplan.

3.1 Nieuwe ruimtelijke visie vraagt om aanpassing beeldkwaliteitsplan
Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Mierloseweg 40 Geldrop' heeft uw raad in de vergadering van 11 juli 2022 ook het 'Beeldkwaliteitsplan De Bleekvelden' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) vormde een nadere uitwerking van de in 2020 vaststelde 'Ruimtelijk visie De Bleekvelden', waarin voor de nieuwbouw in het gebied een industriële architectuur met een knipoog naar het Geldropse textielverleden was voorzien. De nieuwe 'Ruimtelijke visie Bleekvelden' (2022) gaf aanleiding om dit eerdere BKP op onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het nieuwe 'Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden', dat tevens is opgenomen in de bijlage bij de toelichting. Het bouwplan voor Mierloseweg 40 voldoet aan de eisen uit het nieuwe BKP.
Tegen het BKP zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstands- en monumentencommissie) en deze heeft positief geadviseerd.

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 40 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 de vaststelling van het bestemmingsplan. Van de indiener van de eerste zienswijze is bekend dat zij grote bezwaren heeft tegen de beoogde ontwikkeling en dat zij tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan ook in beroep is gegaan. Indien het opnieuw tot een beroepszaak komt vertrouwt het college, mede op grond van de eerdere uitspraak, op een goede afloop. Een mogelijke beroepszaak zal de bouw echter wel verder vertragen.

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.

Omgevingsvergunning/ start bouw

Parallel aan de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zullen burgemeester en wethouders een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning voor het project Mierlosweg 40. De bekendmaking van de omgevingsvergunning vindt op grond van het genomen coördinatiebesluit gelijktijdig met de bekendmaking van het bestemmingsplan plaats. Start bouw staat gepland voor september 2024. Dit is echter mede afhankelijk van een eventuele beroepsprocedure.

Beeldkwaliteitsplan

Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota 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 40 worden op grond van de anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar van het plan.

Duurzaamheid
Op grond van de anterieure 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.

Burgerparticipatie
N.a.v. de uitspraak van de Raad van State heeft de ontwikkelaar overleg gehad met de bewoner van Mierlosweg 38. Dit heeft ertoe geleid dat deze buurman (schriftelijk) heeft verklaard in te stemmen met het plan.
Tijdens een inloopbijeenkomst op 11 januari jl. hebben gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk de aanwezigen geïnformeerd over het plan voor Mierloseweg 40, alsmede alle andere plannen binnen de Centrumimpuls waarvoor eind vorig jaar (bestemmings)plannen in procedure zijn gebracht.

Evaluatie
De gemeente zal erop toezien dat de afspraken uit de anterieure overeenkomt door de ontwikkelaar worden nagekomen en het bouwplan conform verleende omgevingsvergunning wordt gerealiseerd.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Bestemmingsplan 'Mierlsoseweg 40 Geldrop' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).
2. Nota zienswijzen
3. Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden

Achtergrondinformatie:
4. Zienswijzen (geanonimiseerd)

Geldrop, 12 maart 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester