

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop

Beslispunten

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het exploitatieplan 'Bleekvelden – Veld D & F' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.EXPLBleekveld-VA01 gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het plangebied van het onder 2 genoemde bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo.

Inleiding

Om de transformatie van bedrijventerrein de Bleekvelden naar woongebied mogelijk te maken heeft uw raad in 2024 drie bestemmingplannen vastgesteld. Dit betreft de locaties Mierloseweg 40, Mierloseweg 28 t/m 38 en de Bleekvelden 26 (Harks). De laatste ontwikkellocatie heeft betrekking op de gronden van de Gamma aan de Bleekvelden 30 en de percelen aan Mierloseweg 22-24 en 26. Voor deze gronden is op 29-12-2023 het ontwerpbestemmingsplan 'De Bleekvelden - Barrier te Geldrop' in procedure gebracht. Dit ontwerpbestemmingsplan voorzag naast woningbouw op de Bleekvelden ook in de verplaatsing van de Gamma naar bedrijventerrein de Barrier. Omdat er op dat moment over de ontwikkeling nog geen overeenstemming was met de eigenaren van de gronden op de Bleekvelden en de gronden op de Barrier, is gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook een (ontwerp) exploitatieplan gepubliceerd. Op het ontwerpbestemmingsplan (en –exploitatieplan) zijn negen zienswijzen ingediend. Hiervan zijn twee zienswijzen in de tussentijd ingetrokken. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing en aanvulling van het plan. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming

1. Vaststelling Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022 (d.d. 12-10-2022)



2. Vaststelling bestemmingsplan Mierloseweg 40 Geldrop en Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden (d.d. 22-4-2024)
3. Vaststelling bestemmingsplan Mierloseweg 28-38 Geldrop en Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden (d.d. 10-6-2024)
4. Vaststelling bestemmingsplan De Bleekvelden 1-26 Geldrop en Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden (d.d. 10-6-2024)

Aanvullend is uw raad de afgelopen jaren op verschillende momenten bijgepraat over de ontwikkelingen binnen Centrumimpuls Geldrop, waaronder de transformatie van de Bleekvelden.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan, zodat de herontwikkeling van de Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 (planologisch) mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Geen overeenstemming met eigenaar Barrier

Ten opzichte van het ontwerpplan uit 2023 is het bestemmingsplan op verschillende onderdelen gewijzigd (zie bijlage 3). De belangrijkste wijziging is dat de gronden aan de Barrier geen onderdeel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat het niet is gelukt om hierover met de eigenaar van de gronden (Brekelmans BV) afspraken te maken. Ondanks het feit dat we als gemeente de afgelopen jaren veelvuldig overleg hebben gevoerd met Brekelmans BV over de verplaatsing van de Gamma naar de Barrier, hebben partijen hierover geen overeenstemming kunnen bereiken. Omwille van de voortgang van de transformatie van de Bleekvelden en gezien de subsidievoorwaarden van de Woningbouwimpuls¹ kiezen we er daarom voor om niet langer in te zetten op verplaatsing van de Gamma naar de Barrier en het bestemmingsplan enkel voor het plandeel de Bleekvelden vast te stellen. Hiermee wordt bovendien tegemoetgekomen aan de door Brekelmans BV ingediende zienswijze.

1.2 Stikstof vormt een belemmering voor Gamma op de Barrier

Uit stikstof-berekeningen, die na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd, blijkt dat de nieuwbouw van de Gamma op de Barrier zorgt voor een toename van de stikstofdepositie in Natura2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven, dat op ca. 600 meter van de Barrier ligt. Hierdoor is de bouw van een Gamma op de Barrier in beginsel in strijd met de natuurwetgeving.

¹ De gemeente ontving in februari 2021 €8 miljoen aan rijkssubsidie uit de Woningbouwimpuls (WBI) om de bouw van 800 woningen in het centrum van Geldrop te versnellen. Voorwaarde hierbij is dat de woningen uiterlijk op 1 februari 2031 in aanbouw dienen te zijn.



1.3 De regels zijn aangescherpt en de toelichting is aangevuld

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan zijn eind 2023 onder tijdsdruk versneld tot stand gekomen. Dit had vooral te maken met de toen naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Veel van de benodigde onderzoeken ontbraken nog in (de toelichting van) het ontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van enkele zienswijzen is de toelichting aangevuld met alle benodigde onderzoeken.

Ook de bestemmingsregeling (regels + verbeelding) van het plan is aangescherpt. Omdat er in 2023 nog geen uitgewerkt bouwplan was voor de gronden aan de Bleekvelden is in het ontwerpplan gekozen voor een globale regeling met ruime contouren en veel flexibiliteit. In 2024 en 2025 is het bouwplan verder uitgewerkt en is een ontwerp gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte. Op grond van deze concrete plannen is de bestemmingsregeling van het vast te stellen bestemmingsplan aangescherpt. Hiermee wordt tevens tegemoetgekomen aan enkele zienswijzen van omwonenden die vanuit het oogpunt van rechtszekerheid bezwaren hadden tegen de ruime/flexibele regeling in het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Vastgesteld bestemmingsplan biedt extra stok achter de deur

De 'Ruimtelijk visie Bleekvelden' gaat uit van zowel woningbouw als de aanleg van een groene openbare ruimte op de locatie van de huidige Gamma. Wij zijn hierover al lange tijd in gesprek met de eigenaar van de locatie (Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer B.V.), maar over de ontwikkeling is nog geen overeenstemming bereikt. Als deze minnelijke weg geen uitkomst biedt, dan kan de gemeente ook overgaan tot onteigening. Voorwaarde hiervoor is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de Gamma is wegbestemd. Het vooruitzicht dat de gemeente zijn grond gedwongen kan overnemen, kan Cox extra motiveren om alsnog tot een minnelijke schikking te komen met de gemeente.

3.1 Het kostenverhaal dient verzekerd te zijn

De wet bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan welke de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt, het kostenverhaal verzekerd dient te zijn. In de regel gebeurt dit door voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure (anterieur) afspraken te maken met de ontwikkelende partij. Voor een gedeelte van de gronden binnen dit bestemmingsplan is dit gelukt. Hoewel we als gemeente al lange tijd in gesprek zijn met de eigenaar van de Gamma-locatie om zijn gronden voor woningbouw te ontwikkelen, is hierover nog geen overeenstemming bereikt c.q. een anterieure overeenkomst tussen partijen gesloten. In dat geval is uw raad wettelijk verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen om de kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen.

4.1 We willen de (beeld)kwaliteit van het plan juridisch borgen



Conform de in 2020 en 2022 vaststelde ruimtelijke visies krijgt de Bleekvelden een industriële architectuur met een knipoog naar het Geldropse textielverleden. Als uitwerking van deze visie is in 2021 al een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. De in 2022 vernieuwde ruimtelijke visie vormde aanleiding om ook het BKP op onderdelen aan te passen. In aanvulling op de regels die het bestemmingsplan stelt t.a.v. situering en maatvoering van bebouwing, stelt het BKP ook eisen aan de beeldkwaliteit van de nieuwbouw (o.a. materialisering en detaillering) en ook uitgangspunten voor het ontwerp van het openbaar gebied. Het BKP dient als inspiratie voor ontwerpers van de nieuwbouw en als toetsingskader voor de Adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen welstand). Het BKP heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het BKP is ook afgestemd met de Adviescommissie omgevingskwaliteit. Voor de overige deelplannen op de Bleekvelden is het BKP al vastgesteld.

Kantttekeningen

2.1 Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het onderdeel flora en fauna nader onderzocht. Er is een quickscan uitgevoerd en in aanvulling daarop ook een vervolgonderzoek voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Hieruit volgt dat de bebouwing binnen het plangebied geschikt is voor vleermuizen. Dit betekent dat voor de beoogde sloop van deze bebouwing een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit vereist is (voorheen ontheffing Wet Natuurbescherming). De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Ten behoeve van de benodigde aanvraag wordt een zogenaamd activiteitenplan opgesteld. Dit vindt plaats parallel aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is namelijk op dit moment voldoende onderbouwd.

2.2 Mogelijk beroep

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan staat voor belanghebbenden open voor beroep. Zolang we als gemeente geen overeenstemming hebben met alle eigenaren in het gebied is de kans hierop reëel. Een mogelijk beroep bij de Raad van State zal de beoogde ontwikkeling vertragen.

3.1 Gronden Mierloseweg 22, 24 en 26 zijn verworven

In tegenstelling tot de gronden aan de Bleekvelden 30 (Gamma) heeft de gemeente wel eigendom verworven van de percelen aan Mierloseweg 22-24 en 26. In beginsel is het dan niet nodig om voor deze gronden een exploitatieplan vast te stellen. Echter, omdat het beoogde bouwplan niet te realiseren is zonder de gronden in particulier eigendom, maken ook de percelen Mierloseweg 22-24 en 26 onderdeel van het exploitatiegebied/ exploitatieplan.



Wat gaan we daarvoor doen

Bestemmingsplan

Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan na instemming van uw raad eerst naar de provincie verzonden te worden. Na akkoord van de provincie zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd en ontvangen de indieners van een zienswijze een schriftelijke reactie van de gemeente. Hierna staat het bestemmingsplan open voor beroep bij de Raad van State.

Beeldkwaliteitsplan

Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota (of Omgevingsplan) zal het beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset worden toegevoegd en wordt het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning.

Wat mag het kosten

Het exploitatieplan laat een positief resultaat zien. Er zijn voldoende opbrengsten geraamd om de geraamde kosten te dekken. In het exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de andere deelgebieden binnen het industrieel erfgoed/gebied de Bleekvelden een bijdrage leveren aan de realisatie van het beoogde park. Op basis van de uitgangspunten van het exploitatieplan is het mogelijk om het volledige kostenverhaal toe te passen. Daarmee is het kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente tevens een bijdrage ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI). Indien de uiteindelijke financiële situatie afwijkt van de uitgangspunten van het exploitatieplan en hierdoor een financieel tekort ontstaat, wordt dit tekort, voor zover passend binnen de voorwaarden van de WBI, opgevangen binnen de voor het project beschikbare WBI-middelen en de daarbij behorende financiële kaders.

Duurzaamheid

Het plan voorziet in een groene parkachtige openbare ruimte in het hart van het gebied de Bleekvelden. Hiermee wordt bijgedragen aan gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress.

Burgerparticipatie

Bij de voorbereiding van de 'Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022' is geparticipeerd met o.a. omwonenden. Het bestemmingsplan geeft een verdere uitwerking van deze visie. Hierbij is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden. Verder is in 2024 ook een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij aanwezigen zijn geïnformeerd over



alle ontwikkelingen binnen de Centrumimpuls, waaronder de bouwplannen op de Bleekvelden. Om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden over bezonning en privacy is (mede n.a.v. ingediende zienswijzen) de bestemmingsregeling verder aangescherpt.

Evaluatie

Uw raad zal periodiek geïnformeerd blijven worden over de voortgang van de het project.

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

1. Bestemmingsplan De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop (verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen)
2. Exploitatieplan 'Bleekvelden – Veld D & F' incl. bijlagen
3. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden

Geldrop, 8 september 2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

Valid Signed door N. Scheltens
op 11-09-2026

Valid Signed door J.C.J. van Bree
op 11-09-2026