## Beslispunt 1A: De ambitie blijft om de in de WBI opgenomen 800 woningen te realiseren

Argumenten

*1A.1 Het realiseren van voldoende betaalbare woningen om te voldoen aan de subsidie is wenselijk*

De in de woningbouwimpuls-subsidie opgenomen (betaalbare) aantallen woningen zijn gekoppeld aan de verkregen subsidie. Gezien de grote vraag naar woningen blijft het behoud van zowel de aantallen als de benodigde 50% betaalbaarheid (binnen de gestelde termijnen) leidend bij de planontwikkeling.

Kanttekening

*1A.1 Er zijn locaties waar het wellicht niet mogelijk is de geplande aantallen woningen te halen*

Bij sommige locaties bestaat de kans dat de geplande aantallen woningen niet worden gehaald. Dit wordt bijvoorbeeld veroorzaakt door ruimtelijke belemmeringen, eigendomssituatie en belanghebbenden. Om de aantallen te kunnen halen kijken we naar locaties waar het mogelijk is om meer woningen te realiseren dan opgenomen in de WBI-aanvraag. Inmiddels is bijvoorbeeld duidelijk dat op Bleekvelden meer woningen gerealiseerd kunnen worden dan eerder gepland, waardoor er nu geen aanleiding is om op voorhand extra aantallen woningen toe te voegen aan andere WBI-locaties of nieuwe locaties toe te voegen aan de WBI.

## Beslispunt 1B: De locaties ‘achter Korte Kerkstraat’ en ‘zuidzijde Laarstraat’ worden voorlopig niet opgepakt in het kader van de WBI

Argumenten

*1B.1 Vanwege de complexe planontwikkeling, het beperkt aantal woningen en het efficiënt inzetten van capaciteit worden deze locaties voorlopig niet actief herontwikkeld door de gemeente*

Andere locaties uit de WBI zijn kansrijker dan deze locaties. Mochten marktpartijen deze locaties willen oppakken, met een minimale gemeentelijke inzet, dan is dat natuurlijk mogelijk. Overigens zijn de aantallen woningen van deze locaties al opgevangen in andere locaties.

Kanttekening

*1B.1 Er vindt geen ruimtelijke verbetering plaats van deze locaties*

De bij de subsidieaanvraag gewenste ruimtelijke verbetering wordt niet gerealiseerd als deze projecten niet doorgaan.

## Beslispunt 1C: De locatie Stationsstraat 66 in ruimtelijke samenhang met Stationsstraat 33 te bekijken, maar niet op te pakken in het kader van de WBI

Argumenten

*1C.1 De locatie Stationsstraat 66 biedt kansen om op termijn een bebouwingsaccent te realiseren*

In de subsidieaanvraag is voor deze locatie een gebouw van 3 tot 4 lagen opgenomen met een financieel negatief resultaat. Om een mooie entree richting het centrum te maken is hier meer hoogte en mogelijk extra ruimte nodig. Dit leidt wellicht ook tot een financieel haalbaarder plan. De planontwikkeling hiervan zal dan ook in samenhang met Lommerrijk (Stationsstraat 33 e.o.) worden gedaan, om de gewenste entree te maken. De realisatie zal wel later plaatsvinden, gezien de eigendomssituatie en daardoor complexe planontwikkeling. De geraamde subsidie van deze locatie zal elders worden ingezet, om daar een mogelijk tekort op te vangen. De aantallen woningen zijn ook op een andere locatie op te vangen.

*1C.2 Op dit moment is er nog geen interesse van de bewoners voor herontwikkeling van het gebouw*

Er is afgelopen jaren geen interesse getoond door de eigenaren van dit gebouw om mee te werken aan een herontwikkeling.

Kanttekening

*1C.1 Het herontwikkelen kost extra tijd en capaciteit*

Voor het herontwikkelen van een groter plan zal een apart herontwikkelingstraject moeten worden opgestart. Eerst zal de ruimtelijke samenhang met Stationsstraat 33 e.o. in beeld moeten worden gebracht. Daarnaast zal ook door de gemeente of een initiatiefnemer afspraken moeten worden gemaakt met de eigenaren en uiteindelijk een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Gezien deze complexe situatie is het niet te verwachten dat herontwikkeling binnen de termijnen van de WBI kunnen plaatsvinden.

## Beslispunt 2A: Het totaal aantal te realiseren woningen in het centrumgebied, wordt bepaald door de benodigde parkeerplaatsen, de financiële haalbaarheid en het toe te voegen groen

Argumenten

*2A.1 De realisatie van woningbouw is afhankelijk van meerdere factoren*

In het centrumgebied is woningbouw gedacht voor de locaties Marktplein (circa 110 woningen) en Bezorgershof (110 woningen). Het is vooral aan de eigenaren en initiatiefnemers om deze opgave te realiseren. Initiatiefnemers moeten hierbij voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (mag ook ondergronds) dan wel op een locatie op afstand. Voldoende (betaalbare) woningen per locatie zijn ook van invloed op de kansrijkheid van een woningbouwlocatie. Ten slotte is de benodigde vergroening in het centrum van belang. Deze factoren zijn van invloed op de hoeveelheid woningen die uiteindelijk op de genoemde locaties gerealiseerd kunnen worden.

Kanttekening

*2A.1 Onvoldoende ruimte kan beperkend werken voor de aantallen woningen*

Als er onvoldoende ruimte gevonden kan worden voor parkeren en het vergroenen dan kan dit leiden tot minder woningen.

*2A.2 Onvoldoende woningen kunnen de financiële haalbaarheid onder druk zetten*

De financiële haalbaarheid van locaties is afhankelijk van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden.

## Beslispunt 2B: Een extra bouwlaag op de buitenring van Bezorgershof is toegestaan

Argumenten

*2B.1 een extra bouwlaag biedt meer mogelijkheden aan initiatiefnemers om woningen te realiseren*

Door het mogelijk maken van een extra bouwlaag op de buitenring wordt er meer flexibiliteit gegeven aan initiatiefnemers voor woningbouw op Bezorgershof. De uitwerking hiervan is verwerkt in het bestemmingsplan Bezorgershof.

Kanttekening

*2B.1 deze extra bouwlaag wijkt af van het ontwerp bestemmingsplan*

Deze extra bouwlaag was niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

*2B.2. door meer bouwmogelijkheden aan de buitenring bestaat de kans dat de gewenste kwaliteitsimpuls aan binnenzijde minder plaatsvindt*

Het bestemmingsplan Bezorgershof gaat uit van uitnodigingsplanologie (initiatiefnemers kunnen zelf met plannen komen). Dat kan inhouden dat er minder woningen aan de binnenzijde wordt gerealiseerd.

## Beslispunt 3A: Het realiseren van meer woningen en hogere bebouwing in Lommerrijk is noodzakelijk

Argumenten

*3A.1 stationsomgevingen zijn locaties waar verdichting mogelijk is*

Rondom stations vindt steeds meer verdichting plaats. Aan de westzijde van het station is afgelopen jaren dan ook De Jonkvrouw gerealiseerd. Ook aan de oostzijde van het station zouden kansen kunnen liggen om een hogere verdichting mogelijk te maken. Dat betekent wel dat moet worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan en gewerkt moet gaan worden aan een nieuw integraal plan (incl. de ruimtelijke afstemming met Stationsstraat 66), dat deze verdichtingsopgave (in zowel woningaantallen als bouwhoogte) in beeld moet brengen.

Kanttekening

*3A.1 het maken van een nieuw integraal plan zorgt voor vertraging in de woningbouw*

Dit gebied bestaat uit 4 deelgebieden. Voor Centrum-West (geen onderdeel WBI) is uitgegaan van het bestemmingsplan met 60 grondgebonden woningen. Hier kan op korte termijn gebouwd worden.

Voor de locaties v.d. Puttschool, Stationsstraat 33 en De Prell (onderdeel WBI) is in de aanvraag is rekening gehouden met maximaal 4 bouwlagen. Hiervoor moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Om hogere bebouwing in het gehele gebied te realiseren zal voor alle bovengenoemde locaties een nieuw integraal plan en nieuwe ruimtelijke procedure nodig zijn. Dat betekent een vertraging van enkele jaren voor de woningbouw in Centrum-West.

*3A.2 bestaande bomen en de molenbiotoop werken belemmerend in het gebied en kunnen een verdichting beperken*

In het gebied staat een groot aantal (waardevolle) grote bomen en er is een molenbiotoop (hoogtebeperking) over het gebied gelegen. Deze kunnen de mogelijkheden voor verdichting en bouwhoogte beperken. Dit zal bij het maken van 1 integraal plan verder moeten worden onderzocht.

*3A.3 er is een uitgebreid participatietraject doorlopen*

Met belanghebbenden en belangstellenden is er een intensief participatietraject doorlopen. Dit is als zeer waardevol geacht door de aanwezigen op meerdere avonden. Op deze avonden zijn uitgangspunten gepresenteerd die anders zijn dan het beslispunt. Met name op bouwhoogtes. Door het plan te heroverwegen zal een nieuw participatietraject moeten worden doorlopen. Ook kunnen hier wellicht bezwaren op komen.

## Beslispunt 3B: Het gebouw Stationsstraat 33 hoeft bij herontwikkeling niet behouden te blijven

Argumenten

*3B.1 het behouden van het gebouw belemmert de opgave om de verdichting mogelijk te maken*

De locatie Stationsstraat 33 biedt kansen voor hogere bebouwing. Deze locatie ligt tegenover het station en ligt buiten de molenbiotoop. Het bestaande gebouw transformeren of behouden is belemmerend voor de gewenste verdichting en het realiseren van meer woningen. De sloop van dit gebouw is dan ook te verantwoorden.

*3B.2. het slopen en nieuw bouwen van Stationsstraat 33 biedt kansen voor een volwaardige en verdichte entree vanuit het station*

Er kan een visie gemaakt worden voor een betere entree vanuit het station naar de Stationsstraat. De toekomstige ontwikkeling van Stationsstraat 66 zou daar dan op kunnen aansluiten.

Kanttekening

*3B.1 de cultuurhistorie van het gebouw wordt gewaardeerd*

De functie en de cultuurhistorische waarde van met name de binnenkant van het gebouw wordt door een aantal betrokkenen gewaardeerd. Bij de sloop van het gebouw zal dit wellicht leiden tot vragen of juridische procedures.

## Beslispunt 4A: Een verplaatsing van de bibliotheekfunctie is nodig om woningbouw mogelijk te maken en de horecafunctie van het horecaplein te versterken

Argumenten

*4A.1 voor het realiseren van de gewenste woningbouw in het bibliotheekgebouw en het versterken van de horecafunctie bij het horecaplein is een verplaatsing van de bibliotheekfunctie noodzakelijk*

De huidige bibliotheek is op de eerste tot en met derde verdieping gelegen. Op de begane grond zijn een aantal andere functies gehuisvest. Hierdoor is er nu geen ruimte om woningen toe te voegen. Daarvoor is het nodig dat de functie van de bibliotheek verplaatst wordt. Dat kan door een interne verhuizing of een verplaatsing naar een andere locatie. Samen met de bibliotheek, en in een latere fase met de overige eigenaren van het gebouw, wordt dit onderzocht. Ook moet worden gekeken naar het versterken van de horecafunctie aan de zijde van het horecaplein. Uiteraard is het hierbij wel van belang hoe het parkeren van de toekomstige bewoners wordt geregeld.

Kanttekening

*4A.1 de (interne) verplaatsing is mogelijk niet wenselijk voor de bibliotheek en/of andere eigenaren en brengt mogelijk te veel kosten met zich mee*

De verplaatsing naar een andere locatie kan niet gewenst zijn door de eigenaar of brengt te veel kosten met zich mee. Mogelijk biedt een interne verhuizing meer kansen, maar dan moeten de andere eigenaren hier wel aan willen meewerken.

## Beslispunt 4B: Bij herontwikkeling van het bibliotheekgebouw naar woningbouw is sloop dan wel verfraaiing van het gebouw noodzakelijk

Argumenten

*4B.1 het huidige gebouw moet een ruimtelijke verbetering krijgen*

Het gebouw is gelegen op een prominente locatie aan het horecaplein. De ruimtelijke kwaliteit is beperkt en zou een verbeteringsslag kunnen krijgen. Dat kan door sloop en nieuwbouw van het pand dan wel een verfraaiing van de buitenzijde van het gebouw. Woningbouw zou financieel kunnen bijdragen aan deze verbetering.

Kanttekening

*4B.1 medewerking van de eigenaren is noodzakelijk*

De gemeente kan de eigenaren niet dwingen om het pand te verbeteren of te vernieuwen. Medewerking van hen is dan ook noodzakelijk om dit voor elkaar te krijgen. Wellicht kan de gevelsubsidie hier ook bij helpen.

## Beslispunt 5: Bestaande parkeerplaatsen en wegen worden heringericht om vergroening van het centrum mogelijk te maken

Argumenten

*5.1 het vergroenen van het centrum is nodig voor het klimaat en het aantrekkelijk maken van het centrum*

Er zijn wegen in het centrum, zoals bijvoorbeeld de Langstraat, die anders zouden kunnen worden ingericht, ten behoeve van een vergroeningsslag. Hiermee kan verhitting en verdroging worden tegengegaan. Er moet worden onderzocht welke straten en/of parkeerlocaties hiervoor in aanmerking komen en welke wijzigingen mogelijk zijn (zoals parkeerplaatsen verplaatsen, instellen 1-richtingsverkeer).

Kanttekening

*5.1 het herinrichten van de openbare ruimte kost extra geld*

Het herinrichten van de bestaande openbare ruimte (1-richtingswegen, bestaande parkeerplaatsen verplaatsen en herinrichten met groen) zal extra kosten met zich meebrengen. Er is beperkt budget beschikbaar vanuit de WBI. Op basis van herinrichtingsvoorstellen zal in beeld worden gebracht wat de financiële consequenties hiervan zijn.

## Beslispunt 6: Parkeerterrein De Meent wordt ingezet als locatie voor het realiseren van meer parkeerplaatsen

Argumenten

*6.1 om de woningbouwopgave in het centrum mogelijk te maken is extra parkeerruimte nodig*

Voor nieuwbouwwoningen is voldoende parkeerruimte nodig. Ook de wens om te vergroenen kan ervoor zorgen dat bestaande parkeerplaatsen moeten worden verplaatst. Er is dan ook extra parkeerruimte nodig. Is dit niet voorhanden, dan betekent dat er minder woningen kunnen worden gebouwd.

Er zijn recent nieuwe parkeernormen vastgesteld. Het is niet direct logisch om deze verder aan te scherpen. is. Alleen als een specifieke locaties daarom vraagt zou maatwerk kunnen worden overwogen.

*6.2 het parkeerterrein De Meent biedt kansen voor extra parkeerruimte*

De nieuwe parkeerterreinen bij het Kasteel en de Weeffabriek worden in 2024 aangelegd, waarmee ruimte op De Meent vrijkomt. Deze ruimte kan dan worden ingezet om meer parkeerplaatsen (bovengronds, ondergronds, halfverdiept enz.) mogelijk te maken. De

ruimtelijke en financiële mogelijkheden worden dan ook onderzocht, waarbij participatie met omwonenden belangrijk is.

Omdat deze locatie in eigendom is van de gemeente, heeft de gemeente regie over de snelheid waarmee hier parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd. Dit is de enige plek, in de directe nabijheid van het centrum, waarbij de gemeente niet afhankelijk is van andere grondeigenaren.

Daarnaast kunnen, tot het moment dat er een definitieve grotere parkeeroplossing is gerealiseerd, de huidige parkeerplaatsen op De Meent deels worden ingezet als parkeerplaats voor de woningbouwopgave.

Kanttekening

*6.1 de kosten van een parkeervoorziening kunnen mogelijk niet volledig gefinancierd worden door de woningbouw en/of WBI-subsidie*

Vanuit de WBI-subsidie is het mogelijk om de geraamde kosten voor ondergronds parkeren, zoals bij Bezorgershof, in te zetten voor De Meent. Een ruimtelijk en financieel onderzoek zal moeten uitwijzen welke consequenties het optimaliseren van de hoeveelheid parkeren heeft.

*6.2 De Meent is niet meer inzetbaar voor evenementen*

Doordat het parkeerterrein ingezet wordt voor meer parkeren is dit niet meer bruikbaar voor evenementen.

## Beslispunt 7: Voor nieuwe parkeerlocaties op afstand gaat de gemeente actief gronden verwerven

Argumenten

*7.1 het verwerven van extra gronden voor parkeerlocaties op afstand blijft een mogelijkheid*

De mogelijke extra parkeerlocaties voor woningbouw op andere locaties (op afstand) zijn voornamelijk gelegen op particulier terrein. Dit zijn complexe verwervingslocaties, waar bij de particuliere eigenaren geen interesse is om hieraan mee te werken. Er gaat dan ook eerst worden gekeken welke mogelijkheden het parkeerterrein De Meent biedt. Uiteraard zijn alternatieve locaties niet uit beeld en worden kansen hiervoor benut. Ook gaat de gemeente samen met het ziekenhuis een gezamenlijke ruimtelijke en financiële verkenning doen naar het huidige parkeerterrein.

Kanttekening

*7.1 onvoldoende parkeerplaatsen zijn een beperking voor het aantal woningen in het centrum*

Als er onvoldoende parkeerplaatsen zijn, dan betekent dit dat er ook minder woningen of minder vergroening kan worden gerealiseerd.

## Beslispunt 8: In het openbaar gebied moet ruimte zijn voor centrumbezoekers die met andere vervoersmiddelen dan de eigen auto komen

Argumenten

*8.1 het moet voor bezoekers van het centrum, die niet met de eigen auto komen, aantrekkelijk zijn om te blijven komen*

Er moeten voldoende faciliteiten voor fietsers, deelauto's e.d. in het centrum van Geldrop aanwezig zijn om het aantrekkelijk te houden om het centrum te bezoeken. In de woningbouwplannen wordt hier al rekening mee gehouden doordat er bijvoorbeeld in de parkeernormen voor nieuwe woningen fietsparkeren is opgenomen en korting kan worden verkregen bij deelmobiliteit. Er zal dan ook worden onderzocht waar er nieuwe voorzieningen in openbare ruimte moeten komen.

Kanttekening

*8.1 eventuele extra voorzieningen brengen extra kosten met zich mee*

De benodigde extra voorzieningen kunnen extra middelen vragen. Deze worden dan ook in beeld gebracht.

## Beslispunt 9: Ondergronds parkeren is mogelijk, met uitzondering van Bezorgershof, mits er geen extra kosten voor de gemeente bijkomen

Argumenten

*9.1 ondergronds parkeren zorgt voor een aantrekkelijkere openbare ruimte*

De kosten voor ondergronds parkeren voor bewoners van de toekomstige woningbouw op Marktplein en Postkantoorlocatie zijn opgenomen in de WBI-subsidie. Dit is ruimtelijk ook in te passen en zorgt voor een beter en aantrekkelijker leefklimaat in de openbare ruimte.

*9.2 ondergronds parkeren op Bezorgershof heeft geen draagvlak*

In de subsidieaanvraag voor de locatie Bezorgershof is ondergronds parkeren ook mee gerekend. Er is, met name bij de bestaande ondernemers en bewoners, geen draagvlak voor een ondergrondse parkeervoorziening. De opgenomen kosten voor ondergronds parkeren zouden kunnen worden ingezet op de locatie De Meent. Mocht dat leiden tot onvoldoende parkeerplekken, dan betekent dat een beperking in de woningaantallen voor o.a. Bezorgershof.

Kanttekening

*9.1 het realiseren van ondergronds parkeren voor alle openbare parkeerlocaties in het centrum kost extra geld*

Het ondergronds aanleggen van alle parkeerplaatsen in het centrum, dus zowel die van de bewoners als die voor bezoekers, kost extra geld, dat momenteel niet beschikbaar is. Dat betekent dat er alleen ondergronds parkeren kan worden gerealiseerd bij het Marktplein en Postkantoorlocatie.

*9.2 de openbare ruimte kan niet voldoende klimaatadaptief worden ingericht*

Omdat onvoldoende middelen beschikbaar zijn om overal ondergronds parkeren te realiseren, gaat dit ten koste van de ruimte voor groen. Het volledig opvangen van de gevolgen van klimaatverandering zoals wateropvang, hittestress e.d. is dan niet meer mogelijk. Hierdoor kan schade ontstaan aan voorzieningen maar ook aan de gezondheid van inwoners.

## Beslispunt 10: Voor evenementen zijn meerdere locaties in het centrum geschikt en voor grotere evenementen wordt Dommeldalseweg als uitgangspunt genomen

Argumenten

*10.1 evenementen kunnen verspreid worden over verschillende locaties in en om het centrum*

Het cultuurplein, horecaplein en marktplein zijn gezamenlijk bruikbaar voor evenementen. Daarnaast is het uitgangspunt dat de Dommeldalseweg ingezet wordt voor grotere evenementen. Belangrijk is dan wel om te weten wat het ruimtegebruik en de randvoorwaarden hiervoor zijn. Dat wordt dan ook onderzocht

*10.2 de herontwikkeling van het marktplein met winkels en woningbouw is bepalend voor de ruimte die overblijft voor evenementen*

De herontwikkeling van het marktplein met winkels, woningen en openbare ruimte lijkt van de grond te gaan komen. De betrokken partijen in het gebied hebben aangegeven graag met de gemeente stappen te willen zetten voor herontwikkelingsplannen. Dat moet leiden tot een intentieafspraak, die komende maanden moet worden gesloten. Op basis van die intentie worden de plannen verder vormgegeven.

De herontwikkeling van het marktplein, met 2 supermarkten en ruim 150 woningen met ondergronds parkeren, is een complexe ruimtelijk opgave. Tijdens de nieuwbouw van de supermarkten is het noodzakelijk dat de supermarkten open blijven. Dat betekent dat in het gebied een “ schuifpuzzel” moet worden gemaakt, waarmee nieuwbouw en sloop elkaar op een slimme wijze opvolgen, om uiteindelijk een nieuwe ruimtelijke structuur te realiseren met een goede ruimtelijke leefomgeving. De herontwikkelingsplannen, die samen met de betrokken marktpartijen worden gemaakt, bepalen uiteindelijk de gebruiksmogelijkheden van het marktplein voor de kleinere evenementen.

Kanttekening

*10.1 het herinrichten van de Dommeldalseweg voor grotere evenementen brengt extra kosten met zich mee*

De huidige Dommeldalseweg is nog niet geschikt voor grotere evenementen. Er wordt dan ook in beeld gebracht welke aanpassingen er nodig zijn en welke kosten dit met zich mee gaat brengen.

*10.2 het huidige en toekomstige marktplein kan mogelijk (tijdelijk) niet meer worden ingezet voor evenementen*

Het huidige marktplein wordt momenteel ingezet voor de weekmarkt en kermis. Na de herontwikkelingsplannen zal dit mogelijk alleen in aangepaste vorm kunnen. Ook tijdens de bouwperiode kan dit betekenen dat evenementen gedurende een bepaalde periode op een andere locatie moeten plaatsvinden.