Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Geheimhouding

Onderwerp
Voorbereidingsbesluit Bezorgershof

Beslispunten

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor percelen aan Bezorgershof, Heuvel en Langstraat in Geldrop, zoals aangeven op de in de bijlage bij dit besluit opgenomen verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.VBBBezorgershof-VA02;
2. Te bepalen dat in het gebied waarvoor het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om te bouwen, aanleggen en slopen alsmede het gebruik op de verdieping van gebouwen of een deel daarvan te wijzigen in een ander gebruik dan wonen, anders dan aanwezig op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
3. Te bepalen dat dit besluit op de dag van bekendmaking in werking treedt.

Inleiding
In de vergadering van 7 juni 2022 heeft uw raad twee afzonderlijke voorbereidingsbesluiten genomen. Te weten een voorbereidingsbesluit voor percelen in het centrum van Geldrop met daarop karakteristieke c.q. beeldbepalende panden en een afzonderlijk voorbereidingsbesluit voor de percelen rond het Bezorgershof met de (ruime) bestemming Centrumdoeleinden 1. In navolging op dit voorbereidingsbesluit en met het oog op de centrumontwikkeling heeft uw raad vorig jaar ook verschillende kaders vastgesteld. Dit betreft met name de in juli 2022 vastgestelde Parkeervisie en Ruimtelijke kaders centrum Geldrop en de in december 2022 vastgestelde Doelgroepenverordening en Nota parkeernormen. Deze nieuwe kaders dienen juridisch vertaald te worden in een nieuw bestemmingsplan voor de gronden rond het Bezorgershof. Het ontwerpbestemmingsplan dient op grond van het vorig jaar genomen voorbereidingsbesluit binnen één jaar (voor 15 juni 2023) in procedure gebracht te worden. Hoewel inmiddels belangrijke stappen zijn gezet, blijkt de datum van 15 juni 2023 voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet haalbaar. Uw raad wordt daarom (voor de laatste keer) verzocht een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen.

Eerdere besluitvorming
Dit voorbereidingsbesluit volgt het op 7 juni 2022 genomen voorbereidingsbesluit op.

Wat willen we bereiken
Met het nieuwe voorbereidingsbesluit creëren we voor onszelf extra tijd voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan voor gronden rond Bezorgershof en voorkomen we dat zich in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen voordoen.

Argumenten

1.1 We willen (nog steeds) ongewenste ontwikkelingen tegengaan

De nieuwe ruimtelijke kaders voor het centrum van Geldrop gaan in de 'buitenring' van het carré (Heuvel, Langstraat, Korte Kerkstraat) uit van bebouwing met een dorpse schaal, bestaande uit (in de regel) twee lagen met kap. De geldende bestemming 'Centrumdoeleinden 1' biedt hier echter de mogelijkheid om 15 meter hoog te bouwen. Op veel plekken is deze ruimte nog niet benut. Om gedurende de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan met nieuwe kaders te voorkomen dat dit alsnog gebeurd, is een (nieuw) voorbereidingsbesluit nodig.

1.2 Het huidige voorbereidingsbesluit loopt 15 juni 2023 af

Het op 7 juni 2022 genomen voorbereidingsbesluit is op 15 juni 2022 gepubliceerd en in werking getreden. Op grond hiervan dienen alle aanvragen voor nieuwe bouwplannen in het centrum op dit moment aangehouden te worden. Zodoende worden ongewenste ontwikkelingen in (een deel van) het centrum tegengegaan. Het voorbereidingsbesluit loopt echter na een jaar af. Dit betekent dat per 15 juni 2023 de nu geldende voorbereidingsbescherming vervalt. Met een nieuw voorbereidingsbesluit wordt de aanhoudingsplicht met een jaar verlengd.

1.3 Het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan kost meer tijd

De bescherming die het vorig jaar genomen voorbereidingsbesluit biedt tegen ongewenste ontwikkelingen vervalt per 15 juni a.s. (zie hiervoor), tenzij er voor deze datum een nieuw ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd. Het ontbreken van duidelijk kaders vormde eerder het belangrijkste obstakel voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Met de vaststelling van de Parkeervisie, Ruimtelijke kaders centrum Geldrop, de Doelgroepenverordening en Nota parkeernormen zijn belangrijke stappen gezet en is gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. Een zorgvuldige voorbereiding, waarbij ook belangrijke stakeholders in het centrum worden betrokken, vergt echter meer tijd. Hierdoor blijkt het niet haalbaar om voor 15 juni a.s. een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

1.4 Nog niet alle kaders voor de centrumontwikkeling zijn voldoende concreet

Het afgelopen jaar zijn belangrijke kaders vastgesteld die de basis vormen voor het nieuwe bestemmingsplan rond Bezorgershof (zie hiervoor). Echter, nog niet alle kaders zijn duidelijk. Dit betreft met name de parkeeroplossing. De verwachting is namelijk dat de parkeerbehoefte die de bouw van nieuwe woningen op Bezorgershof met zich meebrengt niet (helemaal) binnen het plangebied opgelost kan worden. Dit betekent dat deze parkeerplaatsen elders in het centrum gevonden dienen te worden. Hieraan wordt gewerkt, maar op dit moment is de beoogde parkeeroplossing nog onvoldoende concreet om op korte termijn voor Bezorgershof een (ontwerp)bestemmingsplan in procedure te brengen.

Kanttekeningen

1.1 Alleen nieuwe ongewenste bouwplannen kunnen worden tegengehouden

De aanhoudingsplicht op grond van het nieuwe voorbereidingsbesluit geldt enkel voor (bouw)aanvragen die na publicatie van dit voorbereidingsbesluit worden ingediend. Dit betekent dat aanvragen die nu (tot inwerkingtreding nieuw voorbereidingsbesluit) worden ingediend, na afloop van het geldende voorbereidingsbesluit alsnog in behandeling genomen dienen te worden en worden getoetst aan de nu geldende ruime regels uit de beheersverordening Kern Geldrop. Het telkens herhalen van een voorbereidingsbesluit is dus geen 'waterdicht' middel tegen het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen. Om de voorbereidingsbescherming van het nieuwe voorbereidingsbesluit te continueren zal binnen 1 jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht worden.
N.B. er zijn in het afgelopen jaar geen aanvragen ingediend die na 15 juni a.s. alsnog in behandeling genomen moeten worden.

1.2 Passende ontwikkelingen blijven mogelijk

Een nieuw voorbereidingsbesluit betekent dat nieuwe bouwplannen aangehouden dienen te worden. Het college is echter bevoegd deze aanhouding te doorbreken, zodat gewenste initiatieven (bouwplannen) kunnen doorgaan. Voorwaarde is dat de plannen tegemoet komen aan de nieuwe kaders en regels van het in voorbereiding zijnde (ontwerp)bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen

Het voorbereidingsbesluit zal conform de wettelijke vereisten worden bekendgemaakt en op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd worden.

Bestemmingsplan Bezorgershof

We werken verder aan het bestemmingsplan Bezorgershof. Conform de vastgestelde Ruimtelijke kaders zal dit bestemmingsplan enerzijds voorzien in een beperking van de bouwmogelijkheden (max. bouwhoogte) aan de buitenzijde van het carré (Heuvel, Langstraat, Korte Kerkstraat) en anderzijds in een verruiming van de bouwmogelijkheden aan de binnenzijde van het carré (Bezorgershof). Omdat de exacte invulling van de verruimde bouwmogelijkheden aan de binnenzijde (Bezorgershof) nog niet bekend is en mede afhankelijk is van concrete initiatieven van particuliere vastgoedeigenaren (ontwikkelaars), is hier een flexibele bestemmingsregeling gewenst. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan aan de binnenzijde van het carré (Bezorgershof) geen directe verruiming van de bouwmogelijkheden zal bevatten, maar dat het hier toevoegen van bouwlagen (woningen) wordt opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Zodoende kan het college meewerken aan concrete initiatieven in het gebied, mits voldaan wordt aan de door uw raad vooraf gestelde (wijzigings)voorwaarden.
Nadat we de komende periode het overleg met belanghebbenden verder voeren, alsmede het formele vooroverleg met o.a. provincie en waterschap opstarten, zal het ontwerpbestemmingsplan volgens planning in oktober van dit jaar gepubliceerd kunnen

worden. Het bestemmingsplan zal dan naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.



Wat mag het kosten
De kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit worden gedekt uit de grondexploitatie.
Het voorbereidingsbesluit leidt niet tot planschade.

Duurzaamheid
N.v.t.

Burgerparticipatie
Op 27 maart jl. heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij de plannen en beoogde procedure voor Bezorgershof zijn besproken met bewoners, winkeliers en vastgoedeigenaren van het plangebied. Ook is de gemeente (1 op 1) met verschillende vastgoedeigenaren in gesprek om te komen tot concrete ontwikkelingen. Deze gesprekken zullen de komende tijd worden voortgezet. Ook zullen bewoners, winkeliers en andere gebruikers van het centrum in het kader van de bestemmingsplanprocedure betrokken worden.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

- Raadsbesluit incl. bijlage

Achtergrondinformatie:

- Ruimtelijke kaders centrum Geldrop

Geldrop, 16 mei 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester