

Vaststellen bestemmingsplan Twekaterrein

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (RV GM2017-023037) van 22 augustus 2017;

Gehoord de Ruimtekamer op 11 september 2017;

Besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Twekaterrein gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het gebied vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan voor het Twekaterrein vast te stellen en dit beeldkwaliteitplan voor wat betreft de welstandsaspecten integraal onderdeel laten uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 25 september 2017,

De raad voornoemd,



G.A.A. van Luin
griffier



B.H.M. Link
voorzitter

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Twekaterrein.

Besispunten

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Twekaterrein gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het gebied vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan voor het Twekaterrein vast te stellen en dit beeldkwaliteitplan voor wat betreft de welstandsaspecten integraal onderdeel laten uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo.

Inleiding

Het voormalig Twekaterrein is in de loop van de jaren verpauperd. Al jaren wordt gezocht naar een nieuwe invulling. Een bedrijventerrein is in deze omgeving niet het gewenste toekomstbeeld. Invulling met woningbouw is een logische ontwikkeling op deze plek. Deze ontwikkeling is gewenst, maar past niet in het geldende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is daarom nodig.

Wat willen we bereiken

Een juridisch kader op basis waarvan de bestaande bedrijfsbebouwing kan worden gesloopt en het nieuwe woningbouwplan kan worden ontwikkeld.

Argumenten

1.1 De beantwoording van de zienswijzen leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is de nota van zienswijzen opgenomen. Voor een uitgebreide beschrijving van de onderwerpen die in de verschillende zienswijzen aan de orde komen en de beantwoording daarvan, wordt naar deze bijlage verwezen. Kort samengevat volgt hier de inhoud van de drie zienswijzen.

- Mevrouw Vogels maakt zich zorgen om de verkeersdruk op de Nuenenseweg. Deze zorg is niet helemaal weg te nemen. De toename van het aantal verkeersbewegingen zorgt niet voor onevenredige overlast. De ontsluiting die ze voorstelt op de Mierloseweg is vanuit het oogpunt van veiligheid en het tegengaan van sluipverkeer niet gewenst. Het door haar aangedragen alternatief zal serieus worden bekeken;
- De heer en mevrouw Coolen hebben geen bezwaren tegen het plan, maar willen wel dat de overlast tijdens de sloop en bouw beperkt blijft. Ook willen zij graag duidelijkheid over enkele praktische maatregelen. Zij hebben hier met de ontwikkelaar inmiddels afspraken over gemaakt;
- De heer Senal merkt op dat een verzoek van hem (uit 2010) voor de bouw van de appartementen, niet is gehonoreerd en nu wel (loft)appartementen worden toegestaan in het monumentale hoekpand op het Twekaterrein. De beide gevallen zijn echter niet met elkaar te vergelijken.

Beantwoording van de zienswijzen leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan is op een aantal ondergeschikte onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen treft u aan in bijlage 2, de nota van ambtshalve wijzigingen. Deze ambtshalve wijzigingen zien op zeer beperkte aanpassing van de regels en toelichting. Wezenlijke aanpassingen hoeven niet gedaan te worden.

De beperkte wijzigingen zorgen er formeel wel voor dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

2.2 Vaststelling van bestemmingsplan Twekaterrein is om verschillende redenen gewenst.

Zoals in de inleiding al aangegeven, is het Twekaterrein in de loop der jaren verpauperd. De bebouwing is niet meer van deze tijd en eigenlijk ook niet meer geschikt voor invulling met bedrijvigheid. De gebruikers van de gebouwen zorgen al jaren voor overlast. Ook vanuit handhaving is herontwikkeling daarom gewenst.

Een woongebied is op deze locatie een passende herontwikkeling. In de gemeentelijke structuurvisie is dit gebied aangeduid als te herontwikkelen woongebied. De geplande woningen passen in de regionale woningbouwprognoses en de behoefte die bestaat. Ook voor het te behouden monumentale hoekpand kan een passende oplossing gevonden worden, waardoor dit in oude staat hersteld kan worden.

2.3 Uit de toelichting blijkt dat geen planologische belemmeringen bestaan tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een kwalitatief hoogwaardige toevoeging.

Geluid is een aandachtspunt, met name voor de lofts in het monumentale hoekpand. Er zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die ervoor zorgen dat binnen de wettelijke marges gebleven wordt.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering nodig is. In overleg met de Odzob wordt een saneringsplan opgesteld.

Archeologisch bureau-onderzoek heeft plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat proefsleuven nodig zijn om vast te kunnen stellen of archeologische waarden/vondsten aanwezig zijn. Dit onderzoek maakt het plan niet economisch onuitvoerbaar, maar kan hooguit vertragend werken.

Uit het flora en fauna onderzoek is gebleken dat de bestaande gebouwen een leefgebied zijn voor vleermuizen. De provincie heeft aangegeven dat een ontheffing niet vereist is.

Andere bijzonderheden zijn er niet.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van kosten. Een exploitatieplan hoeft daarom niet te worden vastgesteld.

4.1 Het beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit toetsbaar is.

In het voortraject, in de anterieure overeenkomst zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de gewenste beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat deze afspraken nagekomen zullen worden bij het indienen en toetsen van de aanvraag. In het beeldkwaliteitplan is aandacht voor belangrijke onderwerpen als het herstel van het monumentale hoekpand, materiaalgebruik in de openbare ruimte, details in het metselwerk die verwijzen naar de oude Twekafabriek, etc. Het beeldkwaliteitplan heeft als beeldkwaliteitparagraaf van het bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Kanttekeningen

2.1 tegen de wijzigingen kan door alle belanghebbenden beroep worden ingesteld.

In principe kan alleen door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend, beroep worden aangetekend. Van de wijzigingen hebben burgers niet eerder kennis kunnen nemen dan bij de vaststelling, wat betekent dat hiertegen alle belanghebbenden beroep kunnen aantekenen. Gezien de beperkte invloed van de aanpassingen, is de kans klein dat dit tot extra beroepschriften leidt.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

N.v.t.

Planning

Na vaststelling moet het bestemmingsplan aan de provincie worden toegestuurd. De provincie heeft gedurende 6 weken de tijd om te reageren op de wijzigingen. Pas daarna kan het plan worden bekend gemaakt en start de beroepstermijn.

Wat betreft sloop en realisatie, is de verwachting dat in september of oktober gestart wordt met de sloop van de gebouwen. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan ook een aanvraag voor het bouwen gedaan worden. Dit zal naar verwachting tegen het einde van het jaar zijn. In de loop van 2018 kan worden gestart met de bouw.

Communicatie

De vaststelling wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, in de middenstandsbelangen en op de gemeentelijke website. De stukken worden gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen krijgen per brief bericht van de vaststelling en de beantwoording van hun zienswijze.

Wat mag het kosten

Subsidie

Geen subsidie van toepassing.

Duurzaamheid

Met de ontwikkelaar zijn specifieke afspraken gemaakt over te bereiken GPR-scores. Deze komen daardoor op onderdelen hoger uit dan op dat moment de richtlijnen waren.

Burgerparticipatie

De eerste schetsen van het plan zijn aan omwonenden en geïnteresseerden gepresenteerd tijdens een inloopavond in de zomer van 2016. Met diverse omwonenden is vervolgens individueel nog een afspraak gemaakt om antwoord te geven op specifieke vragen. Pas daarna is de procedure van het bestemmingsplan gestart.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen;
2. Nota van ambtshalve wijzigingen;



Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

3. Ingediende zienswijzen;
4. Vast te stellen bestemmingsplan Tweekaterrein;
5. Beeldkwaliteitplan

 Geldrop, 22 augustus 2017



N.J.H. Scheltens
secretaris



B.H.M. Link
burgemeester