Concept kaders en randvoorwaarden Lommerrijk

Welke uitgangspunten zijn het startpunt van de stedenbouwkundige visie

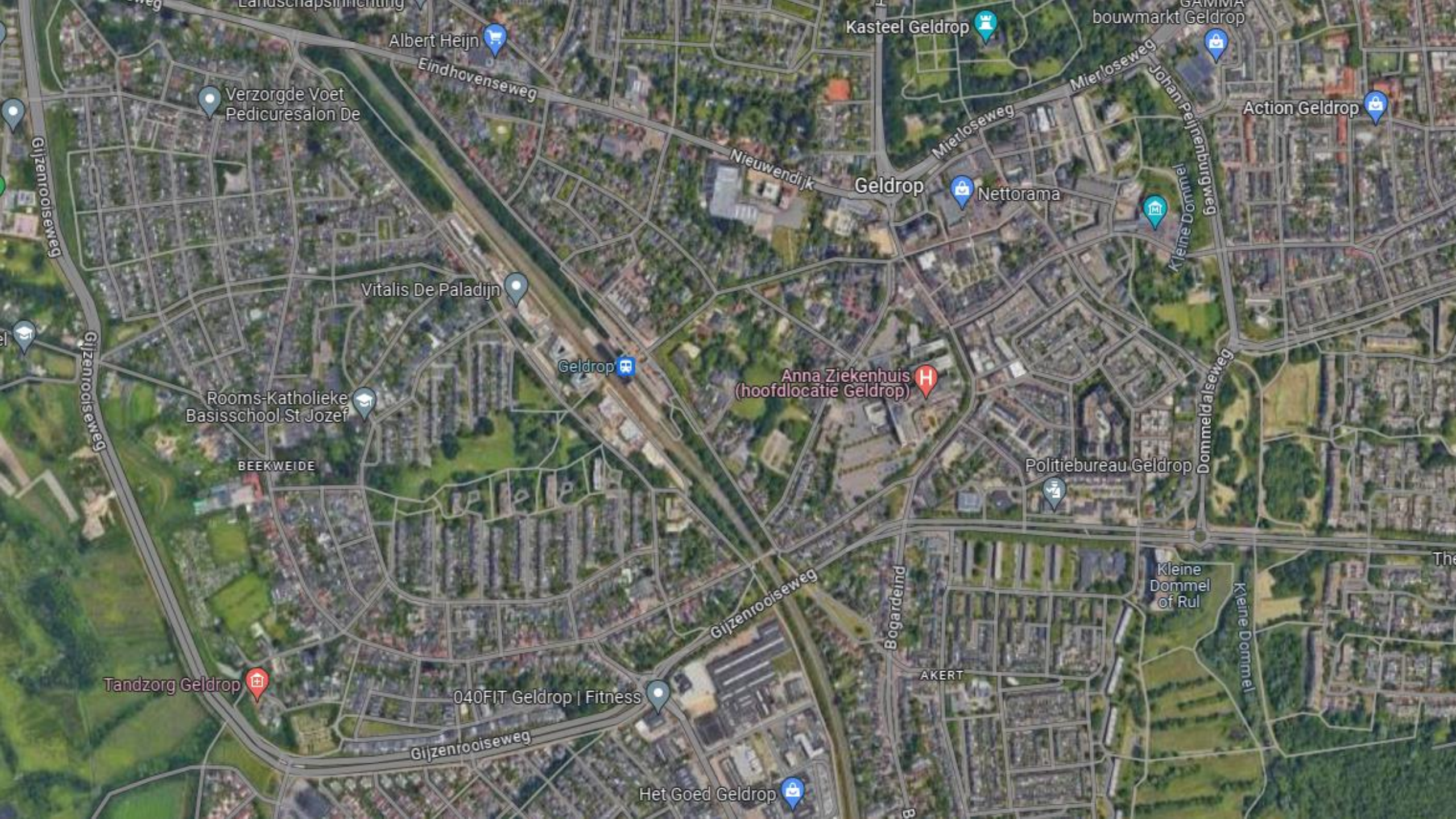
Discussie – kaders en randvoorwaarden

Input nodig:

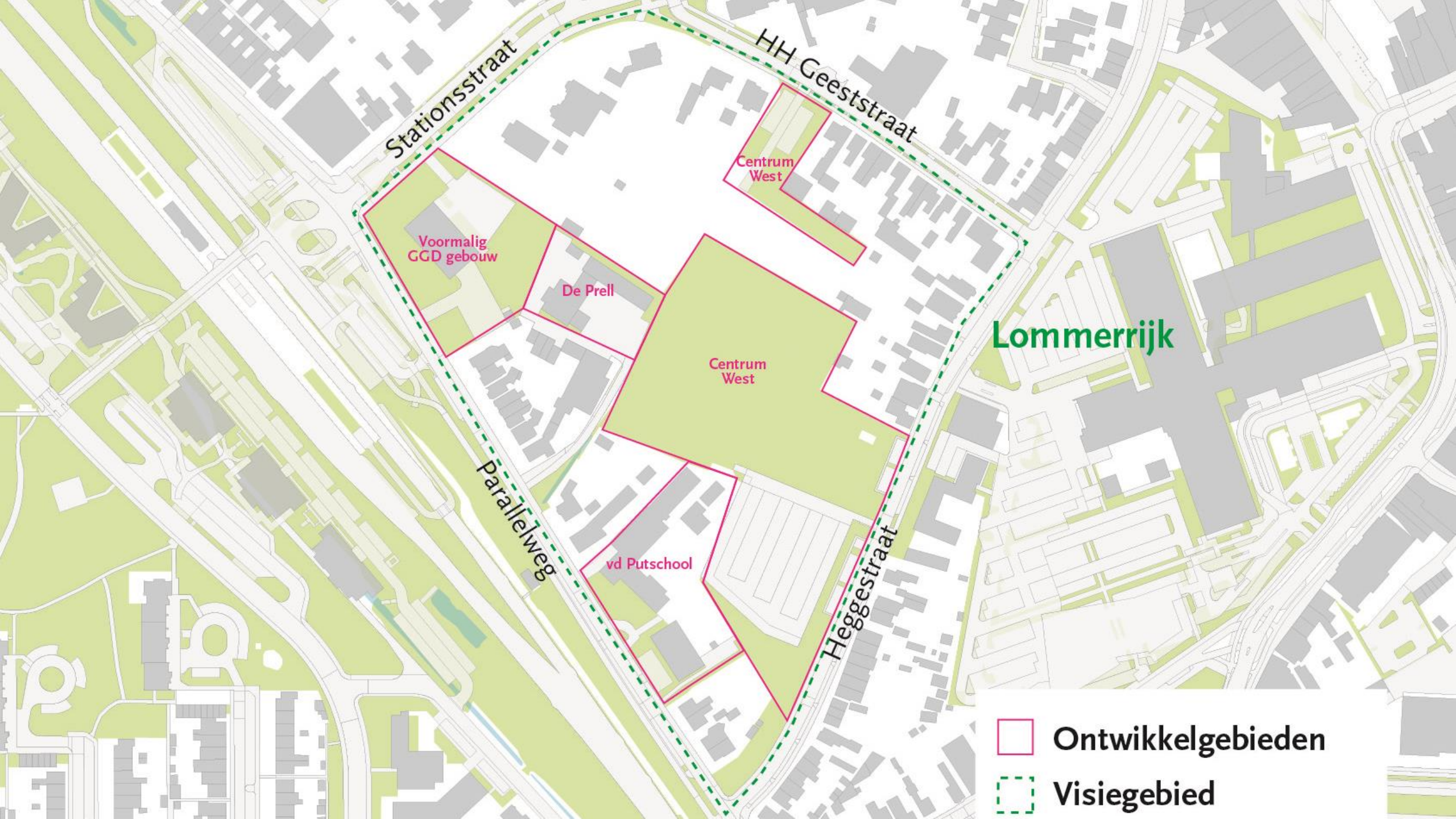
- GGD gebouw behoud of niet
- Lagere parkeernorm dan beleid; regionale mobiliteitshub functie

Algemeen

Visiegebied


Albert Heijn
Eindhovenseweg
Verzorgde Voet Pedicuresalon De
Gijzenrooiseweg
Nieuwendijk
Kasteel Geldrop
GAMMA bouwmarkt Geldrop
Mierloseweg
Johan Peijnenburgweg
Action Geldrop
Geldrop
Nettorama
Kleine Dommel
Vitalis De Paladijn
Geldrop
Anna Ziekenhuis (hoofdlocatie Geldrop)
Rooms-Katholieke Basisschool St Jozef
BEEKWEIDE
Politiebureau Geldrop
Dommeldalseweg
Kleine Dommel of Rul
Kleine Dommel
Bogardeind
AKERT
Tandzorg Geldrop
040FIT Geldrop | Fitness
Het Goed Geldrop


Albert Heijn
Eindhovenseweg
Verzorgde Voet Pedicuresalon De
Gijzenrooiseweg
Nieuwendijk
Kasteel Geldrop
GAMMA bouwmarkt Geldrop
Mierloseweg
Johan Peijnenburgweg
Action Geldrop
Geldrop
Nettorama
Kleine Dommel
Vitalis De Paladijn
Geldrop
Anna Ziekenhuis (hoofdlocatie Geldrop)
Rooms-Katholieke Basisschool St Jozef
BEEKWEIDE
Politiebureau Geldrop
Dommeldalseweg
Gijzenrooiseweg
Bogardeind
Kleine Dommel of Rul
Kleine Dommel
AKERT
Tandzorg Geldrop
040FIT Geldrop | Fitness
Gijzenrooiseweg
Het Goed Geldrop


Stationsstraat
HH Geeststraat
Centrum West
Voormalig GGD gebouw
De Prell
Centrum West
Lommerrijk
Parallelweg
vd Putschool
Heggestraat
Ontwikkelgebieden
Visiegebied

Visiegebied

Wat ligt er al of wat is er al gedaan?

- Gemeentelijk beleid
  - Duurzaamheid
  - Bereikbaarheid
  - Woonzorg visie
  - Etc.
- Gemeentelijke ambities
  - Betaalbaar wonen
- Participatie

Wonen

Het is goed wonen in het centrum



Geldrop-Mierlo

ONS CENTRUM KRIJGT VORM
CENTRUMIMPULS GELDROP

Woningbouwprogramma



Centrum-West

- 50% sociale huur = max. 30 woningen
- 16% middeldure huur tot maximaal EUR €1000,- = max. 10 woningen
- 20% betaalbare koop = (12 woningen)
  - Goedkope Koop of middelduur – laag (tot €265.000) = max. 6 woningen
  - Betaalbare Koop (Middelduur) (€265.000 tot €355.000) = max. 6 woningen
- 14% dure koop = max. 8 woningen

Woningbouwprogramma



Stationsstraat 33 en de Prell

- 41% betaalbaar
- 59% vrije sector

Van der Puttschool

- 67% betaalbaar (waarvan 22% sociale huur)
- 33% vrije sector

Woningbouwprogramma

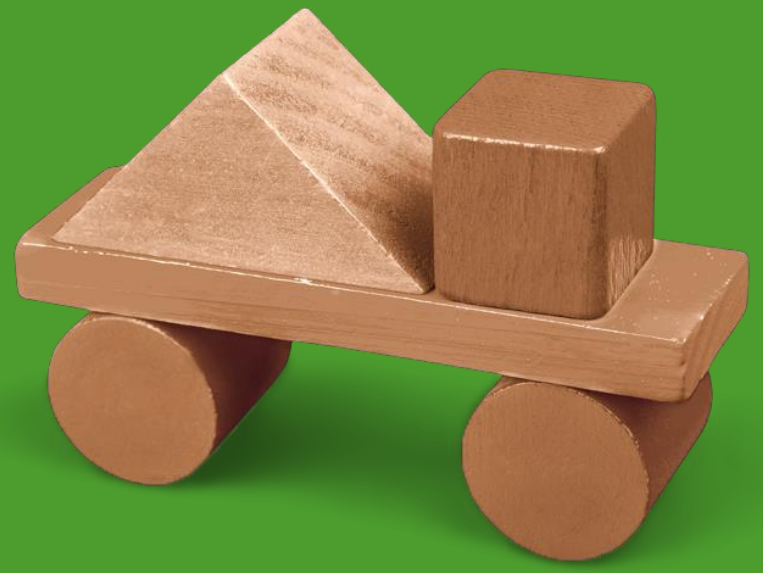
WBI subsidie

- Aanvraag WBI subsidie zijn aantallen/verdeling opgenomen
  - Visie is een ruimtelijke en functionele invulling hiervan

- Aantallen kunnen dus wijzigen

Bereikbaarheid en toekomstbestendig

Een goed bereikbaar en toekomstbestendig centrum



Geldrop-Mierlo

ONS CENTRUM KRIJGT VORM
CENTRUMIMPULS GELDROP

Parkeeropgave

Bereikbaarheid

Het kader wordt gegeven door de parkeervisie en de nota parkeernormen.

➢Door de nabijheid van het centrum én station (OV knooppunt) wellicht mogelijk om nieuwe mobiliteitsoplossingen te gebruiken voor het verder terugdringen van de parkeeropgave.

Duurzaamheid

Toekomstbestendig

De vele eisen in ambities in de verschillende vigerende beleidsstukken zijn leidend in de verdere ontwikkeling

Ontmoeten

Je ontmoet elkaar in het centrum



Geldrop-Mierlo

ONS CENTRUM KRIJGT VORM
CENTRUMIMPULS GELDROP

Speelplek

Ontmoeten

Lommerrijk is de locatie voor een centrale speelplek.

Participatie

Luisteren naar de omgeving



Geldrop-Mierlo

ONS CENTRUM KRIJGT VORM
CENTRUMIMPULS GELDROP

Participatie

Gesprekken

- Gesprekken met ambtenaren, vakdisciplines
- Gesprekken met stakeholders
  - Houta bouw/Haagdijk
  - BAN bouw
  - Woonbedrijf
  - Werkgroep behoud GGD gebouw
  - Kinderopvang de Grabbelton
- Vier ‘straatgesprekken’
- Brede inloopbijeenkomst

Participatie

Straatgesprekken – 11 en 12 oktober 2023

- De adressen die met de tuin in het ontwikkelgebied gesitueerd zijn uitgenodigd
  - 41 adressen per post uitgenodigd
  - Stationsstraat (9 personen aanwezig)
  - HH Geeststraat (9 personen aanwezig)
  - Heggestraat(9 personen aanwezig)
  - Parallelweg (13 personen aanwezig)
- Uitgebreid verslag via de website beschikbaar

Participatie

Conclusies straatgesprekken

- Aandacht voor toename parkeren en verkeersdrukte
- Het belang van groen
- Behoud speelplek
- Vrees voor toename geluidsoverlast
- Aantal te realiseren woningen
- GGD gebouw: behoud of sloop
- Dorpsentree vanaf het station

Participatie

Conclusies straatgesprekken

- Planning en fasering
- Doelgroepen: starters en senioren
- Bebouwingshoogte
- Bestaande voorzieningen en de groeiende druk daarop
- Beeldkwaliteit: voortbouwen op bestaande sferen
- Toegankelijkheid achterom van particulier bezit

Participatie

Inloopbijeenkomst – 13 december 2023

- De directe omwonenden zijn per brief uitgenodigd
- Via Middenstandsbelangen twee keer gecommuniceerd
  - Doorgeplaatst via social media
- Via nieuwsbrief centrumimpuls en algemene nieuwsbrief Geldrop-Mierlo
- Via het verslag van de straatgesprekken gemeld
- 168 aanmeldingen
  - Waren bijna 200 aanwezig

Participatie

Inloopbijeenkomst conclusies

- Algemeen enthousiaste reacties over de vorm van de avond
  - Wel erg druk, dus volgende keer met tijdsloten en een maximum per tijdslot werken
- Via verschillende thema's is er veel opgehaald
  - Uitgebreid verslag via de website terug te vinden

- Belangrijkste conclusies
  - Groen behoud
  - Aantal woningen
  - Bouwhoogte
  - Verdeling behoud/sloop GGD gebouw

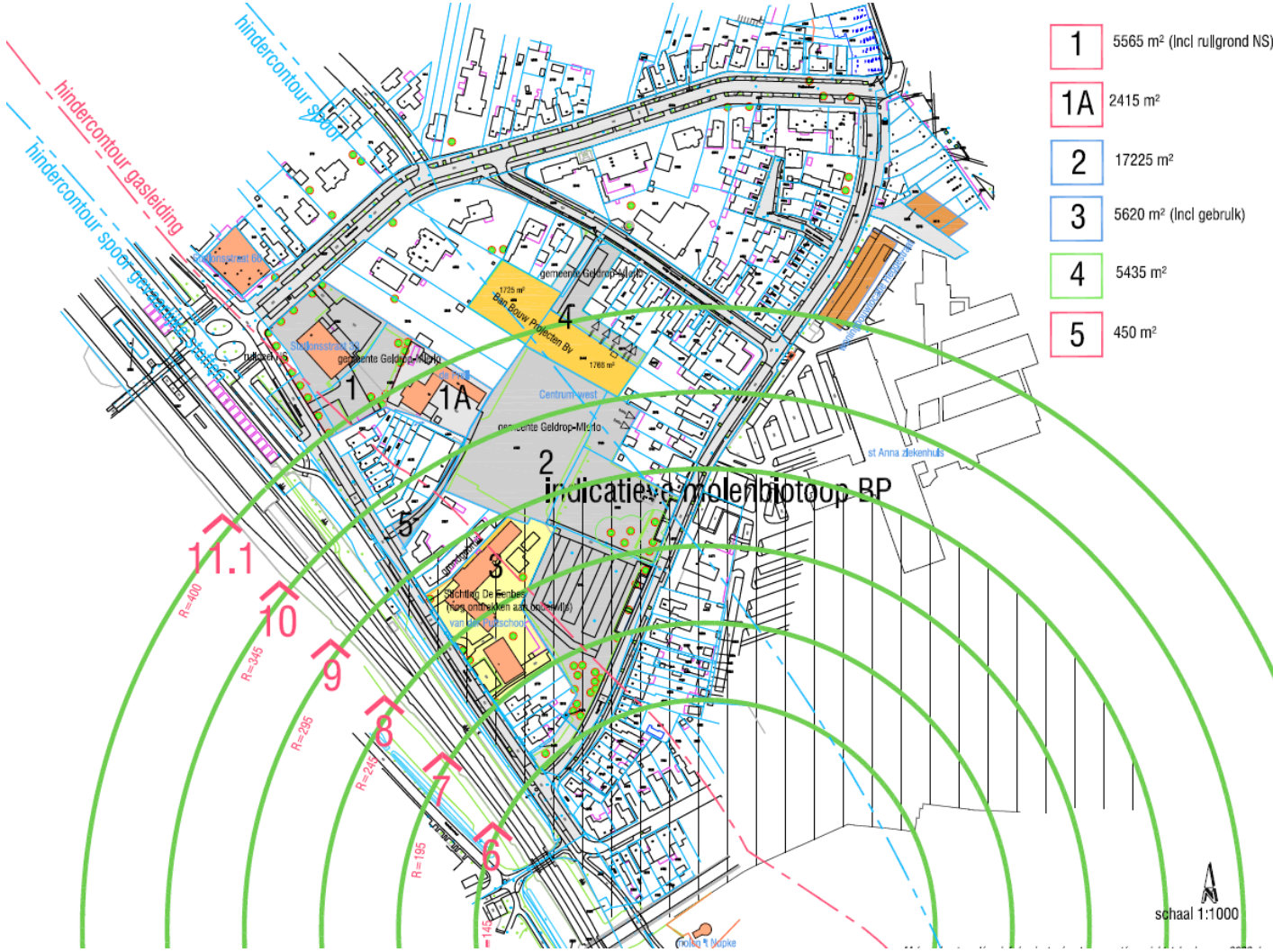
Algemeen

Ontwikkelgebieden - Analyse

Belemmeringen

Algemeen

- Molenbiotoop
- Waardevolle bomenkaart
- Woningaantallen in WBI subsidie
- BAN bouw strook eigendom
- Veel particulier eigendom rondom



Ontwikkelgebieden

Analyse

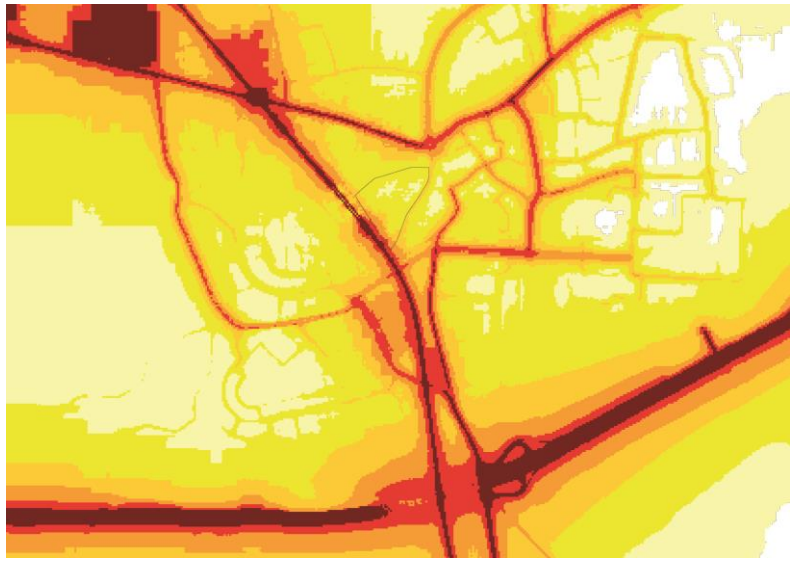
Ontwerpbureau LOS Stad om Land helpt de gemeente met het maken van een stedenbouwkundige visie.

> Experts op het gebied van landschap en wonen

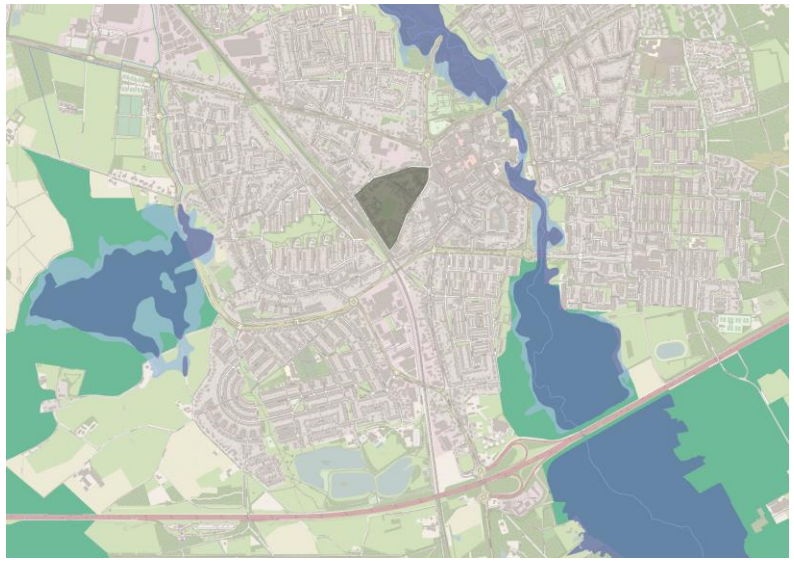
Bodem



Geluid



Water en natte parels



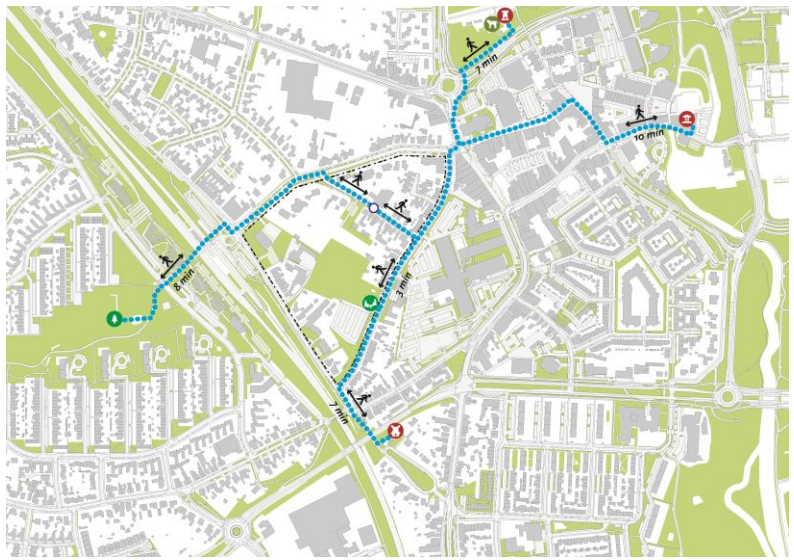
Groen en natuur



Bomen



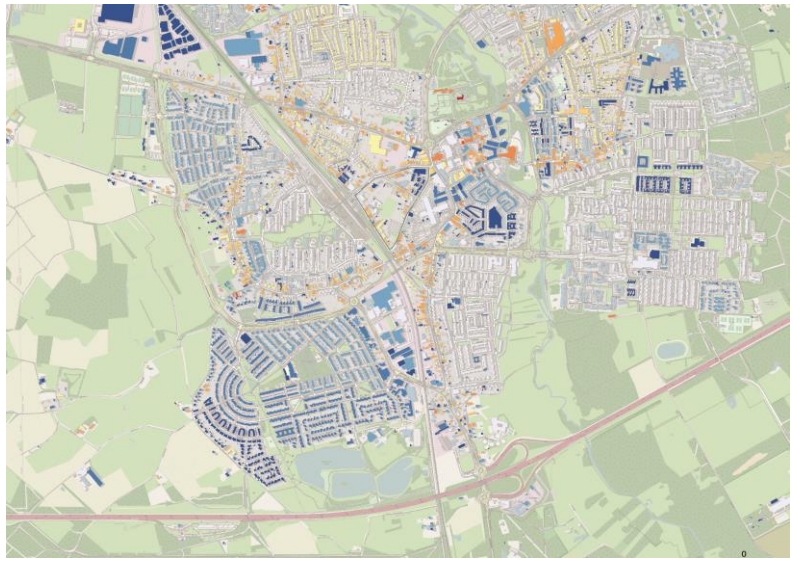
Gebruiksgroen



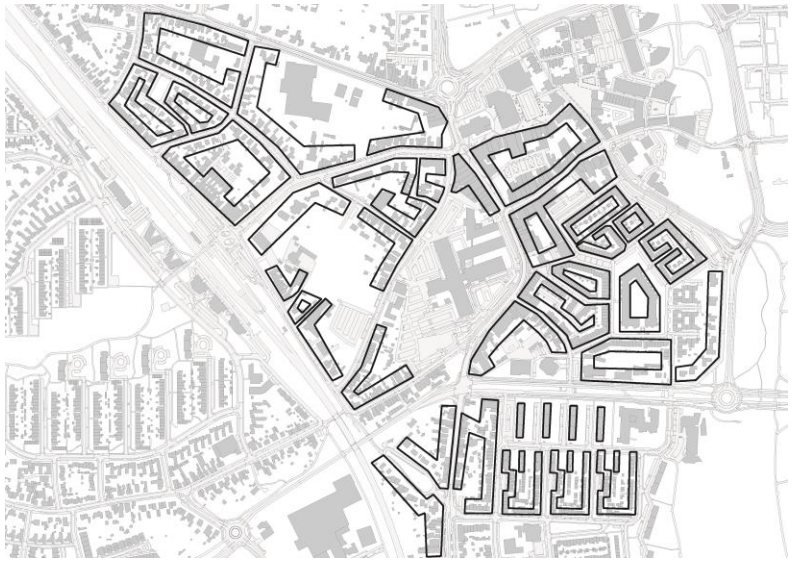
Cultuurhistorie



Bouwjaar



Bouwblokken



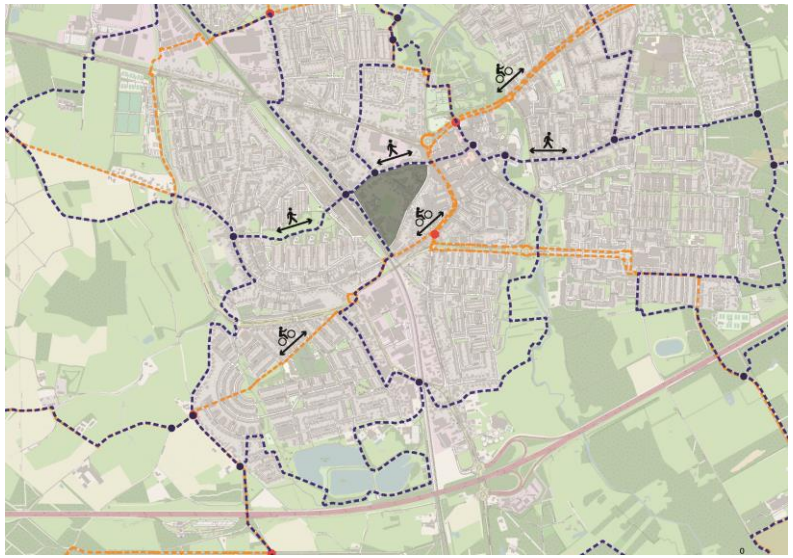
Verkeersintensiteit



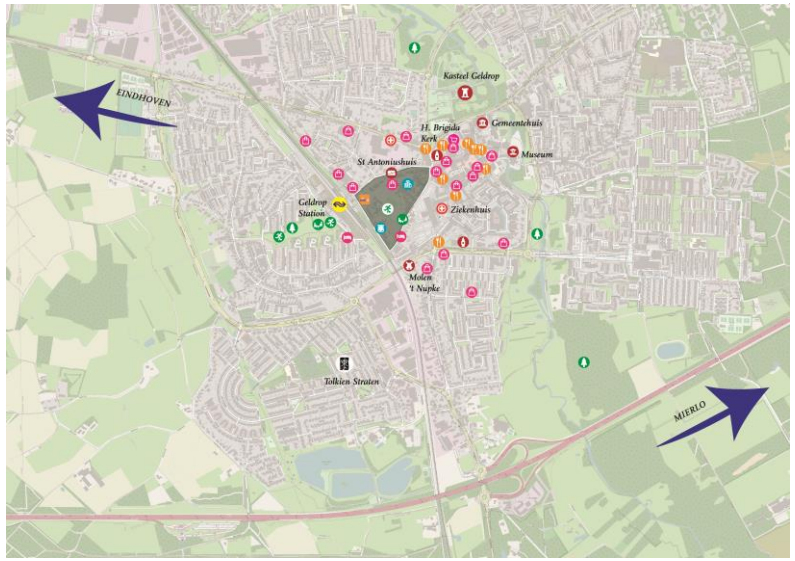
Wegen



Wandel- en fietsroutes



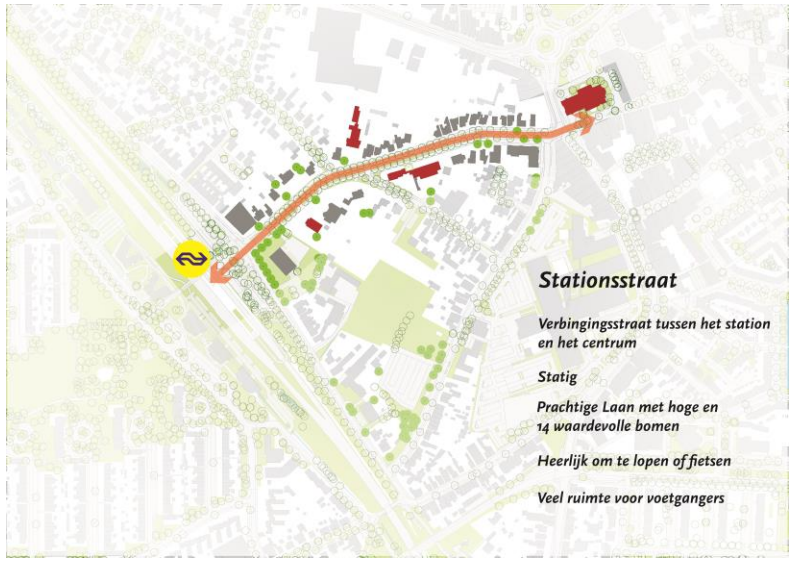
Ligging functies regio



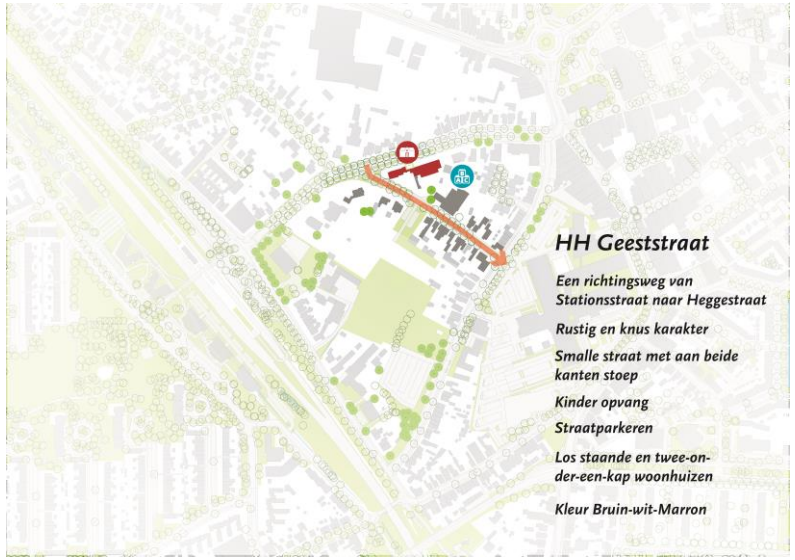
Functies centrum



Stationsstraat



HH Geeststraat



Heggestraat



Parallelweg



Algemeen

Ontwikkelgebieden - Concept

Concept stedenbouwkundige visie

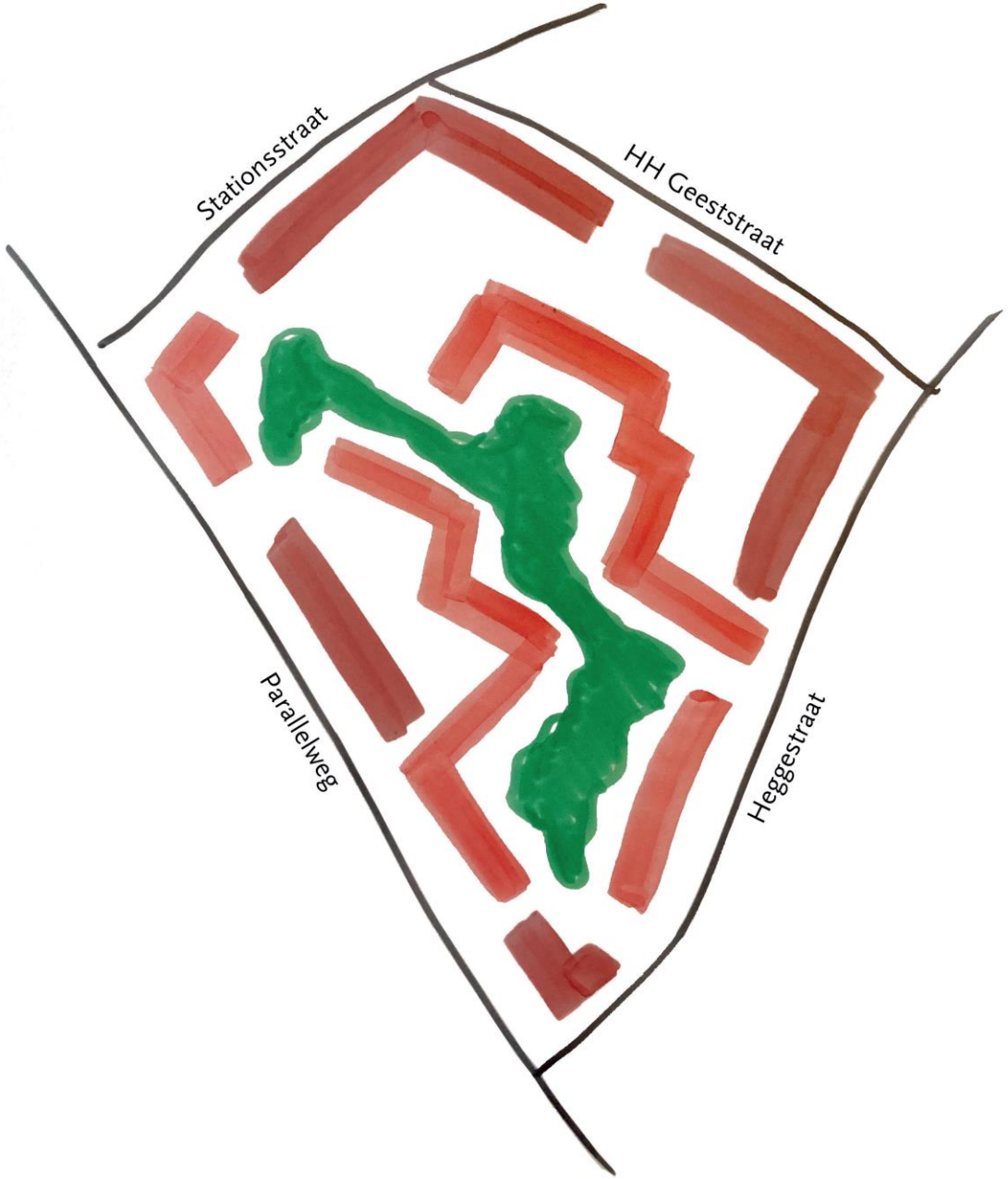
Uitgangspunten

- Behoud waardevolle bomen
- Groene speel/verblijfsplek voor de hele wijk
- Loop- en fietsroutes in alle windrichtingen
- Parkeren beperken en zoveel mogelijk aan de randen
- Ontsluiting aan de zuidzijde
- Gemengd woonmilieu, focus op starters en senioren (2/3 betaalbaar)
- Dorpsentree vanaf het station

Concept visie

Lommerpark

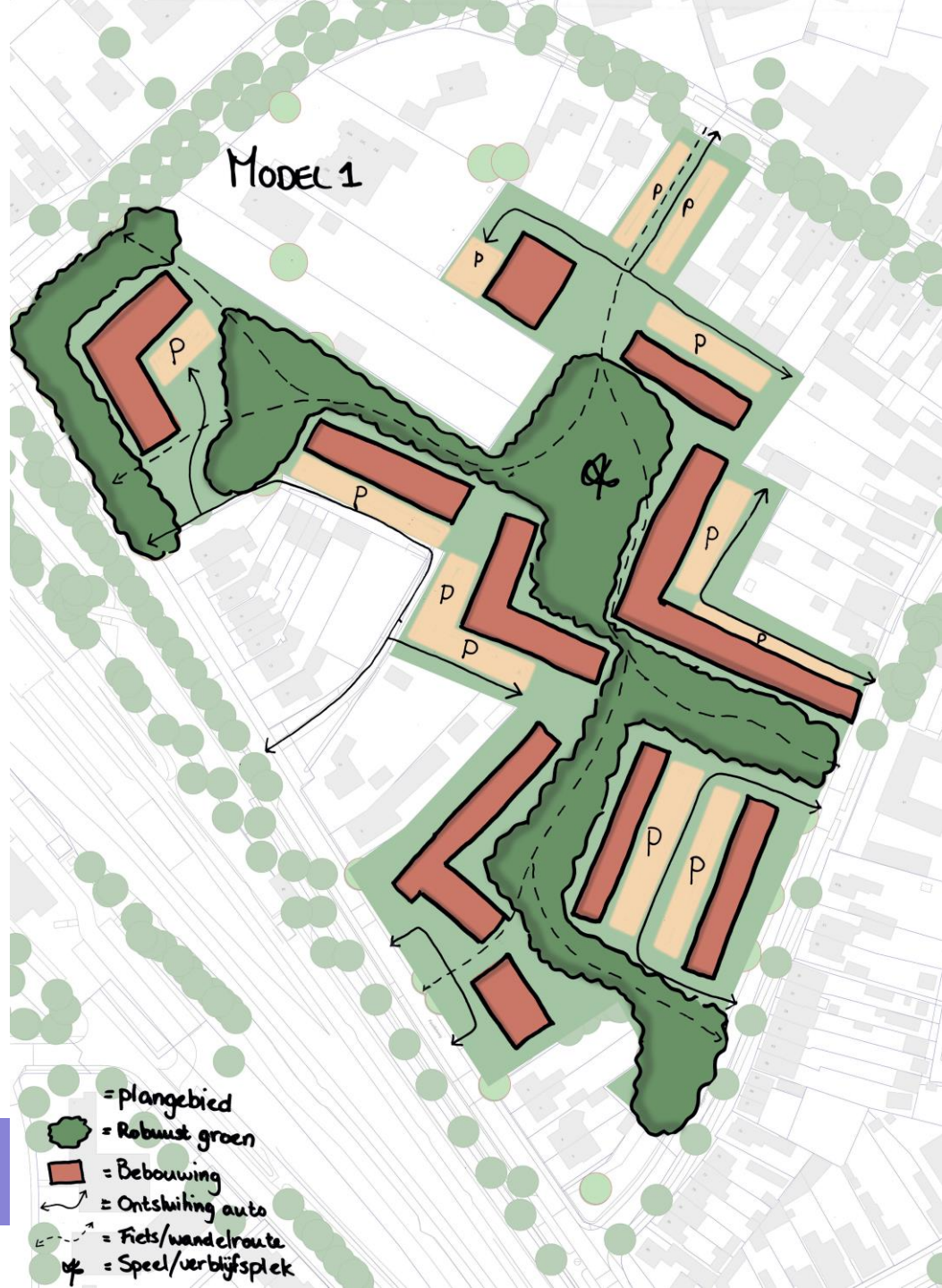
- Centraal park met bebouwing aan randen
- Park krijgt speel- en verblijfsmogelijkheden
- Wandel- en fietsroutes dwars door het gebied
- Parkeren aan achterzijde woningen
- Nieuwe en bestaande woningen via achterpaden bereikbaar
- Nieuwbouw GGD-locatie tot markante dorpsentree vanaf station
- Transformatie schoolgebouw tot woningen



Concept visie

Lommerpark

- Centraal park met bebouwing aan randen
- Park krijgt speel- en verblijfsmogelijkheden
- Wandel- en fietsroutes dwars door het gebied
- Parkeren aan achterzijde woningen
- Nieuwe en bestaande woningen via achterpaden bereikbaar
- Nieuwbouw GGD-locatie tot markante dorpsentree vanaf station
- Transformatie schoolgebouw tot woningen



Concept visie

Lommerrand

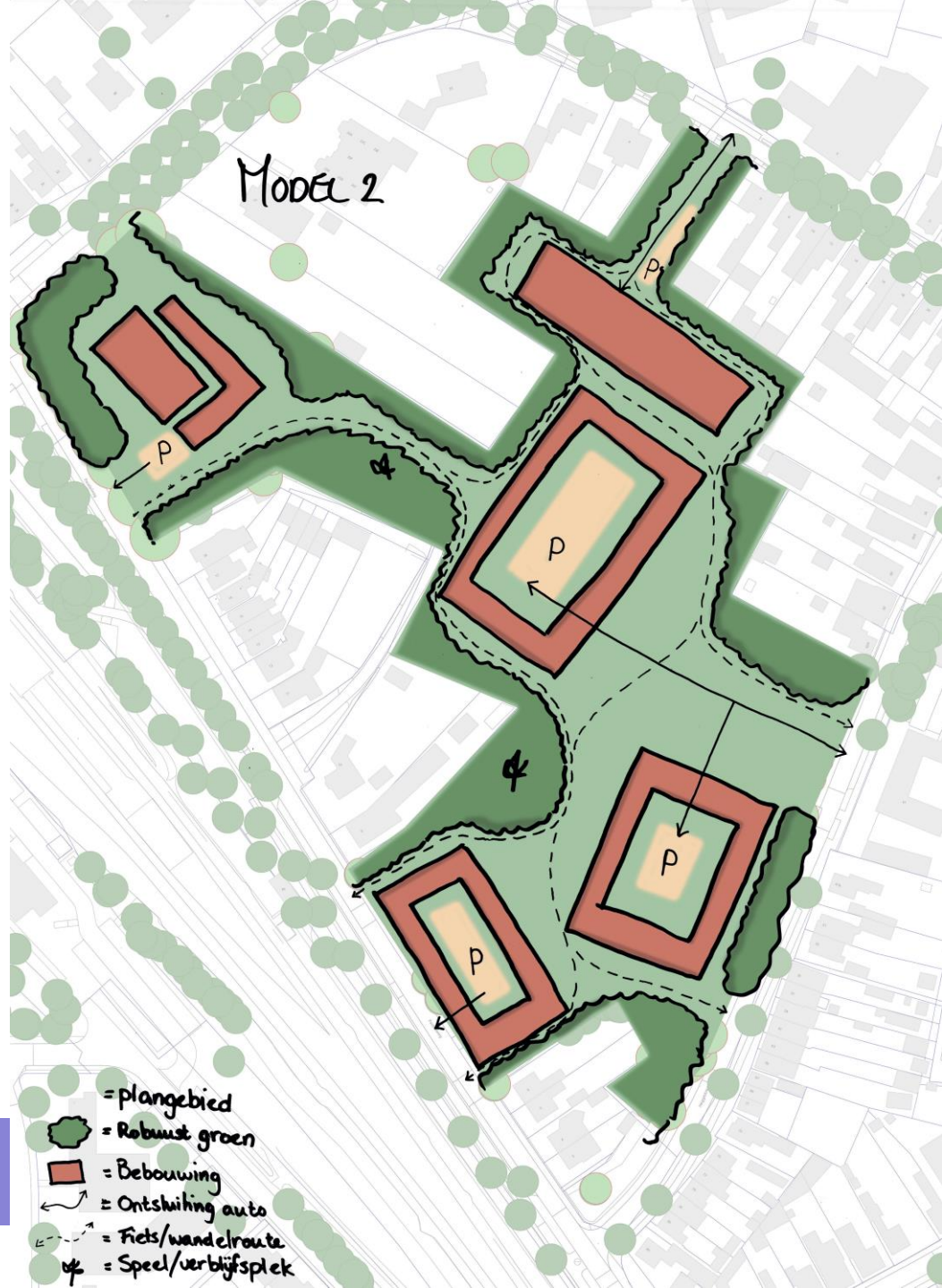
- Bebouwing in het midden, aantrekkelijk groen aan randen
- Wandel- en fietsroutes, spelen en verblijven volgen de groene rand
- Gesloten bouwblokken met parkeren in het midden
- GGD-gebouw wordt omarmd door nieuwe bebouwing
- Sloop schoolgebouw, nieuwe bebouwing in de plaats



Concept visie

Lommerrand

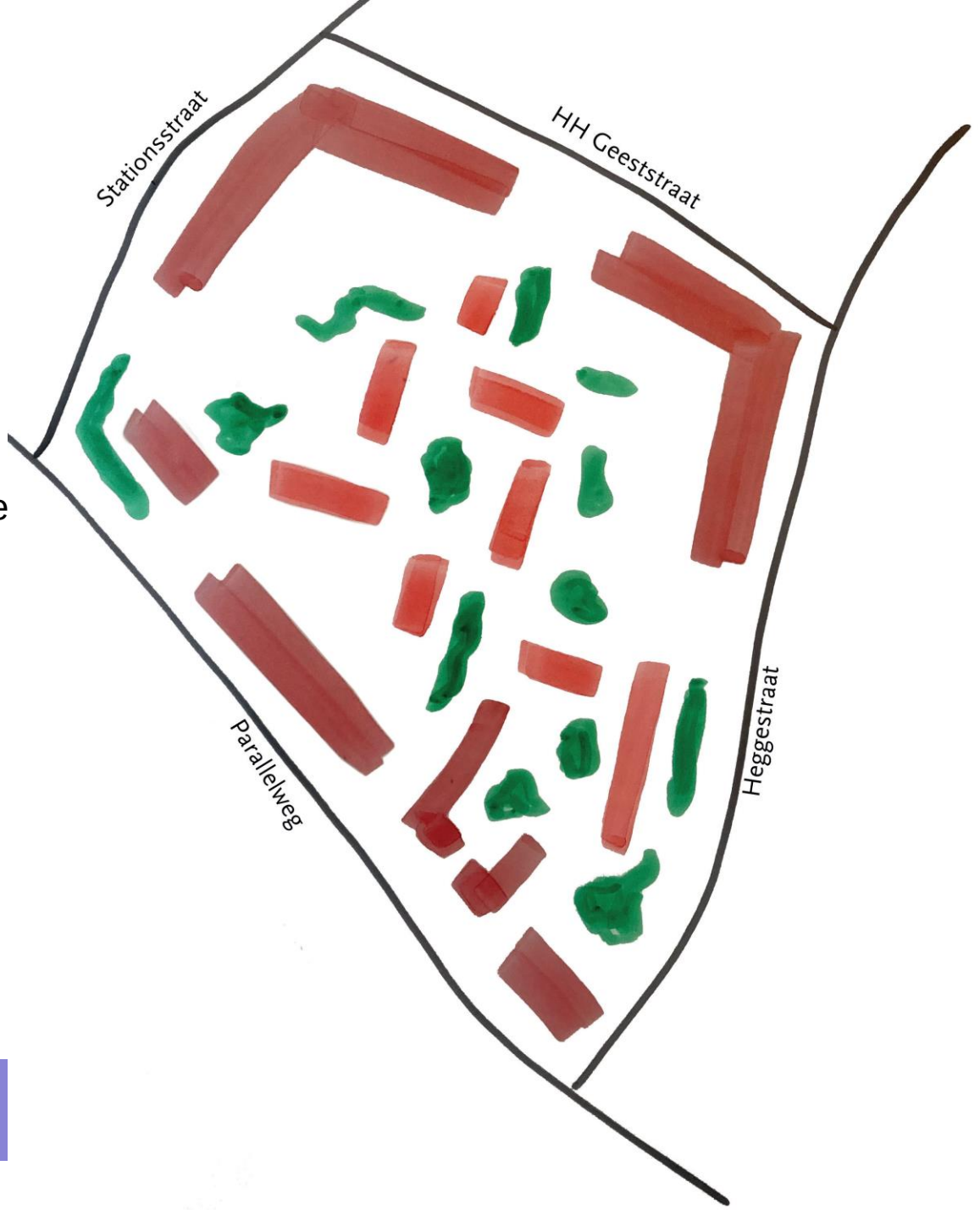
- Bebouwing in het midden, aantrekkelijk groen aan randen
- Wandel- en fietsroutes, spelen en verblijven volgen de groene rand
- Gesloten bouwblokken met parkeren in het midden
- GGD-gebouw wordt omarmd door nieuwe bebouwing
- Sloop schoolgebouw, nieuwe bebouwing in de plaats



Concept visie

Lommermix

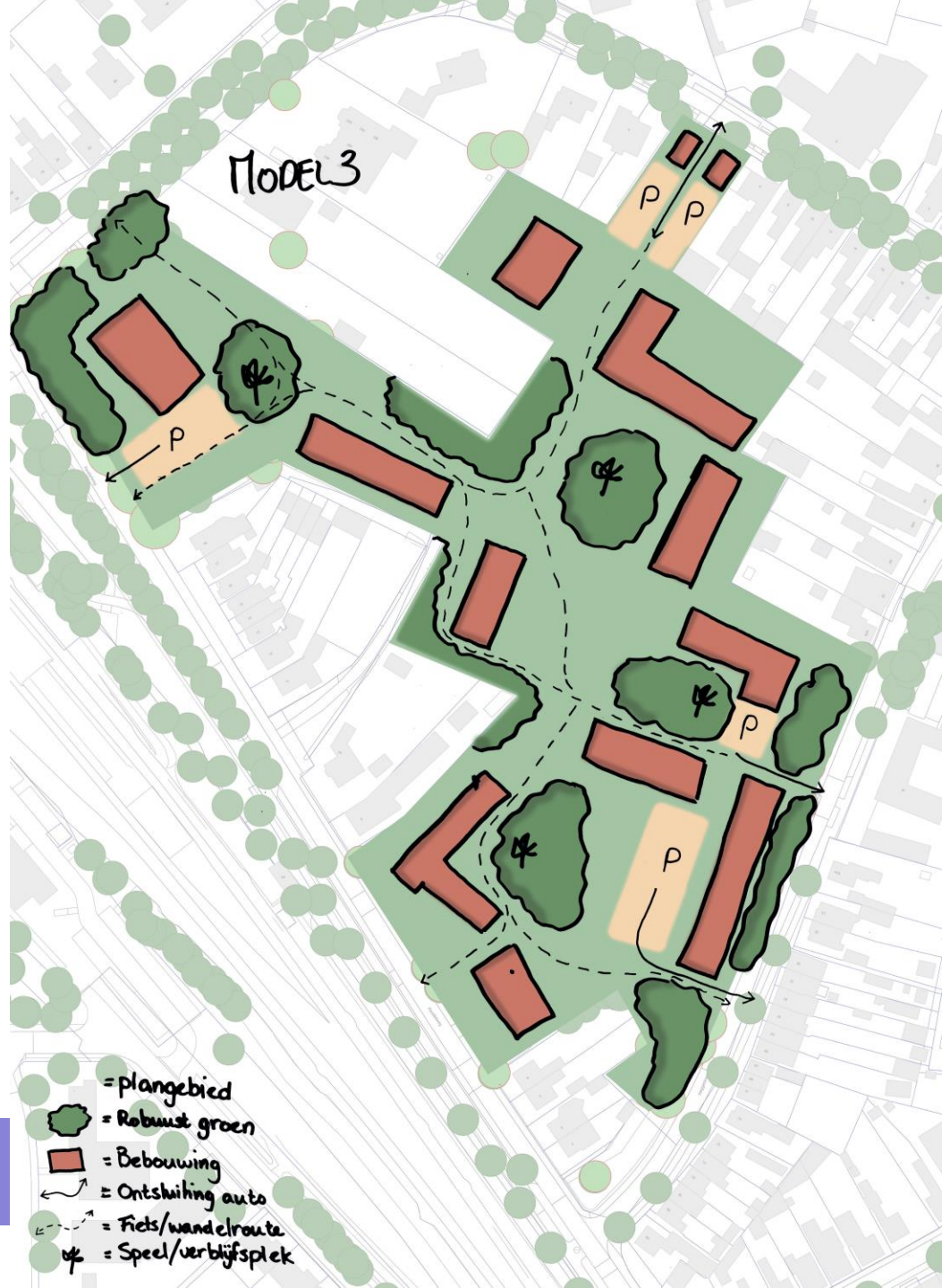
- Verspreide bebouwing afgewisseld met bomen en groen
- Parkeren verspreid op kleine parkeerplaatsen in openbare ruimte
- Wandel- en fietsroutes overal verspreid door het gebied
- Op meerdere plekken ruimte voor spelen en verblijven
- GGD-gebouw krijgt publieke functie met verblijven in de tuin
- Schoolgebouw wordt getransformeerd tot woningen



Concept visie

Lommermix

- Verspreide bebouwing afgewisseld met bomen en groen
- Parkeren verspreid op kleine parkeerplaatsen in openbare ruimte
- Wandel- en fietsroutes overal verspreid door het gebied
- Op meerdere plekken ruimte voor spelen en verblijven
- GGD-gebouw krijgt publieke functie met verblijven in de tuin
- Schoolgebouw wordt getransformeerd tot woningen



Concept stedenbouwkundige visie

Modellenanalyse

- Door middel van de participatie informatie opgehaald over hoe men over verschillende alternatieven dacht, bijvoorbeeld:
  - Sloop / transformatie bestaande bebouwing
  - Gebruik groen
  - Ontsluiting van de wijk
  - Dorpsentree of aansluiten op Stationsstraat

Vervolgproces

Hoe gaan we verder



Vervolg

Input nodig:

- GGD gebouw behoud of niet
- Lagere parkeernorm dan beleid; regionale mobiliteitshub functie

Vervolg

Participatie (buurt en raad)

Met de straatgesprekken en de informatieavond is de participatie over de kaders met de buurt afgerond. Wel zal er nog een avond in april/mei komen over het concept van de visie.

De raad wordt nu beeldvormend meegenomen, wat verdere input levert voor de stedenbouwkundige visie.

Vervolg

Kaders en randvoorwaarden; raad

Beeldvormende avond: 22 januari (presentatie)

Oordeelsvormend: 4 maart (geschreven document)

Besluitvormend: 25 maart

Vervolg

Concept stedenbouwkundige visie; bewoners

Participatieavond: april/mei

Stedenbouwkundige visie; raad

Oordeelsvormend: 26 augustus

Besluitvormend: 16 september

Bedankt voor uw aandacht!