



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan 'Bogardeind 85 t/m 123'.

Beslispunten

1. De ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingplan ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen 1 t/m 4, 6, 7, 9, 10 (deels) gegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijzen 5 en 8 ongegrond te verklaren;
4. In te stemmen met de Nota Zienswijzen bestemmingsplan.
5. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen zoals verwoord in de Nota Zienswijzen van het bestemmingsplan;
6. Het bestemmingsplan 'Bogardeind 85 t/m 123' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1771.BOGARDEIND85123-ON01 (na vaststelling NL.IMRO.1771.BPBOGARDEIND85123-VA01) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen gewijzigd vast te stellen;
7. De ingekomen zienswijzen tegen het exploitatieplan ontvankelijk en zienswijze 1 gegrond te verklaren en zienswijze 2 en 3 ongegrond te verklaren.
8. In te stemmen met de Nota zienswijzen exploitatieplan.
9. Het exploitatieplan 'Bogardeind 85 t/m 123' incl. bijlagen met planidentificatie NL.IMRO.1771.EXPLBOGARDEIND85123-ON01 (na vaststelling NL.IMRO.1771.EXPLBOGARDEIND85123-VA01) gewijzigd vast te stellen.
10. Het beeldkwaliteitsplan 'Bogardeind 85 t/m 123' vast te stellen.
11. Het beeldkwaliteitsplan 'Bogardeind 85 t/m 123' voor wat betreft de welstandsaspecten toe te voegen aan de welstandsnota Geldrop-Mierlo.

Inleiding

Het Bogardeind is al jaren een belangrijke doorgaande route door Geldrop. Tussen de Beukelaar en de Laan der vier Heemskinderen heeft de straat een te smal profiel en voldoet de straat niet meer aan de hedendaagse eisen. Vandaar dat de gemeente Geldrop-Mierlo het profiel wil verbreden om hier tot een verkeersveilige en toekomstbestendige inrichting te komen. Gevolg hiervan is dat de huidige woningen aan het Bogardeind 85 t/m 123 gesloopt dienen te worden. Op de plaats van de woningen komt (gedeeltelijk) een nieuwe weg en meer naar achteren op de percelen komen 35 nieuwe wooneenheden. Het betreffen in totaal 24 appartementen en 11 grondgebonden woningen.

Om eventuele ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan heeft uw raad op 28 januari 2019 een eerste voorbereidingsbesluit genomen ten behoeve van de verbreding van het wegprofiel van dit deel van het Bogardeind. De werking van dit voorbereidingsbesluit liep tot 7 februari 2020. Als binnen een jaar na het nemen van een voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd dan neemt het bestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Omdat de planvorming meer tijd in beslag nam dan was voorzien is vorig jaar op 27 januari 2020 een tweede voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit liep op 28 januari van dit jaar af.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Op het moment van terinzagelegging heeft het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overgenomen. Om deze beschermende werking te continueren dient uw raad binnen 12 weken naar het aflopen van de termijn van de terinzagelegging het bestemmingsplan vast te stellen. Het plan wordt om die reden nu aan u voorgelegd.

Wat willen we bereiken



Raadsvoorstel

Dit deel van het Bogardeind verdient een betere uitstraling en een betere leefkwaliteit dan het nu heeft. Daarnaast dient het wegprofiel voor de hoeveelheid verkeer te worden verbeterd voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bogardeind 85 - 123' wordt de planologische juridische basis gelegd voor de realisatie. Het bestemmingsplan biedt duidelijkheid over de voorgenomen ontwikkeling en biedt ook rechtszekerheid voor de direct betrokkenen.

Argumenten

1.1 De sloop van nieuwe woningen moet worden voorkomen

Het huidige bestemmingsplan laat woningbouw direct aan het Bogardeind rechtstreeks toe. Met de terinzagelegging van het nieuwe bestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overgenomen. Met het besluit tot vaststelling wordt de beschermde werking verder geborgd. Als er nieuwe woningen direct aan het Bogardeind worden gebouwd, dan zouden deze weer gesloopt moeten worden als het profiel, conform de plannen, wordt verbreed. In het nieuwe bestemmingsplan is de positie van de nieuwe woningen afgestemd op de mogelijkheden die na aanleg van het nieuwe profiel resteren.

1.2 De verkeersafwikkeling, parkeergelegenheid en verkeersveiligheid in dit laatste deel van het Bogardeind worden sterk verbeterd.

In de avondspits - zelfs in deze tijd - staan er wachtrijen voor de verkeerslichten bij de Laan der Vierheemskinderen. Die wachtrij kan zelfs 'terugslaan' tot voorbij het kruispunt Bogardeind/ Molenakker. Het gevolg daarvan is dat het verkeer sluiproutes zoekt door de wijk Akert. Langs dit deel van Bogardeind ontbreekt aan de oostkant parkeergelegenheid, met uitzondering van enkele parkeerplaatsen op eigen terrein. In de praktijk wordt er regelmatig op de aanliggende fietsstrook en/of op het trottoir geparkeerd. Fietsers zijn hierdoor genoodzaakt op de rijbaan voor het autoverkeer uit te wijken. Voetgangers worden gehinderd. Dit deel van het Bogardeind is het enige wegvak binnen de gemeente Geldrop-Mierlo waar langs de hoofdweg geen vrije fietsvoorzieningen zijn. De herinrichting is het sluitstuk van een langjarig programma voor de verbetering van de infrastructuur in het zuidelijk deel van Geldrop.

De uitvoering van het beoogde plan zorgt met de vrij gelegen fietspaden voor een sterke verbetering van de verkeersveiligheid. Door het verruimen van het profiel en aanpassen van het kruispunt wordt de doorstroming van het verkeer verbeterd. In de plannen is ruimte voor voldoende parkeerplaatsen, zodat ook dit probleem wordt opgelost. Door het toevoegen van groen aan het profiel wordt de ruimtelijke kwaliteit van het profiel verbeterd. Door de herinrichting van dit deel krijgt het Bogardeind vanaf de afslag bij het Emopad tot de kruising met de Laan der Vier Heemskinderen een eenduidig profiel.

Na de herinrichting voldoet het wegvak aan de eisen uit het landelijk beleid Duurzaam Veilig en aan de kwaliteitseisen die worden gesteld aan een belangrijke regionale fietsverbinding.

1.3 De herontwikkeling zorgt voor een beter woon- en leefklimaat, een betere ruimtelijke kwaliteit en betere openbare ruimte.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving gerelateerd aan het huidige aantal verkeersbewegingen zouden de bestaande woningen niet gebouwd mogen worden in de huidige vorm. De huizen komen verder van de as van de weg te staan en met nieuwbouw kan beter worden ingespeeld op hedendaagse eisen die worden gesteld aan woningen op onder andere het gebied van geluid. De huidige kwaliteit van de weg en de woningen is over het geheel genomen slecht. Dit deel van het Bogardeind biedt een armoedige indruk. In de huidige situatie ontbreekt bovendien groen in dit deel van het Bogardeind. Het wegvak zou onderdeel uit moeten maken van de groene hoofdstructuur, maar nu ontbreekt daarvoor de ruimte.



De twee appartementenblokken vormen een stedenbouwkundig geheel. Het ligt voor de hand om de twee appartementenblokken in één bouwstroom te realiseren. Daarmee wordt in de toekomst ook de tweede rechtsafstrook naar de Laan de Vierheemskinderen mogelijk. Dat betekent dat na de aankoop van Bogardeind 91, 95, 95A en 95B ook de overige eigendommen in dit gebied verworven moeten worden. Het gaat dan om de huisnummers 85, 87, 89 (perceel), 93, 95C, 99, 101, 103 en 105/105A. Na aankoop en sloop van deze woningen, kan de bouwrijpe grond ten behoeve van de geplande nieuwbouw worden verkocht.

2.1. Exploitatieplan verplicht

Zoals in de inleiding aangegeven is vanaf 2018 het project, na een lange aanlooptijd vanaf 2008 weer opgepakt. Binnen het plangebied Bogardeind zijn vier woningen en twee percelen in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De overige woningen en percelen zijn in eigendom van derden. De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens deze woningen en percelen op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot onteigenen van woningen en percelen om te kunnen voorzien in de beoogde verbreding van de weg en (her)ontwikkeling van woningbouw. Tot op heden is nog geen overeenkomst met de eigenaren gesloten en dit zal ook nog niet hebben plaatsgevonden voordat uw raad overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is daarom op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan worden onder meer de inbrengwaardes van het vastgoed van de huidige eigenaren in beeld gebracht en de andere kosten die gemoeid zijn met het tot ontwikkeling brengen van het plan. Naar aanleiding van de tegen het exploitatieplan ingediende zienswijze wordt het plan nu gewijzigd vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Voor de eigenaren/ bewoners blijft een onzekere periode bestaan

Met het bestemmingsplan wordt het inzicht in de toekomstplannen voor dit deel van het Bogardeind verbeterd, maar voor de eigenaren/ bewoners blijft de situatie bestaan dat investeren in de eigen woning of verkopen van de woning aan een andere partij dan de gemeente lastig, zo niet onmogelijk is. De afhankelijkheid en de lange doorlooptijd van het project maken dat de toekomst voor de huidige eigenaren/ bewoners onzeker blijft. Dat geldt niet voor de mensen die de woning al aan de gemeente hebben verkocht. Zij kunnen bouwen aan een nieuwe toekomst. Omdat het project voor hen zoveel onzekerheid met zich meebrengt, proberen we in een zo vroeg mogelijk stadium te communiceren.

1.2 De relatie met de eigenaren/ bewoners vergt continue aandacht.

Een groot deel van de bewoners wil meewerken aan de herontwikkeling als de gemeente voldoende perspectief biedt en de ontwikkeling ook daadwerkelijk doorzet. De herontwikkeling is in 2008 ook al opgepakt, maar ook weer stopgezet. Het doorzetten van de ontwikkeling, inclusief het voeren van de planologische procedure, is van groot belang om het vertrouwen van de eigenaren/bewoners te behouden. Het feit dat er al daadwerkelijk woningen zijn gekocht ondersteunt het vertrouwen. Open en intensieve communicatie met de eigenaren/ bewoners blijft noodzakelijk.

1.3 De ruimte voor stedenbouwkundige herontwikkeling is beperkt.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de ontwikkeling van 24 appartementen en 11 grondgebonden woningen. Dit is afgezet tegen de omvang van de totale herontwikkeling (inclusief de herinrichting van het profiel van de weg) een beperkt aantal. Door de verbreding van het profiel neemt de hoeveelheid uitgeefbare grond af ten opzichte van de huidige situatie. Dit draagt bij aan het exploitatietekort. Tevens komen de nieuwe woningen dichtbij de woningen aan de Hazelaar en de Elzenhof te liggen.



Raadsvoorstel

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Als minnelijke verwerving niet in alle gevallen mogelijk blijkt, dan komen we voor de afweging te staan of er al een onteigeningsprocedure moet worden gestart. Dit kan noodzakelijk worden om het integrale plan uiteindelijk te kunnen realiseren

Planning

2021 Proceduretijd bestemmingsplan
aankopen resterende woningen eerste fase en deel woningen tweede fase

2022 Proceduretijd voor bezwaar en beroep
aankopen resterende woningen tweede fase

2023 – 2025 Realisatie eerste en tweede fase
2025 – 2026 Aanleg nieuwe weg

Ten opzichte van de eerder met de raad gedeelde planning is de doorlooptijd verkort. Bij eerdere planningen werd nog uitgegaan van een realisatie in drie fasen.

Wat mag het kosten

Over de financiële dekking van het project heeft uw raad 28 april j.l. besloten.

Duurzaamheid

Door de herontwikkeling van het Bogardeind worden verouderde woningen vervangen door nieuwe, duurzame, toekomstbestendige woningen. Op deze wijze draagt het project bij aan de bevordering van de duurzaamheid.

Burgerparticipatie

Zie argument 1.2.

Evaluatie

Vindt plaats na elke fase van het project

Bijlagen:

- Concept raadsbesluit
- Nota zienswijzen bestemmingsplan
- Nota zienswijzen exploitatieplan
- Vastgesteld bestemmingsplan
- Vastgesteld exploitatieplan
- Vastgesteld beeldkwaliteitsplan

Geldrop, 28 april 2021



Geldrop-Mierlo



Raadsvoorstel

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester