Raadsvoorstel

Onderwerp
Instemmen stedenbouwkundige visie Lommerrijk

Beslispunten
1. In te stemmen met de stedenbouwkundige visie voor Lommerrijk

Inleiding
Het project Lommerrijk vormt een belangrijke stap in de duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum van Geldrop. Het doel van deze centrumimpuls is het centrum compact te houden en nieuwe woningen toe te voegen in en rondom het centrum, met nadruk op samenhang tussen de deelgebieden, duurzaamheid en een divers woningbouwprogramma.

In het kader van de Woningbouwimpuls subsidie (WBI-subsidie) worden in Lommerrijk drie locaties – Stationsstraat 33 (het voormalige GGD-gebouw), Parallelweg 10a (locatie de Prell) en Parallelweg 8 (locatie Van der Puttschool) - ontwikkeld. Tezamen met deelgebied Centrum-West (bestaande uit twee delen) en een strook grond, waar BanBouw eigenaar van is, vormen deze locaties het gebied Lommerrijk.



In oktober en december 2023 en op 25 februari 2025 zijn er participatiebijeenkomsten voor de omwonenden en overige geïnteresseerden georganiseerd om na te gaan wat hun wensen zijn

ten aanzien van de realisatie van het nieuwe woongebied. De ontvangen reacties zijn daar waar mogelijk in de stedenbouwkundige visie opgenomen.

Tijdens de beeldvormende avond op 22 januari 2024 met de commissie Ruimte zijn de uitgangspunten voor het deelgebied Lommerrijk toegelicht. Daarna is besloten deze uitgangspunten te koppelen aan de discussie over de aangescherpte kaders voor de Centrumimpuls Geldrop.

In de raadsvergadering van 22 april 2024 zijn vervolgens belangrijke besluiten genomen die van invloed zijn geweest op de stedenbouwkundige visie.

Eerdere besluitvorming

- Werksessie raad Centrumimpuls Geldrop (15 januari 2024).
- Beeldvormende avond commissie Ruimte inzake Kaders en randvoorwaarden Lommerrijk (22 januari 2024).
- Raadsbijeenkomst over Stellingen Centrumimpuls Geldrop (26 februari 2024).
- Raadsbijeenkomst inzake Vastgestelde aangescherpte kaders Centrumimpuls Geldrop (22 april 2024). Voor Lommerrijk betreffen het de volgende besluiten:
    - Stationsstraat 66 in ruimtelijke samenhang met Stationsstraat 33 te bekijken, maar niet op te pakken in het kader van de WBI.
    - Het realiseren van meer woningen en hogere bebouwing in Lommerrijk is noodzakelijk.

      aangevuld met

      Binnen deelgebied Centrum West zal echter wel uitvoering worden gegeven aan het reeds vastgestelde bestemmingsplan, waarbij 60 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, conform de uitgangspunten die zijn gedeeld bij de presentatie in januari 2024 in de raad.
    - Het gebouw Stationsstraat 33 (GGD-gebouw) hoeft bij herontwikkeling niet behouden te blijven.
- Bestemmingsplan Inbreidingslocaties, vastgesteld op 14 december 2015, waarin de bouw van maximaal 60 grondgebonden + 2 vrijstaande woningen in Centrum-West mogelijk wordt gemaakt.
- Speelruimteplan (oktober 2019), waarin een centrale speelplek voor Lommerrijk is opgenomen.
- Toekomstperspectief Wonen en Zorg (juli 2023).

Wat willen we bereiken

Het realiseren van ongeveer 245 – 265 woningen in dit deelgebied.

Argumenten

1.1 De stedenbouwkundige visie sluit aan op de gestelde kaders

Deze stedenbouwkundige visie voldoet aan de gestelde kaders naar aanleiding van de raadsvergadering van 22 april 2024, zoals hiervoor is opgenomen. Daarnaast is in deze stedenbouwkundige visie onder andere rekening gehouden met de waardevolle bomen, de parkeernormennota, waarbij parkeren bepalend is voor het te realiseren aantal woningen, en zoveel als mogelijk de wensen van de omwonenden. Ook voldoet de visie aan de aanwezige molenbiotoop. Dit betekent dat de maximale bouwhoogtes in het gebied beperkt zijn, wat van invloed is op het aantal woningen.

1.2 Uit de participatiebijeenkomsten lijkt grotendeels draagvlak te zijn

Er is zowel geparticipeerd met de omwonenden als met de overige geïnteresseerden. Hieruit is naar voren gekomen dat directe buren, zoals vaker voorkomt bij een toekomstig bouwproject, niet allemaal tevreden zijn met de stedenbouwkundige visie. Een aantal omwonenden geeft aan na de bouw geen vrij uitzicht meer te hebben en/of zijn bang voor inkijk en/of schaduw in de tuin. Bij de overige geïnteresseerden ligt dit anders. Zij zijn voornamelijk geïnteresseerd in een woning en reageerden dan ook erg positief op de ligging rondom een park en de diversiteit aan woningen.

1.3 Woningaantallen en woningverdeling sluiten aan op Woondeal en woningaantallen en verdeling uit WBI (WoningBouwImpuls)

Voor de drie WBI-gebieden, te weten de locatie van het voormalige GGD-gebouw, De Prell en Van der Puttschool, houdt de subsidie rekening met specifieke woningaantallen per deelgebied. Echter heeft de aanvraag voor deze WBI-subsidie geen rekening gehouden met locatiegebonden randvoorwaarden en kaders. Hierdoor zijn de woningaantallen op deze locaties er in de stedenbouwkundige visie anders uit komen te zien. Om dit tekort weg te werken worden er nieuwe locaties aan deze WBI toegevoegd, waardoor de benodigde woningaantallen ruimschoots worden behaald.

In de aanvraag voor de WBI zijn 147 nieuwbouwwoningen opgenomen. In de stedenbouwkundige visie is er op de WBI-locaties ruimte voor de bouw van circa 185-205 woningen. Het percentage betaalbaarheid conform de WBI van ca. 60% blijft gelijk.

Voor de locatie Centrum-West blijven de woningaantallen gelijk en is de verdeling van woningprijzen conform de Woondeal.

De stedenbouwkundige visie Lommerrijk bestaat uit circa 245 - 265 woningen.

1.4 Op basis van deze stedenbouwkundige visie kan snel gebouwd worden in Centrum-West
In deze stedenbouwkundige visie zijn grondgebonden woningen in Centrum-West opgenomen, waardoor deze binnen het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Dit is conform het vastgestelde kader tijdens de raadsbijeenkomst van 22 april 2024.

Kanttekeningen
1.3 Enkele omwonenden zijn niet geheel tevreden, dus dat kan leiden tot vertraging.
Zoals bij iedere nieuwbouwontwikkeling met directe bestaande buren, is niet iedere omwonende tevreden met een toekomstige woningbouwontwikkeling. Voor de WBI-locaties, alsmede WBI Centrum West deel 2 en de locatie van BanBouw dienen ruimtelijke procedures doorlopen te worden. Belanghebbenden zijn tijdens deze procedures in de gelegenheid om bezwaar/beroep aan te tekenen, dat mogelijk kan leiden tot vertraging.

2.3 Tegenstanders kunnen de sloop en nieuwbouw van het GGD-gebouw vertragen.
Hoewel de sloop en nieuwbouw van het GGD-gebouw al is afgestemd en goedgekeurd tijdens de raadsvergadering van 22 april 2024, is het belangrijk om te erkennen dat er nog steeds tegenstanders zijn van dit plan. Er is een werkgroep die zich bezighoudt met dit pand, wat kan leiden tot bezwaren tegen de sloop en nieuwbouw. Toch biedt de sloop van het GGD-gebouw de kans om een vernieuwde en beter functionerende locatie te creëren die past binnen de bredere centrumontwikkeling rondom stations en de ambitie om het centrum van Geldrop toekomstbestendig te maken. Een gebouw op deze plek kan dan, in samenhang met een toekomstige ontwikkeling op Stationsstraat 66, als entree van het centrum gaan fungeren.

3.3 Omwonenden willen de Van der Puttschool behouden.
Vanwege het raadsbesluit om meer woningen in Lommerrijk toe te voegen is in de voorliggende stedenbouwkundige visie nieuwbouw op de locatie van de Van der Puttschool voorgesteld. Bij nieuwbouw kunnen meer woningen worden gerealiseerd dan bij transformatie, mits het parkeren ondergronds kan worden opgelost. Echter, tijdens de participatiebijeenkomsten is, vanwege de uitstraling van het gebouw die past bij de Parallelweg en omgeving, meermaals verzocht het gebouw van de Van der Puttschool te behouden. Stedenbouwkundig gezien zou dit ook het meest wenselijke scenario zijn. Niet alleen om de karakteristieke panden van de school te behouden en daarmee de identiteit en eigenheid van het gebied, maar ook omdat behoud en transformatie tot woningen minder beslag legt op de openbare ruimte, waarin zich enkele waardevolle bomen bevinden. De openbare ruimte in de voorliggende visie is waardevol voor toekomstige bewoners, maar ook voor de huidige buurtbewoners en passanten en heeft positief effect op het welzijn, de sociale cohesie en gezondheid. De bestaande buurt wordt gekenmerkt door een lommerrijk karakter, door de grote bomen en de sfeer van de bebouwing. Juist het behoud van de waardevolle bomen en daarmee de groene uitstraling van het gebied in combinatie met het

behoud van deze panden werd tijdens de informatiebijeenkomst op 25 februari jl. door meerdere aanwezigen als positief punt genoemd.

Dit type buurt is in positieve zin een aanvulling in het Geldropse, waarmee het onderscheidend zal zijn in de regio. Het samenspel van het aanwezige waardevolle groen en de karakteristieke oude en nieuwe bebouwing voor een mix van doelgroepen maakt dat het unieke en zeer prettige woonmilieu verder wordt versterkt.

Bij de sloop-nieuwbouw-variant is gekeken hoe aan bovenstaande tegemoet kan worden gekomen. Zo betekent verdichten ook meer parkeerplaatsen. Dit past alleen onder de grond. Vanwege de molenbiotoop bedraagt de (maximale) bouwhoogte 2 bouwlagen. Het gebied willen we van alle kanten toegankelijk maken, zodat ook buurtbewoners en bezoekers door het gebied kunnen lopen en er gebruik van kunnen maken. Een grote, lange massa aan de Parallelweg zou, vanwege de schaal niet passend in het straatbeeld van de Parallelweg zijn. Echter is deze invulling van de locatie van de Van der Puttschool niet tijdens de participatiebijeenkomst getoond, aangezien deze locatie toen nog in onderzoek was. Ruim voor de raadsvergadering zijn/worden de belanghebbenden en geïnteresseerden geïnformeerd over deze voorgenomen invulling. Gezien de wens om snel te kunnen starten met de bouw in Centrum-West is deze volgorde gehanteerd.

1.4 Tegenstanders kunnen de sloop van de Van der Puttschool vertragen.
Tijdens de participatiebijeenkomsten is meermaals verzocht het gebouw van de Van der Puttschool te behouden. Echter is gebleken dat bij nieuwbouw op die locatie meer woningen gerealiseerd kunnen worden dan bij transformatie. Vanwege het raadsbesluit om meer woningen in Lommerrijk toe te voegen is in de voorliggende stedenbouwkundige visie nieuwbouw op de locatie van de Van der Puttschool voorgesteld.

Wat gaan we daarvoor doen
Na vaststelling kan de ontwikkelaar voor de locatie Centrum-west starten met de voorbereiding van de omgevingsvergunning. De gemeente dient te starten met het bouwrijp maken van Centrum-West.

Voor de overige locaties starten we, waar mogelijk, met het selecteren van marktpartijen en worden de ruimtelijke procedures opgestart.

Wat mag het kosten
De voorliggende stedenbouwkundige visie Lommerrijk is op hoofdlijnen doorgerekend en alle deelplannen hebben een positief financieel resultaat. De stedenbouwkundige visie Lommerrijk

wordt na vaststelling door de raad vertaald naar omgevingsplannen. In deze fase zullen ook overeenkomsten worden gesloten met ontwikkelaars dan wel bouwers.

Duurzaamheid
Het gebied behoudt de groene lommerrijke sfeer. De vele volgroeide waardevolle bomen blijven behouden en overig bestaand groen wordt waar mogelijk in de plannen ingepast.

Burgerparticipatie
De stedenbouwkundige visie is tot stand gekomen na de volgende gesprekken en bijeenkomsten met omwonenden, andere belanghebbenden en geïnteresseerden:

- Gesprekken per omliggende straat over aandachtspunten en ideeën (oktober 2023). Verslag is opgenomen in de bijlagen.
- Inloopbijeenkomst varianten en thema's (13 december 2023). Verslag is opgenomen in de bijlagen.
- Inloopbijeenkomst concept stedenbouwkundige visie door middel van een sessie voor omwonenden en een sessie voor overige geïnteresseerden (25 februari 2025). Verslag met daarbij de voorgenomen invulling v/d Puttschool is nog niet beschikbaar en wordt door de griffie nagestuurd.

Evaluatie
Periodiek wordt de voortgang geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

Bijlagen:

- Stedenbouwkundig visie Lommerrijk Geldrop d.d. 13 maart 2025;
- Verslag omgevingsdialoog straatgesprekken Lommerrijk 11 en 12 oktober 2023;
- Verslag inloopbijeenkomst Lommerrijk 13 december 2023.

Geldrop, 18 maart 2025

N.J.H. Schelteris
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester