



Onderwerp

Vorbereidingsbesluit voor een deel van het centrum

Beslisfunten

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (vorbereidingsbesluit) voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA01 (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Het betreffen gronden in de omgeving van de Korte Kerkstraat, Bezorgershof, Langstraat, Molenstraat, Dommeldalseweg, Heuvel, Jan van Geldropstraat en Mierloseweg.
2. Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit vorbereidingsbesluit geldt, het verboden is om 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 vorbereidingsbesluit.
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het in vorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. Te bepalen dat dit vorbereidingsbesluit (beslisfunten 1 tot en met 3) op de dag van bekendmaking in werking treedt.

Inleiding

Op 16 december 2019 heeft uw raad 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.

Bij indiening van de Woningbouwimpuls subsidieaanvraag in juli 2020 zijn locaties binnen dit gebied, zoals genoemd in de door de raad vastgestelde ontwikkelingsvisie, meegenomen. We willen nu ook de volgende stap zetten en een nieuw bestemmingsplan vorbereiden voor in ieder geval dit deel van het centrum van Geldrop.

Het risico is aanwezig dat de plannen voor de te (her)ontwikkelen locaties worden doorkruist door particuliere, op zichzelf staande initiatieven, die onvoldoende rekening houden met het grotere geheel, dus onvoldoende rekening houden met de ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop en de ingediende Woningbouwimpuls-subsidieaanvraag van juli 2020, die we (enigszins gewijzigd) opnieuw willen indienen.

De mogelijkheden in de geldende beheersverordening kern Geldrop zijn ruim en bieden veel flexibiliteit. Hierdoor bestaat het risico dat, als er géén vorbereidingsbesluit komt, wij gehouden zijn om medewerking te verlenen aan individuele bouwplannen die passen in deze beheersverordening. Dit terwijl ze geen of onvoldoende rekening houden met de door uw raad vastgestelde ontwikkelingsvisie. Wij hebben dan geen instrumenten om deze plannen tegen te houden.

Na het nemen van een vorbereidingsbesluit zijn nieuwe ontwikkelingen in beginsel niet meer mogelijk. Het gaat hierbij om ontwikkelingen waarvoor omgevingsvergunningen nodig zijn voor de activiteit "bouwen" en/of "handelen in strijd met ruimtelijke regels (gebruikswijziging)". Alleen wanneer een aanvraag past binnen het toekomstige bestemmingsplan *kan* eventueel medewerking aan individuele initiatieven worden verleend.



Wat willen we bereiken

We willen een nieuw planologisch kader ontwikkelen (bestemmingsplan) dat uitvoering geeft aan de door uw raad eerder vastgestelde ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop. Een voorbereidingsbesluit voor enkele delen van het centrum van Geldrop is de eerste stap op weg hiernaar toe. Een voorbereidingsbesluit voorkomt dat individuele bouwplannen en gebruikswijzigingen, de door u vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het centrum doorkruisen.

Argumenten

1.1 Bij diverse deellocaties is het noodzakelijk dat partijen samenwerken en er regie op de totale herontwikkeling van de deellocaties komt. Dit om de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het centrum te kunnen bereiken. Een voorbereidingsbesluit helpt hierbij.

Een eerste voorbeeld hiervan is de locatie Bezorgershof. De Bezorgershof ligt centraal in het grote carré. Vanaf de Bezorgershof zijn alleen de achterzijden te zien van de bebouwing. De Bezorgershof biedt aan noord-, zuid- en oostzijde van het parkeerterrein mogelijkheden voor een samenhangende woningbouwontwikkeling die kan zorgen voor een brede kwaliteitsimpuls. Maar het eigendom is verdeeld over diverse pandeigenaren. Regie, samenwerking en onderlinge afstemming zijn noodzakelijk. Parkeren zal ook in gezamenlijkheid moeten worden opgelost (gedacht wordt aan de mogelijkheid van een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage). Met een voorbereidingsbesluit ontstaat er ruimte voor een integrale aanpak, zonder dat individuele bouwplannen deze integrale aanpak kunnen doorkruisen. Na het nemen van een voorbereidingsbesluit kan geen gebruik meer worden gemaakt van de bestaande ruime regels uit de beheersverordening kern Geldrop. Er ontstaat een aanhoudingsplicht voor alle aanvragen die passen binnen de regels van de beheersverordening.

Een tweede voorbeeld is de situatie bij de supermarkten. Met de supermarkten en de andere winkels wordt idealiter een winkelwand gecreëerd aan de Heuvel waardoor tweezijdige bewinkeling ontstaat. Dit betekent een versterking van het kernwinkelgebied en het horecaplein met nieuwe mogelijkheden voor parkeren, woningbouw, groen en herstel van zichtlijnen. Ook dit deel van de ontwikkelingsvisie vraagt om een integrale samenhangende aanpak.

Ook voor de overige genoemde deellocaties geldt dat er behoefte is aan een bredere integrale aanpak en er een risico bestaat op doorkruising hiervan door individuele initiatieven. Regie op de (her)ontwikkeling van de diverse deellocaties en de totale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied met behulp van één samenhangend ontwerpbestemmingsplan is gewenst. Met een voorbereidingsbesluit zet u hiervoor de eerste stap. De situatie wordt hiermee als het ware voor een jaar 'bevroren'. Dit geeft tijd voor noodzakelijke voorbereidingen, overleg en onderlinge afstemming.

1.2 Het niet nemen van een voorbereidingsbesluit brengt risico's met zich mee voor de opnieuw in te dienen Woningbouwimpuls-subsidieaanvraag

We hopen met het opnieuw indienen van de aangepaste Woningbouwimpuls-subsidieaanvraag een forse subsidie binnen te halen voor de herontwikkeling van diverse deellocaties. Hiervoor is het van belang dat de in de subsidieaanvraag op te nemen plannen niet worden doorkruist door individuele aanvragen/ontwikkelingen. Want dan ontvangen we voor deze plannen geen subsidie.

Ook als de subsidie niet wordt toegekend, blijft regie op de totale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van belang. Ook dan blijft dus het nut van een voorbereidingsbesluit bestaan.



2.1 en 3.1 Met een gebruiksverbod in combinatie met een ontheffingsmogelijkheid bewaken we enerzijds het belang van ruimtelijke kwaliteit, maar bieden we, waar mogelijk, ook flexibiliteit.

In het voorbereidingsbesluit wordt een verbod opgenomen om bestaand gebruik te wijzigen (beslispunt 2). Daarmee wordt de feitelijke situatie bevroren. Ten behoeve van de benodigde flexibiliteit wordt aan het gebruiksverbod een ontheffingsmogelijkheid gekoppeld. Ons college kan bij een aanvraag van een omgevingsvergunning van dat gebruiksverbod afwijken (overeenkomstig artikel 3.7 lid 4 Wro), indien het initiatief passend is binnen het toekomstige bestemmingsplan. Hiermee biedt het voorbereidingsbesluit wel ruimte aan *gewenste* planologische ontwikkelingen in het betreffende gebied.

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.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden en planning

Indien uw raad besluit een 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, mocht de subsidie worden toegekend. De bedoeling is dan ook dat er binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd (met exploitatieplan).

Vanwege de noodzakelijke snelle start van de voorbereidingen hebben we op 6 oktober 2020 besloten om de eerste voorbereidingskosten al ten laste te brengen van de claim van € 4,7 miljoen op de reserve grondexploitaties, die in het kader van de begroting is voorgesteld ten behoeve van de tweede tranche van de subsidieaanvraag voor de Woningbouwimpuls.

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt (Middenstandsbelangen, Staatcourant, Eindhovens Dagblad) 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, zodat zonder subsidie de hoge ambities niet te realiseren zijn. Zonder subsidie zullen de ambities dus bijgesteld moeten worden.



Het bovenstaande betekent ook dat niet alle voorinvesteringen terugverdiend zullen worden. Dat geldt ook voor de extra inzet van capaciteit die nu nodig is. 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 namelijk onmogelijk om binnen een jaar voor elke locatie een anterieure overeenkomst te sluiten. Verder hopen we op cofinanciering vanuit het rijk als de Woningbouwimpuls-subsidie wordt toegekend.

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. Ook de Woningbouwimpuls-subsidie, mocht deze worden toegekend, zal vereisen dat snel voortgang wordt geboekt. Dit kan een spanningsveld opleveren met de wensen rondom burgerparticipatie. In de fase naar de aanloop van het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is het daarom belangrijk dat we onze inwoners via diverse kanalen (Middenstandsbelangen, bijeenkomsten, website, etc.) in ieder geval goed informeren over de voorgenomen plannen en de werkwijze die we gaan hanteren. Het is zaak om goed uit te leggen waarom er zo snel naar een ontwerpbestemmingsplan wordt toegewerkt. In een later stadium, als concrete bouwplannen worden ontwikkeld, is burgerparticipatie nog mogelijk. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de particuliere initiatiefnemers die ook zelf het gesprek met 'hun' directe omgeving kunnen organiseren en aangaan. Als gemeente adviseren en faciliteren wij hierbij uiteraard graag.

Verder is het is mogelijk om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen (en later beroep).

Evaluatie

Voorlopig niet aan de orde.

Bijlagen:

1. Verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.1771.VbbCentrumGeldrop-VA01
2. Concept-raadsbesluit

Geldrop, 6 oktober 2020

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

*b.a. R.v. Otterdijk
Wethouder*