



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bezorgershof te Geldrop

Bestemmingsplan

Bijlagenboek

projectnaam
Bezorgershof te Geldrop

datum
15 maart 2024

projectnummer
P06463_bijlagen

IMRO identificatienummer
NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-VA01

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

Concept
22 september 2023

Ontwerp
18 december 2023

Vaststelling
22 april 2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
JvdA

bron kft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



BRO

Bezorgershof Geldrop

Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Behoefteteonderbouwing
Bijlage 2	Stikstofonderzoek
Bijlage 3	Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 5	Tijddijn Bezorgershof
Bijlage 6	Bezonningsstudie
Bijlage 7	Nota zienswijzen
Bijlage 8	Staat van wijzigingen

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Behoefteteonderbouwing

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Bezorgershof**

datum
15 maart 2024

projectnummer
P06463

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JRi

projectteam
LvdH, BWi

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft de ambitie om 800 woningen toe te voegen aan het centrum van Geldrop. Voor het Centrumimpulsplan van gemeente Geldrop heeft de gemeente een subsidie van het Rijk gekregen. Dit initiatief is één van de onderdelen van dit Centrumimpulsplan.

Om de gewenste levendigheid, groene ruimtes en ontmoetingsmogelijkheden te creëren, heeft de gemeente de ambitie om de binnenkant van Bezorgershof te transformeren tot een veelzijdige ruimte. Deze vernieuwde ruimte zal verschillende functies omvatten. Voor het Bezorgershof wordt een herziening van het bestemmingsplan doorlopen om deze ambities te faciliteren. Na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen in het wijzigingsgebied binnen dit plangebied maximaal 110 extra woningen worden gerealiseerd.

In deze behoefteonderbouwing wordt voor dit onderdeel van het initiatief de kwantitatieve behoefte getoetst. Ook is er aandacht voor de kwalitatieve behoefte, maar omdat het programma nog nader aangescherpt moet worden, is er geen toets mogelijk.

1.2 Behoefteonderbouwing

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van nieuwe woningen niet toegestaan. Om het initiatief formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Hiervan is sprake bij een toevoeging van 12 woningen of meer, na toepassing van een afwijkings-/wijzigingsbevoegdheid. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nieuwe bestemmingsregeling worden binnen het plangebied maximaal 110 woningen toegestaan, uitsluitend middels een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Door de omvang van de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit dient pas te worden aangetoond bij toepassing van de betreffende bevoegdheid. Voor het beheerbestemmingsplan (met afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid) kan worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing.

1.3 Planinitiatief

Bij dit initiatief worden in totaal maximaal 110 extra woningen gerealiseerd in het plangebied. Hiervan behoort minimaal 50% tot de categorie 'betaalbaar'. Deze categorie bestaat uit huurwoningen tot een maximum huurprijs van € 1.000,- per maand en koopwoningen onder de NHG-grens (€ 405.000,-). De kwalitatieve kenmerken van het programma zullen later verder worden ingevuld.



Figuur 1: Ligging planinitiatief

1.4 Opzet onderzoek

Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt in deze behoefteonderbouwing de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van een toets van het beoogde woonprogramma aan de belangrijkste beleids- en afsprakenkaders, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht. Hierbij wordt de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangehouden. Deze behoefteonderbouwing betreft geen volledige onderbouwing via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar geeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzicht in de behoefte.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018);
- Provincie Noord-Brabant, Brabantse Agenda wonen (2017);
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022);
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030;
- Provincie Noord-Brabant, Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020;
- Regio Zuidoost-Brabant, Woondeal (2023);
- Regio Stedelijk Gebied Eindhoven, regionaal woningbehoefteonderzoek (2021);
- Regio Stedelijk Gebied Eindhoven, woondeal (2019);
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Afsprakenkader Wonen SGE 2022;
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028;

- Gemeente Geldrop-Mierlo, Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040;
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Ontwikkelvisie centrum Geldrop.

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief sluit aan op de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provincie en gemeente geven de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding. Bij dit initiatief worden woningen in het centrum van Geldrop toegevoegd, waardoor er sprake is van inbreiding. Bouwen in het centrum sluit bovendien aan bij het speerpunt ‘stralend middelpunt’ van de gemeente in de omgevingsvisie.
- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid benadrukken dat het huidige woningtekort moet worden verminderd. Dit initiatief draagt hieraan bij.
- De provincie en gemeente benadrukken het belang om over voldoende (harde) plancapaciteit te beschikken om de afgesproken woningbouwopgave te realiseren. Momenteel kampen zowel de gemeente Geldrop-Mierlo als de gemeente Eindhoven met significante tekorten in harde plancapaciteit. Er is dan ook vraag naar de 110, in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, woningen.
- Provincie, regio en gemeente benadrukken dat doorstroming van belang is voor een toekomstbestendige woningmarkt. De woningmarkt moet bestaan uit voldoende woningen van de juiste kwaliteit en betaalbaar. Dit initiatief bestaat voor minimaal 50% uit betaalbare woningen. De overige 50% wordt later ingevuld. Het initiatief sluit hierdoor aan op het streven voor naar kwaliteit én betaalbaarheid.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- De kwalitatieve behoefte dient bij nadere invulling nog te worden getoetst.

- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantoonbare leegstandseffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: De verhuisbewegingen in de gemeente Geldrop-Mierlo zijn voor 39% afkomstig uit de eigen gemeente. Ook uit andere gemeenten zijn er verhuisbewegingen naar de gemeente Geldrop-Mierlo. De gemeente Eindhoven zorgt echter voor dusdanig veel verhuisbewegingen in vergelijking met andere gemeenten dat de gemeente Eindhoven alleen het secundaire verzorgingsgebied vormt. In totaal komt 26% van de verhuizingen naar de gemeente Geldrop-Mierlo uit de gemeente Eindhoven.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 110 woningen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziet in een kwantitatieve behoefte voor zowel het primaire als het secundaire verzorgingsgebied:

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens nemen beide toe, zowel in gemeente Geldrop-Mierlo als in gemeente Eindhoven.
- Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad is in gemeente Geldrop-Mierlo sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 465 woningen voor de komende 10 jaar. In het secundaire verzorgingsgebied (gemeente Eindhoven) bestaat de aanvullende woningbehoefte uit 9.595 woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve ‘meerwaarde’ van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: De kwalitatieve invulling is nog niet bekend en dient bij nadere invulling nog te worden getoetst, waarbij in planologisch opzicht wordt vastgelegd dat minimaal 50% van het maximum aantal woningen betaalbare woningen dient te betreffen. Over de behoefte is bekend dat:

- Vergrijzing en kleinere huishoudens belangrijke trends zijn in de gemeente. De gemeente wil dan ook het woningaanbod in het centrum af te stemmen op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren. Ook is er een relatief grote vraag naar betaalbare woningen. Kleinere woningen die levensloopbestendig zijn vormen hierin een belangrijk onderdeel.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van bijkomende woningen aan het Bezorgershof bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Geldrop-Mierlo en de gemeente Eindhoven hadden in 2021 beide een woningleegstand van 2%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1 - Onderbouwing woningbouwbehoefte

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Geldrop-Mierlo vindt 39% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Geldrop het primaire verzorgingsgebied.

Verhuisbewegingen naar Geldrop-Mierlo zijn afkomstig uit meerdere gemeenten, waaronder Helmond en Nuenen, Gerwen en Nederwetten. De gemeente Eindhoven zorgt voor dusdanig veel verhuisbewegingen in vergelijking tot de overige gemeenten dat deze gemeente alleen het secundaire verzorgingsgebied vormt. In totaal komt 27% van de verhuizingen naar de gemeente Geldrop-Mierlo uit de gemeente Eindhoven.

Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zorgen samen voor 66% van alle verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Geldrop.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Geldrop-Mierlo

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Geldrop-Mierlo	Geldrop-Mierlo	39%
Vanuit gemeente Eindhoven	Eindhoven	27%
Totaal aantal verhuisbewegingen		66%

² Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).
³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).

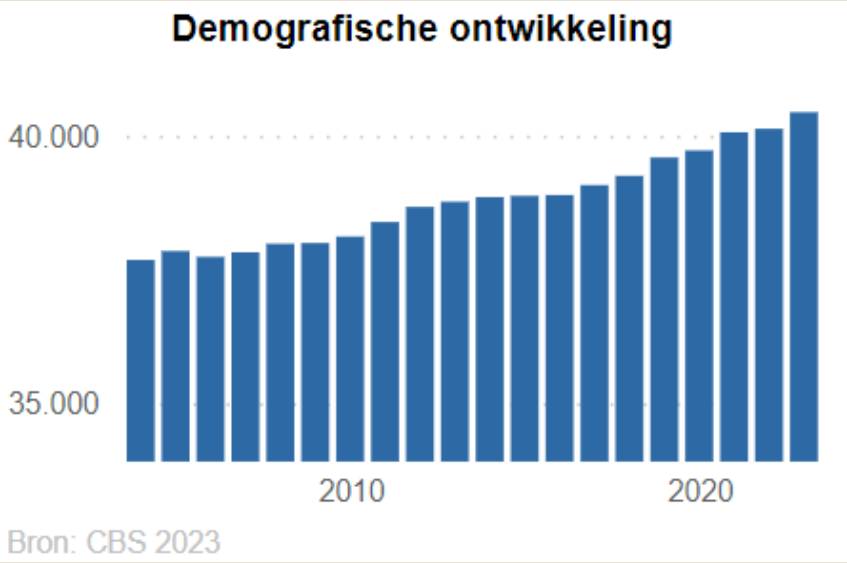
B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in de gemeente Geldrop-Mierlo als de gemeente Eindhoven. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens².
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Kijkend naar de gemeente Eindhoven valt op dat de bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Eindhoven. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden vanuit de gemeente Eindhoven naar de gemeente Geldrop-Mierlo.

Tabel 2: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Geldrop-Mierlo			Gemeente Eindhoven		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	39.960	41.320	+3%	239.155	270.485	+13%
B. Huishoudens	17.845	18.775	+5%	125.210	143.390	+15%
C. Benodigde woningvoorraad	17.995	19.340	+1.345	116.595	135.680	+19.085
D. Harde plancapaciteit tot 2032		880			9.490	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		1.355			13.245	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+465			+9.595



Figuur 2: Demografie ontwikkeling Geldrop-Mierlo

- In zowel de gemeente Geldrop-Mierlo als de gemeente Eindhoven is er sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In de gemeente Geldrop-Mierlo is er tot 2032 behoefte aan 1.345 woningen extra. In de gemeente Eindhoven bestaat een nog grotere behoefte. Hier is namelijk behoefte aan 19.085 woningen extra tot 2032.
- De plancapaciteit⁴ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bevat 2.235 woningen, waarvan 880 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Geldrop-Mierlo sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 465 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen in de komende tien jaar.
- De totale plancapaciteit in de gemeente Eindhoven bevat 22.736 woningen, waarvan 9.490 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de gemeente Eindhoven sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 9.595 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Opgave uit de Woondeal

Landelijk bestaat de ambitie om tot 2030 minimaal 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. In deze regionale woondeals wordt per regio een opgave voor het realiseren van woningen vermeldt. De gemeente Geldrop-Mierlo valt onder de woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeld over de woningbouwambitie:

- Provincie Noord-Brabant heeft de opgave om tussen 2022 en 2030 bruto 130.600 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
- De regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tussen 2022 en 2030 minimaal 45.000 woningen te realiseren.
- Gemeente Geldrop-Mierlo heeft de opgave om tot 2030 minimaal 1.575 woningen toe te voegen aan de huidige woningvoorraad.
- Het secundair verzorgingsgebied, de gemeente Eindhoven, heeft de opgave om tot 2030 21.375 woningen toevoegen.

⁴ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (2021)

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de woonvisie, de ontwikkelvisie en de omgevingsvisie van gemeente Geldrop-Mierlo en het woonwensenonderzoek van Metropool Regio Eindhoven. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn.

Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben, zodat kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep. Echter is alleen bekend dat het planinitiatief maximaal 110 woningen zal realiseren bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waarvan minimaal 50% betaalbare huur en/of koop is. Wanneer individuele plannen vorm krijgen zal de kwalitatieve behoefte nog getoetst worden.

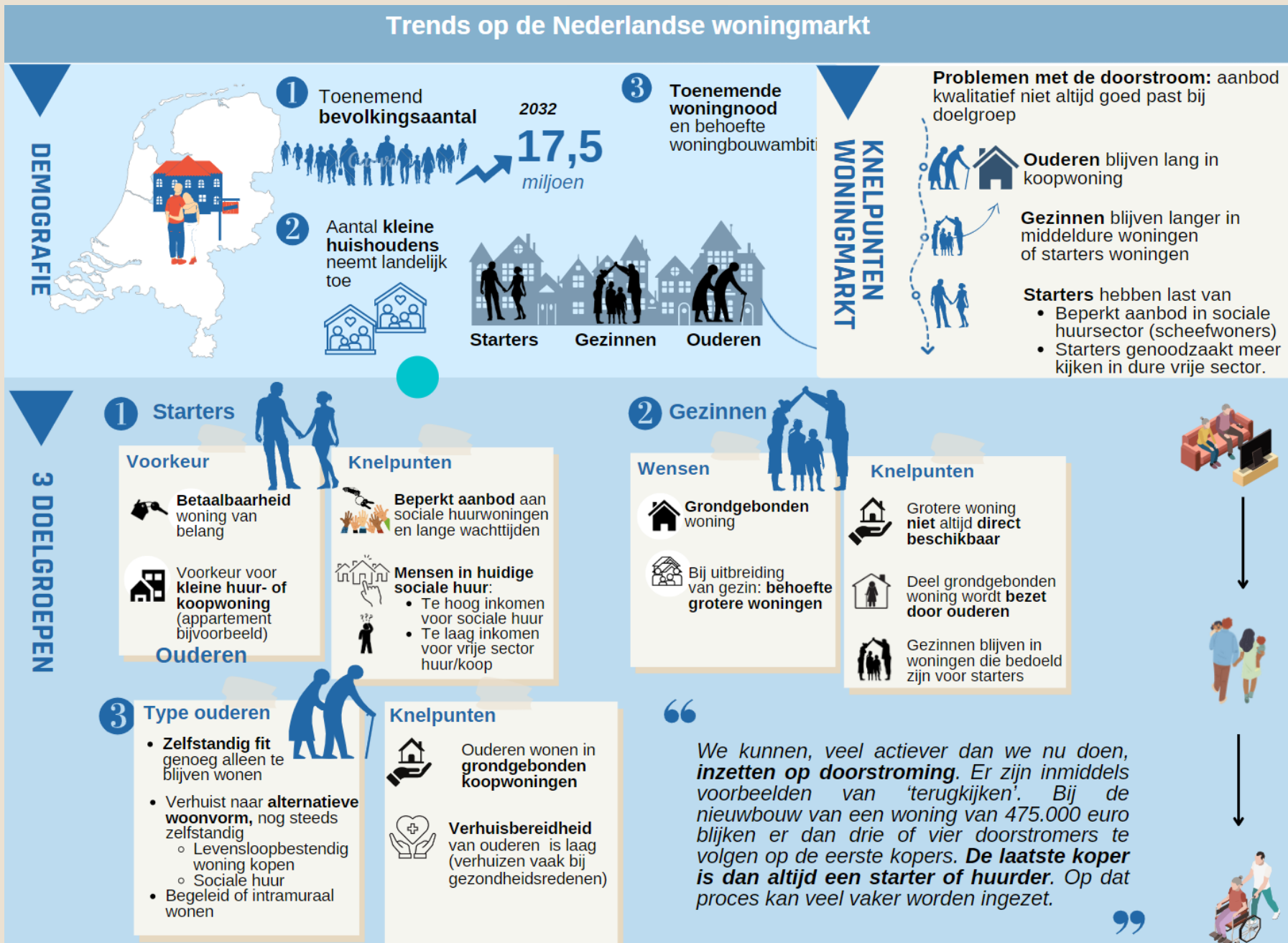
Kwalitatief aanbod

De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over circa 18.120 woningen⁵. Hiervan is 79% eengezinswoning en 21% een meergezinswoning⁶. Daarbij is 64% van de woningvoorraad een koopwoning en 36% een huurwoning. Iets minder dan een derde van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot €200.000 en mag derhalve gerekend worden tot de sociale woningvoorraad. Het gros van de koopwoningen heeft echter een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €345.000 en wordt beschouwd als middeldure koop⁷.

⁵ De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020

⁶ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

⁷ Woonvisie Geldrop-Mierlo 2019



Figuur 3: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatieve behoefte

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

Het aantal inwoners in gemeente Geldrop-Mierlo van 60 jaar of ouder zal naar 2040 met 25% toenemen. De groep van 80 jaar en ouder zal zelfs bijna verdubbelen ten opzichte van 2019. Dit betekent dat de komende jaren sterk in het teken staat van het creëren van voldoende woningaanbod voor de oudere doelgroep die steeds langer zelfstandig blijft wonen. Hierbij gaat het in het bijzonder om het levensloopbestendig bouwen en maken van bestaande woningen. Bovendien zullen woningen klaargemaakt moeten worden voor combinaties van wonen en zorg.

Het aandeel eenpersoonshuishoudens in gemeente Geldrop-Mierlo neemt de komende jaren toe. In 2017 was 30% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. De verwachting is dat in 2040 38% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden is. Tegelijkertijd wordt een daling verwacht van het aantal huishoudens bestaande uit samenwonenden zonder kinderen (6%) en samenwonenden met kinderen (4%). Dit betekent verder dat de vraag naar kleinere woningtypes de komende jaren zal toenemen.

Ontwikkelvisie Geldrop-Mierlo 2019

In de ontwikkelvisie Geldrop-Mierlo 2019 staat vermeld dat wonen in het centrum voor jeugd, starters en ouderen wordt gestimuleerd.

Omgevingsvisie 2040

Een van de speerpunten van de omgevingsvisie is het inzetten op een stralend middelpunt. Dit bevat onder andere de ambities om het woningaanbod in het centrum af te stemmen op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren. Verder zet gemeente Geldrop-Mierlo in op het toevoegen van 800 woningen in en rond het centrum in het kader van de centrumimpuls.

Metropool Regio Eindhoven (MRE) Woonwensenonderzoek

Iedere drie jaar brengt het MRE voor de regio de woningmarkt in kaart en in het bijzonder de ontwikkelingen van verhuisbewegingen en woonbehoeften. Het meest recente woonwensenonderzoek is uitgevoerd in 2020. Dit onderzoek kijkt naar de gemeente Eindhoven en 20 omliggende gemeenten. 83% van de respondenten kwam uit het secundair verzorgingsgebied Eindhoven. Een beperkt deel van de respondenten gaf aan in de gemeente Geldrop-Mierlo te wonen.

In het Woonwensenonderzoek is geen rekening gehouden met nieuwbouw of transformatie van 'niet-woning' naar woning. Volgens het rekenmodel, dat door de MRE wordt gehanteerd, vallen de tekorten grotendeels binnen het segment van de koopwoningen en voor de huurwoningen enkel in het segment van middeldure huur. Als rekening gehouden wordt met huurprijs en WOZ-waarde dan ontstaat het beeld dat de tekorten vooral gaan over beschikbare koopwoningen tussen de €165.000,- en €200.000,- (sociale koop) en duurder dan €345.000,-, en over beschikbare huurwoningen tussen €712,- en €1.000,-. Het Woonwensenonderzoek bevestigt enerzijds het eerdere beeld dat de sociale huurvoorraad in theorie voldoende is. Anderzijds blijkt uit cijfers van Wooniezie dat de laatste jaren de mutatiegraad van sociale huurwoningen afneemt en de zoektijd toeneemt.

Leegstand

De gemeente Geldrop-Mierlo had in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal en landelijk gemiddelde. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Bijlage 2 - Beleidskaders

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2023)

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld⁸. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen⁹ wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Het is van

belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant. Zes richtinggevendende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het ‘bouwen en wonen’ in Brabant. De richtinggevendende principes zijn onder meer:

- **Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren –** en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- **Ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’** binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- **Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad**, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- **Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen**, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen ‘tussen thuis en verpleeghuis’ en het realiseren van flexwoningen.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Er ligt een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om deze afspraken uit te voeren. De afspraken zijn onder andere:

- **Woningbouwopgave - van landelijke naar provinciale opgave:** om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen op landelijk niveau. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot

⁸ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

⁹ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.

- **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave:** voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad:** het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma ‘Een thuis voor iedereen’.

Regio Zuidoost-Brabant

Woondeal Zuid-Oost Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Hiervan moeten er 130.600 woningen gebouwd worden in provincie Noord-Brabant. Deze provinciale opgave heeft ook invloed op de regionale en gemeentelijke opgave voor het realiseren van woningen. De regio Zuid-Oost Brabant zet zich in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen tussen 2022 en 2030. Voor gemeente Geldrop-Mierlo betekent dit dat zij 1.575 woningen tot en met 2030 moet realiseren. Gemeente Eindhoven moet 21.375 woningen realiseren.

In de woondeal Zuid-Oost Brabant is afgesproken dat de gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit ten opzichte van de minimale woningbouwopgave. Dit betekent dat de gemeente Geldrop-Mierlo een totale plancapaciteit van 2.048 woningen nodig heeft en gemeente Eindhoven van 27.790 woningen.

Naast het bouwen van voldoende woningen is het ook van belang dat de juiste woningen worden gerealiseerd. Daarom wordt er gestreefd dat minimaal 30% van de te realiseren woningen sociale huurwoningen zijn en dat twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar zijn. Voor gemeente Geldrop-Mierlo en gemeente Eindhoven betekent dit het volgende:

- Gemeente Geldrop-Mierlo moet in totaal 1.040 betaalbare woningen realiseren, waarvan 473 woningen sociale huur zijn. Dit is gelijk aan 130 betaalbare woningen, waarvan 59 sociale huurwoningen per jaar. De huidige plancapaciteit van gemeente Geldrop- bestaat uit 1.355 woningen, waarvan 880 harde plancapaciteit betreft.
- Gemeente Eindhoven moet 13.255 betaalbare woningen realiseren, waarvan 5.965 sociale huurwoningen. Dit staat gelijk aan 1.475 betaalbare woningen, waarvan 665 sociale huurwoningen per jaar. De totale plancapaciteit van gemeente Eindhoven bevat 22.730 woningen, waarvan 9.490 woningen in de harde plancapaciteit.

Regio Stedelijk Gebied Eindhoven Woondeal (2019)

De woondeal is een afspraak tussen de regio SGE, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. Brainport Eindhoven laat de afgelopen 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien. Dit heeft zich vertaald in een schaa sprong en een groeiopgave. De regio Eindhoven ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort. Dit vraagt om **versnelling van de woningbouwproducten** en het wegnemen van belemmeringen. Hierover zijn enkele afspraken gemaakt tussen de eerdergenoemde partijen. De relevante punten worden benoemd:

- In Eindhoven is er een behoefte van 15.000 woningen. Dit vraagt om een forse versnelling van de woningbouwproductie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.
- Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 circa 22.500 tot 35.000 woningen te realiseren, waarvan circa 12.500 tot 25.000 in gemeente Eindhoven.

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

In het afsprakenkader wordt gesteld dat de focus ligt op het realiseren van inbreidingen. Vanuit het Actieplan versnelling woningbouw SGE is afgesproken om in iedere gemeente 2.400 woningen per jaar te realiseren.

Gemeente

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

De woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 stelt dat er circa 1.500 woningen tot 2040 moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad vanwege demografische ontwikkelingen. Dit is een aanzienlijke intensivering van het groeitempo ten opzichte van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren (periode 2012-2018). De bestaande harde en zachte bouwplannen tot 2028 voorzien grotendeels in deze opgave. De hoofdlijnen van de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen zijn:

- beperkte ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen;
- sociale woningvoorraad: transformatie prevaleert boven uitbreiding;
- aandacht voor meer doorstroming;
- aanpassing van het appartementenbeleid, onder meer door appartementen in Mierlo (onder strikte voorwaarden) toe te staan;
- inzetten op levensloopbestendigheid en verduurzaming;
- meer ruimte voor vernieuwende concepten;
- ruimte voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- vitale kernen en wijken.

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

Een van de speerpunten van de omgevingsvisie is het inzetten op een stralend middelpunt. Dit bevat onder andere de ambities om het woning-aanbod in het centrum af te stemmen op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren. Verder zet gemeente Geldrop-Mierlo in op het toevoegen van 800 woningen in en rond het centrum in het kader van de centrumimpuls.

Bijlage 2 Stikstofberekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

BRO
Geldrop centrum,
nvt Geldrop

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Ontwikkeling Geldrop centrum
Globale berekening waarbij het planvoornemen in circa 10 jaar wordt gerealiseerd. Zodoende is in deze berekening de bouw van 13 appartementen globaal berekend.

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RqnMvZejDPoL
23 november 2023, 17:34
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Ontwikkeling Geldrop Centrum - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	1,2 kg/j	34,3 kg/j

Resultaten

Ontwikkeling Geldrop Centrum - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

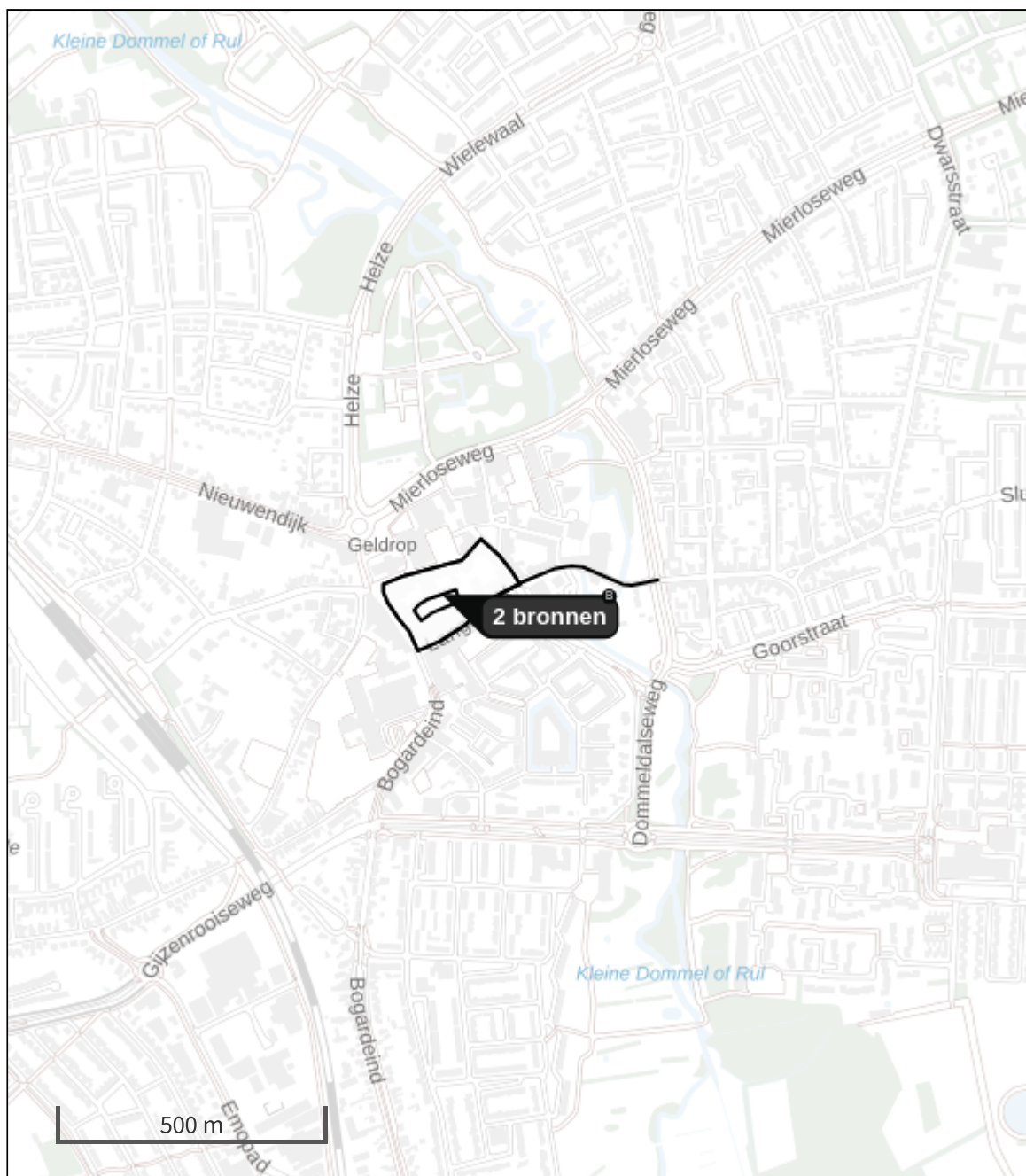
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Ontwikkeling Geldrop Centrum (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Wonen en Werken Woningen Plangebied	-	-
2 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Mobiele werktuigen	1,1 kg/j	30,4 kg/j
 Verkeersnetwerk	52,8 g/j	3,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Ontwikkeling Geldrop Centrum" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Ontwikkeling Geldrop Centrum, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Plangebied	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>
Locatie	X:166968,15 Y:381410,18	Warmteinhoud	0,000 MW
		Spreiding	1 m
Oppervlakte	2,68 ha		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>		

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen		NO _x		30,4 kg/j	
Locatie	X:166968,15 Y:381410,18		NH ₃		1,1 kg/j	
Oppervlakte	2,68 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonstorter	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	430 l/j	22 u/j	26 l/j	NO _x	2,3 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Mobiele kraan	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2285 l/j	176 u/j	131 l/j	NO _x	16,0 kg/j
					NH ₃	0,5 kg/j
Hijskraan	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1720 l/j	88 u/j	103 l/j	NO _x	9,8 kg/j
					NH ₃	0,4 kg/j
Vorkheftruck	Stage-V, >= 2019 , 56-75 kW, diesel, SCR: ja	148 l/j	22 u/j	9 l/j	NO _x	0,9 kg/j
					NH ₃	35,5 g/j
Hoogwerker	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	190 l/j	22 u/j	11 l/j	NO _x	1,3 kg/j
					NH ₃	45,6 g/j

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:167193,28 Y:381461,99	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,2 kg/j
Lengte	388,38 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 20,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.920,0 /jaar	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	240,0 /jaar	10,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	240,0 /jaar	10,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer plangebied	Links	Rechts	NO _x	3,1 kg/j
Locatie	X:166926,86 Y:381367	Type scherm	-	NO ₂	0,8 kg/j
Lengte	257,38 m	Hoogte	-	NH ₃	32,8 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	960,0 /jaar	100,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	960,0 /jaar	100,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

BRO
Geldrop centrum,
nvt Geldrop

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Ontwikkeling Geldrop centrum
Globale berekening waarbij het planvoornemen in circa 10 jaar wordt gerealiseerd. Zodoende is in deze berekening de gebruiksfase van 13 appartementen globaal berekend.

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

S5jCkr9tuqN5
23 november 2023, 17:35
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Ontwikkeling Geldrop Centrum - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	0,1 kg/j	3,7 kg/j

Resultaten

Ontwikkeling Geldrop Centrum - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

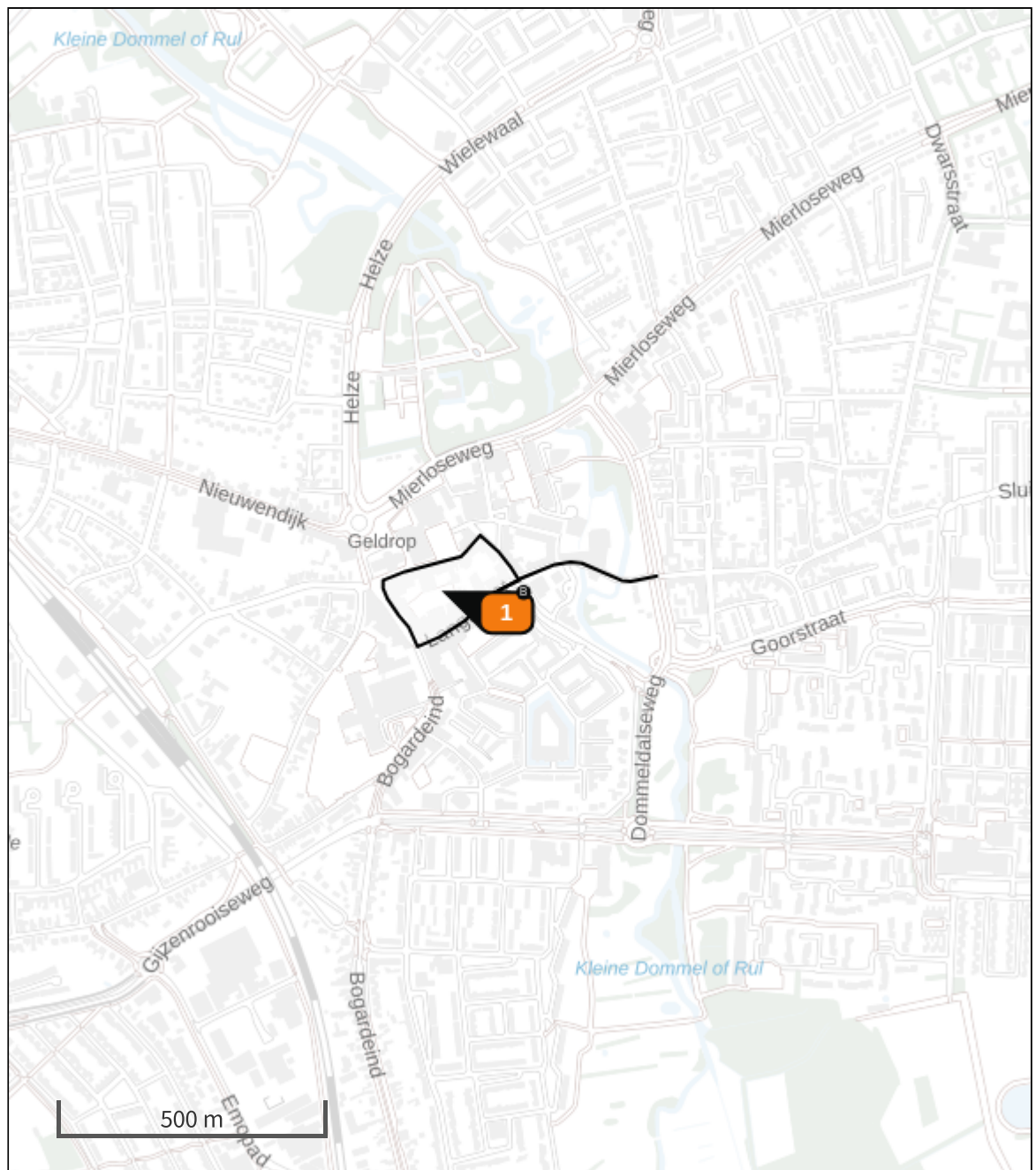
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Ontwikkeling Geldrop Centrum (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
<div>1</div>	Wonen en Werken Woningen Plangebied	-	-
<div></div>	Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	3,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Ontwikkeling Geldrop Centrum" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Ontwikkeling Geldrop Centrum, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Plangebied	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>
Locatie	X:166968,15 Y:381410,18	Warmteinhoud	0,000 MW
		Spreiding	1 m
Oppervlakte	2,68 ha		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>		

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer gebruiksfase	Links	Rechts	NO _x	3,7 kg/j
Locatie	X:167193,28 Y:381461,99	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,7 kg/j
Lengte	388,38 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	61,0 /etmaal		10,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 /etmaal		10,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 3 Aanmeldingsnotitie m.e.r.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Aanmeldingsnotitie m.e.r. Bezorgershof te
Geldrop**
Gemeente Geldrop

colofon

projectnaam
**Aanmeldingsnotitie m.e.r. Bezorgershof
te Geldrop**

datum
23 november 2023

projectnummer
P06463

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JRi

projectteam
RVe

bron kapt
BRO

review
JvdA

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Toetsing Besluit m.e.r.	4
1.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	6
1.4	Leeswijzer	6
2	EFFECTEN OP HET MILIEU	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Kenmerken van het project	8
2.3	Plaats van het project	12
2.4	Kenmerk van het potentiële effect	14
3	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ambitie om 800 woningen aan het centrum van Geldrop toe te voegen. Nieuwe (woning)bouwplannen zullen moeten voldoen aan de in 2019 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' alsmede aan nieuwe (ruimtelijke) kaders, welke de gemeente in samenspraak met BRO in 2021 heeft opgesteld. Tegelijkertijd rusten er op de gronden in het centrum van Geldrop veelal verouderde planologische regels waaronder de beheersverordening 'Kern Geldrop'. Het huidige juridisch-planologische regime biedt ruimte aan ontwikkelingen die niet langer passen binnen de actuele ruimtelijke en ook functionele visie voor het centrum. Dit speelt met name in het gebied 'Bezorgershof'. Van de 800 woningen is het voornemen om binnen het plangebied 110 woningen te realiseren gedurende een periode van 10 jaar.

Ter plaatse van het plangebied vigeren op dit moment de volgende ruimtelijke plannen:

- Beheersverordening 'Kern Geldrop', vastgesteld d.d. 15 mei 2017;
- Paraplubeheersverordening 'Parkeren Geldrop-Mierlo', vastgesteld d.d. 17 juni 2019;
- Beheersverordening 'Huisvesting Geldrop Mierlo', vastgesteld d.d. 2 maart 2020.

Tevens is voor grote delen van het plangebied een voorbereidingsbesluit genomen d.d. 30 mei 2023. Dit besluit is genomen ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke en/of functionele ontwikkelingen binnen het betreffende besluitgebied.

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Daarvoor zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld in de "Ruimtelijke kaders centrum Geldrop" van 2022. Het is belangrijk dat de dorpse schaal en maat behouden blijft.

Doel van het bestemmingsplan, waarvoor deze m.e.r. is opgesteld, is om een actueel en binnen de ruimtelijke en functionele kaders passende juridisch-planologische regeling te bieden voor zowel de beheerssituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Om deze laatste categorie te faciliteren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Het Besluit m.e.r. geeft in Bijlage C aan in welke categorieën van gevallen en in het kader van welke besluiten een m.e.r.-plicht geldt. In bijlage D zijn de categorieën van gevallen en de besluiten opgesomd in het kader waarvan *in ieder geval* een m.e.r.-beoordeling dient te worden opgesteld.

Daarnaast moet het bevoegd gezag ook bij (relatief) kleinschalige bouw- en ontwikkelingsprojecten, waarbij de in Bijlage D genoemde drempelwaarden niet worden overschreden, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke

nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Analyse

Het planvoornemen maakt geen activiteiten mogelijk, die zijn opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Daarom is er geen sprake van een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat.

De activiteiten zijn wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden (zie tabel op de volgende pagina).

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening -> het bestemmingsplan

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Geldrop te verbeteren, waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van appartementen:

- Binnen het plangebied zijn 110 appartementen beoogd in de binnenring van het centrumblok. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- Aan de buitenring van het plangebied zal worden ingezet op gevelverbetering, waarbij een dorps karakter wordt nagestreefd.
- Op de hoeken van het plangebied zijn hoogte-accenten passend.
- De nieuwe woningen in de binnenring worden opgezet als woonhof met aan de binnenkant een collectieve daktuin.
- Er zal worden gebouwd tot 4 bouwlagen, maar met afwisselende hoogte.
- De openbare ruimte aan de binnenkant van het plangebied zal worden herontwikkeld, met o.a. klimaatadaptieve groene verblijfsruimten.

De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van de woningen valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject (*D 11.2*): *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling met het beoogde programma ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde. Dit betekent dat voordat het plan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 3 vormt de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden;
- b. de kenmerken van de activiteit;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben;
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2 EFFECTEN OP HET MILIEU

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<ul style="list-style-type: none">• Omvang van het project• Cumulatie met andere projecten• Gebruik van natuurlijke grondstoffen• Productie van afvalstoffen• Verontreiniging en hinder• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
<ul style="list-style-type: none">• Bestaand grondgebruik• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
<ul style="list-style-type: none">• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)• Grensoverschrijdende karakter van het effect• Waarschijnlijkheid van het effect• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

2.2 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	<p>Het plangebied betreft het centrum gebied van de kern Geldrop. In de huidige situatie is het gebied divers en bestaat het uit verschillende stedelijke functies. De huidige situatie is onder te verdelen in een binnen- en buitenring, met in het midden een hof. De binnenzijde is voornamelijk gericht op parkeren, zowel openbaar als privaat. De buitenring is voornamelijk gericht op winkels, magazijnen en leveringspunten.</p> <p>Het doel van het plan is om een actueel en binnen de ruimtelijke en functionele kaders passende juridisch-planologische regeling te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het voornemen in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit het gefaseerd realiseren van nieuwe appartementen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, 110 stuks gedurende een periode van 10 jaar. Daarnaast zal bij de buitenring worden ingezet op gevelverbetering. En verder zal de openbare ruimte aan de binnenkant worden herontwikkeld, met o.a. klimaatadaptieve groene verblijfsruimten.</p>
Cumulatie met andere projecten	N.v.t.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van het planvoornemen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond, etc.).
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	<p>De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied op een terrein dat op dit moment reeds bebouwd en volledig verhard is.</p> <p>Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van sloop- en bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Gelet op de omvang van het project, alsmede de op de locatie beschikbare ruimte, is onevenredige en langdurige hinder ten gevolge van deze werkzaamheden niet aan de orde.</p> <p><u>Bodem</u></p> <p>Bij planologische functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kan er, daar waar thans nog geen woningen aanwezig zijn, sprake zijn van een gevoeligere functie. In dergelijke gevallen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden in voorkomende gevallen moeten worden uitgevoerd. Op voorhand is er geen aanleiding om belemmeringen in dit opzicht te verwachten.</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p>Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan. Bij de toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden moet in voorkomende gevallen een bodemonderzoek worden verricht.</p> <p><u>Akoestiek wegverkeerslawaaï</u></p> <p>Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee worden met de toepassing van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Ook is het splitsen van woningen mogelijk gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid. Ten aanzien van de Wgh zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten bij de toepassing van deze bevoegdheden. In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of industrieterreinen met een geluidzone aanwezig. Daarnaast zijn aan de buitenranden van het plangebied reeds bestaande geluidsgevoelige objecten toegestaan en ook feitelijk aanwezig. Derhalve is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in toekomstig toe te voegen woningen in het gebied voldoende aannemelijk en is nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.</p> <p>Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.</p> <p><u>Bedrijven en milieuzonering</u></p> <p>In het plangebied, dat behoort tot het centrumgebied van Geldrop, en in de directe omgeving daarvan zijn diverse stedelijke functies aanwezig en planologisch toegestaan. Dit betreft een combinatie van wonen en overige gangbare centrumfuncties, zoals horeca, detailhandel, kantoren/dienstverlening en bedrijvigheid. In het kader van dit bestemmingsplan is een inventarisatie verricht naar de bestaande functies in het plangebied. In par. 2.1 van deze toelichting is dit nader beschreven en is dit gevisualiseerd. Het plangebied en de omgeving daarvan kunnen gezien de diversiteit aan functies worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.</p> <p>Er is in de bestaande situatie sprake van een combinatie van woningen met deze geïnventariseerde functies. Dergelijke centrumfuncties zijn in basis goed mengbaar met woningen in een centrumgebied/gemengd gebied. Dit geldt ook voor de in dit bestemmingsplan toegestane functies, namelijk horeca, kantoren met baliefunctie, detailhandel, publieksverzorgende ambacht en dienstverlening, die naast het wonen worden toegestaan in lijn met de vigerende bestemmingen. Bij de toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, die het mogelijk maken om nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen, zal specifiek moeten worden getoetst of er belemmeringen over en weer tussen woningen en overige functies aan de orde zijn. Op voorhand is dit niet het geval, omdat de toegestane functies zoals aangegeven goed</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p>mengbaar zijn met wonen. Nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.</p> <p>Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.</p> <p><u>Geur agrarisch</u></p> <p>Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kunnen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht. Echter zijn in de huidige situatie aan de buitenranden van het plangebied al geurgevoelige objecten aanwezig. Verder ligt het plangebied in het centrumgebied van Geldrop, op ruime afstand van veehouderijen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geurhinder is daarom verzekerd. Ook staat op voorhand vast dat er geen belemmeringen voor veehouderijen aan de orde zijn.</p> <p>Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u></p> <p>Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Gezien de maximale omvang van toe te voegen woningen, staat op voorhand vast dat het plan ook bij maximale planologische invulling niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is pas het geval indien er meer dan 1.500 woningen gerealiseerd kunnen worden conform de Regeling NIBM. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.</p> <p>Daarnaast blijkt uit raadpleging van de monitoringstool van het NSL dat de luchtkwaliteit nabij het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarden uit de Wm. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is daarmee voldoende geborgd.</p> <p>Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.</p> <p><u>Externe veiligheid</u></p> <p>Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p>afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Een woning is een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het aspect externe veiligheid is dan ook relevant bij de toepassing van deze binnenplanse bevoegdheden.</p> <p>In het kader van dit bestemmingsplan is daarom onderzocht in hoeverre er mogelijk risico's/belemmeringen in verband met de externe veiligheid kunnen optreden bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden. De locaties van de risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn achterhaald door middel van de kaarten met betrekking tot de externe veiligheid die zijn opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving'.</p> <p>Raadpleging van het kaartmateriaal geeft de volgende informatie.</p> <p>In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen gesitueerd, waarop de regelgeving van het Bevi, Bevt respectievelijk Bevb van toepassing is.</p> <p>Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, bevindt zich een aardgastransportleiding (Z-514-14). Dit betreft een 'Aardgasleiding NEN 3650-leiding', deze aardgasleidingen hebben een maximaal invloedsgebied van 580 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet buiten de buisleiding. Dit betekent dat bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk kan zijn. Gezien de afstand tot deze risicobron, is een uitgebreide verantwoording niet aan de orde. In beginsel zijn er geen belemmeringen te verwachten.</p> <p>De invloedsgebieden en plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied.</p> <p>Transportroutes voor gevaarlijke stoffen liggen op relatief grote afstand van het plangebied. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Eindhoven-Venlo en de A2. Gezien de grote afstanden tot het plangebied (ruimschoots meer dan 200 meter), volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico bij de toepassing van de afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden en zijn er in beginsel geen belemmeringen te verwachten.</p> <p>Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid.</p> <p><u>Water</u></p> <p>In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook voorziet het plan niet in de toevoeging van nieuw oppervlaktewater. Op circa 125 meter afstand, ten oosten van het plangebied, is de rivier de Dommel gelegen. Verder zijn in de omgeving geen relevante oppervlaktewateren aanwezig. Gelet op de afstand tot de Dommel en de aard en omvang</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p>van het plan kunnen (negatieve) effecten op betreffende oppervlaktewateren redelijkerwijs worden uitgesloten.</p> <p>Uitgangspunt met betrekking tot hemelwater is dat het in beginsel verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. In de planregels is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat wordt voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en/of erfverharding van de bebouwing wordt geborgen/geïnfiltreerd. De capaciteit van de bergings-/infiltratievoorziening wordt bepaald conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²). Dit vormt een uitwerkingsvraagstuk in het kader van de toepassing van de in het plan opgenomen bevoegdheden.</p> <p>De plangebieden zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied. De voorgenomen ontwikkelingen zullen zowel kwantitatief als kwalitatief gezien geen significante invloed hebben op het grondwater.</p> <p>Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het aspect water.</p>
Risico van ongevallen	Er is geen sprake van een nieuwe risicobron en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied zoals hiervoor reeds is geconcludeerd.

2.3 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor diverse stedelijke functies, alsmede parkeerplaatsen en groenvoorziening.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Het plangebied heeft geen (bijzondere) rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
<p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) 	<p>Het plangebied ligt in het centrum van Geldrop. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Breuven', dat op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied ligt. De effecten die eventueel in Natura-2000 gebieden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gezien de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied en het tussenliggende stedelijke gebied, kunnen significant negatieve effecten in beginsel worden uitgesloten. Een uitzondering hierop vormt een eventuele toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats.</p>

Plaats van het project	
Criteria	Toets
<ul style="list-style-type: none"> gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 	Het plangebied is gelegen in het centrum van Geldrop. Voor het plangebied geldt de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en is het gebied aangeduid als 'centrum', conform de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo' van 1 november 2022.
<ul style="list-style-type: none"> landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang 	<p><u>Archeologie</u></p> <p>De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een archeologisch beleidsplan met bijbehorende archeologische beleidskaart. Een groot deel van het plangebied, uitgezonderd een deel van de bestaande bebouwing, is in de beleidskaart aangemerkt als een gebied van archeologische waarde (categorie 2). Voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² met een diepte van minimaal 30 centimeter, is een archeologische onderzoeksverplichting van toepassing.</p> <p>Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in nieuwe bouwmogelijkheden, waarbij deze drempelwaarde mogelijk overschreden wordt. Indien dit het geval is, zal bij de toepassing van deze bevoegdheid archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Ter waarborging van de archeologische belangen, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, daar waar de gronden in de gemeentelijke beleidskaart zijn aangeduid met categorie 2. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden planologisch voldoende geborgd.</p> <p>Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot het bestemmingsplan. Ten aanzien van dit aspect is in het bestemmingsplan een adequaat planologisch beschermingsregime opgenomen.</p> <p><u>Cultuurhistorie:</u></p> <p>Het plangebied omvat een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen en panden. Deze zijn betrokken bij de totstandkoming van de ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn adequate planologische beschermingsregimes opgenomen in het bestemmingsplan. Bij toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor transformatie/herontwikkeling moet hieraan worden getoetst</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee
Habitat- en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS). Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermde monument	Ja
Belvédère-gebied	Nee

2.4 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De (potentiële) effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer beperkt van omvang en treden niet tot hooguit lokaal op. Effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving, op gevoelige gebieden en natuurgebieden zijn niet aan de orde.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er zijn geen grensoverschrijdende effecten aan de orde.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is een tijdelijk effect gedurende de sloop- en aanlegfase mogelijk. Tijdens de sloop- en aanlegfase zijn enige effecten merkbaar zoals bouwverkeer en -geluid. Deze effecten zijn zoals aangegeven tijdelijk en relatief beperkt en lokaal van aard. De effecten van de uiteindelijke bebouwing en bewoning zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel, de vorenstaande overwegingen en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het project Bezorgshof geen milieueffectrapportage wordt vereist.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof
Gemeente Geldrop-Mierlo



colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof

datum
7 maart 2024

projectnummer
P05473

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JVo

projectteam
BCo, PDa

bron kft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	4	Bebouwing	15	6	Semi-private buitenruimte	22
1.1	Aanleiding	4	4.1	Principes	15	7	Openbare ruimte	23
1.2	Planlocatie	4	4.1.1	Bouwmassa en gevelbeeld	15	7.1	Principe openbare ruimte	23
1.3	Doel beeldkwaliteitsplan	5	4.1.2	Materialen en uitstraling	15	7.2	Doel inrichting openbare ruimte	23
1.4	Terugvalperiode	5	4.1.3	Daklandschap	15	7.3	Winkelrondje creëren	24
1.5	Architectenregister	5	4.2	Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentie-beelden bebouwing	16	7.4	Ontsluiting en parkeren	24
1.6	Opbouw beeldkwaliteitsplan	5	4.2.1	Bouwmassa en gevelbeeld	16			
			4.2.2	Materialen en uitstraling	17			
			4.2.3	Daklandschap	18	8	Toekomstgericht bouwen	25
2	Context Bezorgershof	6	5	Overgangszone	19	8.1	Natuurinclusief bouwen	25
2.1	Geschiedenis Bezorgershof	6	5.1	Principes	19	8.2	Klimaatadaptief bouwen	25
2.2	De bestaande situatie Bezorgershof	7	5.1.1	De plint	19			
2.2.1	Functie	7	5.1.2	Groene bufferzone	19	9	Zo zou het Bezorgershof kunnen trans-formeren*	26
2.2.2	Karakteristieken van de gebouwen buitenste schil	7	5.1.3	Balkons, loggia's en dakterrassen	19			
2.2.3	Lage verblijfswaarde Bezorgershof	7	5.2	Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentie-beelden overgangszone	20			
2.2.4	Organische groei	7	5.2.1	De Plint	20			
			5.2.2	Buitenruimte op maaiveld	21			
			5.2.3	Balkons, loggia's en dakterrassen	21			
3	De visie op het Bezorgershof	8						
3.1	Beoogde situatie	8						
3.2	Het concept voor beeldkwaliteit	8						
3.3	Doel van de transformatie	9						
3.3.1	Transformatie openbare ruimte	9						
3.3.2	Toevoegen van programma	9						
3.3.3	Behouden van parkeren en laden en lossen	9						
3.4	De algemene ontwikkelprincipes	9						
3.5	Faseerbaarheid	13						
3.5.1	Een samenhangend maar divers beeld	13						
3.5.2	Ontwikkelingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel	13						
3.5.3	Zorgvuldige inpassing in de bestaande situatie	13						
3.6	Beeldkwaliteitseisen op 3 onderdelen	14						

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van Geldrop is volop in ontwikkeling. Met name de ambitie om 800 woningen aan het (groot) centrum van Geldrop toe te voegen, zal een grote ruimtelijke impact hebben. Nieuwe (woning)bouwplannen zullen moeten voldoen aan de in 2019 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' alsmede aan nieuwe (ruimtelijke) kaders, welke de gemeente in samenspraak met BRO in 2021 heeft opgesteld. Tegelijkertijd rusten er op de gronden in het centrum van Geldrop veelal verouderde planologische regels waaronder de beheersverordening 'Kern Geldrop'. Het huidige juridisch-planologische regime biedt ruimte aan ontwikkelingen die niet langer passen binnen de actuele ruimtelijke en ook functionele visie voor het centrum. Dit speelt met name in het gebied 'Bezorgershof'.

Om vooruitlopend op het opstellen van een nieuw planologisch regime ongewenste ontwikkelingen rondom het Bezorgershof te voorkomen, heeft de gemeenteraad meermaals voorbereidingsbesluiten genomen; de laatste keer op 30 mei 2023. Voorliggend beeldkwaliteitsplan voorziet in de welstandskaders voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig plan. Verder gaat dit beeldkwaliteitsplan enkel in op de binnenzijde, voor de buitenzijde geldt het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Geldrop een plek met hart' (2016).

1.2 Planlocatie

De planlocatie is het Bezorgershof, het hof wordt gevormd door de bebouwingswanden aan de straten Heuvel, Korte Kerkstraat en Langstraat. Deze straten zijn onderdeel van het kernwinkelgebied van Geldrop. Ten noorden van het plangebied zijn het Marktplaatsplein en Horecaplein gelegen. Door de centrale ligging midden in het centrum zijn er veel winkels en voorzieningen gevestigd in het plangebied en in de directe omgeving. Het Bezorgershof zelf is momenteel voornamelijk in gebruik als parkeervoorziening en laad- en losruimte. Middels 3 doorsteeken is het Bezorgershof bereikbaar, de doorsteek vanuit de Langstraat is toegankelijk voor autoverkeer.



Figuur 1: Aanduiding planlocatie

1.3 Doel beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter de stedenbouwkundige visie en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.4 Terugvalperiode

Als gemeente en initiatiefnemer wil je dat de ontwikkeling voldoet aan het beoogde kwaliteitsniveau, maar ook in de toekomst het kwaliteitsniveau behoudt. Het BKP zorgt voor een samenhangend en consistent ontwerp, draagt het bij aan duurzame ontwikkeling en toekomstbestendig beeld. Het BKP kent hierdoor geen terugval naar een minder regime. Het welstandsniveau is ‘niveau 0, beeldkwaliteitsplan’ en geldt voor onbepaalde tijd.

1.5 Architectenregister

Er dient gewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

1.6 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Ter verheldering en leesbaarheid wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en beoogde nieuwe situatie van het Bezorgershof toegelicht. Daarna worden de beeldkwaliteitseisen per onderdeel omschreven, daarbij is een opsplitsing gemaakt tussen gebouw, overgangszone (van gebouw naar buitenruimte) en de openbare ruimte.

De beoogde beeldkwaliteit wordt tekstueel omschreven en wordt kracht bijgezet door middel van referentiebeelden en ondersteunende prinschesetsen. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie, het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

2 Context Bezorgershof

2.1 Geschiedenis Bezorgershof

De positie van Geldrop als nederzetting vindt haar grondslag vermoedelijk rond de 13e eeuw wanneer de Heer van Geldrop een versterkte woning bouwt, niet ver van de Grote en Kleine Heuvel en aan de Kleine Dommel. Door wegen aan te leggen van de Grote Heuvel naar de Kleine Heuvel (de Langstraat), van de Grote Heuvel naar de watermolen (Wielstraat) en van beide gehuchten naar de kerk (Kerkstraat en Korte Kerkstraat) ontstond er een centrum. Dit stratenpatroon staat nu nog bekend als het Carré.

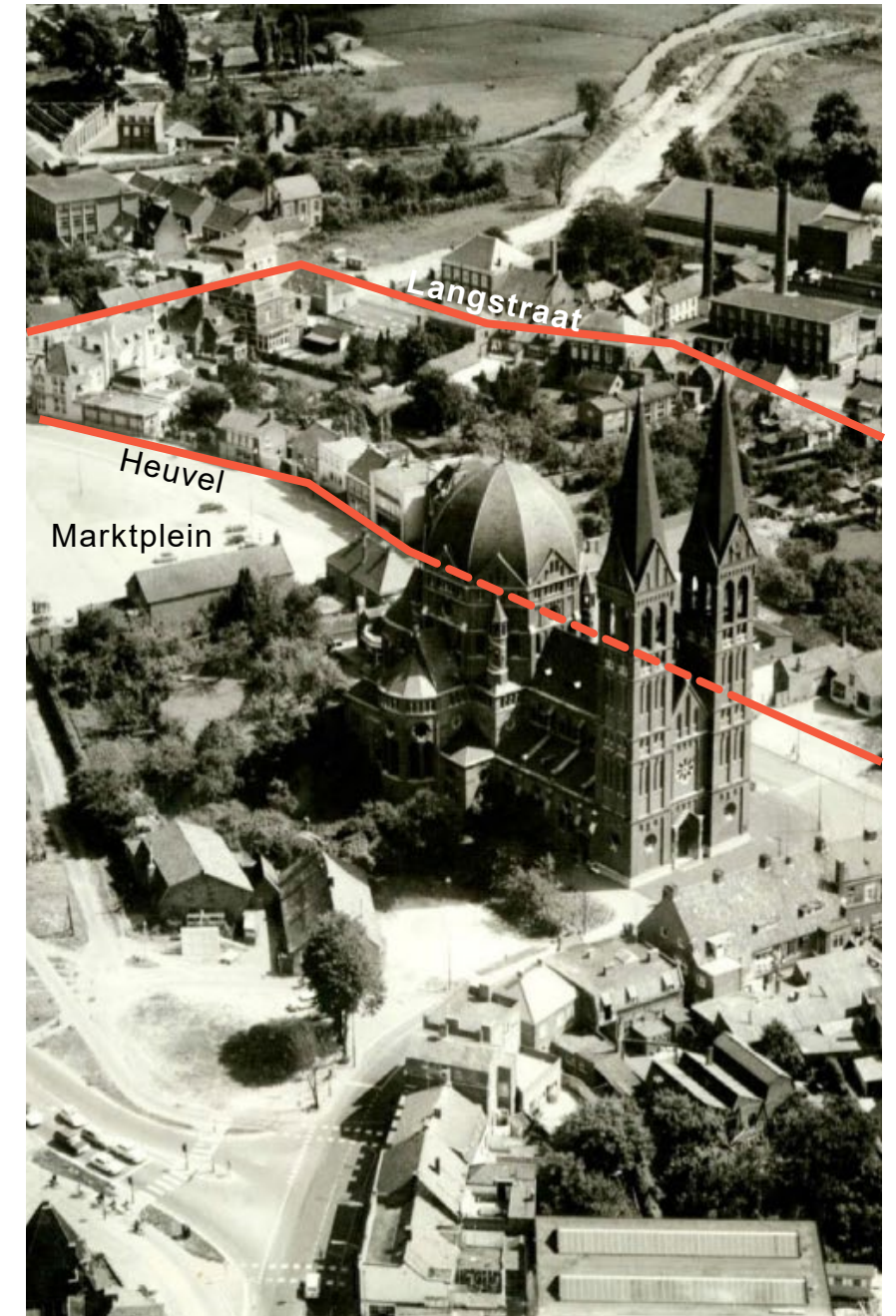
Daarmee is het Bezorgershof één van de oudste stedenbouwkundige structuren van Geldrop. De vele verschillende aanwezige tijdlagen, functiemix en zichtbare organische groei maken dit vandaag de dag nog duidelijk zichtbaar.



Figuur 2: Geldrop 1866



Figuur 3: Het Bezorgershof heden



Figuur 4: Geldrop 1947

2.2 De bestaande situatie Bezorgershof

2.2.1 Functie

Het plangebied 'Bezorgershof' is onderdeel van het centrum van Geldrop. Het gebied is een divers gebied met verschillende stedelijke functies. In tegenstelling tot de publieke schil is de binnenzijde van het Bezorgershof voornamelijk gericht op parkeren op zowel openbaar als privaat terrein. Verder zijn aan de binnenkant enkele winkels gevestigd en bevinden de magazijnen en leveringspunten zich hier. Centraal in het plangebied is een parkeerterrein gelegen, dat bereikbaar is via de Langstraat. Verder zijn er hier twee voetgangersdoorgangen naar het centrum.

2.2.2 Karakteristieken van de gebouwen buitenste schil

De buitenste schil van het Bezorgershof bestaat grotendeels uit drielaagse bebouwing uit de twintigste eeuw. Dertien panden hiervan zijn ook aangeduid als karakteristiek/cultuurhistorisch waardevol, drie zijn gemeentelijk monument en één gebouw is aangeduid als rijksmonument. Een groot deel van de overige panden beschikt echter over weinig beeldkwaliteit en sommige sluiten minder aan op het dorpse karakter van dit gebied.

2.2.3 Lage verblijfswaarde Bezorgershof

De binnenzijde van het Bezorgershof bestaat hoofdzakelijk uit parkeren en achterkanten van de winkels. De enkele voorkanten van winkels die op het Bezorgershof zijn gericht, hebben over het algemeen weinig uitstraling. Ook zijn de beperkt aanwezige groene ruimtes van het Bezorgershof in private handen en worden deze niet gebruikt als verblijfsruimte. Dit alles zorgt ervoor dat de verblijfswaarde in het Bezorgershof laag is.

2.2.4 Organische groei

De omschreven ontstaansgeschiedenis brengt veel verschillende tijdlagen met zich mee, dit uit zich in veel fysieke verschillen. Maar ook kadastraal is het plangebied zeer divers ingedeeld en zijn er veel verschillende eigenaren in het Bezorgershof aanwezig wat het realiseren van nieuwe ontwikkelingen complex maakt.



Figuur 5: Buitenste schil



Figuur 7: Karakteristiek gebouw aan de buitenste schil



Figuur 6: Parkeerterrein in de binnen schil



Figuur 8: Doorgang vanuit Heuvel

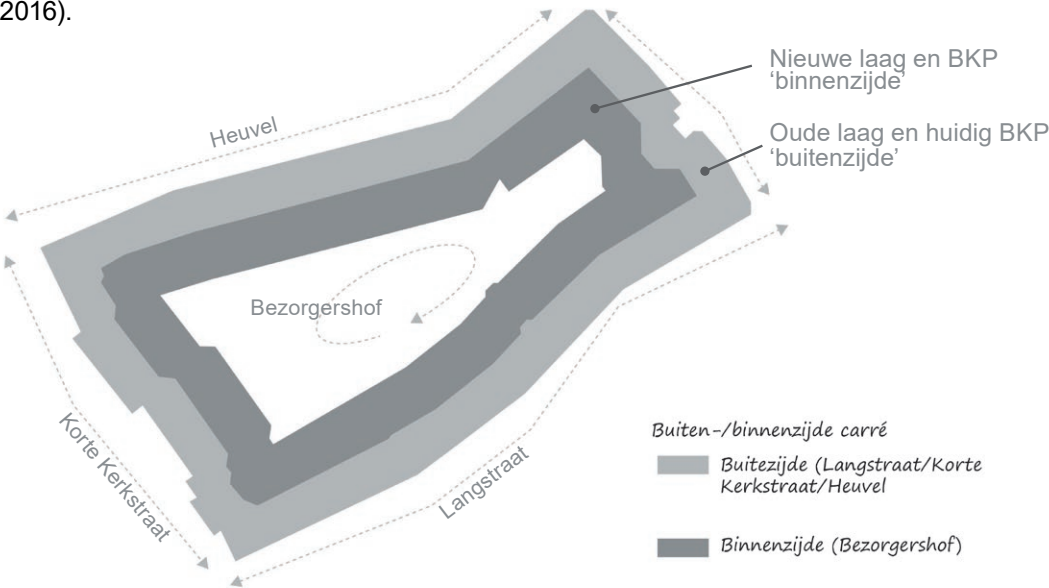
3 De visie op het Bezorgershof

3.1 Beoogde situatie

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Het is belangrijk dat de dorpschaal en maat behouden blijft. Dit wordt voorzien door een fijnmazige bouwstructuur met aangename steegjes, pleintjes en hofjes te stimuleren. Verder dient het silhouet van het blok intact te blijven. De vorm en hoogte aan de buitenzijde zijn leidend, nieuwbouw aan de binnenzijde is niet dominant ten opzichte van de buitenzijde. Verder is het van belang dat de ruimtes op de begane grond enigszins flexibel kunnen worden ingevuld met een oriëntatie op de openbare ruimte, om in te spelen op de hoge dynamiek die kenmerkend is voor centrumgebieden en inspeelt op trends en ontwikkelingen in de toekomst.

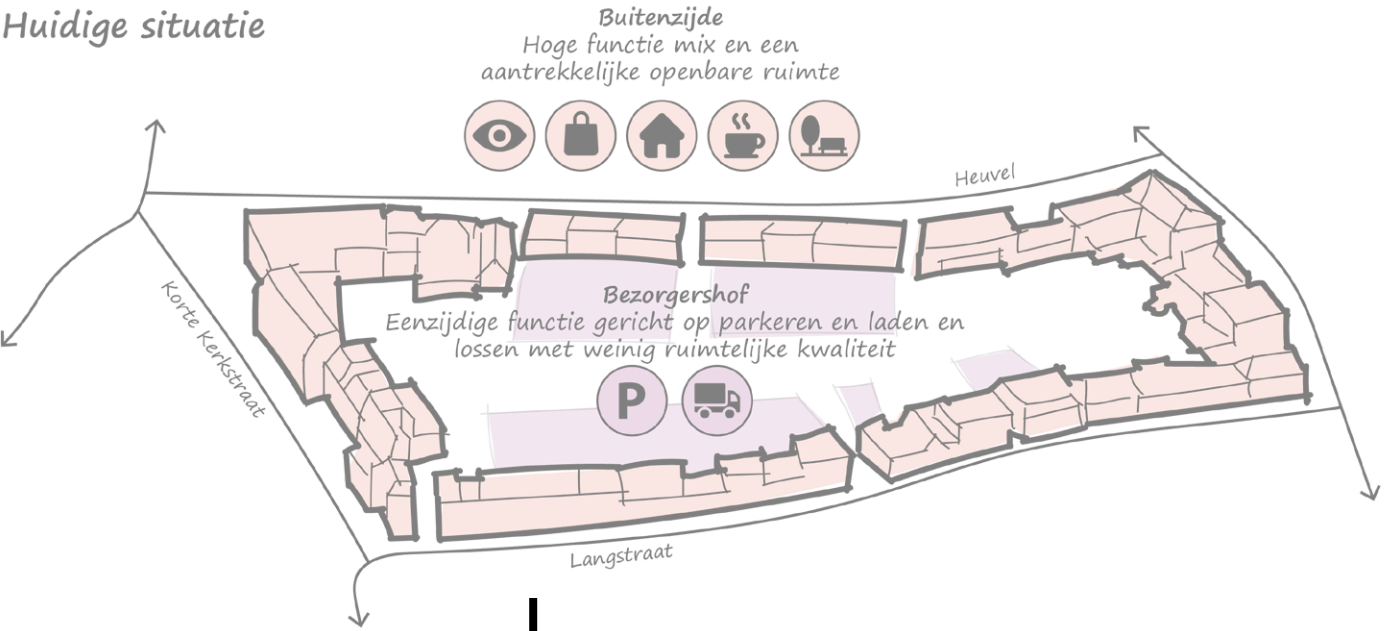
3.2 Het concept voor beeldkwaliteit

Het Carré is het oudste bouwblok van Geldrop. Aan dit oude stukje Geldrop wordt een nieuwe laag toegevoegd: 'intieme groene binnenzijde'. Deze nieuwe laag kenmerkt zich als een intieme, groene en natuurlijke binnenruimte. Qua beeldkwaliteit onderscheidt deze binnenruimte zich van de omgeving door de groene en natuurlijke uitstraling, dit wordt mogelijk gemaakt door middel van haagjes en bomen, maar ook door gevelgroen. De uitstraling mag in contrast zijn met de buitenzijde van het carré. Essentieel is wel dat het aansluit op het dorpskarakter van Geldrop. Voorliggend beeldkwaliteitsplan gaat enkel in op de binnenzijde, voor de buitenzijde geldt het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Geldrop een plek met hart' (2016).

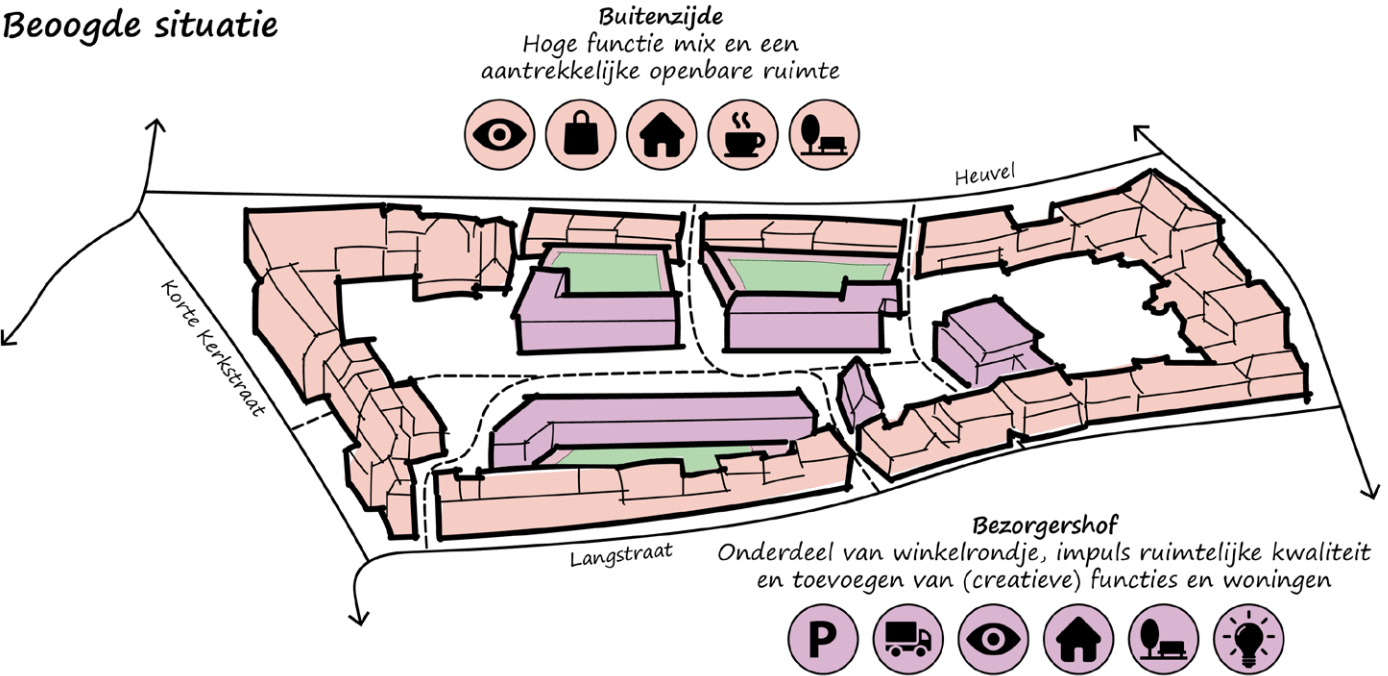


Figuur 9: Werkingsgebied van voorliggend beeldkwaliteitsplan

Huidige situatie



Beoogde situatie



Figuur 10: Huidige en beoogde situatie van het Bezorgershof

3.3 Doel van de transformatie

De overkoepelende ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het Bezorgershof te verbeteren. De binnenzijde van het carré kent nu een eenzijdige verkeersfunctie, er is namelijk volop ruimte voor parkeren en laden en lossen. De lage ruimtelijke kwaliteit in combinatie met de eenzijdige functie is een gemiste kans in het centrum van Geldrop. Door de centrale ligging, nabijheid van voorzieningen en eigen identiteit heeft het Bezorgershof veel potentie in zich, middels de transformatie wordt beoogd deze potentie te benutten. De transformatie van het Bezorgershof is tweeledig. Enerzijds zal de openbare ruimte welkome verandering ondergaan, anderzijds draagt het toevoegen van programma op privé gronden bij aan het beoogde toekomstbeeld.

3.3.1 Transformatie openbare ruimte

Doel is om het Bezorgershof een impuls te geven op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk daarbij is om de functie van het Bezorgershof uit te breiden, het moet een volwaardig onderdeel worden van het centrum en het winkelrondje. Dit geeft het hof een gewenste functiemix wat resulteert in levendigheid en een aantrekkelijke uitstraling. Het wordt een prettige verblijfsplek binnen het winkelrondje, dat als start-, eind- of rustpunt van een bezoek aan het centrum van Geldrop kan gelden. Door een nieuwe groene inrichting speelt de transformatie in op het veranderende klimaat, hittestress en wateroverlast wordt teruggedrongen. Daarnaast zorgt het toevoegen van groen voor extra ruimtelijke kwaliteit, zo wordt het zicht op minder aantrekkelijke gevels en geparkeerde auto's bijvoorbeeld beperkt.

3.3.2 Toevoegen van programma

Op de private gronden grenzend aan het hof zijn nu veelvuldig achterkanten van percelen in het zicht, hierdoor wordt de openbare ruimte onder andere door blinde gevels en hekwerken begrensd, wat een negatief effect heeft op de sfeer in de openbare ruimte. Door het toevoegen van programma kunnen deze achterkanten transformeren tot aantrekkelijke voorgevels. Hierdoor ontstaat een kwalitatieve inkadering van het Bezorgershof. Ook zorgt het voor zicht en levendigheid wat de sociale veiligheid ten goede komt. In en rond het centrum van Geldrop bestaat de ambitie om ca. 800 wonningen toe te voegen, het nieuwe programma voor de Bezorgershof levert hier een bijdrage aan.

3.3.3 Behouden van parkeren en laden en lossen

Niet alles gaat op de schop, de huidige functie van parkeren en laden en lossen is van groot belang voor het algeheel functioneren van het centrum. Deze functies zullen dan ook behouden blijven in het Bezorgershof. Daarnaast dient de bescheiden maat en schaal behouden te blijven.

3.4 De algemene ontwikkelprincipes

Om met de transformatie het beoogde doel te behalen zijn 9 ontwikkelprincipes opgesteld. Aan de hand van deze principes zal er sprake zijn van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving en toch de nodige veranderingen teweeg gebracht kunnen worden. Alle individuele ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de hiervoor beschreven principes en doelen. Op de volgende pagina's worden deze algemene ontwikkelprincipes nader toegelicht.

1. Volwaardig onderdeel van het winkelrondje

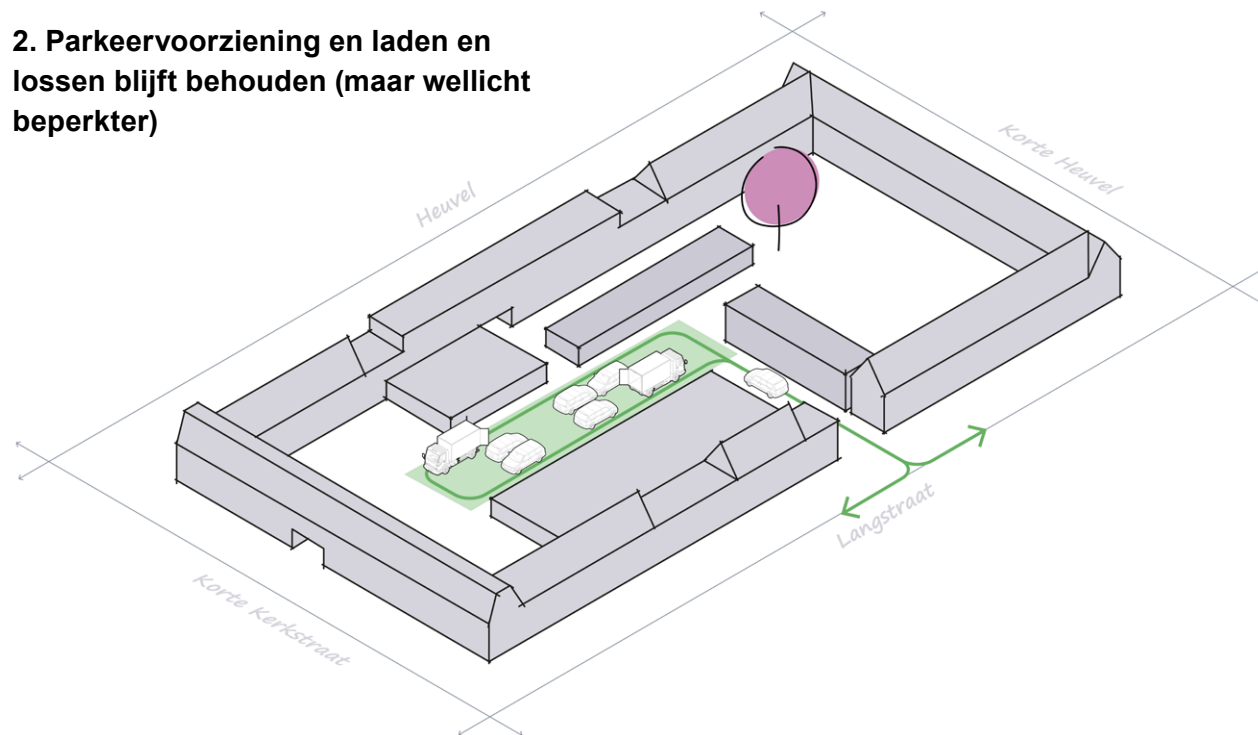
Het creëren van een goede doorwaadbaarheid, door goede aansluitingen op het carré en met eventueel nieuwe aantakkingen wordt het Bezorgershof een volwaardig onderdeel van het winkelrondje. Het Bezorgershof wordt onderdeel door (nieuwe) verbeterde routes, groen ruimtes, woningen. Echter komen er geen nieuwe winkels binnen het Bezorgershof.

2. Parkeervoorziening en laden en lossen blijft behouden

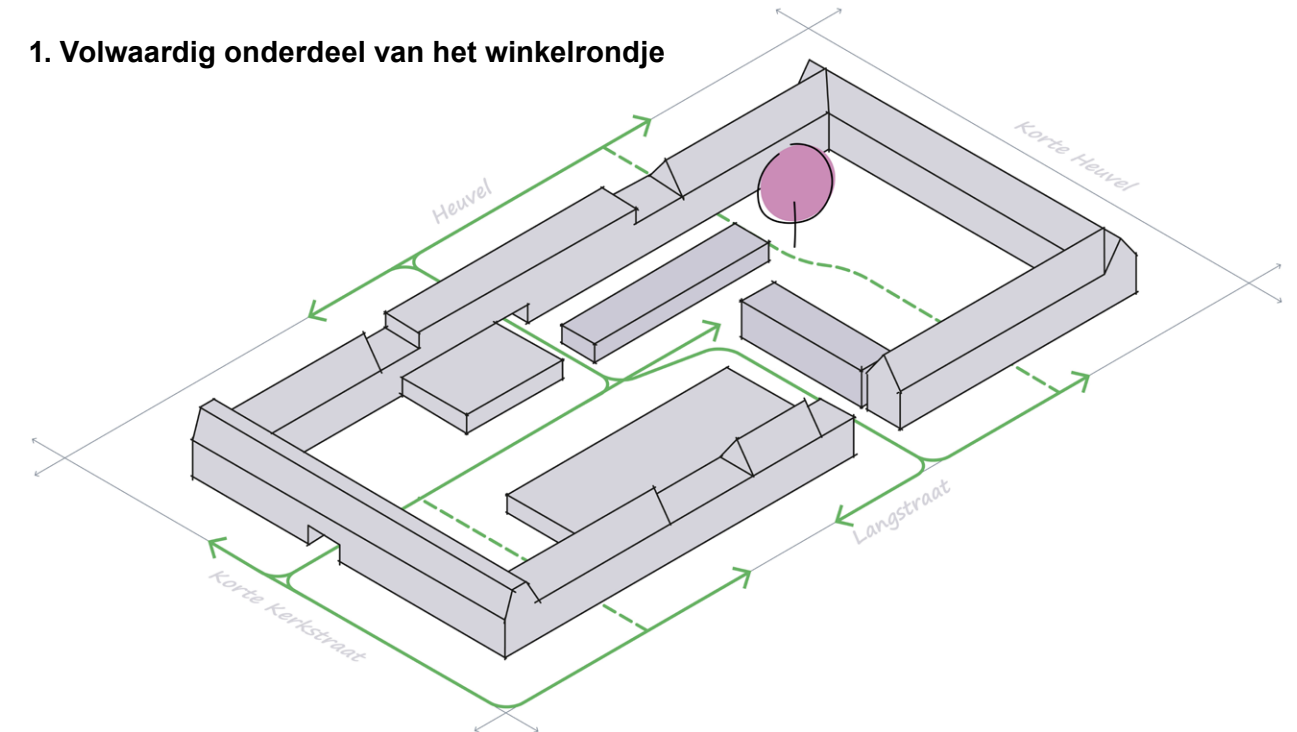
De huidige functie van parkeren en laden en lossen is van grote waarde voor het centrum. Daarom blijven deze functies behouden. Het hof kan gelden als start- en eindpunt van een winkelrondje in het centrum. Daarnaast kunnen de winkels aan het carré goed worden voorzien in bezorging van goederen.

3. De open ruimte blijft behouden

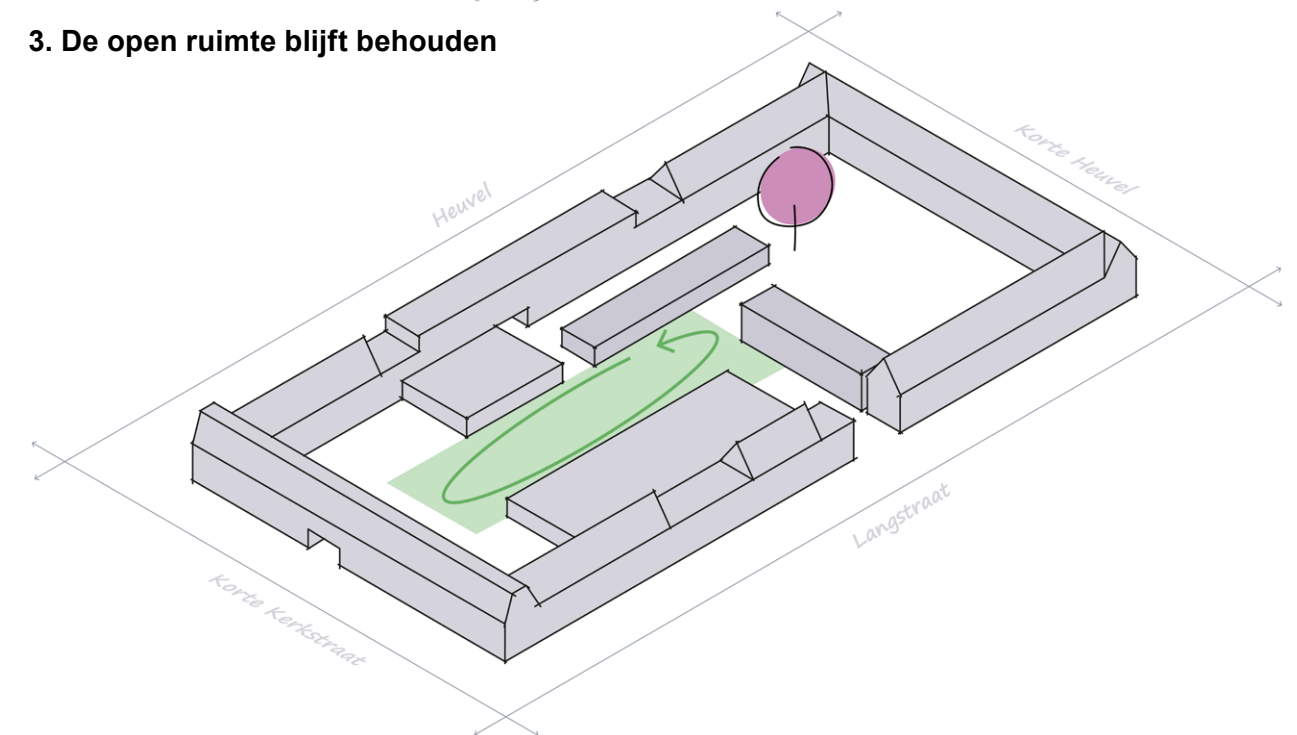
Licht, lucht en ruimte zijn belangrijk in een stedelijk weefsel, daarom blijft de huidige openbare ruimte vrij van bebouwing.



1. Volwaardig onderdeel van het winkelrondje



3. De open ruimte blijft behouden



4. De openbare ruimte wordt een verblijfsruimte

Als volwaardig onderdeel van het winkelrondje komt er meer activiteit in het Bezorgershof. Dit wordt extra gestimuleerd door in te zetten op verblijfskwaliteit. Hierdoor wordt de sociale veiligheid in het hof bevorderd.

5. Sterke verbindingen met het carré

Voor een goede verbinding met het carré worden de doorgangen opgewaardeerd. Op het gebied van licht-toetreding, begrenzing van de doorsteken en materialisering moet verbetering komen. Dit maakt de doorsteken aantrekkelijker en veiliger voor voetgangers.

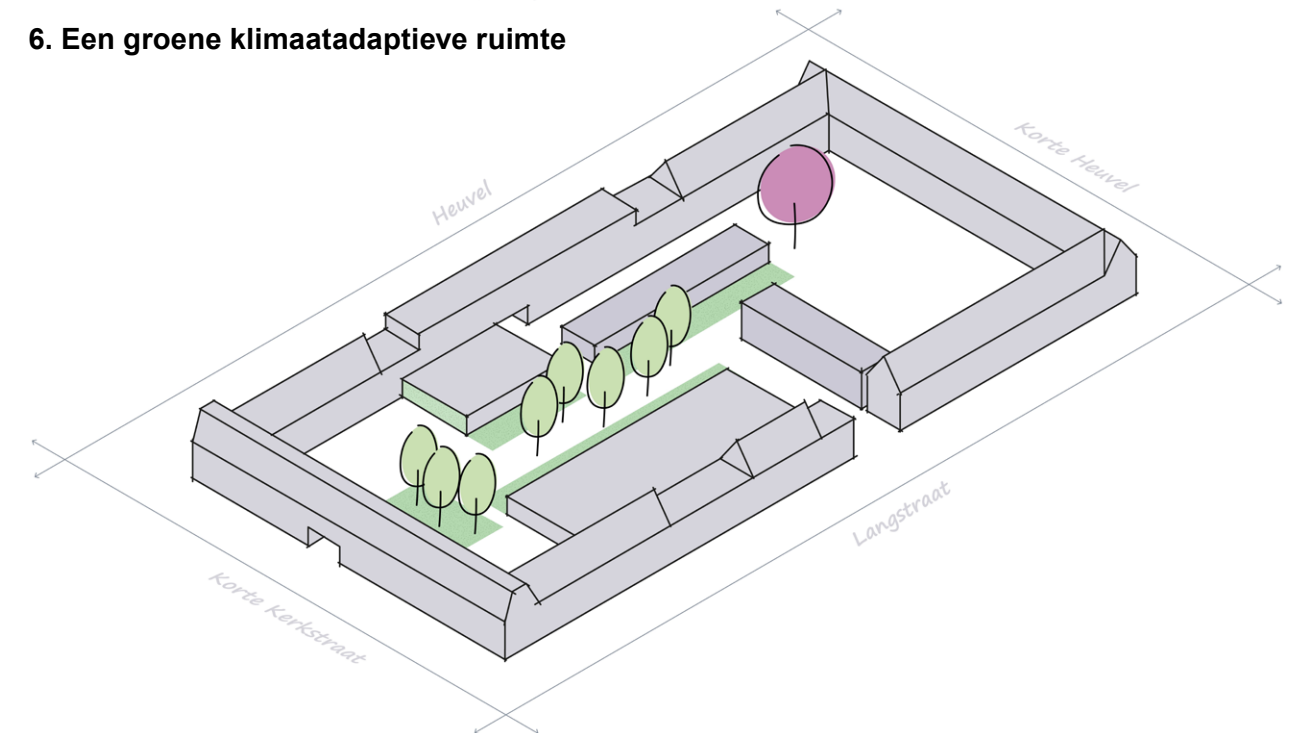
6. Een groene klimaatadaptieve ruimte

Het vergroenen van de (openbare) ruimte en het vergroenen van de gevels versterkt de ruimtelijke kwaliteit in het hof. Daarnaast heeft het een belangrijke klimaatadaptieve werking doordat hittestress en wateroverlast teruggedrongen kan worden. Ook op ecologisch vlak heeft dit grote meerwaarde. Het toevoegen van inheemse groenruimte stimuleert de biodiversiteit.

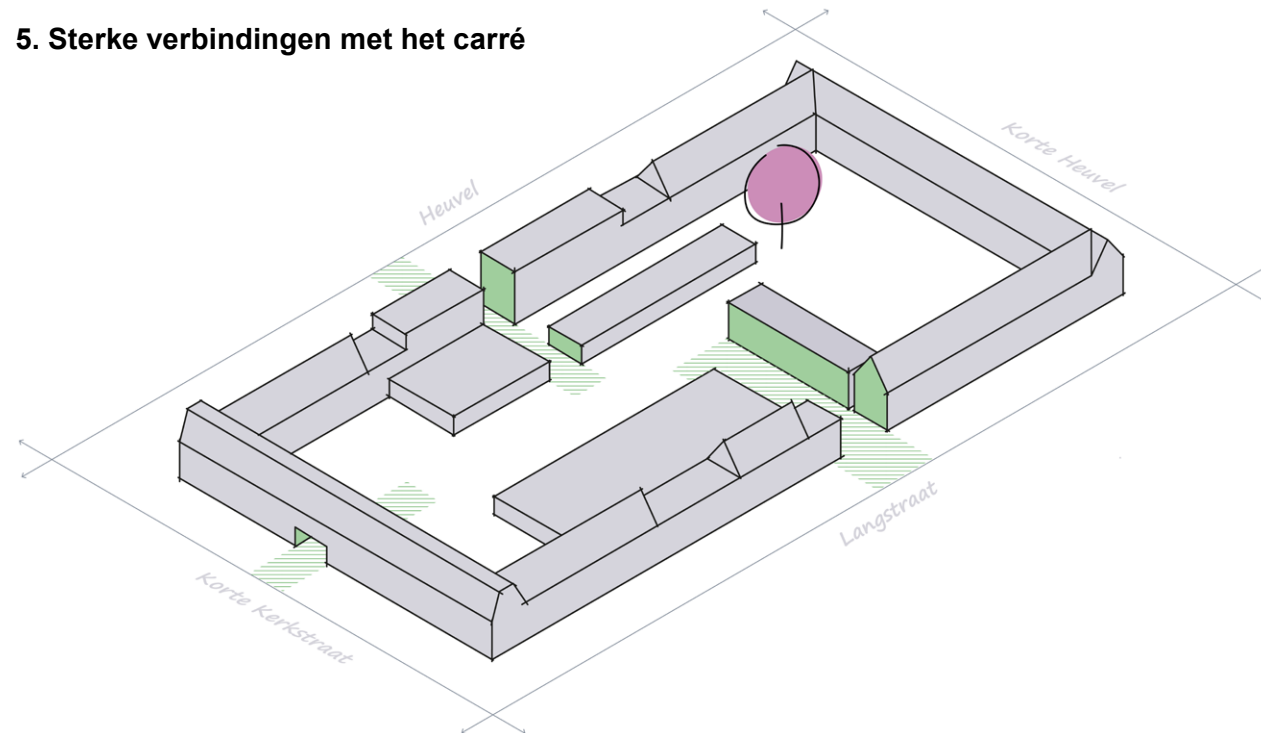
4. De openbare ruimte wordt een verblijfsruimte



6. Een groene klimaatadaptieve ruimte



5. Sterke verbindingen met het carré



7. Transformeren achterkanten

Achterkanten van percelen met blinde gevels en hekwerken van lage kwaliteit begrenzen nu de openbare ruimte. Dit komt de sfeer en ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. Transformaties van deze achterkanten tot aantrekkelijke begrenzingen zorgen voor een kwaliteitsimpuls. Dit kan tijdelijk van aard zijn, bijvoorbeeld door middel van vergroenen van gevels. Met het maken van voorgevels aan het hof wordt een toekomstbestendige transformatie bereikt.

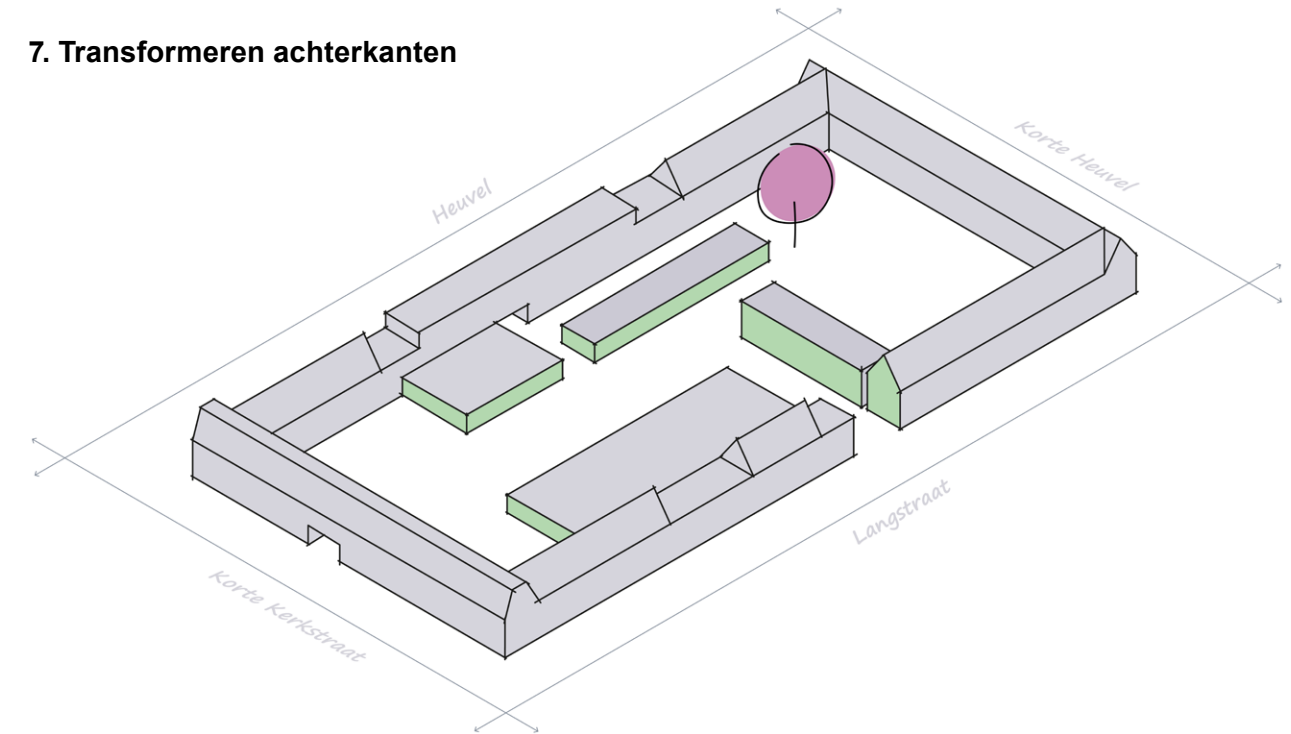
8. Toevoegen van programma

Grote stappen op de algehele visie van het Bezorgershof worden behaald door het toevoegen van voorkanten aan het hof. Voorgevels van nieuwe woningen aan de openbare ruimte zorgen voor een aantrekkelijke begrenzing van de ruimte. Daarnaast ontstaat interactie en levendigheid in en rondom het hof wat toekomstbestendige transformatie bereikt.

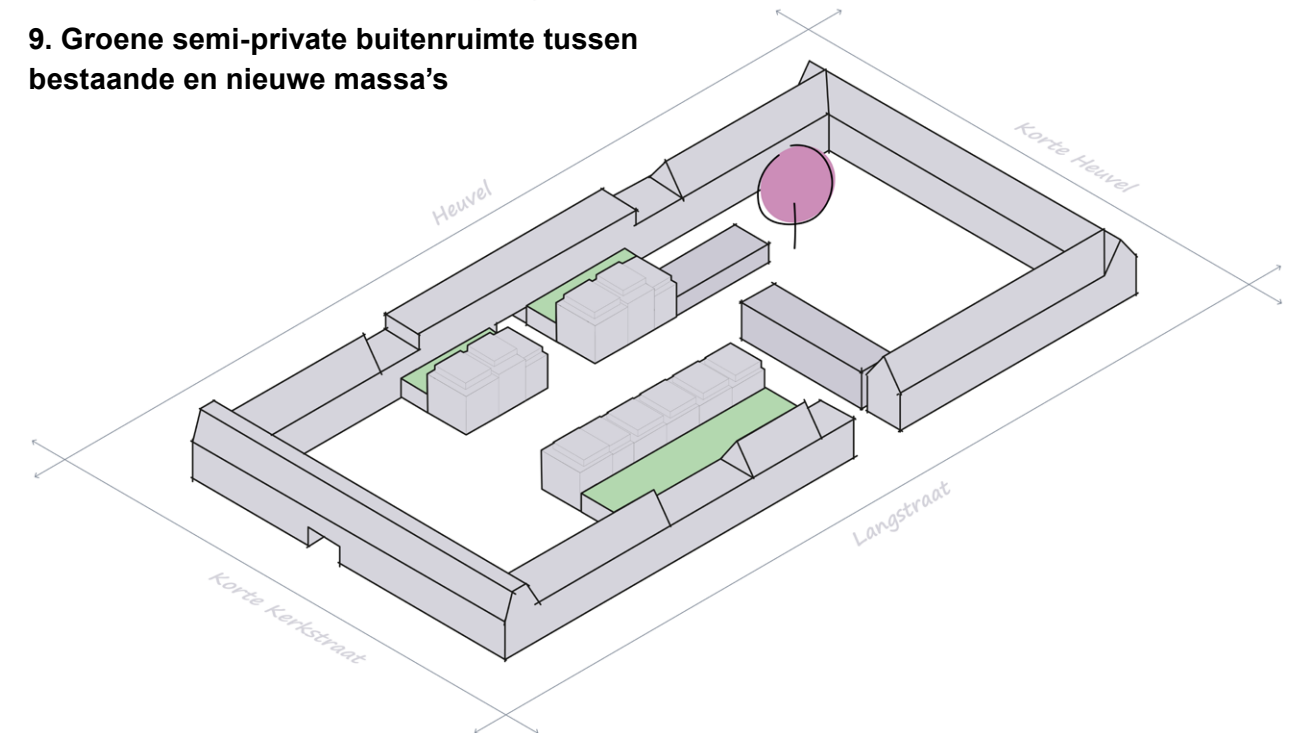
9. Groene semi-private buitenruimte tussen bestaande en nieuwe massa's

Tussen de het nieuwe programma en de bestaande bebouwing ontstaat een nieuwe type ruimte. De benodigde open ruimte tussen de bestaande en de nieuwe massa's is essentieel voor het behoud van licht toetreding en privacy. Ter plaatse van deze tussenruimte kunnen semi-private buitenruimte een plek krijgen, welke tevens als buffer tussen beide massa's kan fungeren.

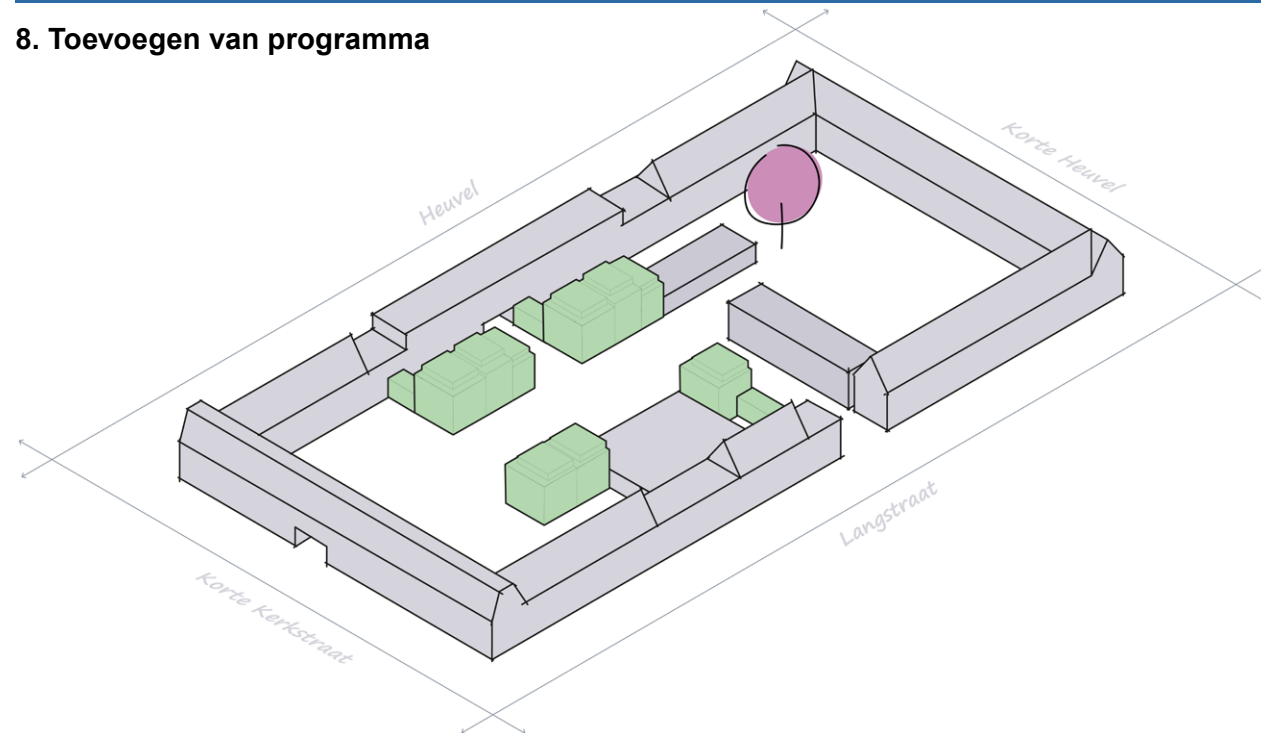
7. Transformeren achterkanten



9. Groene semi-private buitenruimte tussen bestaande en nieuwe massa's



8. Toevoegen van programma



3.5 Faseerbaarheid

Het eigendom in en rondom het Bezorgershof is erg versnipperd. Deze versnippering geeft zijn charme door de zichtbare organische groei. Maar dit maakt ontwikkelingen ook complex. Dit gegeven eist dat ieder perceel individueel en over een verschillende tijdsspanne ontwikkeld moet kunnen worden, oftewel een faseerbare transformatie is het uitgangspunt. Met dit in het achterhoofd zijn verschillende ontwikkelprincipes opgesteld zodat het de individuele ontwikkelingen ten alle tijden bijdragen aan de overkoepelende visie.

3.5.1 Een samenhangend maar divers beeld

De geparcelleerde uitstraling is een kracht van het Bezorgershof, voorkomen dient te worden dat de nieuwe begrenzing van het hof als één gevel aan gaat voelen. De pandsgewijze opbouw dient daarom gewaarborgd te blijven. Een gefaseerde ontwikkeling vergt echter extra sturing op het gebied van beeldkwaliteit. Bij individuele ontwikkelingen ligt een onsamenhangend beeld op de loer, in het volgende hoofdstuk wordt nader toegelicht hoe daar grip op gehouden kan worden.

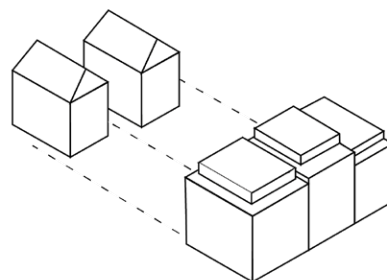
3.5.2 Ontwikkelingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel

Het risico bestaat dat ontwikkelingen in een vroeg stadium andere ontwikkelingen in een latere fase uitsluiten. Om dit te voorkomen dienen bijvoorbeeld zijgevels, waarnaast een andere ontwikkeling verwacht kan worden, vrij te blijven van gevelopeningen. Wel kunnen deze gevels in een tijdelijke situatie verbijzonderd worden, bijvoorbeeld door middel van uniek metselwerk, groen of muurschilderingen. Op hoekpercelen zijn daarentegen gevelopeningen juist gewenst ten behoeve van goede hoekoplossingen.

3.5.3 Zorgvuldige inpassing in de bestaande situatie

Voor een goede ruimtelijke ordening is de positie van (nieuwe) bebouwing essentieel. Door voldoende afstand te bewaren tot omliggende panden blijft privacy en lichtinval gewaarborgd, een bezonningsstudie kan hiervoor geeist worden. Een richtlijn is om ongeveer dezelfde afstand vrij te houden tussen gebouwen als de hoogte van de gebouwen zelf. Voldoende ruimte is ook van belang voor begroeiing, bijvoorbeeld de rode beuk deze dient over voldoende groeiruimte te beschikken.

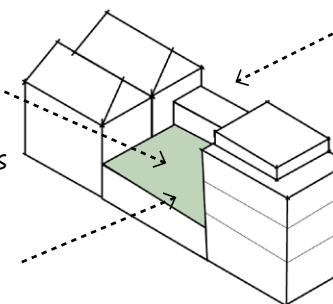
Een samenhangend maar divers beeld



Parceleren van gebouwen

Groene semi-private buitenruimte tussen bestaande en nieuwe massa's

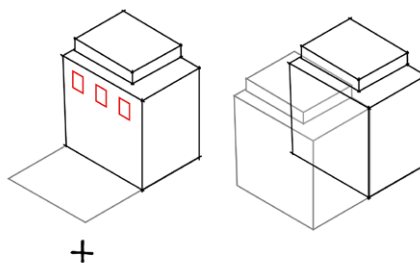
Voldoende afstand tussen gebouwen voor lucht, licht en ruimte



Het ondergeschikte bouwdeel is maximaal 1 bouwlaag op de eerste verdieping

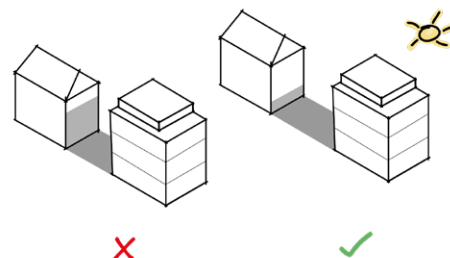
Bebouwingshoogte tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing

Ontwikkelingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel

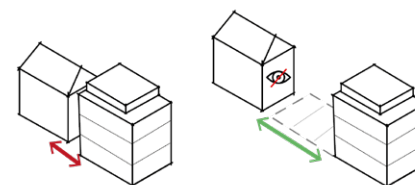


Bouwmogelijkheden van burens niet uitsluiten

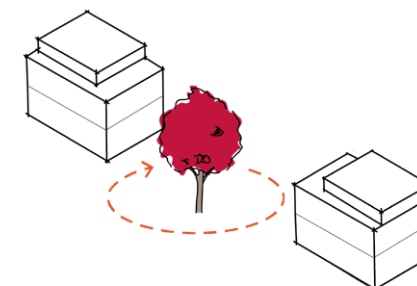
Zorgvuldige inpassing in de bestaande situatie



Voldoende bezonnning



Voldoende afstand tussen gebouwen



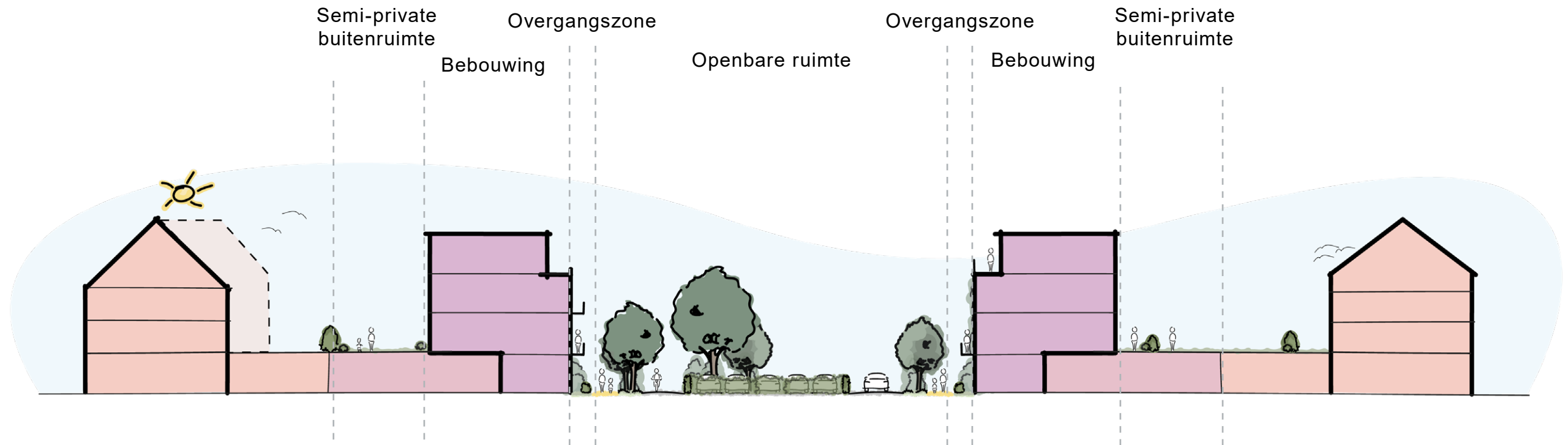
Lucht en licht ruimte behouden voor de monumentale rode beuk

3.6 Beeldkwaliteitseisen op 4 onderdelen

Het beeldkwaliteitsplan voorziet op 4 onderdelen verschillende kwaliteitseisen:

- Bebouwing
- Semi-private buitenruimte
- Overgangszone van gebouw naar buitenruimte
- Openbare ruimte.

Per onderdeel wordt er op de volgende pagina's aan de hand van ontwikkelprincipes richting gegeven aan de beoogde ontwikkeling. Vervolgens wordt er door middel van beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentiebeelden het beoogde beeld nader toegelicht.



Figuur 11: Aanduiding van de onderdelen waarbinnen beeldkwaliteitseisen worden gesteld

4 Bebouwing

4.1 Principes

4.1.1 Bouwmassa en gevelbeeld

Een van de belangrijkste uitgangspunten voor nieuwbouw is een passende schaal en massa van de nieuwbouw. Bouwmassa's dienen een bescheiden schaal te hebben. Een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen, waarbij de bovenste laag een setback is, vormt het uitgangspunt. Verspringende rooilijnen en onderbreking van horizontale lijnen dragen bij aan kleinschaligheid. Een onrustig gevelbeeld is hierbij uitgesloten.

4.1.2 Materialen en uitstraling

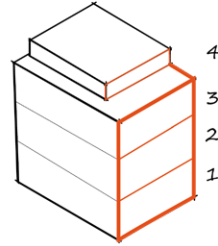
Natuurlijke materialisering en kleurtinten van bebouwing sluiten aan bij het bescheiden karakter. Voor een rustig aanzicht zijn borstwering hoofdzakelijk in hetzelfde materiaal als de gevel. Blinde gevels worden zo veel mogelijk vermeden. Indien deze wel in het zicht zijn (in tijdelijke situaties) kunnen deze verbijzonderd worden door middel van beplanting, bijzonder metselwerk of muurschilderingen.

4.1.3 Daklandschap

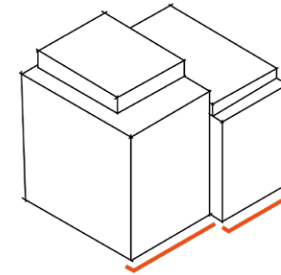
De juiste omgang met daken draagt bij aan de gewenste identiteit en schaal van het binnenhof. Met een gevarieerd en onderscheidend dak- landschap wordt de eigen identiteit van de binnenzijde herkenbaar. Dit wordt bereikt door het toepassen van setbacks. De bovenste bouwlaag ligt iets terug ten opzichte van de rooilijn, hierdoor ontstaat er een speels beeld. Tevens biedt dit ruimte voor private buitenruimtes. Gevoelsmatig wordt hiermee eveneens de bouwhoogte teruggedrongen.

Bouwmassa en gevelbeeld

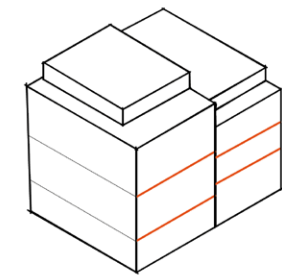
4 bouwlagen met de bovenste een setback



Verspringing in rooilijn

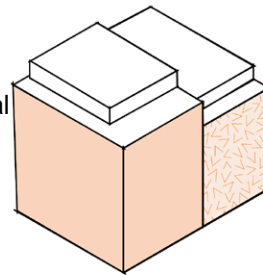


Voorkom horizontale lijnen

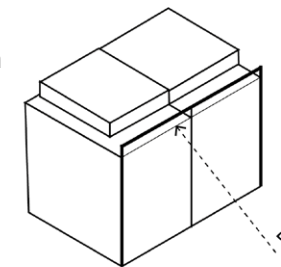


Materialen en uitstraling

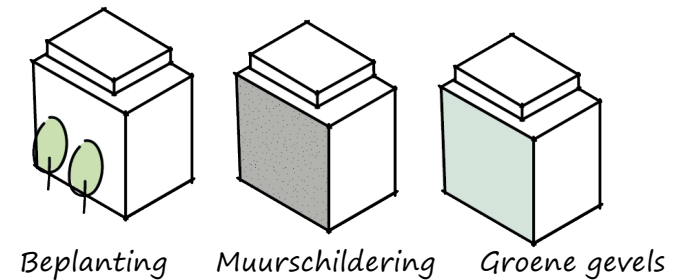
Baksteen als hoofdmateriaal



Borstwering in hoofdzakelijk zelfde materiaal als gevel

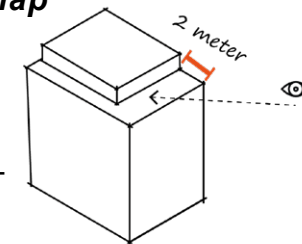


Zo min mogelijk blinde gevels aan openbare ruimte

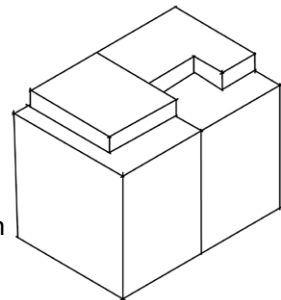


Daklandschap

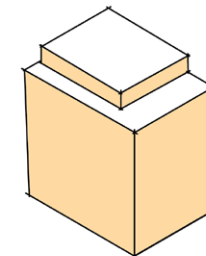
4e bouwlaag aan zicht onttrokken door setback van minimaal 2 meter



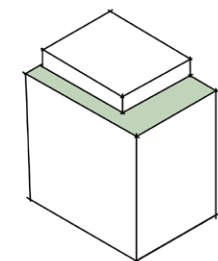
Erfafscheiding zelfde materiaal als gevel, bij voorkeur door verspringing in hoofdvolume



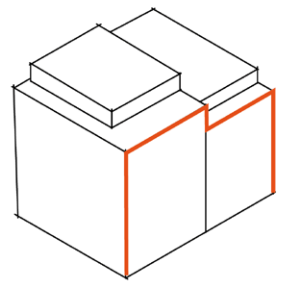
Setback in samenhang ontworpen met gehele gebouw



Vergroenen van de toplaag is mogelijk



Variatie in gevelhoogte en borstweringhoogte



4.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentiebeelden bebouwing

4.2.1 Bouwmassa en gevelbeeld

- Maximaal 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een setback vormt.
- Rooilijnen grenzen aan de openbare ruimte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte, gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn uitgesloten.
- Nadruk op individuele perceelsgewijze gevelbeeld (bijv. in materialisering en vormgeving) en verticale gevelgeleding (schaalverkleining van bouwmassa).
- Horizontale geleding in de plint, al dan niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen.
- Verspringende rooilijnen dragen bij aan het organische beeld.
- Pandsgewijze wisselende bouwhoogten zijn vereist, de afwisseling geeft een gevarieerd beeld.
- Fijne detaillering en sculpturale verbijzonderingen die verwijzen naar het buitenzijde van het carré.
- Plasticiteit (toepassen van reliëf in de gevel) of dieptewerking d.m.v. verspringingen in het hoofdvolume en in de detaillering in het gevelvlak, zoals met kozijnen, vensterluiken, entreepartijen, etc. is gewenst.
- De nieuwe bouwblokken zijn voorzien van balkons en dakterrassen waar voldoende ruimte is voor groen.
- Bijgebouwen, balkons, etc. zijn integraal onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa en worden meeontworpen.
- De achterzijde van de bouwmassa biedt ruimte voor collectieve daktuinen.



Figuur 12: Divers beeld, door verticale geleding, verspringende rooilijn, plasticiteit en verschillende hoogtes



Figuur 13: Setbacks zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa



Figuur 14: Privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa



Figuur 15: 4 bouwlagen waarvan de bovenste een setback



Figuur 16: Verschillende hoogtes geven een gelaagd beeld

4.2.2 Materialen en uitstraling

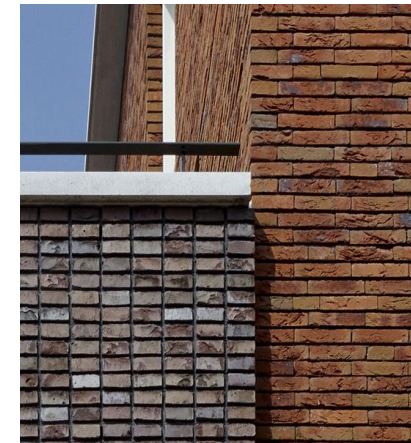
- Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling met natuurlijke materialisering.
- Leidend materiaal is baksteen.
- Hoofdzakelijk worden maximaal 2 materialen gebruikt in gevels.
- Als secundaire materialen zijn traditionele natuurlijke materialen zoals verschillende kleuren bakstenen, hout en gebakken dakpannen of vergelijkbaar duurzame materialen zoals zink mogelijk.
- Betonnen gevelstenen, plaatmateriaal, geglaazuurde dakpannen, kunststoffen en hoogglanzende en/of spiegellende materialen zijn uitgesloten.
- Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout.
- Felle en/of fluorescerende tinten zijn uitgesloten.
- Het toevoegen van gevelgroen wordt gewaardeerd. Dit verbetert de klimaatadaptiviteit en leefbaarheid van het gebied.



Figuur 17: Subtiële toepassing van gevelgroen



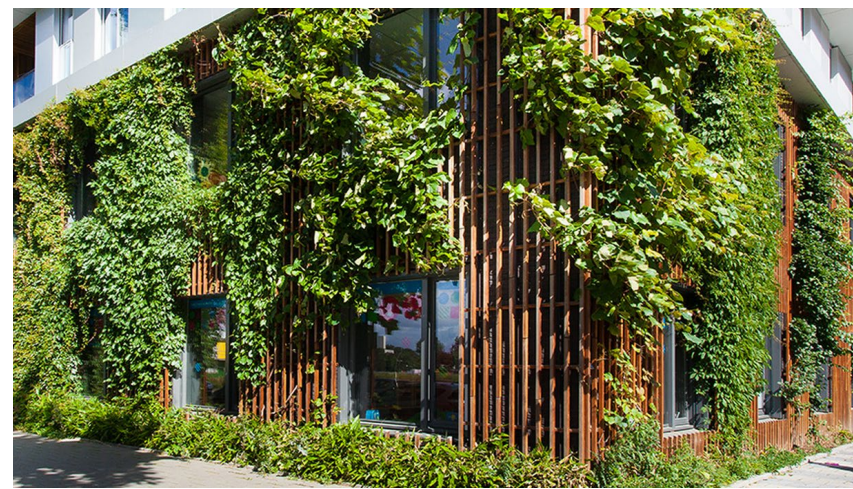
Figuur 18: Gevarieerd gebruik van baksteen icm groen



Figuur 24: Gevarieerd gebruik van baksteen



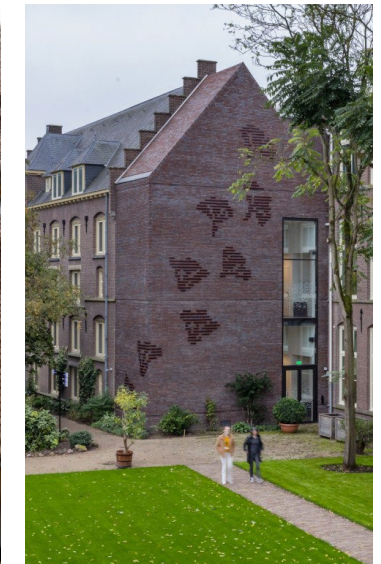
Figuur 19: Hoogwaardig metselwerk en fijne details zorgen voor plasticiteit



Figuur 20: Groene plinten en gevels



Figuur 22: Baksteen als basismateriaal



Figuur 23: Bijzonder metselwerk in zijgevel



Figuur 21: Hoogwaardig metselwerk en fijne details zorgen voor plasticiteit

4.2.3 Daklandschap

- Maximaal 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een setback vormt.
- Variatie in de uitstraling van de setback door middel van afwisseling in verspringing en hoogte.
- De setback is georiënteerd aan de openbare ruimte.
- De setback dient minimaal 2 meter te verspringen ten opzichte van de rooilijn.
- De setback en bijbehorende zichtbare elementen, zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw en worden dus meeontworpen.
- De balustrade van de setback is het verlengde van het metselwerk van de gevel, dit mag een open metselwerk zijn. Glas of hekwerk kunnen worden toegestaan als ondergeschikt materiaal.
- De ruimte die de setback geeft, wordt bij voorkeur groen ingevuld voor een verbetering van de klimaatadaptatie. Dit in aanvulling op de verblijfs- of verkeersruimte.
- Erfafscheidingen (schuttingen) tussen woningen (op de setbacks) dienen zo veel mogelijk uit het zicht vanuit het straatbeeld te zijn. De scheidingen dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur en meeontworpen te worden.
- Zonnepanelen, (airco-)installaties en andere ontsierende elementen dienen zo veel mogelijk uit het zicht te zijn geplaatst en geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw.



Figuur 29: Verspringing in de setbacks



Figuur 30: Borstwering is hetzelfde materiaal als de gevel



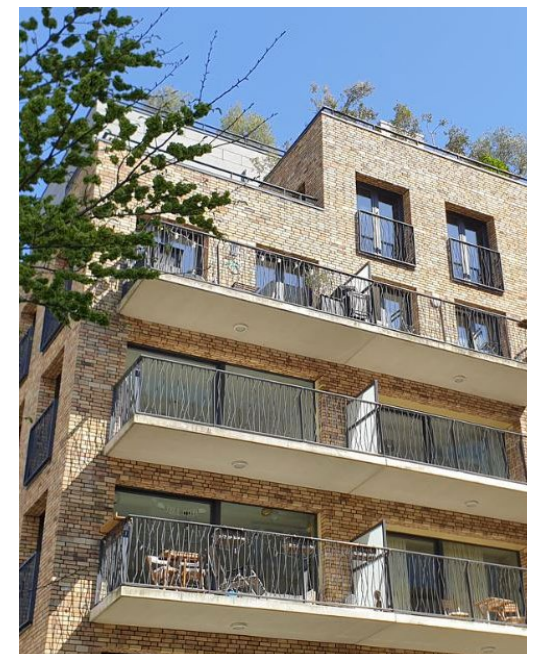
Figuur 31: Variatie in setbacks en hoogtes



Figuur 32: Variatie in setbacks en hoogtes



Figuur 33: Variatie in hoogtes



Figuur 34: Groene inrichting van de setback

5 Overgangszone

5.1 Principes

5.1.1 De plint

Een goede interactie tussen binnen en buiten is essentieel voor de levendigheid van het binnenhof. Door variatie in entrees wordt de levendigheid en sociale controle versterkt. De voorkanten van de bebouwing zijn bestemd voor interactieve plinten. In de zijkanten en achterkanten kunnen bergingen en stallingen komen.

5.1.2 Groene bufferzone

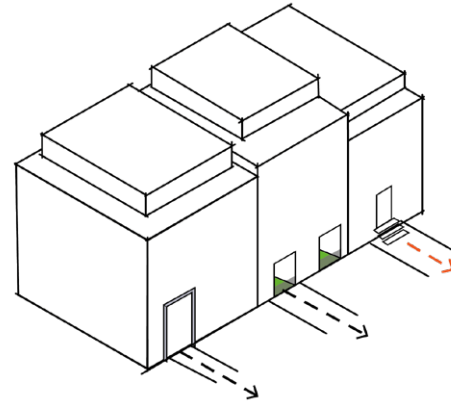
De voordeuren en entrees moeten duidelijk zichtbaar zijn. Hierdoor wordt er sociale controle gecreëerd. De overgangszone tussen gebouw en openbare ruimte wordt een bufferzone. Dit geeft de woning privacy. Deze bufferzone is tevens inzetbaar als groene zone tussen voordeur en maaiveld, door deels inpandige buitenruimte of door een overgang door middel van verhoogde begane grond in het gebouw wordt de overgang minder hard gemaakt. Met deze ontwerpprincipes creëer je sociale veiligheid en een goede overgang naar het maaiveld. Een deel van de bufferzone kan gebruikt worden d.m.v. een bankje, dit geeft het hof een eigen identiteit en sfeervol gevoel. Echter blijft deze zone ten alle tijden openbare ruimte en geen privé ruimte.

5.1.3 Balkons, loggia's en dakterrassen

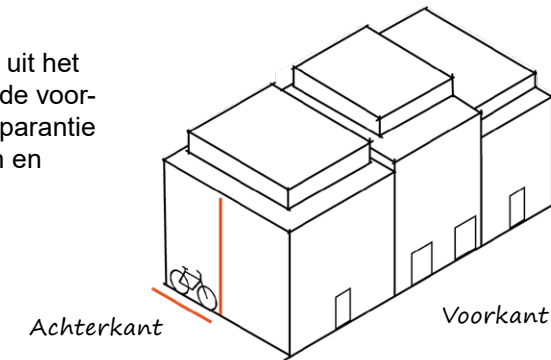
Om een goede interactie tussen binnen en buiten te krijgen is het van belang dat iedere woning een prettige buitenruimte heeft. Door een afwisseling van privaat, semi privaat en collectief wordt de overgangszone gevarieert ingericht. Dit maakt de verbinding tussen privé en openbaar aantrekkelijker. De afwisseling maakt het aanzicht bovendien gevarieerd.

De Plint

Diversiteit in de plint maakt het aanzicht interessant

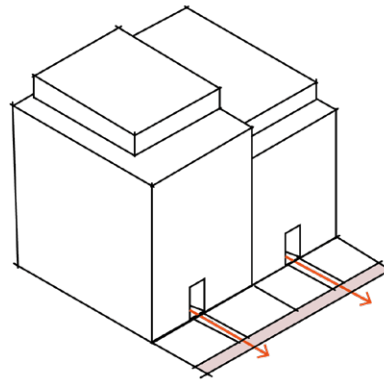


Bergingen uit het zicht, aan de voorzijde transparantie met ramen en deuren

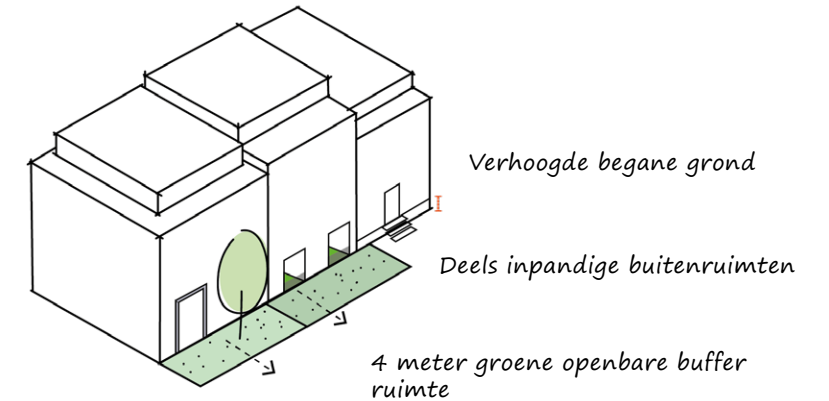


De buitenruimte op maaiveld

Voordeuren en entrees duidelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte

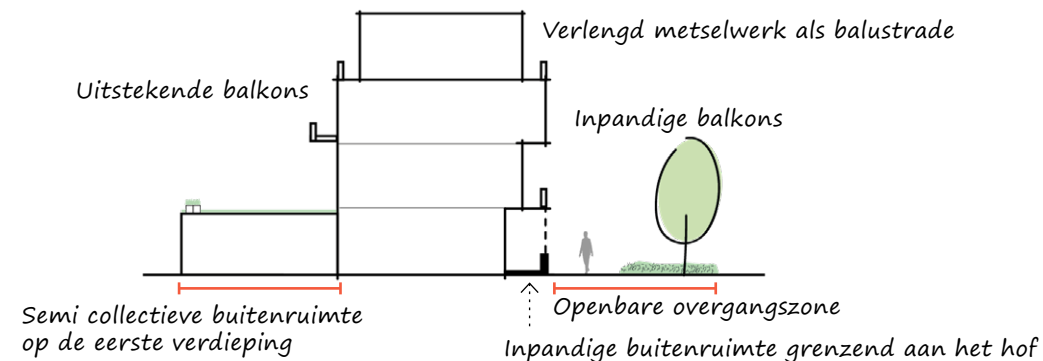


Overgangszone maakt ruimte groen en zorgt voor buffer tussen privé en openbaar



Balkons, loggia's en dakterrassen

Iedere woning een fijne buitenruimte



5.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentiebeelden overgangszone

5.2.1 De Plint

- Zoveel mogelijk interactie tussen binnen en buiten.
- Transparante plinten met voldoende ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes.
- Accentueren van de plint, door hoogte en/of andere materialen.
- Gesloten/blinde gevels naar de belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten. Indien hier geen mogelijkheid voor is, dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid. Daarbij altijd als integraal onderdeel laten zijn van het ontwerp van het gebouw.
- In de plint is een mix van functies voorstelbaar, woningen kunnen bijvoorbeeld afgewisseld worden met ateliers of werkruimten.
- Flexibele inrichting begane grond van bebouwing met verschillende functies (die aansluiten bij hoge dynamiek van het centrum) in de plinten. Voorbeelden van actieve functies zijn; bedrijvigheid, werkruimten, ateliers en wonen. Detailhandel is uitgesloten als functie aan de binnenzijde van het hof.



Figuur 35: Plint als onderscheidend onderdeel in de gevel



Figuur 36: Herkenbare entree en plint



Figuur 37: Verhoogde entree



Figuur 38: Groene plint geaccentueerd



Figuur 40: Transparante gevel met atelier en werkruimten in plint



Figuur 39: Levendige plint met sterke binnen-buiteninteractie



Figuur 41: Groene uitstraling van plint

5.2.2 Buitenruimte op maaiveld

- Een bufferzone van circa 4 meter in de openbare ruimte tussen de plint van het gebouw en hof, zorgt voor privaat gevoel achter de gevel. Gevel openingen blijven eerder transparant en gebruik van gordijnen of blinderingen wordt hierdoor verminderd. Daarnaast biedt deze zone de ruimte om het Bezorgershof te vergroenen.
- Een deel van de bufferzone kan gepersonaliseerd worden, te denken valt aan bankjes, plantenbakken, groen. Dit versterkt de persoonlijke interactie in de buitenruimte.
- Het is uitgesloten om hekwerk of schuttingen te plaatsen aan de openbare ruimte.
- Verhoogde entrees, loggia's of een groene zone op de begane grond maken de overgang tussen gebouw en openbare ruimte minder hard.
- Entrees moeten duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Er moet voldoende privacy zijn voor de inpandige delen.

5.2.3 Balkons, loggia's en dakterrassen

- De materialisering van de balkons, loggia's en dakterrassen moet aansluiten bij de hoofdmaterialisering van het hoofdvolume.
- Balkons en dakterrassen mogen geen schuttingen of hekwerken bevatten die niet bij het hoofdvolume passen. Eventuele erfafscheidingen dienen meeontworpen te worden.
- Een afwisseling in type en grootte van balkons is gewenst voor een prettig en levendig straatbeeld.
- De balkons, loggia's en dakterrassen dienen groen ingericht te worden voor een verbetering van de klimaatadaptatie in het hof.



Figuur 42: Entree duidelijk zichtbaar aan de openbare ruimte



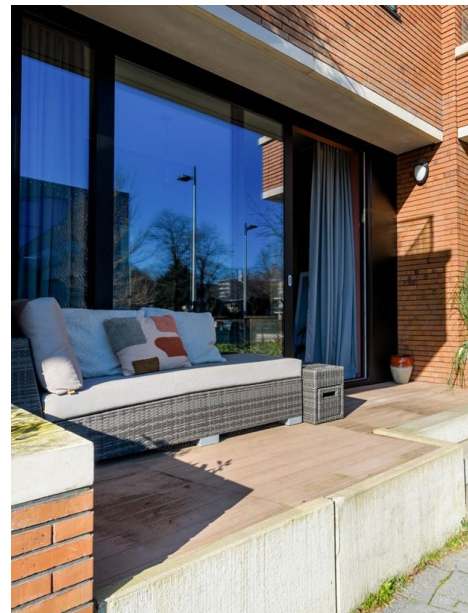
Figuur 45: Overgang naar de openbare ruimte



Figuur 47: Private buitenruimte binnen de rooilijn aan de openbare ruimte



Figuur 43: Gevarieerde buitenruimtes



Figuur 48: Verhoging als extra buffer



Figuur 44: Groene gepersonaliseerde overgangszone



Figuur 46: Groene buffer door middel opgaande begroeiing



Figuur 49: Variatie in balkons

6 Semi-private buitenruimte

Private buitenruimtes binnen het bouwblok worden mee-ontworpen in het architectonisch ontwerp van de bebouwing en zorgen voor sociale interactie van bewoners onderling. Daarnaast zorgen de ruimtes voor licht, lucht en ruimte tussen verschillende bouwdelen:

- Collectieve (private) buitenruimtes zijn gelegen achter de bouwmassa.
- Collectieve (private) buitenruimtes kennen een hoogwaardige groene uitstraling, passend bij de architectuur van de hoofdmassa.
- Collectieve (private) buitenruimtes zorgen voor interactie tussen de gebruikers van het pand. Zorgvuldige inrichting van entrees, kleine tuintjes, balkons en loggia's maken deze interactie mogelijk.
- Daarbij is het belangrijk dat de afscheiding tussen de publieke en private ruimte wordt mee-ontworpen in de architectuur of door middel van begroeiing plaatsvindt. Enige transparantie is daarbij wenselijk maar er moet wel voldoende privacy geboden worden.
- De collectieve (private) buitenruimtes dienen bij te dragen aan licht, lucht en ruimte tussen verschillende bouwdelen.
- De collectieve (private) buitenruimtes bestaan voornamelijk uit gedeelde openbare ruimtes. Een klein gedeelte privé ruimte aan de collectieve buitenruimtes is toegestaan.



Figuur 50: Semi private ruimtes



Figuur 51: Een speelse invulling met begroeiing en paden draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit



Figuur 52: Privacy kan bereikt worden door het strategisch plaatsen van begroeiing en af te wisselen met groeihogte

7 Openbare ruimte

7.1 Principe openbare ruimte

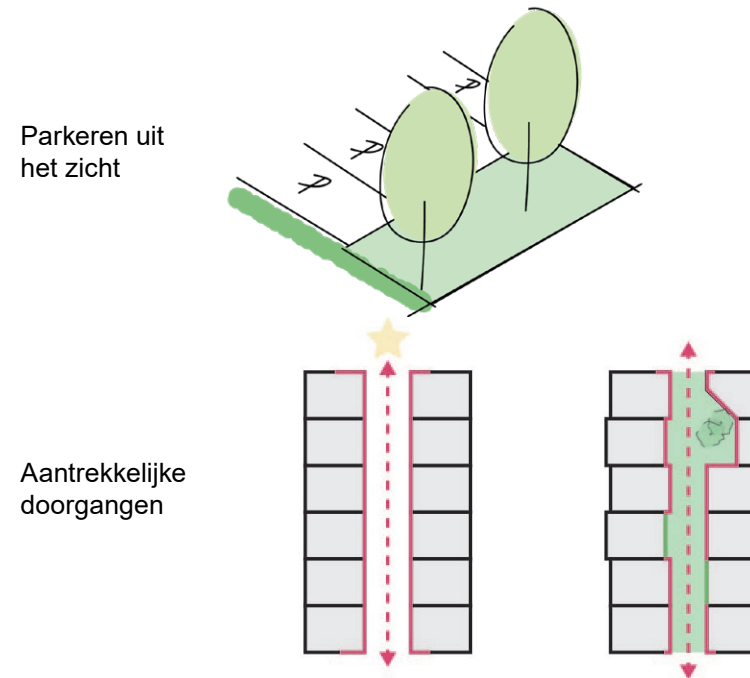
Een van de ambities uit de centrumvisie is het vergroenen van het centrum. Daar waar bebouwing wordt toegevoegd dient daarom ook te worden vergroend. Omdat het Bezorgershof in gebruik blijft voor parkeren en laden en lossen is het belangrijk dat deze op een groene manier worden ingericht. Dit geldt ook voor het inrichten van doorgangen.

7.2 Doel inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte heeft verschillende doeleinden. Zo stimuleert het beweging. Of dit nu spelende kinderen zijn of een rondje wandelen. Mensen moeten zich veilig kunnen verplaatsen door de openbare ruimte, maar ook veilig kunnen verblijven. Groen in de leefomgeving zorgt ervoor dat mensen zich gezonder voelen. Daarom is het fijn om te kunnen ontspannen of bewegen in een groene omgeving.

Tegenwoordig hebben we ook steeds meer last van klimaatverandering. In de openbare ruimte kunnen klimaatadaptieve maatregelen genomen worden om deze extreme weersomstandigheden te beperken. Zo voorkomt het toevoegen van groen en blauw hitte eilanden in de stedelijke gebieden en kan het toevoegen van wadi's en het beperken van verharding een verlichting zijn van wateroverlast.

De openbare ruimte biedt ook plek voor verschillende soorten fauna. Door bijvoorbeeld nestkasten, insectenhotels en hoog en kruidenrijk gras toe te voegen in de openbare ruimte zijn er veel soorten die daar kunnen verblijven of doorheen kruisen.



Figuur 53: Organische vormen van groen en opgaande begroeiing zorgen voor een divers beeld



Figuur 54: Ook daar waar de ruimte beperkt is kan er vergroend worden



Figuur 55: Een rijke begroeide openbare ruimte heeft grote voordelen voor de biodiversiteit

7.3 Winkelrondje creëren

Het doel is om het winkelrondje te verkleinen en het Bezorgershof te gebruiken als kwalitatieve verblijfs- en ontmoetingsruimte dat onderdeel wordt van het verkleinde winkelrondje. De doorwaadbaarheid van het Bezorgershof wordt mogelijk vergroot door de toevoeging van enkele voetgangersdoorgangen. Deze doorgangen worden zodanig vormgegeven dat het besloten karakter van het gebied gewaarborgd blijft. De nieuwe doorgangen zijn uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. De doorgangen worden aantrekkelijk gemaakt door levendige plinten en een groene uitstraling.

7.4 Ontsluiting en parkeren

Gemotoriseerd verkeer wordt daarentegen beperkt. Voor auto's en bezorgdiensten is het Bezorgershof enkel vanuit de Langstraat aan de zuidzijde te betreden. Voor vrachtverkeer worden laad- en loszones in het Bezorgershof voorzien. Het aantal parkeerplaatsen aan het Bezorgershof wordt geminimaliseerd en deze worden zo groen mogelijk ingericht middels hagen en open straatverharding.



Figuur 56: Groene doorsteekjes



Figuur 57: Gericht op verbinden



Figuur 58: Parkeren ingepakt door hagen



Figuur 59: Om de aantrekkelijkheid van de routes door het Bezorgershof te verhogen zijn hofjes of pleintje een welkome afwisseling.

8 Toekomstgericht bouwen

Nieuwbouw is energieneutraal, klimaatadaptief (o.a. verminderen hit-testress en wateroverlast), natuurinclusief en circulair gebouwd. Op daken worden zonnepanelen geïntegreerd. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden opgevangen en er wordt rekening gehouden met waterberging. De natuur wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de bouw en de directe omgeving, 'natuurinclusief bouwen'.

8.1 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Het draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners en bevordering van sociale ontmoeting. Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen zijn:

- Grondgebonden groengevel met inheemse planten.
- Kruidenrijk groendak met inheemse planten.
- Nestkasten voor vleermuizen, vogels, etc.
- Insectenmuur/hotels.
- Verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren.
- Inheemse vogel-, insectvriendelijke beplanting en bomen.

8.2 Klimaatadaptief bouwen

Rekening houdend met het veranderende klimaat is het van belang om de inrichting van de openbare ruimte en gebouwen dusdanig te ontwerpen dat problematiek op het gebied van wateroverlast en hittestress zo veel mogelijk wordt vermeden. Voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen zijn:

- Zo veel mogelijk groenoppervlaktes toepassen, zowel op daken, gevels als openbare ruimte.
- Zo veel mogelijk bomen toepassen.
- Zonnepanelen.
- Goten afkoppelen van riolering (eigen opvang hemelwater).
- Pergola's voor schaduwvorming en begroeiing.



Figuur 60: Groene gevel



Figuur 62: Insectenhotel



Figuur 61: Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels



Figuur 64: Groendak (kruidendak) met zonnepanelen



Figuur 63: Installaties zoals zonnepanelen op een kwalitatieve wijze als ingepast in de architectuur

9 Zo zou het Bezorgershof kunnen transformeren*

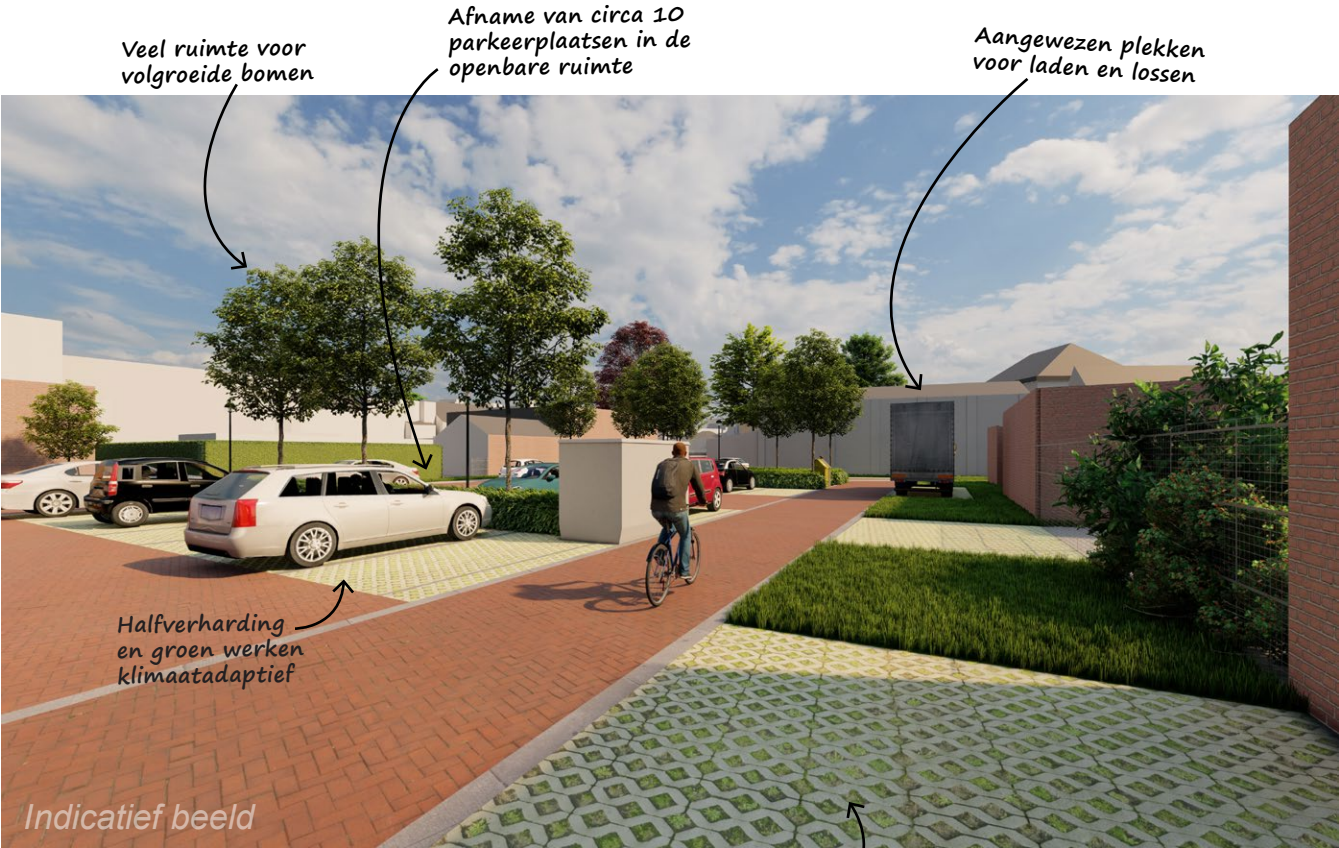
*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

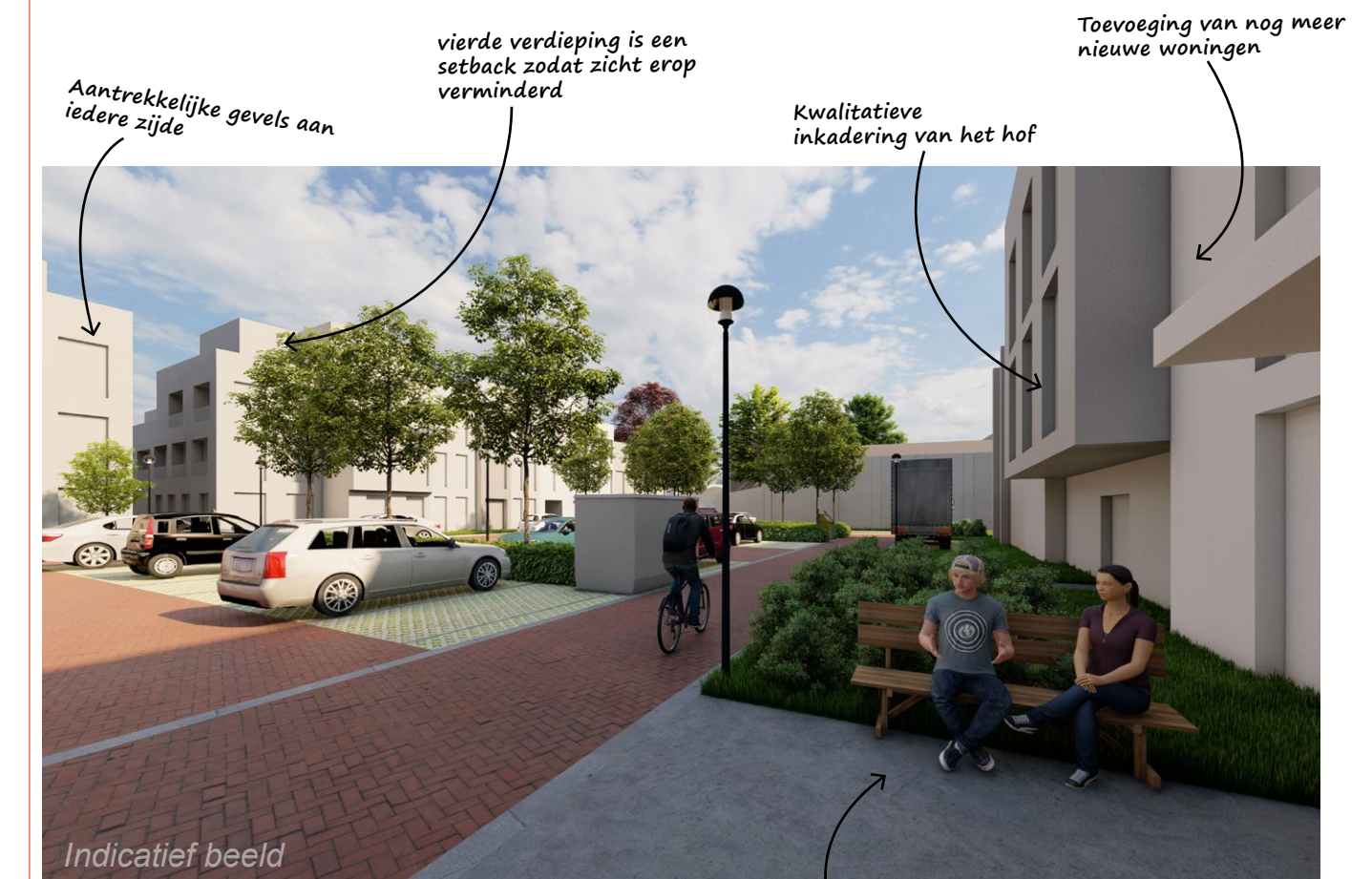
Groene overgangszone
tussen gevel en rijweg

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

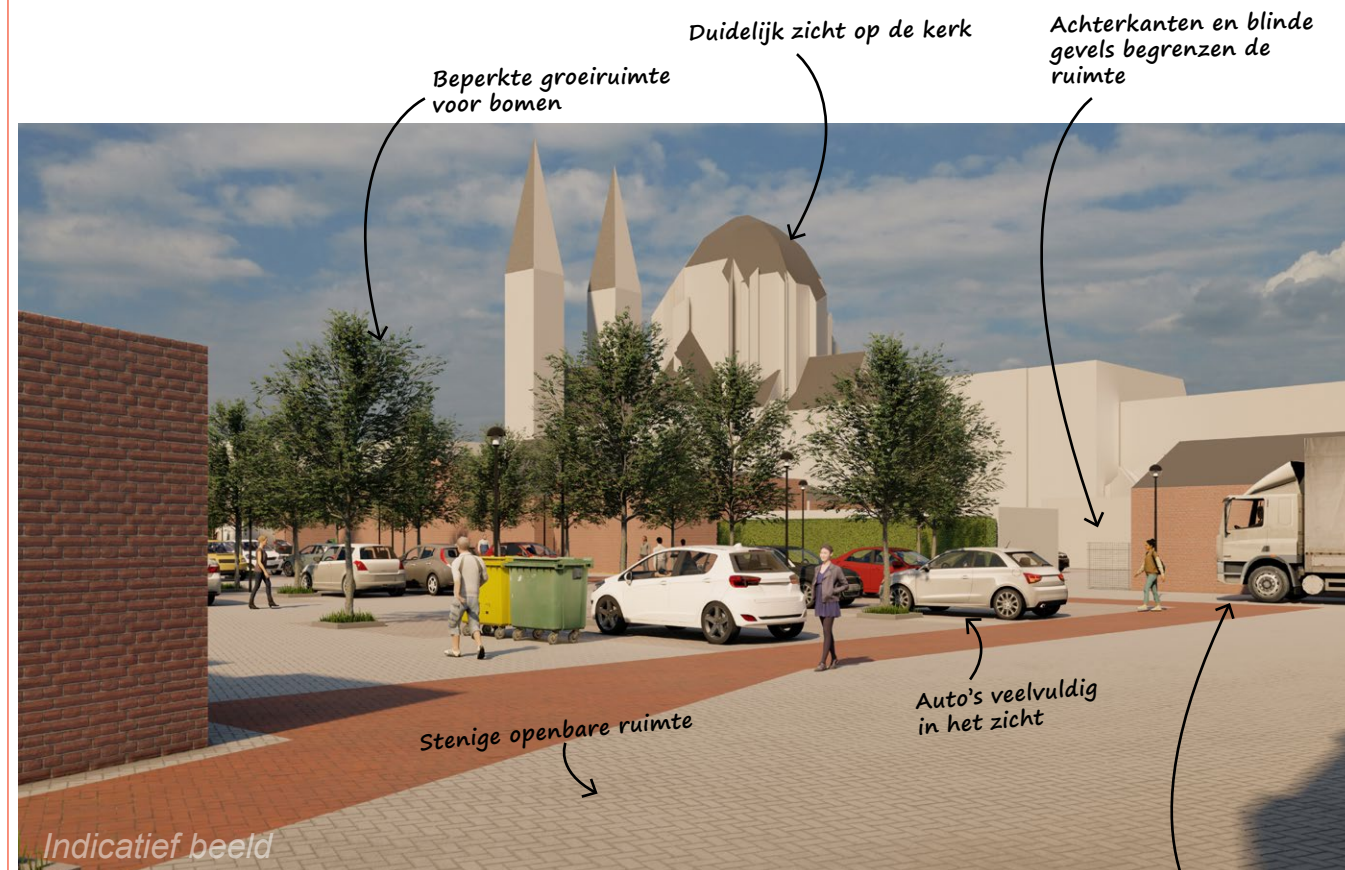
Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

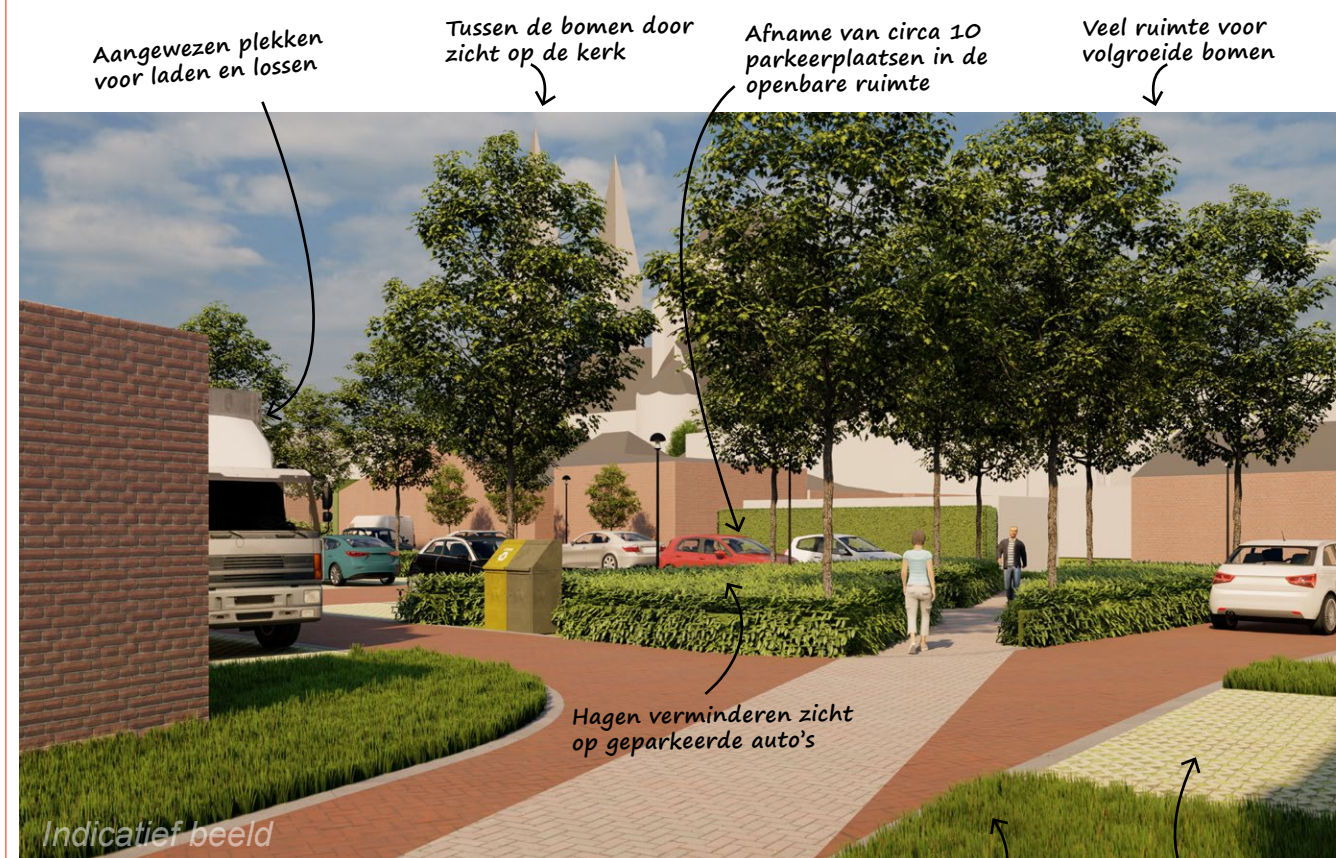
Een kijkje vanuit een
ander standpunt

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte



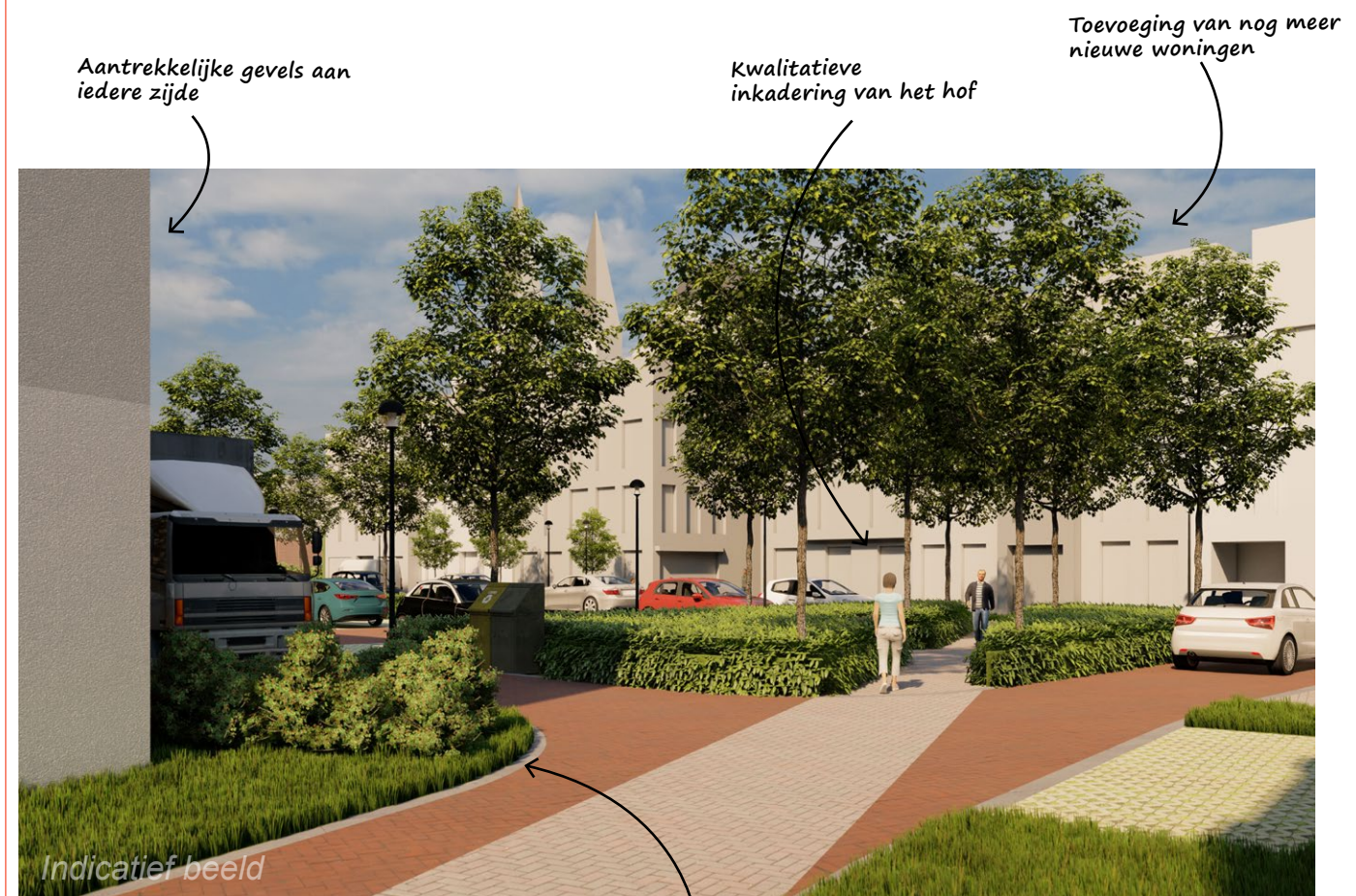
Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje



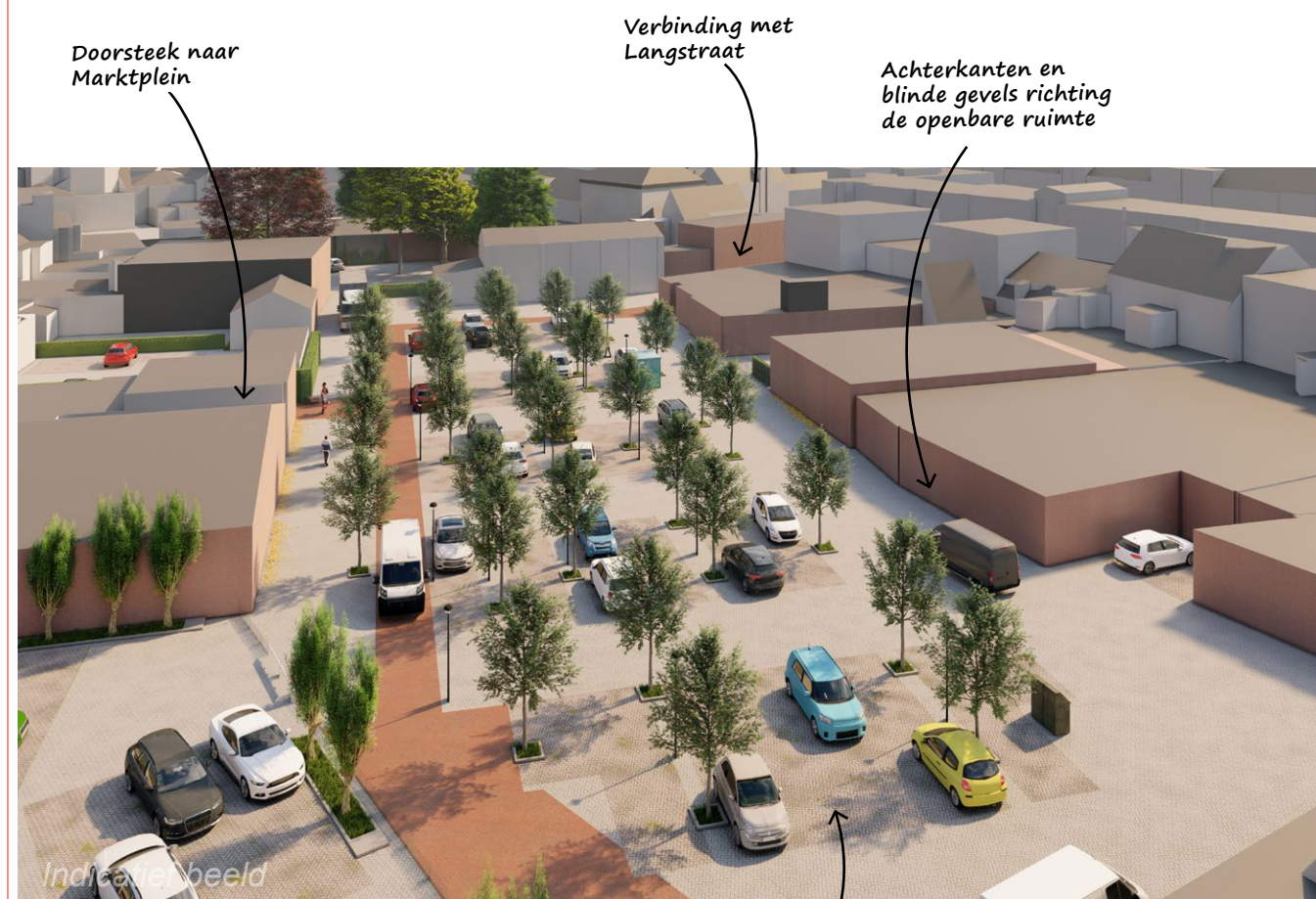
Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

Groene zone is omgetoverd tot kwalitatieve overgangszone

Een kijkje vanuit
de lucht

Huidige situatie

Een vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat laat een stenig Bezorgershof zien. Het hof is ingekaderd met achterkanten van percelen en blinde gevels.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Huidige situatie

Ondanks de vele bomen is er veel zicht op verharding

Mogelijke toekomstige situatie - Een volledig getransformeerd Bezorgershof

Van bovenaf is te zien dat de transformatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptiviteit en beschikbaar programma veel te bieden heeft. Aan de binnenzijde van het hof zijn de achterkanten omgetoerd tot voorkanten, welke de openbare ruimte op fraaie wijze begrenzen. De ontwikkeling van zowel de openbare ruimte als de verschillende bouwprojecten kunnen gefaseerd uitgevoerd worden.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Een volledig getransformeerd Bezorgershof

Private parkeerplaatsen blijven bereikbaar

Groene invulling maakt het Bezorgershof aantrekkelijk en klimaatadaptief

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



Bijlage 5 Tijdlijn Bezorgershof



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Door de tijd heen
Bezorgershof, gemeente Geldrop-Mierlo
Tijdlijn



De ontstaansgeschiedenis van het Bezorgershof



1891 - Oplevering Sint-Brigidakerk

Na herbouw van de vorige kerk werd in 1891 de Sint-Brigidakerk opgeleverd. Het stratenpatroon van het Carré en het achterliggende terrein van het 'Bezorgershof' is dus ouder dan de kerk.

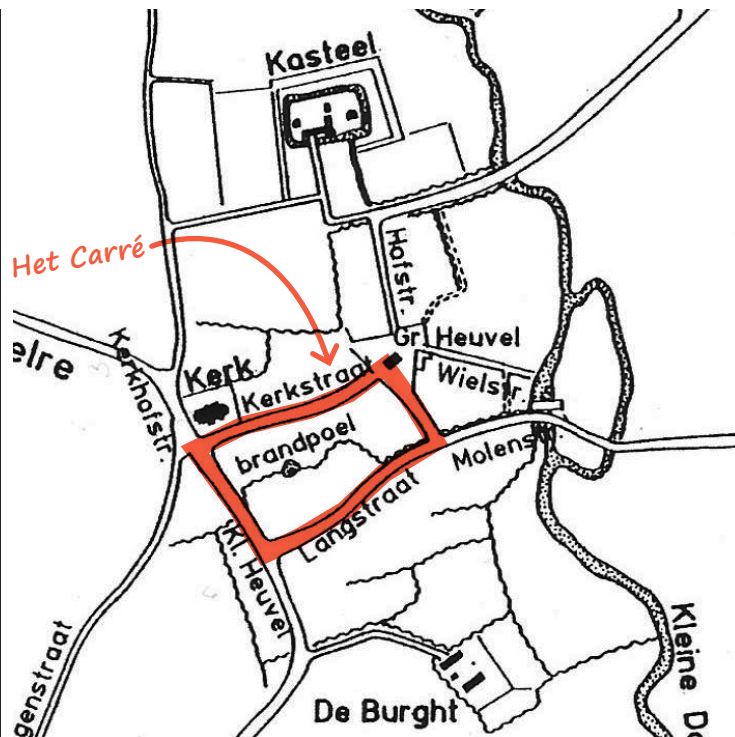
Afb.: Sint-Brigidakerk in aanbouw vanuit de Heggengstraat



1925 - Moestuinen vormen het beeld achter het Carré

Het 'Bezorgershof' nog steeds volledig in privaat bezit. De gronden binnen het Carré zijn in gebruik als (moes)tuin en binnen de bijgebouwen is ruimte voor huisnijverheid.

Afb.: Zicht op de private gronden aan de binnenzijde van het Carré



1296 - Eerste vermelding nederzetting

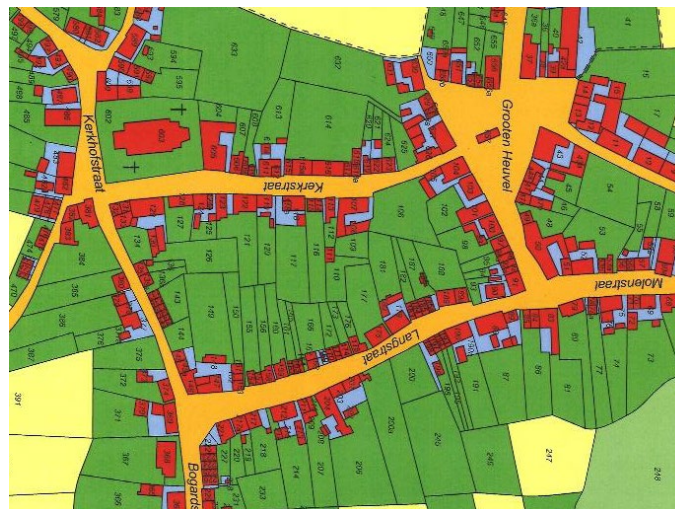
Het stratenpatroon van het Carré met straten Groote Heuvel, Kleine Heuvel, Langstraat en Kerkstraat is van begin af aan structuurdragend in het centrum.

Afb.: Stratenpatroon omstreeks ontstaan nederzetting

1832 - Het 'Bezorgershof' is privaat

Percelen aan het Carré zijn volledig in privaat eigendom, het 'Bezorgershof' bestaat nog niet.

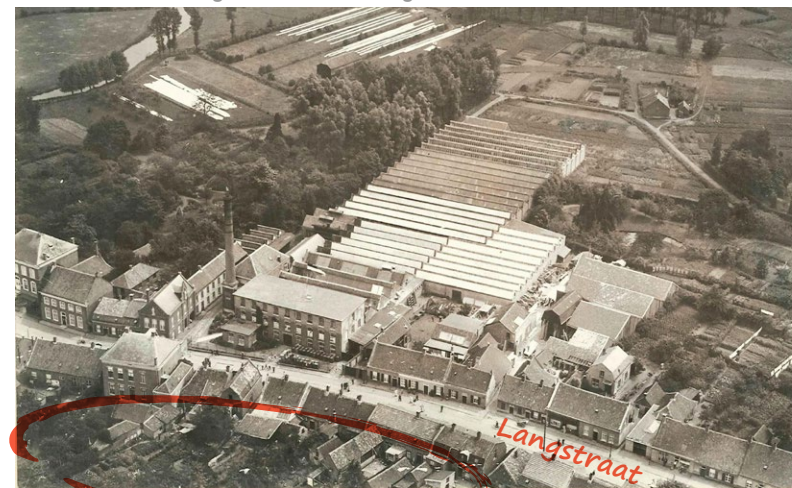
Afb.: Kadastrale kaart 1832



1900 - Industrialisatie

Geldrop is groot in de textielproductie, enkele fabrieken vestigen zich aan de straten van het Carré.

Afb.: Fabriek van Jansen de Wit gelegen aan de Langstraat in 1923, ten zuiden van de Langstraat het 'Bezorgershof'



De eerste veranderingen in en rondom het Bezorgershof



Transformatie



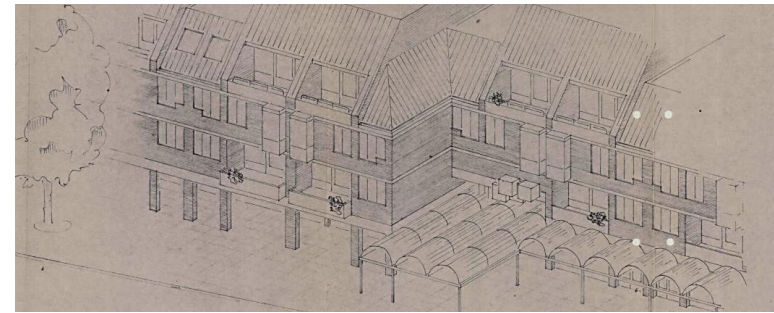
1966 - Vernieuwing westwand Korte Kerkstraat

In 1966 werd een deel van de Kerkstraat en de Heuvel gesloopt als onderdeel van centrumvernieuwing onder de naam 'Plan van Lanschot'. De westwand van de Korte Kerkstraat werd gesloopt en vervangen door een groot zakencomplex met negen winkels en een hotel. De smalle Korte Kerkstraat verdween en de gevellijn schoof ongeveer zes meter op.

Afb.: Transformatie westwand Korte kerkstraat

1968 - Onafgerond Heuvelplan

Na kritiek op het Plan van Lanschot werd de gemeente in beweging gebracht en nieuw plan op te stellen: Het Heuvelplan. Het plan werd in 1968 vastgesteld, maar pas in 1970 startte de werkzaamheden. Nog voor afronding van de plannen werd geconcludeerd dat, door minder snelle groei van Geldrop, verdere uitvoering van het Heuvelplan niet noodzakelijk was.



1979 - De eerste wijziging aan het Bezorgershof

Het Heuvelplan werd herzien en kreeg het saneren van de Korte Kerkstraat de voorkeur. In 1979 werd de oostwand van de straat volledig gesloopt ten behoeve van een nieuwe winkelpromenade welke in 1981 werd geopend.

Afb.: Ontwerp nieuwe oostwand Korte Kerkstraat



2009 - Herinrichting Kleine Heuvel

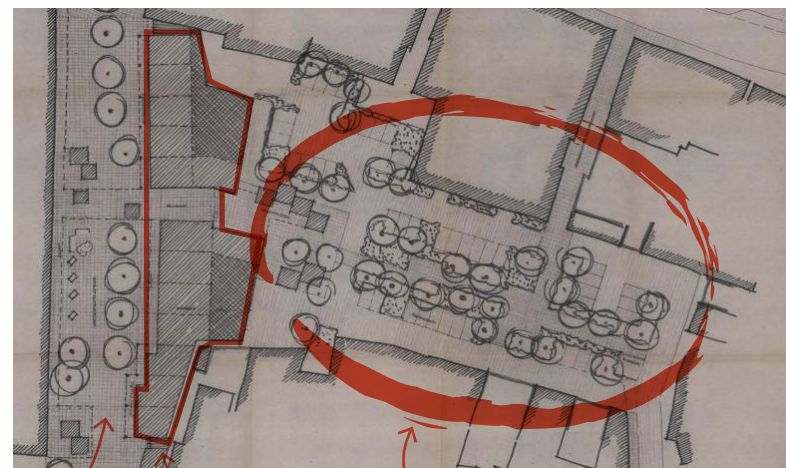
De herinrichting van de Kleine Heuvel, wat leidde tot in de volksmond het Horecaplein, is een onderdeel van het Masterplan dat wel is uitgevoerd. Deze herinrichting heeft de toon gezet voor de rest van het centrum.

Afb.: Herinrichting Horecaplein

1982 - Het ontstaan van het Bezorgershof

In de ruimte, omsloten door de Korte Kerkstraat, Langstraat en Heuvel, werd een Bezorgershof en parkeerterrein ingericht. Vanaf dit moment is de ruimte achter de kavels aan het Carré een publieke ruimte. Naast de parkeerfunctie dient het Bezorgershof, zoals de naam al doet vermoeden, als laad- en loszone voor aanliggende winkels en voorzieningen. Via doorgangen naar de Korte Kerkstraat, Heuvel en Langstraat is het Bezorgershof aangetakt op zijn omgeving. Opvallend aan het ontwerp is dat er een groen verblijfsklimaat wordt beoogd, in de werkelijke uitvoering is daar weinig van over gebleven en is het Bezorgershof louter functioneel.

Afb.: Schetsontwerp Bezorgershof (1978)



Ontwerp Korte Kerkstraat

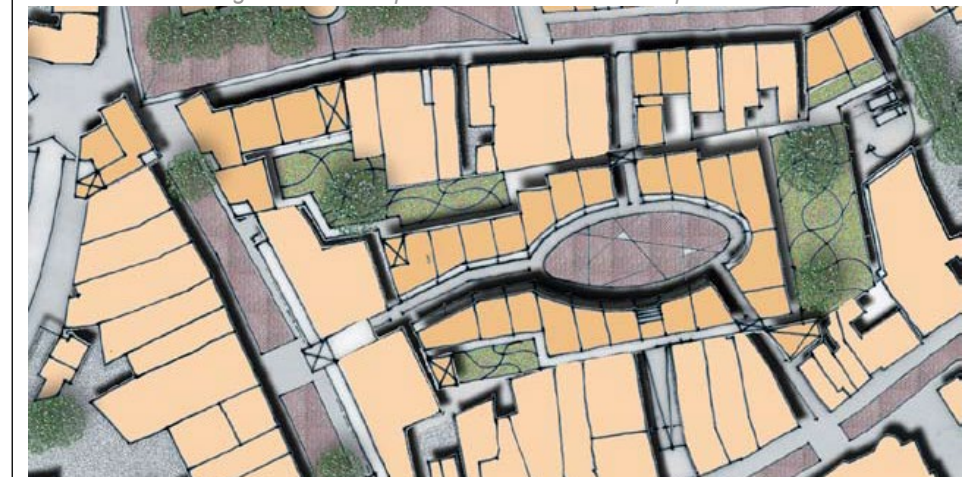
Nieuwe winkelpromenade

Ontwerp bezorgershof

2008 - Masterplan Centrum Geldrop

In 2002 bleek uit een enquête en discussiebijeenkomsten dat de bevolking ongelukkig is met het hart van Geldrop. Voor het gehele centrum is in 2008 een masterplan opgesteld, het plan stelt een herstel van de structuren voor. Straten moeten weer straten worden en pleinen weer pleinen. Zodoende wordt beoogd om de ruimtelijke aantasting van de afgelopen decennia te herstellen, zodat het centrum weer een aangenaam verblijfsklimaat krijgt. Het rigoreuze plan met onder andere ondergronds parkeren onder het Bezorgershof en het Marktplaatsplein is uiteindelijk voor een groot deel niet tot uitvoering gebracht.

Afb.: Inzoom Bezorgershof masterplankaart Centrum Geldrop



Verdere planvorming en wijzigingen in het centrum



2013 - Centrumvisie en Uitvoeringsagenda

Het masterplan bleek te ambitieus, zeker na de crisis. Met klankbord-groepen is aan de slag gegaan om een centrumvisie en uitvoeringsagenda op te stellen. De ontsluiting en herinrichting van de openbare ruimte zijn hier onderdelen van.

Afb.: Kaft van de centrumvisie

2015 - Het thema 'Verweven' als kapstok

Vanuit het ontbreken van een kapstok en vanwege te veel ad hoc plannen, met name in de openbare ruimte, is het document 'Verweven - Het verhaal, de rode draad, van Centrum Geldrop' opgesteld. Gebaseerd op het textielverleden wordt het verhaal van het centrum van Geldrop neergezet, waarbij het DNA nog duidelijker de identiteit van het centrum bepaalt en als kapstok voor de ruimtelijke ingrepen gaat dienen. Dit verhaal is ook toegepast in de herinrichting van het centrum. Uiteindelijk is het verhaal van Verweven uitgegroeid tot villagemarketing. Meerdere projecten zijn vanuit deze invalshoek verder opgepakt, niet allen vanuit de gemeente.

Afb.: Kaft van het document 'Verweven'



2016 - Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop een plek met hart

Een volledige herstructurering van het centrum is van de baan, maar de behoefte tot kwaliteitsverbetering in het centrum blijft. Het beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied te verbeteren. Het plan geeft houvast en sturing bij komende initiatieven en ontwikkelingen. Tegelijkertijd met de vaststelling van het BKP door de raad is ook een gevelsubsidie vastgesteld.

2016 - Stimuleringsregeling Gevelverbetering

Om de doelstellingen uit de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop te verwezenlijken op het gebied van imago van het winkelgebied is de stimuleringsregeling gevelverbetering opgesteld. De gemeente wil de kwaliteit van de gevels verbeteren door te luisteren naar de ideeën van de ondernemer, te kijken naar de bestaande gevel en het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw. Middels deze regeling zijn meerdere gevels opgeknapt.



2016 - Herinrichting Carré

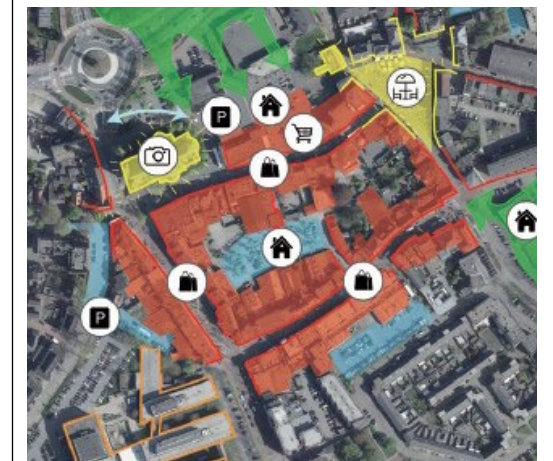
Nieuwe bestrating, aanplanting van groen en het plaatsen van nieuw straatmeubilair zorgt voor een kwaliteitsimpuls in het Carré rondom Bezorgershof. Het Bezorgershof zelf wordt niet heringericht, in verband met beoogde ontwikkelingen.

Afb.: Heringerichte Langstraat in 2022

2019 - Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop

De visie uit 2013 krijgt een vervolg met met deze visie, de visie werd geactualiseerd en de koers nauwkeuriger bepaald. De visie luidt als volgt: "Het centrum van Geldrop is een toekomstbestendig, kloppend hart van Geldrop waar de gebruiker centraal staat. Een compact en vitaal centrum dat dynamiek uitstraalt en relevant is voor de gebruikers. Een centrum dat uitnodigt om gebruik van te maken, te verblijven en om te ontmoeten. Een centrum waar iedereen er toe doet en groen en duurzaam vaste waarden zijn." Ter plaatse van het Bezorgershof zet de visie onder andere in op het toevoegen van woningen.

Afb.: Inzoom visiekaart Ontwikkelingsvisie



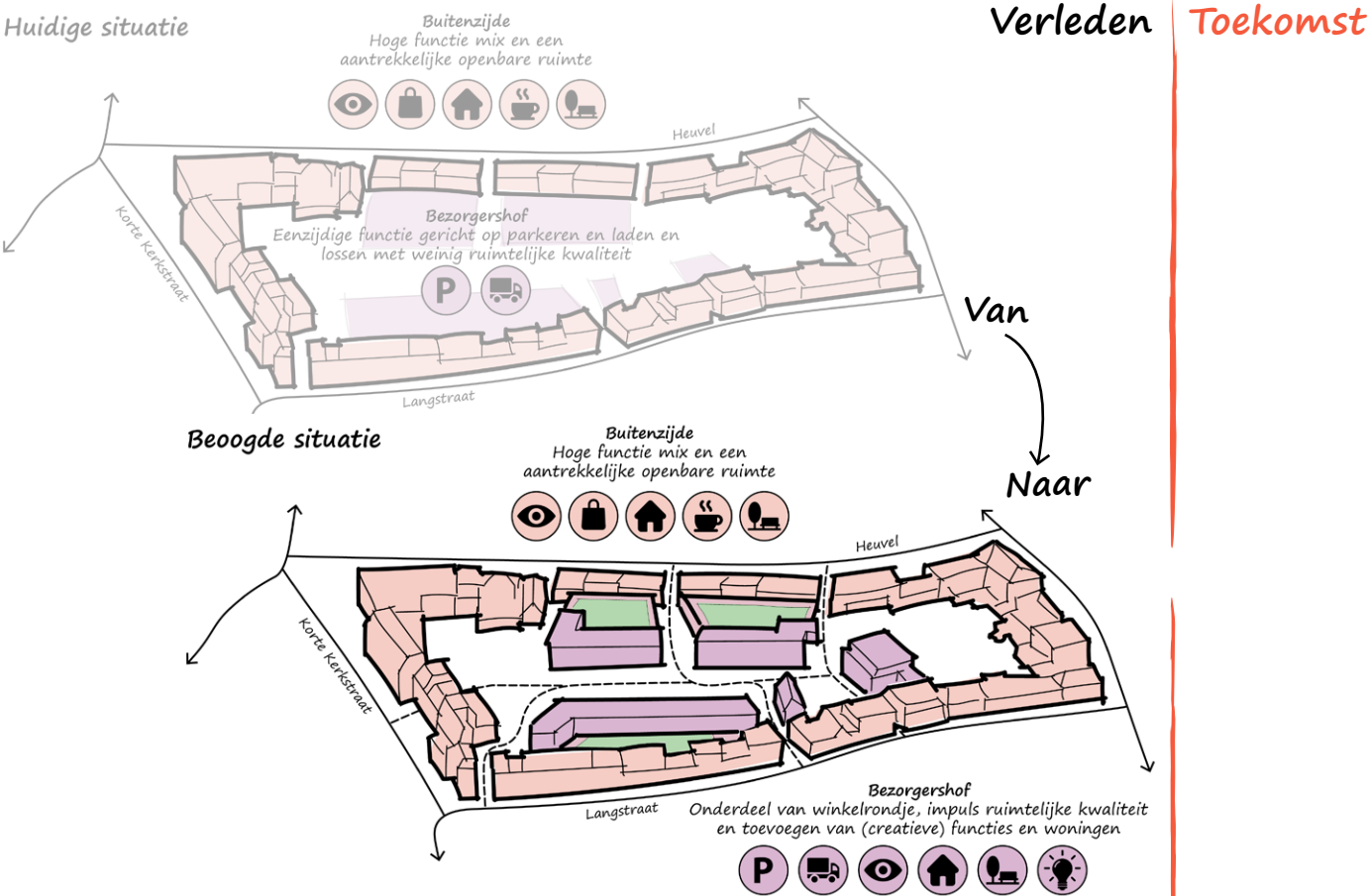
Visie- en planvorming omtrent het Bezorgershof

2022 - Ruimtelijke kaders Centrum Geldrop

Op basis van de Ontwikkelingsvisie en de Woningbouwimpuls staat er een hoop te gebeuren voor het centrum en daarmee het Bezorgershof. Met de Ruimtelijke kaders wordt beoogd uitvoering te geven aan deze ontwikkelingen. De kaders zijn stedenbouwkundig en programmatisch en concentreren zich op de grote lijnen. Zo wordt er sturing gegeven aan gewenste groenstructuren, bebouwingsstructuren en functionele opgaves.

2021 - Woningbouwimpuls

Met de aanvraag Woningbouwimpuls 'Met wonen verweven' heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een subsidie van bijna € 8 miljoen ontvangen uit de Woningbouwimpuls voor de realisatie van de Centrumimpuls Geldrop. Beoogd wordt om circa 800 woningen te realiseren, waarvan minimaal de helft betaalbare woningen (huur en koop) zijn. Ten behoeve van de haalbaarheid draagt de gemeente middels cofinanciering € 8 miljoen bij, daarbij komt de basis investering op € 16 miljoen. De gelden zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte, parkeervoorzieningen en voor de onrendabele top van de betaalbare woningen. Dit alles moet bijdragen om invulling te kunnen geven aan de eerder vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum Geldrop.



2024 - Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Bezorgershof

Eerdere planvorming geldt voor het gehele centrum, specifiek voor het Bezorgershof is er in 2024 een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een bestemmingsplan waarin alle door de raad vastgestelde kaders juridisch zijn geborgd. Doel van het bestemmingsplan: conserverend voor de buitenring en kaderstellend voor de ontwikkelingen in de binnenring. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van handvatten bij het beoordelen van initiatieven, zodoende kan eenvoudig getoetst worden of er wordt voldaan aan de overkoepelende visies en ontwikkelprincipes.

Afb.: Conceptmatige weergave huidige en beoogde situatie Bezorgershof

Benieuwd naar de mogelijke toekomst?

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof

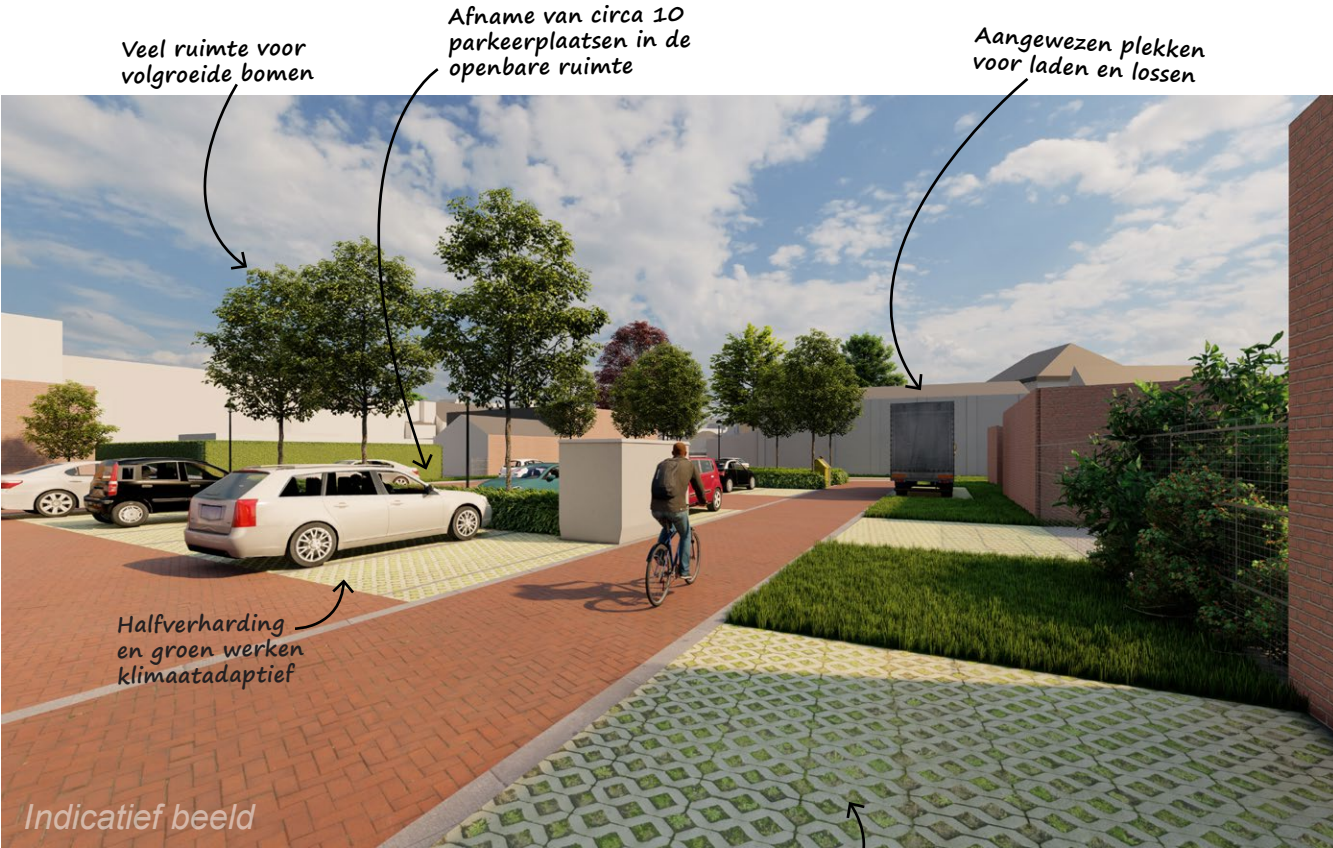
Om mogelijke veranderingen inzichtelijk te maken werken we met 'renders'. Dit zijn beelden van een 3D model, waarbij de werkelijkheid is nagebouwd en vervolgens aanpassingen aan gedaan kunnen worden. Om een goede vergelijking te maken hebben we eerst de huidige situatie in beeld gebracht. Zichtbaar op de render is de grote hoeveelheid verharding, veelvuldig zicht op geparkeerde auto's en het zicht op blinde gevels en achterkanten van gebouwen. Momenteel zijn er 66 parkeerplaatsen beschikbaar in het hof.



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte

Puur met het transformeren van de openbare ruimte ontstaat er een volledig fris nieuw beeld in het Bezorgershof. Door het vergroenen middels planten van hagen en voldoende ruimte bieden aan bomen ontstaat er een klimaatadaptieve ruimte. Door de vriendelijke aankleding zal het Bezorgershof naast parkeerterrein eveneens als verblijfplaats gaan functioneren. De teruggedrongen verhardingsgraad zorgt voor een beter beheer van water, in combinatie met het toegevoegde groen wordt de hittestress teruggedrongen. Ruimte bieden aan groen heeft wel consequenties voor het aantal parkeerplaatsen, dit zal met circa 10 parkeerplaatsen afnemen. Tussen de nieuwe rijweg en de gebouwen bevindt zich een overgangszone, deze zone kan groen ingericht worden, maar kan ook functioneren als zone voor inritten tot achterkanten van percelen. Met de transformatie is het Bezorgershof een prettig begin-, tussen en/ of eindpunt van het winkelrondje.



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof

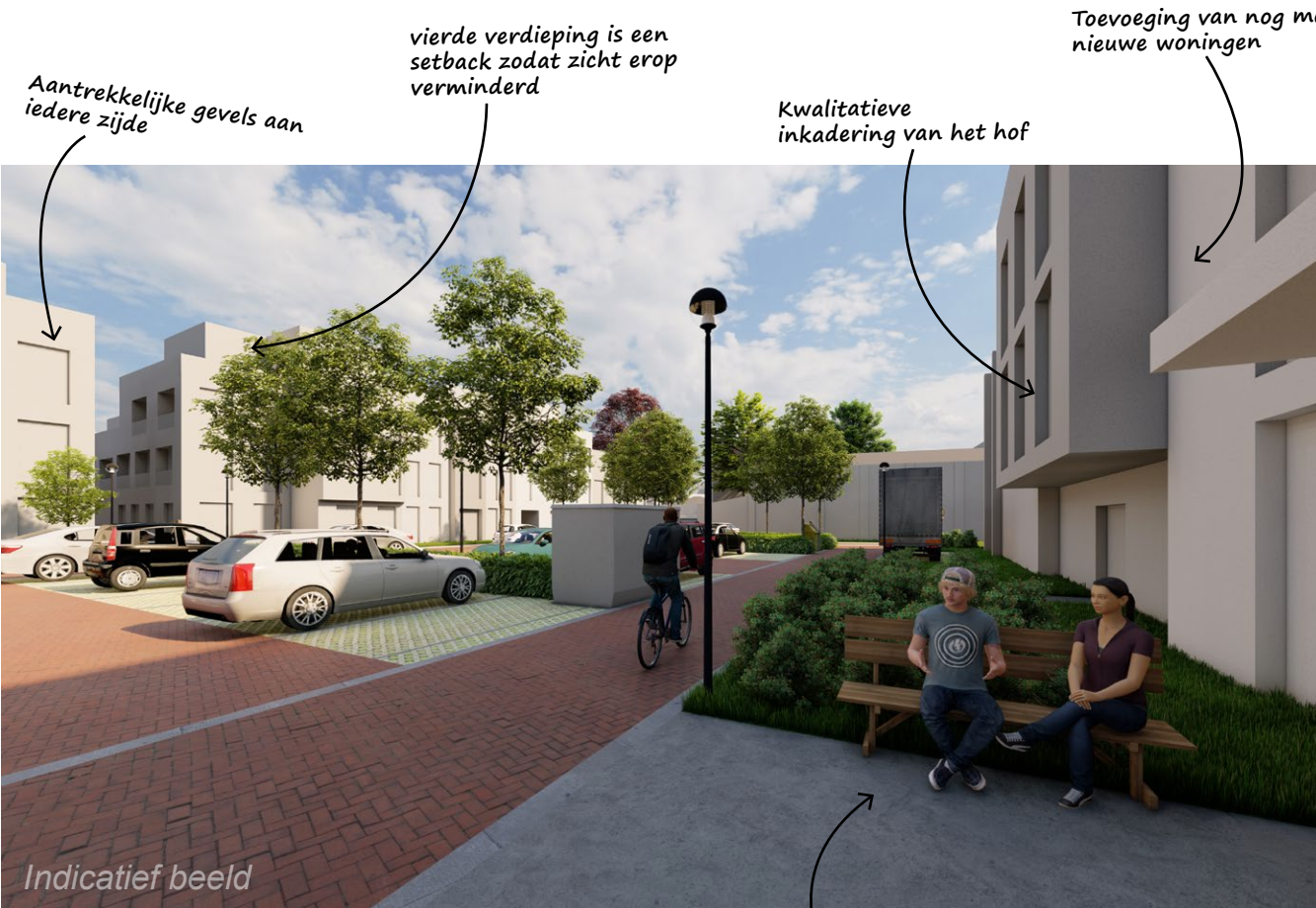
Aan de noordzijde van het Bezorgershof verrijzen gebouwen rondom de passage naar het Marktpllein, een kwalitatieve verbinding is daarmee gevormd. De bouwprojecten bieden ruimte aan tientallen woningen, welke ontsloten worden vanuit het hof. Daarmee zijn de eerste nieuwe adressen aan het Bezorgershof een feit. Interactie tussen gevel en openbare ruimte zorgt voor levendigheid aan de binnenzijde van het bouwblok. De getransformeerde openbare ruimte biedt een solide basis voor de individuele ontwikkelingen.



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje

Zowel de noord- als zuidwand van het hof is getransformeerd. Vrijwel het gehele hof wordt nu begrensd door aantrekkelijke voorgevels. Door de volledige transformatie is de groene overgangszone tussen gebouw en rijweg eveneens omgetoverd tot prettige verblijfsruimte. Door de ontwikkeling is het aantal nieuwe woningen verder opgelopen. Hetzelfde aantal parkeerplaatsen als in fase 1 is nog steeds beschikbaar in de openbare ruimte. Enkele bouwprojecten beschikken daarnaast over een private parkeervoorziening.



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

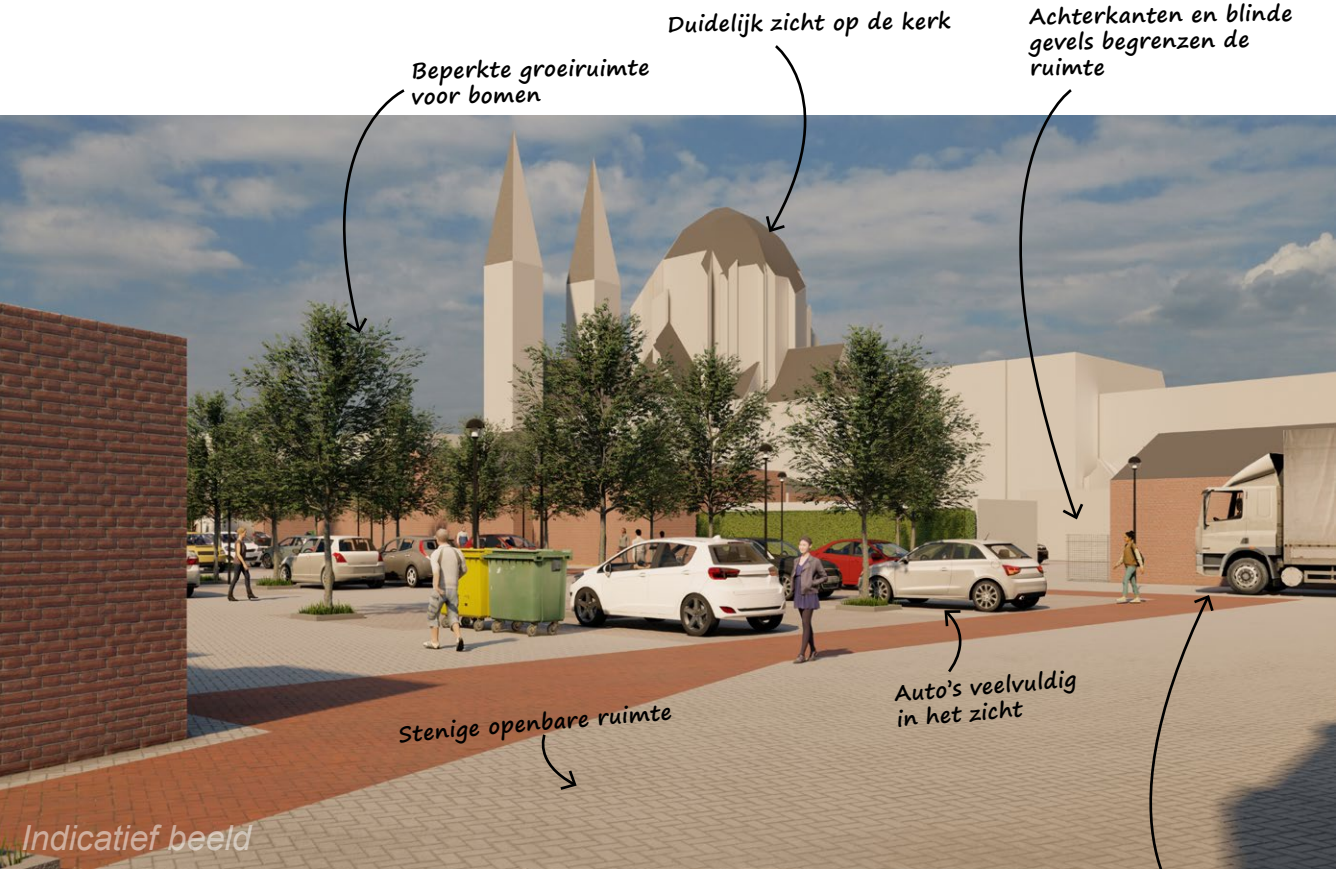
Interactie en levendigheid in het hof zorgt voor ruimtelijke kwaliteit en een aangename sfeer

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

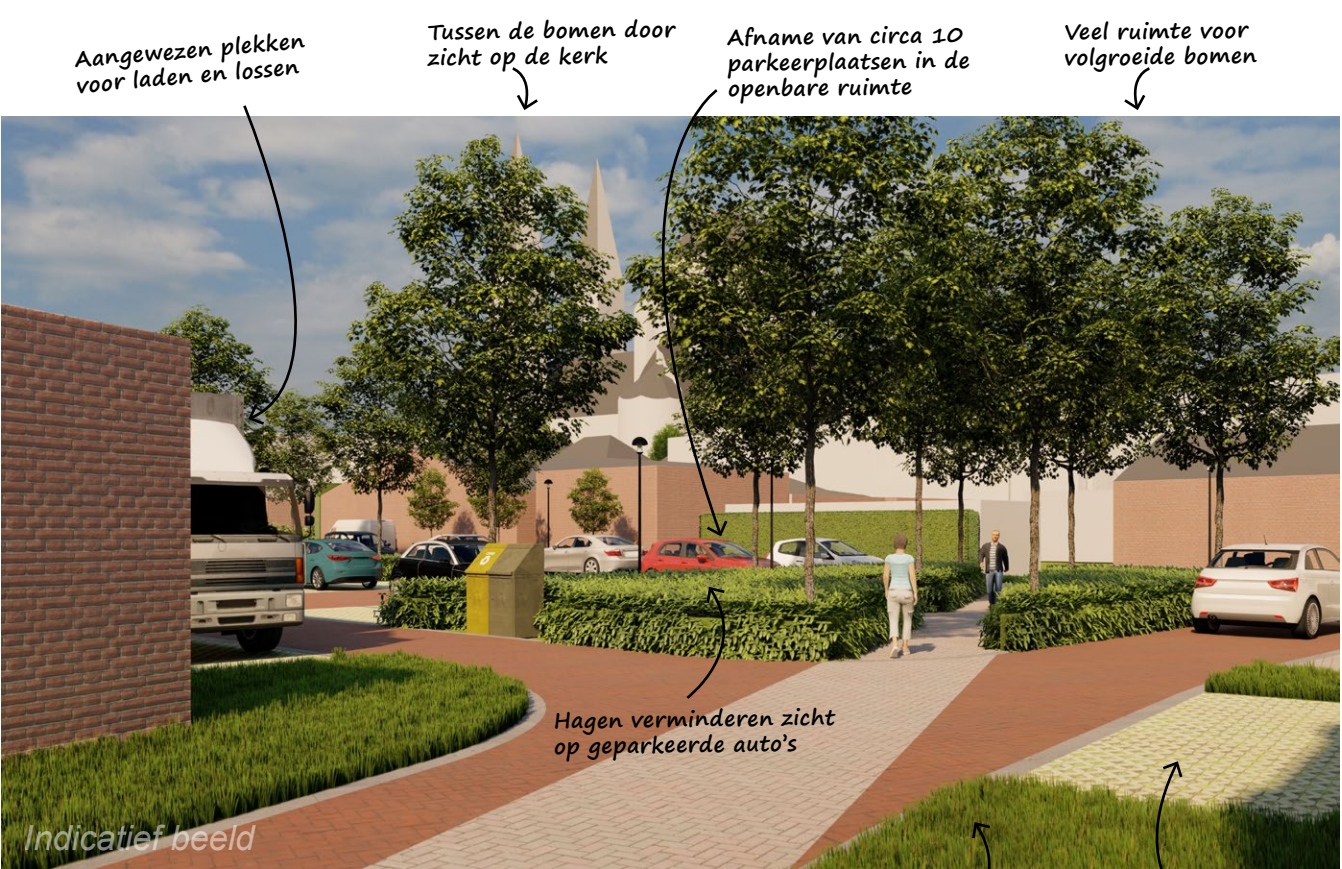
Een kijkje vanuit een ander standpunt

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte

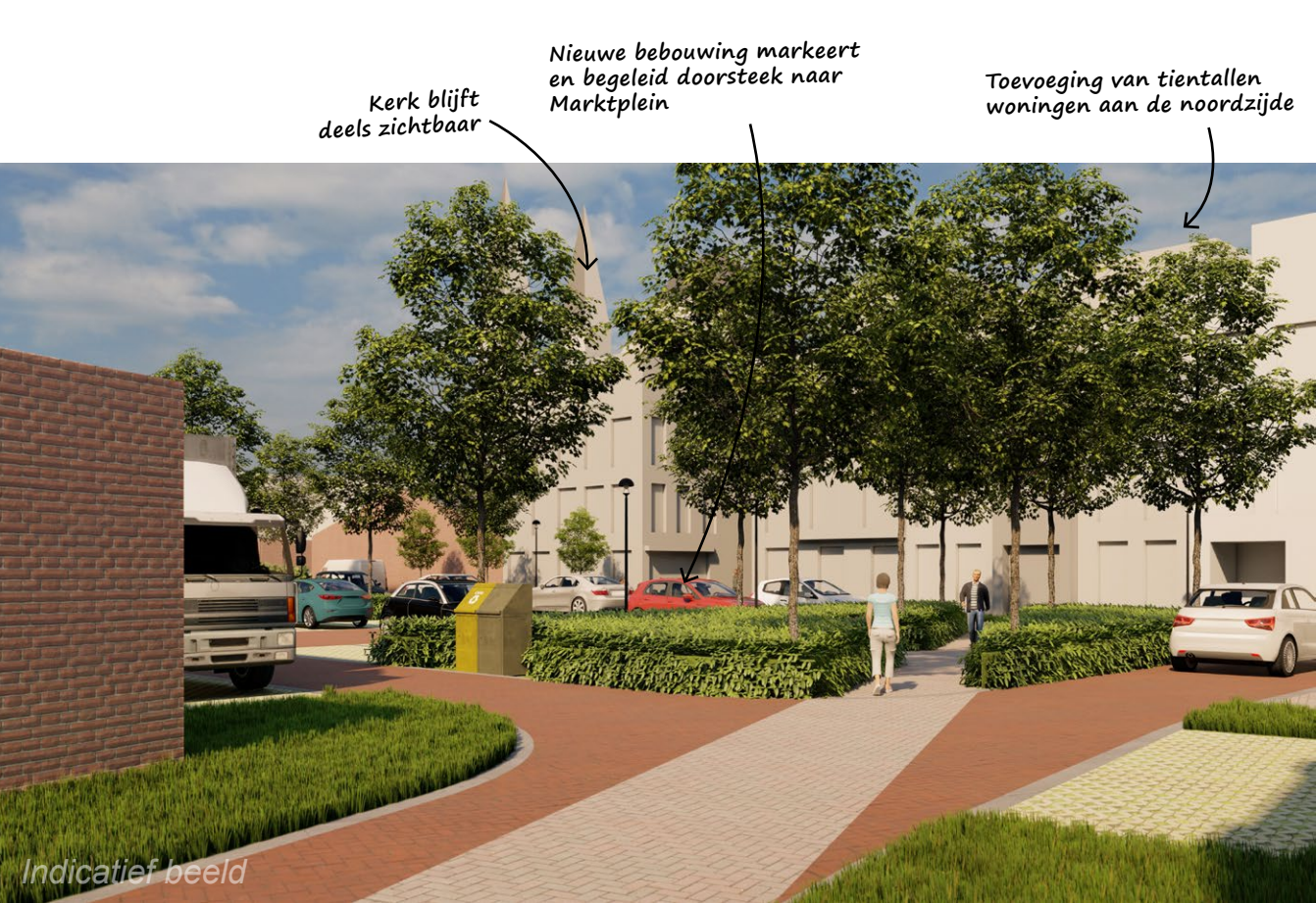


Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

Groene zone is omgetoverd tot kwalitatieve overgangszone

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Huidige situatie

Een vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat laat een stenig Bezorgershof zien. Het hof is ingekaderd met achterkanten van percelen en blinde gevels.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Huidige situatie

Mogelijke toekomstige situatie - Een volledig getransformeerd Bezorgershof

Van bovenaf is te zien dat de transformatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptiviteit en beschikbaar programma veel te bieden heeft. Aan de binnenzijde van het hof zijn de achterkanten omgetoverd tot voorkanten, welke de openbare ruimte op fraaie wijze begrenzen. De ontwikkeling van zowel de openbare ruimte als de verschillende bouwprojecten kunnen gefaseerd uitgevoerd worden.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Een volledig getransformeerd Bezorgershof

De te nemen stappen voor een mogelijke transformatie

Voor de transformatie van het Bezorgershof is zorgvuldigheid van groot belang. Twee cruciale stappen staan centraal: samenwerking met vastgoedeigenaren en omwonenden voor haalbare woningbouwplannen binnen vastgestelde kaders, en het vaststellen van uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied, waarbij we de omgeving actief betrekken.



Inrichting openbaar gebied

Het creëren van een aantrekkelijk en functioneel openbaar gebied vereist een gedegen planning en betrokkenheid van de gemeenschap. We zullen daarom nadere uitgangspunten vaststellen voor de inrichting, waarbij we streven naar een balans tussen esthetiek, functionaliteit en duurzaamheid. Door de omgeving actief te betrekken bij het opstellen van een inrichtingsplan, kunnen we ervoor zorgen dat het uiteindelijke ontwerp aansluit bij de behoeften en wensen van de gebruikers. Samen zullen we streven naar een openbaar gebied dat uitnodigend is, ruimte biedt voor ontmoeting en activiteiten, en tegelijkertijd bijdraagt aan de leefbaarheid en identiteit van het centrum.

Woningbouwontwikkeling

Vastgoedeigenaren kunnen initiatieven ontwikkelen binnen de vastgestelde kaders. Dit zal in nauwe samenwerking met de gemeente gebeuren. Tegelijkertijd moet de omgeving daarbij worden betrokken. Indien nodig en voorhanden wijst de gemeente een parkeerlocatie op afstand aan. Tenslotte moet er een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Met het toevoegen van het programma aan het Bezorgershof ontstaat er een krachtige toevoeging aan het centrum van Geldrop. De woningbouwontwikkeling is, in aanvulling op de transformatie van het openbaar gebied, een belangrijk onderdeel van de beoogde kwaliteitsimpuls.



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Indicatief beeld



Inclusief beeld

Bijlage 6 Bezonningsstudie

Bezonningsstudie Bezorgershof

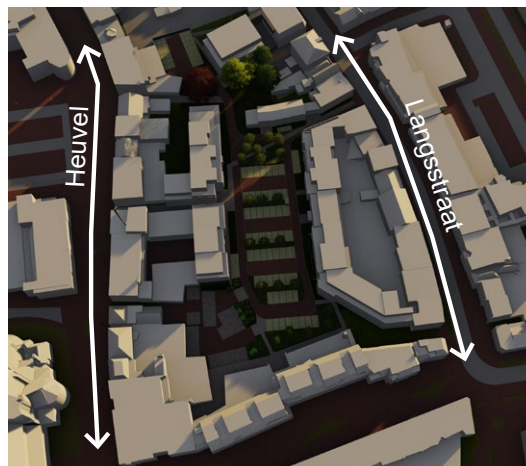
19 februari

Huidige situatie

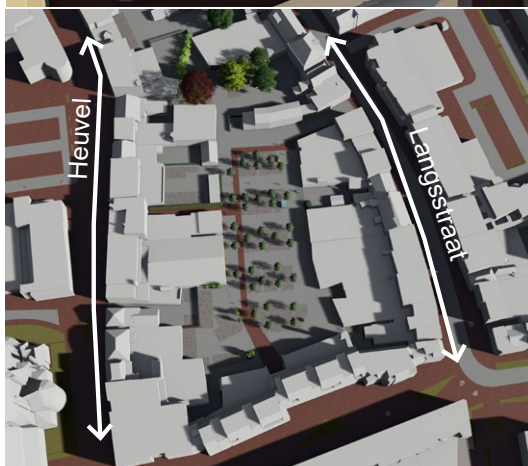
Nieuwe situatie

Om een indruk te geven hoe de zon en schaduw schijnt op het Bezorgershof is er een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie laat de zonuren op 19 februari en op 21 juni zien. De bebouwing dat is toegevoegd tijdens de bezonningsstudie is een mogelijkheid hoe de toekomstige bebouwing er uit kan komen te zien. Deze bebouwing staat niet vast.

10:00



14:00



16:00



18:00



Bezonningsstudie Bezorgershof

21 juni

Huidige situatie

Nieuwe situatie

10:00



14:00



16:00



18:00



Bijlage 7 Nota zienswijzen



Geldrop-Mierlo

Zienswijzen

1. ..., eigenaar Langstraat 22-24 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none">Reclamant stelt dat doordat het bestemmingsplan bouwen aan het Bezorgershof mogelijk maakt, het uitzicht vanuit de woningen aan Langstraat 22a zal worden ontnomen. Dit gaat ten koste van het woongenot van de huurder met dalende huurinkomsten voor reclamant tot gevolg.Reclamant stelt dat als gevolg van het bestemmingsplan de ingang aan het Bezorgershof van de winkel aan Langstraat 24/Bezorgershof 2 zal vervallen.Reclamant stelt dat de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan de lichtinval (door lichtkoepel) in de winkel aan Langstraat 22 zullen beperken.	<ul style="list-style-type: none">Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Dat wil zeggen dat het de (feitelijk) bestaande situatie juridisch vastlegt en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. D.w.z. niet rechtstreeks (geen directe bouwtitel). Het bestemmingsplan bevat echter wel regels (artikel 11) op grond waarvan burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan nieuwe concrete (bouw)initiatieven, mits deze initiatieven voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. Hiervoor dient een afzonderlijke (planologische) procedure gevolgd te worden. Eén van de voorwaarden is dat de belangen van omwonenden en nabijgelegen bedrijven niet onevenredig mogen worden aangetast. Dit wil echter niet zeggen dat toekomstige ontwikkelingen helemaal geen afbreuk kunnen doen aan deze belangen. Deze individuele belang zullen gewogen worden tegen het maatschappelijk belang voor voldoende woningbouw. De gemeente beoogt met de nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van het centrum te verbeteren. Dit zal juist positief bijdragen aan het woongenot.De stelling van reclamant is niet juist. Lid d. van artikel 3.2.1 bepaalt immers dat bestaande ingangen van winkels aan het Bezorgershof behouden mogen worden.Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan geen rechtstreekst bouwtitel bevat voor nieuwe ontwikkelingen, maar dat hiervoor een afzonderlijk procedure gevolgd dient te worden, waarbij ook de belangen van bestaande winkels betrokken dienen te worden (zie hiervoor). Op voorhand is echter niet uit te sluiten dat deze toekomstige ontwikkelingen de lichtinval in bestaande panden zal beïnvloeden.
Gevolgen bestemmingsplan	
-	

2. ..., Hooglander Advocaten, namens ..., eigenaar Langstraat 10 Geldrop

Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none">• Reclamant stelt dat het voornemen van de gemeente om in de achtertuin van het pand van zijn cliënt een pocketpark te realiseren, ten koste gaat van de bereikbaarheid van de achterzijde van zijn pand. Deze is cruciaal omdat deze achterzijde veelvuldig wordt gebruikt voor het afhalen van maaltijden. Het plan gaat daardoor ten koste van de waarde van het pand.• Reclamant stelt dat de gemeente bij de voorbereiding van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van zijn cliënt. Ook ontbreekt een deugdelijke motivering. Het plan is daarom in strijd met de artikel 3:2, 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).• Volgens reclamant is onvoldoende rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van de bestemming 'Centrum-1'. Zo is het volgens deze bestemming mogelijk om de ruimte op de begane grond in plaats van voor horeca te gebruiken voor kantoren met baliefunctie of detailhandel. Het (ontwerp)bestemmingsplan houdt hier onvoldoende rekening mee, bijvoorbeeld t.a.v. parkeren.• De parkeerbehoefte van het (ontwerp)bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd.	<ul style="list-style-type: none">• De stelling van reclamant is onjuist. Weliswaar wordt de bestemming van betreffende achtertuin in het bestemmingsplan gewijzigd van 'Centrum -1' naar 'Verkeer', dit doet niets af aan de bereikbaarheid van de achterzijde van het pand aan Langstraat 10. Sterker nog, deze bestemmingswijziging vergroot in beginsel de toegankelijkheid van de achterzijde van het pand. De nieuwe verkeersbestemming is immers specifiek bestemd voor verkeer en verblijf, alsmede parkeervoorzieningen. Ook het voornemen om deze ruimte als (openbaar) pocketpark in te richten, gaat niet ten koste van de bereikbaarheid, maar zal eerder zorgen voor een meer aantrekkelijke entree van het pand aan de achterzijde. Tot slot zal ook het voornemen, om de achterzijde van het pand met een nieuw doorsteek naast het pand met de Langstraat te verbinden, de bereikbaarheid van de achterzijde vergroten.• De gemeente is het hier niet mee eens. De gemeente heeft bij de voorbereiding van dit plan grote zorgvuldigheid betracht. Zo heeft de gemeente verschillende gesprekken met cliënt van reclamant (en andere vastgoedeigenaren in het plangebied) gevoerd, teneinde zijn belangen in beeld te krijgen. Ook zijn verschillende (inloop)bijeenkomsten over de ontwikkeling van Bezorgershof georganiseerd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is bovendien uitgebreid gemotiveerd in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.• De door reclamant genoemde mogelijkheden binnen de bestemming 'Centrum-1' zijn gelijk aan de mogelijkheden binnen de nu geldende bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. T.a.v. parkeren is van belang dat op grond van artikel 12.1.3 een functiewijziging alleen is toegestaan als er in voldoende parkeergelegenheid kan worden gezien. Deze regeling is overigens gelijk aan de reeds geldende regels uit de 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo'.• Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Dat wil zeggen dat het de (feitelijk) bestaande situatie juridisch vastlegt en geen rechtstreekse bouwtitel bevat voor nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan leidt derhalve niet direct tot een hogere

<ul style="list-style-type: none"> Het beoogde pocketpark gaat ten koste van de bestaande privé-parkeerplaatsen van cliënt van reclamant. 	<p>parkeerbehoefte. Voor zover het plan voorziet in nieuwbouw van woningen, dient hiervoor een aparte procedure gevolgd te worden. Hierbij dient te worden aangetoond dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> De gronden ter plaatse van het beoogde pocketpark zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen mogelijk. De bestemmingswijziging doet derhalve niets af aan de parkeermogelijkheden op gronden van cliënt van reclamant. Over het ontwerp van het pocketpark zal de gemeente nader overleg voeren met cliënt van reclamant.
Gevolgen bestemmingsplan	
-	

3. ..., Korte Kerkstraat 33 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein. Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking. 	<ul style="list-style-type: none"> Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof. Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwonstwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwonstwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de

<ul style="list-style-type: none"> • Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos. • Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen. 	<p>planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. • Op grond van de door de gemeente uitgevoerde stedenbouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouw mogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i>	

4. ..., Korte Kerkstraat 35 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein. 	<ul style="list-style-type: none"> • Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3

<ul style="list-style-type: none"> • Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking. • Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos. • Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen. 	<p>verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden.</p> <p>Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden. • Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. • Op grond van de door de gemeente uitgevoerde stedenbouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouw mogelijkheden
--	--

	aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i>	

5. ..., Korte Kerkstraat 69 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein. Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking. Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos. 	<ul style="list-style-type: none"> Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof. Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden. Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete

<ul style="list-style-type: none"> Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen. 	<p>(woning)bouwiniciatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> Op grond van de door de gemeente uitgevoerde stedenbouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouw mogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i>	

6. ..., Heuvel 55B Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein. 	<ul style="list-style-type: none"> Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwteitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.

<ul style="list-style-type: none"> • Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking. • Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos. • Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden. • Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. • Op grond van de door de gemeente uitgevoerde stedenbouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouw mogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
<p>Gevolgen bestemmingsplan</p> <p>- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i></p>	

7. ..., Korte Kerkstraat 31 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein. Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking. Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos. 	<ul style="list-style-type: none"> Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof. Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden. Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet

<ul style="list-style-type: none"> Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen. 	<p>daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> Op grond van de door de gemeente uitgevoerde stedenbouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouw mogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i>	

8. ..., Heuvel 56B Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein. Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking. 	<ul style="list-style-type: none"> Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof. Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte

<ul style="list-style-type: none"> Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos. Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen. 	<p>bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Op grond van de door de gemeente uitgevoerde stedenbouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouwmogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i>	

9. ..., Heuvel 25A Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Reclamant stelt dat plannen voor de kadastrale percelen 5123 en 5918 op het laatste moment zijn gewijzigd. Voorheen waren deze gronden ingetekend als parkeerlocatie, maar in het ontwerpbestemmingsplan is hier de mogelijkheid opgenomen om 15 meter hoog te bouwen. Het op het allerlaatste moment 	<ul style="list-style-type: none"> Het klopt dat op eerder aan omwonenden gepresenteerde schetsen en tekeningen van de door de gemeente beoogde ontwikkelingen rond Bezorgershof geen nieuwe bebouwing was voorzien op het door reclamant genoemde perceel. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt het onder strikte voorwaarden wel mogelijk om hier in

<p>doorvoeren van deze wijziging getuigt volgens reclamant van onbehoorlijk bestuur. De wijziging heeft bovendien een zeer groot negatief effect voor het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122), waaronder het appartement van reclamant op de eerste verdieping.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reclamant vreest dat de genoemde nieuwe bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht zal ontnemen op haar dakterras en mogelijk ook leidt tot een (wind)trek en geluidsoverlast. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat en de aantrekkelijkheid van het dakterras. • Reclamant vindt de voorgestelde bouwmogelijkheden, die haar opzadelen met een blinde muur van 12 meter direct tegen haar dakterras, moeilijk te rijmen met de in het bestemmingsplan genoemde uitgangspunten als “creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen gebouwen” of “dorps en kleinschalig karakter/uitstraling”. Zij stelt dat geen rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van haar appartement. Zo vreest zij dat de nieuwe bebouwing het bestaande uitzicht op de waardevolle boom volledig zal wegnemen. • Reclamant vindt de mogelijkheid van een blinde muur van 12 meter hoogte direct tegen haar dakterras ook in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en het uitgangspunt dat nieuwbouw aan de binnenkant niet dominant mag zijn t.o.v. de buitenzijde. 	<p>de toekomst bebouwing toe te voegen (art. 11.1). Van een rechtstreeks bouwtitel is geen sprake. De gemeente bestrijdt ook dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. Een ieder heeft immers de mogelijkheid gehad om zijn/haar zienswijze op het plan naar voren te brengen. De raad heeft deze zienswijzen betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is de maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden. • Zoals hiervoor reeds vermeld betreffen de door reclamant geschetste nieuwe bouwmogelijkheden geen directe bouwtitel en kan slechts gebruik worden gemaakt van deze bouwmogelijkheden als concrete plannen aan strikte voorwaarden voldoen. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader gemotiveerd wat hieronder wordt verstaan. Op grond hiervan zal de gemeente in geen geval medewerking verlenen aan een bouwplan dat voorziet in een blinde muur van 12 meter direct tegen het dakterras van reclamant. Enig verlies van uitzicht vanuit het appartement/dakterras is echter niet geheel uit te sluiten. • Zoals hiervoor toegelicht is de door reclamant geschetste angst voor een blinde muur van 12 meter ongegrond. De gemeente vindt het van groot belang dat het toevoegen van bebouwing hand in hand gaat met het toevoegen van kwaliteit. De door de gemeente in de plantoelichting geschetste ontwikkelvisie is hierbij maatgevend. Om hierop te kunnen sturen dienen concrete
---	--

<ul style="list-style-type: none"> Op grond van genoemde redenen acht reclamant de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt zeer ongewenst en onaanvaardbaar. Het plan zal ten koste te gaan van het woongenot en de waarde van haar appartement. Verzocht wordt om de bestemming van genoemde gronden niet te wijzigen. 	<p>bouwplannen op grond van artikel 11 van de regels aan vele voorwaarden te voldoen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een voorwaarde toegevoegd op grond waarvan initiatiefnemers de verplichting hebben om te onderzoeken of buurpercelen bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om tot een beter plan te komen.</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente is ervan overtuigd dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om bij toekomstige ontwikkelingen (concrete initiatieven) te kunnen sturen op kwaliteit en zal hierbij ook rekening houden met bestaande belangen van omwonenden en vastgoedeigenaren. Dit is nog nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
<ul style="list-style-type: none"> Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen. Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i> De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter. 	

10. ..., Heuvel 25 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Reclamant stelt dat plannen voor de kadastrale percelen 5123 en 5918 op het laatste moment zijn gewijzigd. Voorheen waren deze gronden ingetekend als parkeerlocatie, maar in het ontwerpbestemmingsplan is hier de mogelijkheid opgenomen om 15 meter hoog te bouwen. Het op het allerlaatste moment doorvoeren van deze wijziging getuigt volgens reclamant van onbehoorlijk bestuur. De wijziging heeft bovendien een zeer groot negatief effect voor het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122), waaronder het appartement van reclamant op de eerste verdieping. Reclamant vreest dat de genoemde nieuwe bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht zal ontnemen op haar dakterras en mogelijk ook leidt tot een (wind)trek en geluidsoverlast. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat en de aantrekkelijkheid van het dakterras. 	<ul style="list-style-type: none"> Het klopt dat op eerder aan omwonenden gepresenteerde schetsen en tekeningen van de door de gemeente beoogde ontwikkelingen rond Bezorgershof geen nieuwe bebouwing was voorzien op het door reclamant genoemde perceel. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt het onder strikte voorwaarden wel mogelijk om hier in de toekomst bebouwing toe te voegen (art. 11.1). Van een rechtstreeks bouwtitel is geen sprake. De gemeente bestrijdt ook dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. Een ieder heeft immers de mogelijkheid gehad om zijn/haar zienswijze op het plan naar voren te brengen. De raad heeft deze zienswijzen betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is de maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter. Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om

<ul style="list-style-type: none"> • Reclamant vindt de voorgestelde bouwmogelijkheden, die haar opzadelen met een blinde muur van 12 meter direct tegen haar dakterras, moeilijk te rijmen met de in het bestemmingsplan genoemde uitgangspunten als “creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen gebouwen” of “dorps en kleinschalig karakter/uitstraling”. Zij stelt dat geen rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van haar appartement. Zo vreest zij dat de nieuwe bebouwing het bestaande uitzicht op de waardevolle boom volledig zal wegnemen. • Reclamant vindt de mogelijkheid van een blinde muur van 12 meter hoogte direct tegen haar dakterras ook in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en het uitgangspunt dat nieuwbouw aan de binnenkant niet dominant mag zijn t.o.v. de buitenzijde. • Op grond van genoemde redenen acht reclamant de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt zeer ongewenst en onaanvaardbaar. Het plan zal ten koste te gaan van het woongenot en de waarde van haar appartement. Verzocht wordt om de bestemming van genoemde gronden niet te wijzigen. 	<p>ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zoals hiervoor reeds vermeld betreffen de door reclamant geschetste nieuwe bouwmogelijkheden geen directe bouwtitel en kan slechts gebruik worden gemaakt van deze bouwmogelijkheden als concrete plannen aan strikte voorwaarden voldoen. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader gemotiveerd wat hieronder wordt verstaan. Op grond hiervan zal de gemeente in geen geval medewerking verlenen aan een bouwplan dat voorziet in een blinde muur van 12 meter direct tegen het dakterras van reclamant. Enig verlies van uitzicht vanuit het appartement/dakterras is echter niet geheel uit te sluiten. • Zoals hiervoor toegelicht is de door reclamant geschetste angst voor een blinde muur van 12 meter ongegrond. De gemeente vindt het van groot belang dat het toevoegen van bebouwing hand in hand gaat met het toevoegen van kwaliteit. De door de gemeente in de plantoelichting geschetste ontwikkelvisie is hierbij maatgevend. Om hierop te kunnen sturen dienen concrete bouwplannen op grond van artikel 11 van de regels aan vele voorwaarden te voldoen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een voorwaarde toegevoegd op grond waarvan initiatiefnemers de verplichting hebben om te onderzoeken of buurpercelen bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om tot een beter plan te komen. • De gemeente is ervan overtuigd dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om bij toekomstige ontwikkelingen (concrete initiatieven) te kunnen sturen op kwaliteit en zal hierbij ook rekening houden met bestaande belangen van omwonenden en vastgoedeigenaren. Dit is nog nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen	

onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen.

- De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter.

11. ..., namens VvE Gebouw Heuvel

Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Reclamant stelt dat plannen voor de kadastrale percelen 5123 en 5918 op het laatste moment zijn gewijzigd. Voorheen waren deze gronden ingetekend als parkeerlocatie, maar in het ontwerpbestemmingsplan is hier de mogelijkheid opgenomen om 15 meter hoog te bouwen. Het op het allerlaatste moment doorvoeren van deze wijziging getuigt volgens reclamant van onbehoorlijk bestuur. De wijziging heeft bovendien een zeer groot negatief effect voor het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122), waaronder het appartement van reclamant op de eerste verdieping. \ Reclamant vreest dat de genoemde nieuwe bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht zal ontnemen op haar dakterras en mogelijk ook leidt tot een (wind)trek en geluidsoverlast. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat en de aantrekkelijkheid van het dakterras. Reclamant vindt de voorgestelde bouwmogelijkheden, die haar opzadelen met een blinde muur van 12 meter direct tegen haar dakterras, moeilijk te rijmen met de in het bestemmingsplan genoemde uitgangspunten als “creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen gebouwen” of “dorps en kleinschalig karakter/uitstraling”. Zij stelt dat geen rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van haar appartement. Zo vreest zij dat de nieuwe bebouwing het bestaande uitzicht op de waardevolle boom volledig zal wegnemen. 	<ul style="list-style-type: none"> Het klopt dat op eerder aan omwonenden gepresenteerde schetsen en tekeningen van de door de gemeente beoogde ontwikkelingen rond Bezorgershof geen nieuwe bebouwing was voorzien op het door reclamant genoemde perceel. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt het onder strikte voorwaarden wel mogelijk om hier in de toekomst bebouwing toe te voegen (art. 11.1). Van een rechtstreeks bouwtitel is geen sprake. De gemeente bestrijdt ook dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. Een ieder heeft immers de mogelijkheid gehad om zijn/haar zienswijze op het plan naar voren te brengen. De raad heeft deze zienswijzen betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is de maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter. Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden. Zoals hiervoor reeds vermeld betreffen de door reclamant geschetste nieuwe bouwmogelijkheden geen directe bouwtitel en kan slechts gebruik worden gemaakt van deze bouwmogelijkheden als concrete plannen aan strikte voorwaarden voldoen. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader

<ul style="list-style-type: none"> Reclamant vindt de mogelijkheid van een blinde muur van 12 meter hoogte direct tegen haar dakterras ook in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en het uitgangspunt dat nieuwbouw aan de binnenkant niet dominant mag zijn t.o.v. de buitenzijde. Op grond van genoemde redenen acht reclamant de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt zeer ongewenst en onaanvaardbaar. Het plan zal ten koste te gaan van het woongenot en de waarde van haar appartement. Verzocht wordt om de bestemming van genoemde gronden niet te wijzigen. 	<p>gemotiveerd wat hieronder wordt verstaan. Op grond hiervan zal de gemeente in geen geval medewerking verlenen aan een bouwplan dat voorziet in een blinde muur van 12 meter direct tegen het dakterras van reclamant. Enig verlies van uitzicht vanuit het appartement/dakterras is echter niet geheel uit te sluiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Zoals hiervoor toegelicht is de door reclamant geschetste angst voor een blinde muur van 12 meter ongegrond. De gemeente vindt het van groot belang dat het toevoegen van bebouwing hand in hand gaat met het toevoegen van kwaliteit. De door de gemeente in de plantoelichting geschetste ontwikkelvisie is hierbij maatgevend. Om hierop te kunnen sturen dienen concrete bouwplannen op grond van artikel 11 van de regels aan vele voorwaarden te voldoen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een voorwaarde toegevoegd op grond waarvan initiatiefnemers de verplichting hebben om te onderzoeken of buurpercelen bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om tot een beter plan te komen. De gemeente is ervan overtuigd dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om bij toekomstige ontwikkelingen (concrete initiatieven) te kunnen sturen op kwaliteit en zal hierbij ook rekening houden met bestaande belangen van omwonenden en vastgoedeigenaren. Dit is nog nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
<ul style="list-style-type: none"> Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen. Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: <i>Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.</i> De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter. 	

12. Bewonersbestuur Vereniging van Eigenaars Korte Kerkstraat Oost

Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Reclamant vraagt zich af of de gemeente onderzoek heeft gedaan naar de huidige parkeerdruk op Bezorgershof en waar eventuele parkeerplekken van nieuwe bewoners gerealiseerd kunnen worden binnen de maximale afstand van 400 meter. 	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente heeft in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar zowel de parkeerdruk (aantal parkeerders) als de parkeermotieven (bewoners, werknemers, bezoekers) op het Bezorgershof. Hieruit blijkt dat de parkeerdruk op het Bezorgershof op verschillende momenten van de dag hoog is en dat er met verschillende motieven wordt geparkeerd. Overdag het meeste door kortparkerende bezoekers (winkelbezoek) en in de

<ul style="list-style-type: none"> • Reclamant vraagt zich af of de gemeente gaat voor een Bezorgershof waar alleen geparkeerd kan worden door bewoners en hoe omgegaan wordt met bestaande parkeervergunningen van bestaande bewoners en parkeervergunningen voor nieuwe bewoners. • Reclamant vraagt zich specifiek af hoe gezien de verminderde mobiliteit van ouderen en kwetsbaren wordt omgegaan met hun behoefte om dichtbij hun woning te parkeren. • Reclamant stelt dat er onvoldoende zicht is op concrete oplossingen voor de toekomstige 	<p>avond/nacht en in het weekend voornamelijk door bewoners. Ook parkeren er mensen die werken in het gebied.</p> <p>Voor toekomstige woningbouwplannen rond Bezorgershof geldt als harde voorwaarde dat in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden. Op grond van het gemeentelijke beleid dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gerealiseerd te worden. De gemeente verwacht echter dat parkeren op eigen terrein niet in alle gevallen haalbaar is rond Bezorgershof. In dat geval dienen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied gevonden te worden. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat deze parkeerplaatsen in beginsel binnen een maximale loopafstand van 250 meter gevonden dienen te worden. In nader te bepalen gevallen kan deze afstand worden opgerekt tot 400 meter. Op grond hiervan ziet de gemeente op voorhand voldoende potentiële oplossingen om de toekomstige parkeerbehoefte rond het Bezorgershof in de directe omgeving te faciliteren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op dit moment is het Bezorgershof in gebruik als parkeerterrein voor zowel bewoners, winkeliers/werknemers als bezoekers van het centrum. De keuze of deze doelgroepen ook in de toekomst een parkeerplek krijgen op Bezorgershof, heeft de gemeente nog niet gemaakt. Besluitvorming hierover staat los van het bestemmingsplan Bezorgershof. Duidelijk is al wel dat bestaande parkeervergunningen van bewoners worden gerespecteerd. Of nieuwe bewoners ook aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning op Bezorgershof staat echter nog niet vast. • Voor nieuwbouwplannen geldt dat de benodigde parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein opgelost dient te worden. Als dit niet mogelijk is, dienen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied gevonden te worden binnen een loopafstand van maximaal 400 meter (zie hiervoor). Voor mindervaliden is en blijft het mogelijk om een gehandicaptenparkeerkaart aan te vragen, op grond waarvan parkeren op de aangewezen gehandicaptenparkeerplaatsen is toegestaan. Ook worden parkeervergunning van bestaande bewoners gerespecteerd (zie hiervoor). Het bestemmingsplan heeft geen invloed op deze bestaande parkeerregelingen. • Zoals hiervoor reeds gemeld, worden bestaande parkeervergunningen van
--	--

parkeerproblematiek voor bestaande bewoners. Om die reden heeft reclamant bezwaar tegen het (ontwerp)bestemmingsplan.	bestaande bewoners gerespecteerd. Toekomstige ontwikkelingen rond het Bezorgershof, zoals woningbouw, kunnen alleen plaatsvinden als op dat moment een passende parkeeroplossing voor handen is. Op dit moment staan deze parkeeroplossingen nog niet vast, maar de gemeente ziet op dit moment voldoende mogelijkheden om de toekomstige parkeerbehoefte te kunnen faciliteren. Dit is nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
-	

13. ... Bogardeind 113 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Reclamant geeft aan dat er door de gemeente Geldrop-Mierlo, lokale overheid en MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening is gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van onder andere "Bezorgershof" c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 (woonadres indiener). Reclamant noemt daarbij enkele misstanden/issues, bestaande uit extra verkeersbewegingen, het Bogardeind als sluiproute, het uitblijven van een beperking ten aanzien van zwaar verkeer en vervoer gevaarlijke stoffen ter hoogte van het gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. De eigendommen van indiener aan Bogardeind 113,117, 119 worden niet ontlast. 	<ul style="list-style-type: none"> Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Dat wil zeggen dat het de (feitelijk) bestaande situatie juridisch vastlegt en geen rechtstreekse bouwtitel bevat voor nieuwe ontwikkelingen. Wel bevat het bestemmingsplan regels (artikel 11) op grond waarvan burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan nieuwe concrete (bouw)initiatieven voor maximaal 110 woningen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden aangetast. Wij achten de negatieve effecten (geluid, trilling, geur, schade) van deze toekomstige ontwikkelingen op de panden Bogardeind 113, 117 en 119 als nihil. Van belang hierbij zijn de relatief grote afstand (>500 meter) tot het plangebied en het gegeven dat de planlocatie niet alleen vanuit het zuiden via het Bogardeind is te bereiken, maar ook uit alle andere windrichtingen. De ontwikkelingen rond Bezorgershof zullen daarom leiden tot een verwaarloosbaar kleine verkeerstoename op het Bogardeind.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	

14. ... Heuvel 25B Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Reclamant stelt dat de bestemming van de kadastrale percelen 5123 en 5918 is aangepast van parkeerlocatie naar woningbouw. Naar tevredenheid van reclamant hebben gemeenteambtenaren echter verteld dat parkeren op betreffende 	<ul style="list-style-type: none"> Zowel in de geldende beheersverordening kern Geldrop als in het nieuwe bestemmingsplan Bezorgershof zijn betreffende gronden voorzien van de bestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming zijn (en blijven)

<p>gronden mogelijk blijft.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reclamant heeft in gesprek met ambtenaren aangegeven niet blij te zijn met de mogelijkheid voor horeca ter plaatse van de onderdoorgang in het pand van reclamant en op het achterterrein. • Om het woongenot van bestaande bewoners te behouden stelt reclamant dat de afstand tussen zijn pand en nieuwe bebouwing aan de achterzijde minimaal 10 meter zou moeten bedragen. Dit kan gerealiseerd worden door de bestaande boom te handhaven en nieuwe hoge bomen toe te voegen. • Reclamant stelt dat een bebouwing met 4 lagen ten koste gaat van een onaanvaardbare aantasting van zijn uitzicht. Hij stelt daarom voor om de bouwhoogte trapsgewijs op te bouwen. 	<p>parkeervoorzieningen toegestaan. Wat verandert ten opzichte van de bestaande beheersverordening is dat het nieuwe bestemmingsplan voor betreffende gronden voorziet in een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Ter plaats van deze aanduiding kan het college van b&w meewerken aan toekomstige, concrete bouwplannen, mits voldaan wordt aan de artikel 11 van de planregels gestelde voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betreffende gronden zijn allen voorzien van de bestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond van panden verschillende centrumfuncties toegestaan, zoals detailhandel en horeca. Deze functionele mogelijkheden zijn gelijk aan de mogelijkheden in de geldende beheersverordening, waarin de gronden eveneens zijn voorzien van de bestemming 'Centrum-1'. • De door reclamant genoemde boom is in het (ontwerp)bestemmingsplan aangeduid als 'waardevolle boom'. Op grond hiervan is ter plaatse van deze aanduiding nieuwbouw in beginsel uitgesloten. Op de omliggende gronden die tevens zijn voorzien zijn van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' kan het college onder strikte voorwaarden wel meewerken aan nieuwbouw (zie hiervoor). Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Hoeveel meter is niet exact bepaald, omdat dit afhankelijk is van de situatie en (de hoogte van) het nieuwbouwplan. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader gemotiveerd hoe in verschillende gevallen aan deze voorwaarden wordt getoetst. • Op grond van de hiervoor genoemde voorwaarden zal de gemeente alleen meewerken aan nieuwbouwplannen met 4 bouwlagen als dit de belangen van omwonenden, waaronder het uitzicht, niet onevenredig aantast. Dit betekent dat voldoende afstand ten opzichte van bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden, maar kan ook betekenen dat afhankelijk van de hoogte sprake dient te zijn van terugliggende bouwlagen. De in artikel 11.1 opgenomen maximale goothoogte is verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte is
---	--

	verlaagd tot max. 14 meter.
Gevolgen bestemmingsplan	
<ul style="list-style-type: none"> - Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen. - Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken. - De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter. 	

15. ... Heuvel 26-26C Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Reclamant maakt bezwaar tegen de in artikel 11 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan burgemeester en wethouders de mogelijkheid krijgen om de bestaande goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5,5 meter te vergroten tot een goot- en bouwhoogte van maximaal 11 respectievelijk 15 meter. • Gebruikmaking van genoemde wijzigingsbevoegdheid leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het vrije uitzicht van de bewoners van het pand. Tevens zal sprake zijn van onaanvaardbare inkijk en een forse beperking van licht- en luchttoetreding. • De 'vrijbrief', die de gemeenteraad op grond van voorgaande aan burgemeester en wethouders geeft, bevreedt reclamant. Dit heeft namelijk verregaande negatieve gevolgen voor bewoners/gebruikers van het pand van reclamant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt ter kennisgeving aangenomen. • Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (art. 11.1) is aan strikte voorwaarden gebonden. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. Een andere voorwaarde bepaalt dat voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Enig verlies van uitzicht en lichttoetreding valt hierbij echter niet uit te sluiten, zoals ook blijkt uit de in plantoelichting opgenomen bezonningsstudie. Teven is in de plantoelichting nader gemotiveerd hoe het college bij concrete nieuwbouwplannen aan genoemde voorwaarden toetst. Tot slot is de in artikel 11.1 opgenomen maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter. • Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplannen is een geëigend middel om bestemmingsplannen van meer flexibiliteit te voorzien. Met name als sprake is van nieuwe ontwikkelingen die nog niet helemaal duidelijk zijn. De gemeenteraad geeft hiermee de bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan aan het college. Het college kan van deze bevoegdheid echter alleen gebruik maken als aan alle door de raad gestelde voorwaarden wordt voldaan. Artikel 11 van het bestemmingsplan voorziet in een uitgebreide set aan voorwaarden. Van een vrijbrief is

<ul style="list-style-type: none"> • Genoemde regeling zal leiden tot een forse waardevermindering van de eigendommen van reclamant. Reclamant zal daarom om nadeelcompensatie verzoeken. 	<p>daarom geen sprake.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wordt ter kennisgeving aangenomen.
Gevolgen bestemmingsplan	
<ul style="list-style-type: none"> - De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter. 	

16. ... TRC Advocaten, namens Stichting Kriekelaar en Hari Vastgoed B.V.	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Cliënten van reclamant zijn eigenaar van de panden aan Heuvel 35 t/m 35°, Heuvel 40, 41, 42a 43 en 44 en Langstraat 32, 34 en 34a. • Reclamant vreest dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid, waarmee wordt beoogd woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken, een tegengesteld effect zullen hebben. De planregels zullen in ieder geval de serieuze woningbouwplannen van cliënten stagneren. • Reclamant vreest met name dat de in de genoemde planregels opgenomen verplichting om 50% van de woningen als betaalbare woning uit te voeren, de beoogde woningbouw zal stagneren, alsmede de plannen van zijn cliënten om de woonkwaliteit en duurzaamheid te vergroten. Reclamant onderbouwt dit aan de hand van een rekenvoorbeeld. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt ter kennisgeving aangenomen. • Wordt ter kennisgeving aangenomen. • Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid streeft niet alleen naar voldoende woningen, maar ook naar woningen die voor meerdere doelgroepen betaalbaar zijn. Ook de door de gemeente verkregen woningbouwimpuls-subsidie streeft naar betaalbaarheid en stelt als harde voorwaarde dat 50% van de nieuwe woningen binnen de betaalbare categorie uitgevoerd dient te worden. Deze voorwaarde is overgenomen in genoemde planregels voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente onderkent dat deze voorwaarde een extra uitdaging kan geven voor de financiële haalbaarheid van toekomstige plannen, maar bestrijdt dat de geboden afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid hiermee economisch onuitvoerbaar zijn. Uit exploitatieberekeningen (rekenvoorbeelden) die de gemeente voor Bezorgershof, alsmede opgedane ervaringen bij andere projecten in het centrum (o.a. Bleekvelden), blijkt immers dat plannen met 50% betaalbare (huur- en/of koop-)woningen in veel gevallen wel financieel haalbaar zijn. Wij merken ten slotte op dat in het rekenvoorbeeld van reclamant enerzijds de ontwikkelkosten en rentelast aan de hoge kant worden ingeschat, terwijl anderzijds de potentiële (huur)opbrengsten aan de lage

<ul style="list-style-type: none"> • Reclamant stelt dat met de in artikel 3.6.1 van de planregels opgenomen eis t.a.v. 50 % betaalbaar bedoeld moet zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen. Als het percentage ook ziet op de bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn. • De in artikel 3.6.1 onder f. opgenomen voorwaarde, die bepaalt dat <i>“aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mier lo 2022, dan wel de opvolger daarvan”</i>, is volgens reclamant te algemeen geformuleerd en daardoor in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarde is tevens in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat op grond van jurisprudentie het niet is toegestaan om doelgroepen uit te sluiten. • Reclamant stelt dat ook de planregels die bepalen dat bij woningbouwontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling zal beperken. Van belang hierbij is dat in het centrum sprake is van een hoge parkeerdruk, waardoor op grond van het gemeentelijk beleid, met scherpe parkeernormen, in veel gevallen een storting in het gemeentelijk parkeerfonds noodzakelijk zal zijn. Dit leidt tot een verdere verhoging van de ontwikkelkosten. 	<p>kant worden ingeschat. De maximale huurprijs binnen de betaalbare categorie bedraagt immers niet €879,66 (cf. rekenvoorbeeld reclamant) maar €1.123 per maand.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorwaarde voor minimaal 50% betaalbare woningen heeft inderdaad enkel betrekking op de toe te voegen woningen. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd aan lid e. van artikel 3.6.1. • Wij erkennen bij nader inzien dat betreffende voorwaarde inderdaad te algemeen is geformuleerd. Het gaat erom dat bij toevoeging van woningen de in de doelgroepenverordening opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen in acht genomen dienen te worden. De voorwaarde is hierop aangepast. De gemeente bestrijdt dat genoemde verwijzing naar de doelgroepenverordening in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De doelgroepenverordening is een instrument dat de gemeente een mogelijkheid biedt om in een bestemmingsplan te sturen op welke type woningen in een bepaald gebied dienen te worden gebouwd. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente daardoor nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Van het uitsluiten van doelgroepen is geen sprake. • Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is bij iedere ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke kwalitatieve voorwaarde. Hierbij dient voldaan te worden aan de gemeentelijke Nota parkeernormen uit 2022. Overigens zijn de nieuwe parkeernormen aanzienlijk lager dan de voorheen geldende CROW-normen en biedt het nieuwe beleid ook andere mogelijkheden, zoals deelmobiliteit en extra fietsparkeervoorzieningen, om de (auto)parkeerbehoefte te verkleinen. Op grond van de Nota parkeernormen dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dan kan tegen betaling ook gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ten slotte merken wij op dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling niet nieuw is. De reeds geldende Paraplubeheersverordening
--	---

<ul style="list-style-type: none"> Reclamant verzoekt op grond van voorgaande het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen en met diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden om tot maatwerk te komen. 	<p>Parkeren Geldrop-Mierlo stelt dezelfde voorwaarden t.a.v. voldoende parkeergelegenheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente is al langere tijd met vastgoedeigenaren in gesprek en zal deze gesprekken ook blijven voeren om samen tot concrete ontwikkelingen te komen rond Bezorgershof. De in het bestemmingsplan vastgestelde kaders helpen om dit gesprek goed te kunnen voeren. Deze kaders vormen als het ware een uitnodiging voor ontwikkelaars om met concrete plannen te komen. Wij zijn ervan overtuigd dat de kaders voldoende ruim en uitnodigend zijn geformuleerd, zodat binnen de gestelde randvoorwaarden tot maatwerk gekomen kan worden.
Gevolgen bestemmingsplan	
<ul style="list-style-type: none"> Lid e. van artikel 3.6.1 is gewijzigd in: "ten minste 50% van het totaal aantal <u>toe te voegen</u> woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd". Lid f. van artikel 3.6.1 en lid b. onder 3 van artikel 11.1 zijn gewijzigd. 	

17. ... TRC Advocaten, namens The Fondz B.V. en	
Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Clënten van reclamant zijn eigenaar van diverse (bebouwde en onbebouwde) percelen binnen het plangebied liggen. Reclamant vreest dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid, waarmee wordt beoogd woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken, een tegengesteld effect zullen hebben. De planregels zullen in ieder geval de serieuze woningbouwplannen van cliënten stagneren. Reclamant vreest met name dat de in de genoemde planregels opgenomen verplichting om 50% van de woningen als betaalbare woning uit te voeren, de beoogde woningbouw zal stagneren, alsmede de plannen van zijn cliënten om de woonkwaliteit en duurzaamheid te vergroten. Reclamant onderbouwt dit aan de hand van een rekenvoorbeeld. 	<ul style="list-style-type: none"> Wordt ter kennisgeving aangenomen. Wordt ter kennisgeving aangenomen. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid streeft niet alleen naar voldoende woningen, maar ook naar woningen die voor meerdere doelgroepen betaalbaar zijn. Ook de door de gemeente verkregen woningbouwimpuls-subsidie streeft naar betaalbaarheid en stelt als harde voorwaarde dat 50% van de nieuwe woningen binnen de betaalbare categorie uitgevoerd dient te worden. Deze voorwaarde is overgenomen in genoemde planregels voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente onderkent dat deze voorwaarde een extra uitdaging kan geven voor de financiële haalbaarheid van toekomstige plannen, maar bestrijdt dat de geboden afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid hiermee

<ul style="list-style-type: none"> • Reclamant stelt dat met de in artikel 3.6.1 van de planregels opgenomen eis t.a.v. 50 % betaalbaar bedoeld moet zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen. Als het percentage ook ziet op de bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn. • De in artikel 3.6.1 onder f. opgenomen voorwaarde, die bepaalt dat <i>“aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mier lo 2022, dan wel de opvolger daarvan”</i>, is volgens reclamant te algemeen geformuleerd en daardoor in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarde is tevens in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat op grond van jurisprudentie het niet is toegestaan om doelgroepen uit te sluiten. • Reclamant stelt dat ook de planregels die bepalen dat bij woningbouwontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling zal beperken. Van belang hierbij is dat in het centrum sprake is van een hoge parkeerdruk, waardoor op grond van het gemeentelijk beleid, met scherpe parkeernormen, in veel 	<p>economisch onuitvoerbaar zijn. Uit exploitatieberekeningen (rekenvoorbeelden) die de gemeente voor Bezorgershof, alsmede opgedane ervaringen bij andere projecten in het centrum (o.a. Bleekvelden), blijkt immers dat plannen met 50% betaalbare (huur- en/of koop-)woningen in veel gevallen wel financieel haalbaar zijn.</p> <p>Wij merken ten slotte op dat in het rekenvoorbeeld van reclamant enerzijds de ontwikkelkosten en rentelast aan de hoge kant worden ingeschat, terwijl anderzijds de potentiële (huur)opbrengsten aan de lage kant worden ingeschat. De maximale huurprijs binnen de betaalbare categorie bedraagt immers niet €879,66 (cf. rekenvoorbeeld reclamant) maar €1.123 per maand.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorwaarde voor minimaal 50% betaalbare woningen heeft inderdaad enkel betrekking op de toe te voegen woningen. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd aan lid e. van artikel 3.6.1. • Wij erkennen bij nader inzien dat betreffende voorwaarde inderdaad te algemeen is geformuleerd. Het gaat erom dat bij toevoeging van woningen de in de doelgroepenverordening opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen in acht genomen dienen te worden. De voorwaarde is hierop aangepast. De gemeente bestrijdt dat genoemde verwijzing naar de doelgroepenverordening in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De doelgroepenverordening is een instrument dat de gemeente een mogelijkheid biedt om in een bestemmingsplan te sturen op welke type woningen in een bepaald gebied dienen te worden gebouwd. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente daardoor nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Van het uitsluiten van doelgroepen is geen sprake. • Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is bij iedere ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke kwalitatieve voorwaarde. Hierbij dient voldaan te worden aan de gemeentelijke Nota parkeernormen uit 2022. Overigens zijn de nieuwe parkeernormen aanzienlijk lager dan de voorheen geldende CROW-normen en biedt het nieuwe beleid ook andere mogelijkheden,
--	--

<p>gevallen een storting in het gemeentelijk parkeerfonds noodzakelijk zal zijn. Dit leidt tot een verdere verhoging van de ontwikkelkosten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Reclamant verzoekt op grond van voorgaande het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen en met diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden om tot maatwerk te komen. 	<p>zoals deelmobiliteit en extra fietsparkeervoorzieningen, om de (auto)parkeerbehoefte te verkleinen. Op grond van de Nota parkeernormen dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dan kan tegen betaling ook gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ten slotte merken wij op dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling niet nieuw is. De reeds geldende Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo stelt dezelfde voorwaarden t.a.v. voldoende parkeergelegenheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente is al langere tijd met vastgoedeigenaren in gesprek en zal deze gesprekken ook blijven voeren om samen tot concrete ontwikkelingen te komen rond Bezorgershof. De in het bestemmingsplan vastgestelde kaders helpen om dit gesprek goed te kunnen voeren. Deze kaders vormen als het ware een uitnodiging voor ontwikkelaars om met concrete plannen te komen. Wij zijn ervan overtuigd dat de kaders voldoende ruim en uitnodigend zijn geformuleerd, zodat binnen de gestelde randvoorwaarden tot maatwerk gekomen kan worden.
Gevolgen bestemmingsplan	
<ul style="list-style-type: none"> Lid e. van artikel 3.6.1 is gewijzigd in: "ten minste 50% van het totaal aantal <u>toe te voegen</u> woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd". Lid f. van artikel 3.6.1 en lid b. onder 3 van artikel 11.1 zijn gewijzigd. 	

18. ... TRC Advocaten, namens Stichting Kriekelaar en Hari Vastgoed B.V.

Zienswijzen	Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Cliënten van reclamant zijn eigenaar van de panden aan Heuvel 35 t/m 35^e, Heuvel 40, 41, 42a 43 en 44 en Langstraat 32, 34 en 34a. Reclamant vreest dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid, waarmee wordt beoogd woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken, een tegengesteld effect zullen hebben. De planregels zullen in ieder geval de serieuze woningbouwplannen van cliënten stagneren. Reclamant vreest met name dat de in de genoemde planregels opgenomen 	<ul style="list-style-type: none"> Wordt ter kennisgeving aangenomen. Wordt ter kennisgeving aangenomen. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid streeft niet alleen naar voldoende woningen,

<p>verplichting om 50% van de woningen als betaalbare woning uit te voeren, de beoogde woningbouw zal stagneren, alsmede de plannen van zijn cliënten om de woonkwaliteit en duurzaamheid te vergroten. Reclamant onderbouwt dit aan de hand van een rekenvoorbeeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reclamant stelt dat met de in artikel 3.6.1 van de planregels opgenomen eis t.a.v. 50 % betaalbaar bedoeld moet zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen. Als het percentage ook ziet op de bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn. • De in artikel 3.6.1 onder f. opgenomen voorwaarde, die bepaalt dat <i>“aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mier lo 2022, dan wel de opvolger daarvan”</i>, is volgens reclamant te algemeen geformuleerd en daardoor in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarde is tevens in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat op grond van jurisprudentie het niet is toegestaan om doelgroepen uit te sluiten. 	<p>maar ook naar woningen die voor meerdere doelgroepen betaalbaar zijn. Ook de door de gemeente verkregen woningbouwimpuls-subsidie streeft naar betaalbaarheid en stelt als harde voorwaarde dat 50% van de nieuwe woningen binnen de betaalbare categorie uitgevoerd dient te worden. Deze voorwaarde is overgenomen in genoemde planregels voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente onderkent dat deze voorwaarde een extra uitdaging kan geven voor de financiële haalbaarheid van toekomstige plannen, maar bestrijdt dat de geboden afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid hiermee economisch onuitvoerbaar zijn. Uit exploitatieberekeningen (rekenvoorbeelden) die de gemeente voor Bezorgershof, alsmede opgedane ervaringen bij andere projecten in het centrum (o.a. Bleekvelden), blijkt immers dat plannen met 50% betaalbare (huur- en/of koop-)woningen in veel gevallen wel financieel haalbaar zijn.</p> <p>Wij merken ten slotte op dat in het rekenvoorbeeld van reclamant enerzijds de ontwikkelkosten en rentelast aan de hoge kant worden ingeschat, terwijl anderzijds de potentiële (huur)opbrengsten aan de lage kant worden ingeschat. De maximale huurprijs binnen de betaalbare categorie bedraagt immers niet €879,66 (cf. rekenvoorbeeld reclamant) maar €1.123 per maand.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorwaarde voor minimaal 50% betaalbare woningen heeft inderdaad enkel betrekking op de toe te voegen woningen. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd aan lid e. van artikel 3.6.1. • Wij erkennen bij nader inzien dat betreffende voorwaarde inderdaad te algemeen is geformuleerd. Het gaat erom dat bij toevoeging van woningen de in de doelgroepenverordening opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen in acht genomen dienen te worden. De voorwaarde is hierop aangepast. De gemeente bestrijdt dat genoemde verwijzing naar de doelgroepenverordening in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De doelgroepenverordening is een instrument dat de gemeente een mogelijkheid biedt om in een bestemmingsplan te sturen op welke type woningen in een bepaald gebied dienen te worden gebouwd. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente daardoor nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Reclamant stelt dat ook de planregels die bepalen dat bij woningbouwontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling zal beperken. Van belang hierbij is dat in het centrum sprake is van een hoge parkeerdruk, waardoor op grond van het gemeentelijk beleid, met scherpe parkeernormen, in veel gevallen een storting in het gemeentelijk parkeerfonds noodzakelijk zal zijn. Dit leidt tot een verdere verhoging van de ontwikkelkosten. • Reclamant verzoekt op grond van voorgaande het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen en met diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden om tot maatwerk te komen. 	<p>doelgroepen. De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Van het uitsluiten van doelgroepen is geen sprake.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is bij iedere ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke kwalitatieve voorwaarde. Hierbij dient voldaan te worden aan de gemeentelijke Nota parkeernormen uit 2022. Overigens zijn de nieuwe parkeernormen aanzienlijk lager dan de voorheen geldende CROW-normen en biedt het nieuwe beleid ook andere mogelijkheden, zoals deelmobiliteit en extra fietsparkeervoorzieningen, om de (auto)parkeerbehoefte te verkleinen. Op grond van de Nota parkeernormen dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dan kan tegen betaling ook gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ten slotte merken wij op dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling niet nieuw is. De reeds geldende Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo stelt dezelfde voorwaarden t.a.v. voldoende parkeergelegenheid. • De gemeente is al langere tijd met vastgoedeigenaren in gesprek en zal deze gesprekken ook blijven voeren om samen tot concrete ontwikkelingen te komen rond Bezorgershof. De in het bestemmingsplan vastgestelde kaders helpen om dit gesprek goed te kunnen voeren. Deze kaders vormen als het ware een uitnodiging voor ontwikkelaars om met concrete plannen te komen. Wij zijn ervan overtuigd dat de kaders voldoende ruim en uitnodigend zijn geformuleerd, zodat binnen de gestelde randvoorwaarden tot maatwerk gekomen kan worden.
<p>Gevolgen bestemmingsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lid e. van artikel 3.6.1 is gewijzigd in: “ten minste 50% van het totaal aantal <u>toe te voegen</u> woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd”. - Lid f. van artikel 3.6.1 en lid b. onder 3 van artikel 11.1 zijn gewijzigd. 	

Bijlage 8 Staat van wijzigingen

Staat van wijzigingen

Vaststelling bestemmingsplan ‘Bezorgershof Geldrop’

Regels

- Artikel 1.12 (definitie ‘betaalbare woning’) is gewijzigd door middel van een nadere concretisering van de verwijzing naar de Doelgroepenverordening.
- Er is een begripsbepaling ‘set-back’ toegevoegd in artikel 1.51.
- Artikel 2.6 (wijze van meten van de goothoogte van een bouwwerk) is gewijzigd, zodat duidelijk is dat een afgeplatte kap mogelijk is.
- In artikel 3.2.1 sub f is toegevoegd dat een kapverplichting niet van toepassing is aan de binnenring.
- De nadere eisenregeling in artikel 3.3 is aangevuld met een koppeling met de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ ter nadere waarborging van het cultuurhistorisch belang.
- Artikel 3.4.1 (afwijkingsbevoegdheid om van de maximale hoogten af te wijken) is aangepast en aangevuld met nadere voorwaarden. Ook is hierin een onderscheid gemaakt tussen de voorwaarden op locaties aan doorgangen of op hoeken enerzijds en op overige locaties anderzijds. Hiermee zijn de (deels gewijzigde/aangescherpte) stedenbouwkundige kaders beter vertaald in het juridische toetsingskader voor afwijkingen.
- In artikel 3.6.1 is een dynamische verwijzing naar de Doelgroepenverordening toegevoegd.
- In artikel 3.6.1 is toegevoegd dat het maximum aantal toe te voegen woningen met toepassing van de betreffende afwijkingsbevoegdheid en met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.1 sub b gezamenlijk 110 woningen bedraagt.
- Artikel 6.1 is aangevuld met een nieuw sub b., ter waarborging van de instandhouding en bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten.
- Aan artikel 7 (dubbelbestemming ‘Waarde – Waardevolle boom’) is een afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels toegevoegd, die het

mogelijk maakt om onder voorwaarden overeenkomstig de overige bestemmingen te bouwen.

- In artikel 11.1 sub b (wijzigingsbevoegdheid binnen wijzigingsgebied) zijn enkele voorwaarden aangepast, geschrapt, dan wel toegevoegd, onder andere met het oog op een betere vertaling van de (deels gewijzigde/aangescherpte) stedenbouwkundige kaders voor het wijzigingsgebied en een koppeling met de Doelgroepenverordening. Ook is gewijzigd dat het maximaal aantal toe te voegen woningen (110 stuks) wordt berekend over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.6.1) gezamenlijk.

Verbeelding

- De aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – rijksmonument’ en ‘specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument’ zijn op de verbeelding toegevoegd ter plaatse van de in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten.

Toelichting

- Het maximum aantal toe te voegen woningen (110) geldt niet alleen binnen het wijzigingsgebied, maar binnen het gehele plangebied. Op diverse plaatsen in de toelichting is dit tekstueel en/of inhoudelijk aangepast.
- In paragraaf 2.2.2 (stedenbouwkundige visie) zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten op onderdelen aangepast en aangevuld. Specifiek betreft dit een nadere toelichting op de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan in relatie tot de toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Tevens is hier ingegaan op de bezonningssituatie.
- In paragraaf 4.1.2 is een aanvulling opgenomen met een beschrijving van de parkeersituatie bij eventuele vergroening van de openbare ruimte.
- Bijlage 4 bij de toelichting (Beeldkwaliteitsplan) is vervangen door een gewijzigde versie van het beeldkwaliteitsplan.

- Er is een nieuwe Bijlage 5 bij de toelichting toegevoegd (beeldboek).
- Er is een nieuwe Bijlage 6 bij de toelichting toegevoegd (bezonningsstudie).
- Er is een nieuwe Bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd (Nota van zienswijzen).
- De onderhavige staat van wijzigingen is als Bijlage 8 bij de toelichting toegevoegd.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

