Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Voorbereidingsbesluit (voor een deel van het) centrum van Geldrop

Beslispunten
1. Het voorbereidingsbesluit 'voor een deel van het centrum van Geldrop van 8 oktober 2020 met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA01 in te trekken per 13 juli 2021.
2. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (voorbereidingsbesluit) voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA02 (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Het betreffen gronden in de omgeving van de Bezorgershof, Langstraat, Molenstraat, Dommeldalseweg, Heuvel, Jan van Geldropstraat en Mierloseweg.
3. Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om te bouwen, aanleggen, slopen of het gebruik van gronden en bouwwerken of een deel daarvan te wijzigen in een andere vorm van gebruik dan aanwezig op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik.
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit (beslispunten 2 tot en met 4) op de dag van Bekendmaking (13 juli 2021) in werking treedt.

Inleiding
Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop vastgesteld. Hierin zijn onder meer de gronden in de omgeving van de Korte Kerkstraat, Bezorgershof, Langstraat, Molenstraat, Dommeldalseweg, Heuvel, Jan van Geldropstraat en Mierloseweg betrokken.

Als opmaat om deze centrumvisie uit te voeren is 8 oktober 2020 een voorbereidingsbesluit genomen om een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Met het genomen voorbereidingsbesluit is de huidige situatie als het ware 'bevroren'. Aanvragen voor bouwplannen die passen in de geldende beheersverordening kern Geldrop worden vanaf dat moment verplicht aangehouden. Nieuwe ontwikkelingen, in strijd met de toekomstige ontwikkelingsplannen, zijn niet meer mogelijk.

Toen het voorbereidingsbesluit in werking trad stonden we achteraf aan de vooravond van de tweede coronagolf. Een golf die tot gevolg had dat ook de horeca en de winkels in het centrum van Geldrop de deuren moesten sluiten. De impact van deze sluiting zal zich het komende jaar mogelijk verder doen voelen als de coronasteun van de overheid verder wordt afgebouwd. Het is dus zaak om eventuele leegstand te voorkomen en belemmeringen (zoals een voorbereidingsbesluit) zoveel mogelijk te beperken.

Op dit moment zijn er relatief veel aanvragen voor functiewijzigingen in de Korte Kerkstraat. Middels een tijdelijke vergunning willen en kunnen we deze initiatieven toch mogelijk maken, echter kan dit wel als extra drempel worden ervaren. De Korte Kerkstraat is een van de locaties waar we geen ontwikkelingen verwachten en een gebied wat zal blijven behoren tot de kernwinkelgebied. Het is vanuit dat oogpunt niet langer wenselijk het voorbereidingsbesluit voor dit gebied in stand te laten.

Voor het overige gebied in het centrum zijn de ambities in het kader van de woningbouwimpulssubsidie juist toegenomen. In het kernwinkelgebied kennen we grofweg drie deelgebieden waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden:

- Marktplein (eo)
- Bezorgershof (eo)
- Postkantoor (eo)

Voor de postkantoorlocatie (eo) heeft uw raad inmiddels WvG gevestigd.

Het resterende gebied waarvoor nu wordt voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dekt vrijwel alle ontwikkellocaties in het centrum waar (op dit moment) planvorming plaatsvindt. Met de in voorbereiding zijnde kaders voor het bestemmingsplan willen we na de zomer in overleg met de stakeholders om vervolgens hierover besluitvorming in de gemeenteraad laten plaatsvinden.

Deze kaders zijn vervolgens de kapstok om het gesprek met eigenaren verder aan te gaan over hun locatie en plannen verder uit te werken. Dit resulteert dan in een bestemmingsplan voor het gehele centrum (of een gedeelte daarvan).

Zoals al eerder gezegd is het huidige planologische kader voor het centrum erg ruim, om de ambities en de samenhangende opgave die we in het centrum hebben tot een goed eindresultaat te brengen is het nodig om het voorbereidingsbesluit ook langer dan oktober 2021 aanstaande te continueren, in dit geval tot 12 juli 2022.

Wat willen we bereiken

We willen een nieuw planologisch kader ontwikkelen (bestemmingsplan) dat uitvoering geeft aan de door de raad eerder vastgestelde ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop. Een voorbereidingsbesluit voor delen van het centrum van Geldrop is noodzakelijk om dit te bereiken. Een voorbereidingsbesluit voorkomt dat individuele bouwplannen en gebruikswijzigingen, de door de raad vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het centrum doorkruisen. Om nadrukkelijker invulling te geven aan het bestemminsplan willen we u na de zomer kaders laten stellen voor dit nieuwe bestemmingsplan. Aan de andere kant willen we de beperkingen die een voorbereidingsbesluit geeft alleen leggen op gebieden waar dit nodig is. Het nu intrekken van het voorbereidingsbesluit voor de Korte Kerkstraat geeft de vastgoedeigenaren in dit gebied de kans om hun pand weer eenvoudiger te kunnen verhuren bij eventuele leegstand.

Argumenten

1.1 Korte Kerkstraat niet langer in voorbereidingsbesluit

Inmiddels is duidelijk geworden dat er in de Korte Kerkstraat geen of alleen ondergeschikte woningbouwontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het voorbereidingsbesluit werkt hier remmend bij het verhuren van panden. Het is in deze tijden van corona voor eigenaren niet altijd eenvoudig om hun panden opnieuw te verhuren. Het aanvragen van een (tijdelijke) vergunning kan derhalve net genoeg zijn om een ondernemer te doen besluiten zich op een andere plek in of niet in Geldrop te willen vestigen. Daarom lijkt het niet langer nodig om de Korte Kerkstraat op te nemen in een voorbereidingsbesluit.

2.1 Continueren voorbereidingsbesluit overige gebied

Voor het overige gebied in het centrum zijn de ambities in het kader van de woningbouwimpulssubsidie juist toegenomen. In het kernwinkelgebied kennen we grofweg drie deelgebieden waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden:

- Marktplein
- Bezorgershof
- Postkantoor

Het resterende gebied dekt vrijwel alle ontwikkellocaties in het centrum. Met de kaders voor het bestemmingsplan willen we na de zomer in overleg met de stakeholders en deze vervolgens stapsgewijs richting besluitvorming in de gemeenteraad gaan brengen.

Deze kaders zijn vervolgens de kapstok om het gesprek met eigenaren verder aan te gaan over hun locatie. In een aantal gevallen kan dit binnen een jaar leiden tot een bestemmingsplan voor dit deelgebied (of een gedeelte daarvan). Voor een aantal andere locaties zal wellicht meer tijd nodig zijn. Dit is ook sterk afhankelijk van de opgave die op die specifieke locatie speelt.

Zoals al eerder gezegd is het huidige planologische kader voor het centrum erg ruim, om de ambities van de raad en de samenhangende opgave die we in het centrum hebben tot een goed eindresultaat te brengen is nodig om het voorbereidingsbesluit ook langer dan 6 oktober aanstaande te continueren, in dit geval tot 12 juli 2022.

3.1 Tijdelijke ontheffing biedt mogelijkheden
Binnen het gebied wat valt binnen het voorbereidingsbesluit kunnen functiewijzigingen nog steeds plaatsvinden, door deze tijdelijk te vergunnen. Het is de verwachting dat een groot gedeelte van het plangebied ook in de toekomst behoort tot het kernwinkelgebied. In dat geval wordt de tijdelijk vergunde situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan en kan de betreffende huurder er daarna ook blijven zitten.

Kanttekeningen
1.1 Ontwikkelaars en pandeigenaren kunnen zich overvallen voelen door het voorbereidingsbesluit
Direct na het nemen van het voorbereidingsbesluit gaan we met de betrokken pandeigenaren en ontwikkelaars in overleg.

1.2 Een voorbereidingsbesluit kan gedurende het komende jaar zijn nut verliezen en dan belemmert het initiatiefnemers
Een voorbereidingsbesluit kan op ieder moment worden ingetrokken als blijkt dat het instrument niet langer van nut is of als inzichten veranderen. In onderhavig besluit is dit van toepassing in de Korte Kerkstraat.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden en planning
Indien uw raad besluit een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen, geldt dit gedurende één jaar. Om de voorbereidingsbescherming ook na dit jaar te behouden, dient binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied ter inzage te worden gelegd. Ook in het kader van de Woningbouwimpuls-subsidieaanvraag is voortgang van belang. De bedoeling is dan ook dat er binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd (met eventueel een exploitatieplan).

Communicatie
Het voorbereidingsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt (Middenstandsbelangen, Staatcourant) en is voor eenieder raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wat mag het kosten
Met name voor het centrum zijn de ambities hoog en liggen er behoorlijke uitdagingen. Er zijn grote

investeringen nodig (in o.a. ondergronds parkeren) en er moet worden gezocht naar integrale oplossingen. Er ligt een belangrijke opgave voor versnelde betaalbare woningbouw. Tegelijk is sprake van grote exploitatietekorten voor meerdere deellocaties in het centrumgebied, deze opgave is alleen te realiseren vanwege de woningbouwimpulssubsidie.

Ondanks de subsidie zullen niet alle voorinvesteringen terugverdiend kunnen worden. Dat neemt niet weg dat er gestreefd wordt naar zo veel mogelijk cofinanciering door eigenaren, initiatiefnemers en ontwikkelaars. Dat geldt met name bij deelplannen die rendabel te exploiteren zijn. Maar ook bij onrendabele deelplannen wordt in elk geval met plankostenbrieven en anterieure overeenkomsten gewerkt, op basis waarvan de ambtelijke uren gedekt kunnen worden. Waar mogelijk zullen kosten worden toegerekend aan concrete deellocaties. Ze worden doorberekend aan de eigenaren, initiatiefnemers of ontwikkelaars via in eerste instantie plankostenbrieven en daarna anterieure overeenkomsten. Er zal financiële sturing per deellocatie blijven plaatsvinden.
Naast een bestemmingsplan zal uiteindelijk ook een exploitatieplan nodig zijn. Het is naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk om binnen een jaar voor elke locatie een anterieure overeenkomst te sluiten.

Duurzaamheid
Bij de uitwerking van de diverse plannen en het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan vormt het vastgestelde duurzaamheidsbeleid het uitgangspunt.

Burgerparticipatie
Binnen een jaar dient er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd, willen we de voorbereidingsbescherming kunnen behouden. Alhoewel we op korte termijn de participatie met stakeholders willen opstarten kan het dat de snelheid van het participatieproces op gespannen voet staan met de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het is daarom belangrijk om de gesprekken met enerzijds de eigenaren en anderzijds de stakeholders en de ondernemers op het juiste moment te voeren. Transparante en open communicatie is daarbij van belang. Naast de gemeente is hierbij ook een taak weggelegd voor initiatiefnemers.

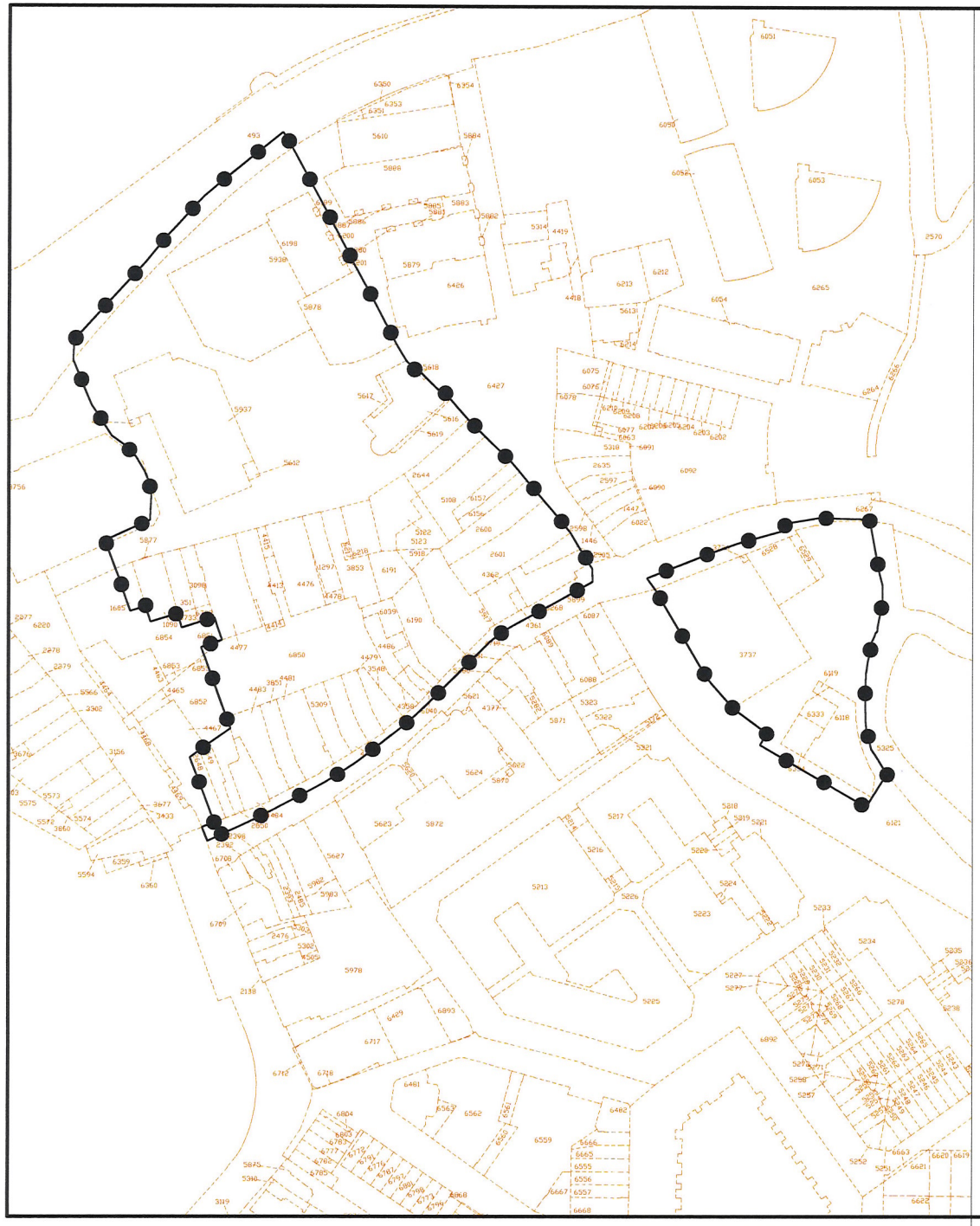
Evaluatie
Naar aanleiding van een ambtelijke evaluatie van het eerder genomen voorbereidingsbesluit, wordt nu voorgesteld een nieuw (kleiner) voorbereidingsbesluit te nemen.

Bijlagen:
1. Verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA02
2. Concept raadsbesluit

Geldrop, 6 juli 2021

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester



Plangebied

Besluitgebied

Concept

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	29-6-2021
USER	GJacobson

Gemeente Geldrop-Mierlo

Voorbereidingsbesluit

Centrum Geldrop

IDN	NL.IMRO
WERKNR.	619.116.30
SCHAAL	1:2000
DATUM	29 juni 2021
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\619\116.30\3 Projectresultaat\Bestemmingsplan\verbeelding\dwg\Voorbereidingsbesluit
BESTAND	RO-VB-619116.30-VB-CO1.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl