

Samenvatting ingevulde gegevens

Zaak informatie

Zaak nummer 1963370

Registratiedatum 29 december 2023 12:20

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres [REDACTED]

Indiener

Naam [REDACTED]

Adres [REDACTED]

E-mailadres [REDACTED]

Telefoonnummer [REDACTED]

Ingevulde waardes voor

U maakt bezwaar tegen: Een besluit

Dient u bezwaar in
namens uzelf? Ja

Uw brief betreft

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bezorgershof Geldrop' met ingang van 22 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage ligt. Het betreft een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan, dat de (feitelijk) bestaande situatie vastlegt. Daarnaast bevatten de planregels een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan (toekomstige) concrete initiatieven. U kunt het ontwerpbestemmingsplan inzien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer is NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01. Tevens kunt u de papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan tijdens openingstijden inzien in de publiekshal van het gemeentehuis aan de Meent 2 in Geldrop.

Brief gericht aan College van Burgemeester en Wethouders

Wat is de datum van het
besluit waartegen u
bezwaar maakt? 29-12-2023

Wat is het zaaknummer
van dat besluit? 177101

Beschrijf het besluit waar
u bezwaar tegen maakt.

Zie bovenstaande. Er zal gebouwd kunnen worden aan het Bezorgershof, waardoor het uitzicht van de huidige huurders aan de Langstraat 22a ontnomen wordt.

Waarom maakt u
bezwaar?

Zie bovenstaande. Dit zal het leefgenot van de huurders, die nu een ruim terras met zon hebben en uitzicht op de kerk hebben ontnemen. Consequentie: dalende kans op verhuur, dalende kans op maandhuur en derhalve dalende inkomsten. Plus: de huidige winkel van Maarten Martin/Health shop aan de Langstraat 24 en Bezorgershof 2 zal daardoor enkel 1 hoofdingang hebben (nu zijn er 2 ingangen). Plus: Livano aan de Langstraat 22 zal minder lichtinval hebben, omdat de lichtkoepel door de bebouwing mogelijk minder licht doorlaat. Kortom: onze 3 huurders kunnen daar nadeel van ondervinden, met negatieve gevolgen voor ons als verhuurder. Ik spreek over ons inclusief mijzelf: mijn 2 andere zussen. Ik ben zaakbehartiger met bevoegdheid te tekenen/bezwaar aan te tekenen.

Wilt u dat de gemeente u
uitnodigt om meer te
vertellen over het
bezwaar?

Ja

Wilt u bijlagen
meesturen?

Nee, ik wil geen bijlagen meesturen

Hoe wilt u verder op de
hoogte gehouden
worden?

Digitaal én per post

U wilt digitaal én per post
op de hoogte gehouden
worden. Vul hier uw
postadres in;

[REDACTED] Graag een bevestiging van dit
bezwaar.

Ik verklaar deze gegevens
naar waarheid te hebben
ingevuld

Ja, dat verklaar ik

Telefoonnummer:

[REDACTED]

E-mailadres:

[REDACTED]

HOOGLANDER

Gemeente Geldrop - Mierlo
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

AANTEKENEN

Helmond, 22 januari 2024

Onze ref. : D20231233 [REDACTED] / Gemeente Geldrop-Mierlo

Uw ref. :

Behandelaar : [REDACTED]

E-mail direct : [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Namens mijn cliënt, [REDACTED], wonende aan de [REDACTED]
[REDACTED] dien ik hierbij zienswijzen in tegen het door u vastgestelde
ontwerpbestemmingsplan "Bezorgershof Geldrop".

Op 22 december 2023 heeft u een ontwerp voor dit bestemmingsplan bekend gemaakt. Tot 2 februari 2024 kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die gelegenheid maakt cliënt graag gebruik.

Inleiding

Cliënt is eigenaar van het pand aan de Langstraat 10 (5664 GG) te Geldrop. Op deze locatie is het ontwerpbestemmingsplan 'Bezorgershof Geldrop' ter inzage gelegd. Het pand waar cliënt eigenaar van is, is gelegen binnen dit plangebied. Dit plan maakt een pocketpark mogelijk aan de achterzijde van het pand van cliënt. Daarmee gaat er een deel van het perceel van cliënt verloren. Ook wordt cliënt beperkt in de gebruiksmogelijkheden van het pand. Cliënt kan zich hier niet mee verenigen.

HOOGLANDER

Zienswijzen

Clïënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Clïënt licht dit hieronder nader toe.

1. Belangen van cliënten

Clïënt is eigenaar van het perceel aan de Langstraat 10 te Geldrop. Dit betreft het perceel kadastraal bekend, gemeente Geldrop, sectie D, nummer 6190. Hij verhuurt dit perceel ten behoeve van horeca. In de toekomst kan het ook ten behoeve van andere doeleinden dan horeca worden verhuurd en gebruikt. Het pand betreft een monumentaal pand met een mooie uitstraling. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een mooie tuin. Dit pand is gelegen in het centrum van Geldrop. Daarnaast beschikt het pand over eigen parkeerplaatsen aan de achterzijde, waardoor het pand optimaal bereikbaar is.

Uw gemeente is voornemens om een pocketpark te realiseren achter het pand van cliënt. Daarvoor moet een deel van het pand aan de Langstraat 8 worden gesloopt. Tevens heeft uw gemeente daarvoor een deel van het perceel van mijn cliënt nodig, waaronder de tuin en de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand. De ontwikkelingen rondom het pocketpark zijn weergegeven op onderstaande afbeelding:

Locaties in ontwikkeling

- Heuvel 24
- Breuwegendiel 26
- Langstraat 10
 - Langstraat 6
 - Pocketpark, met nieuwe doorgangen naar Heuvel en Langstraat
- Nieuwe doorgang naar de Heuvel, ter hoogte van Pakkeste en naast de Langstraat, ter hoogte van Ot en Sen
- Nieuwe inruising perceel van Langstraat 10, met een nieuw centraal groen Pocketpark, met aansluitend gebouw voor Langstraat 10
- Meer ruimte om te vertéyven rondom de rode Beuk
- Nieuwe onduidelijk en herpas (ontbreken parkeerplaats Heuvel 24)
- Ontwikkeling Ot en Sen
- Mogelijkheden van en of gebouwen te overtuigen en Prognosepunt



Fig. 1-3 Locaties in ontwikkeling

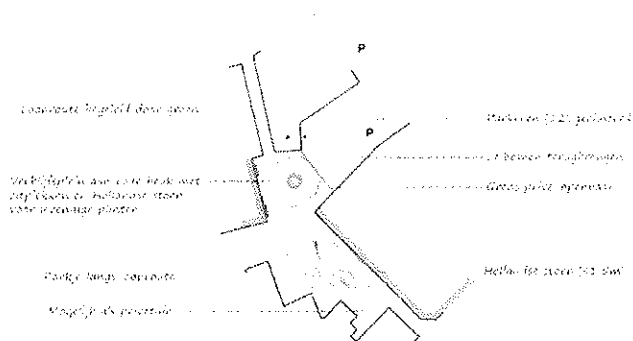


Fig. 1-4 Map van de ontwikkeling

HOOGLANDER

Op dit moment wordt de mogelijkheid geboden om via de achterzijde het pand te betreden. Er staan veel bomen op het perceel. In de nieuwe situatie wordt deze mogelijkheid weggenomen door de komst van het pocketpark aan de achterzijde van het pand. De huidige huurder van het pand, zijnde exploitant van een horecaonderneming, ontvangt een groot deel van zijn omzet middels afhaal van maaltijden. De klanten van deze onderneming komen via de achterzijde aan het pand binnen, om daar de maaltijden af te halen. Door de komst van het pocketpark is niet het meer mogelijk om via de achterkant het pand te betreden. Dit leidt dus tot een vermindering van de omzet. De verhuur van het pand is daardoor minder interessant, waardoor cliënt in een slechtere positie komt te verkeren. Cliënt kan zich hiermee niet verenigen.

2. Goede ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

U hebt in het ontwerpbestemmingplan onvoldoende blijkt gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënt onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

3. Bestemming

Op grond van de beheersverordening "Kern Geldrop", vastgesteld op 15 mei 2017, valt het perceel aan de Langstraat 10 binnen 'besluitvlak 1': "Centrum Geldrop". Op grond van artikel 2 van de

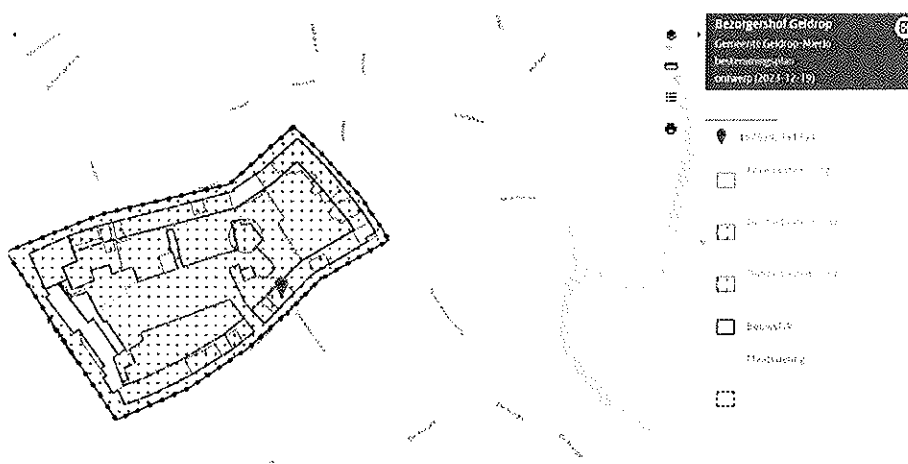
HOOGLANDER

planregels van de beheersverordening zijn de nadere bestemmingen opgenomen in bijlage 1 van de beheersverordening. Op grond van bijlage 1 heeft de locatie van cliënt de bestemming 'Centrumdoeleinden 1 C1', zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. De locatie van cliënt is aangeduid met een blauw rondje.



Bestemming 'Centrumdoeleinden 1 C1', onder de beheersverordening Kern Geldrop.

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Bezorgershof Geldrop' krijgt de locatie de bestemming 'Centrum – 1'. Echter, ook een deel van het perceel wat eerst de bestemming 'Centrumdoeleinden 1 C1' had, wordt nu 'Verkeer'.



Bestemmingsplan 'Bezorgershof Geldrop' met bestemming 'Centrum – 1'

HOOGLANDER

4. Maximale mogelijkheden van het plan

Zoals hierboven aangegeven krijgt de locatie de bestemming 'Centrum – 1'. Op grond van artikel 3.1 van de planregels zijn de gronden bestemd voor:

a. op de begane grond:

- 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte detailhandel binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;*
- 2. horeca in de categorieën 1, 2 en 3;*
- 3. kantoren met baliefunctie;*
- 4. publieksverzorgende ambacht en dienstverlening;*

b. op de verdieping:

- 1. wonen, met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.5.1;*
- 2. aan huis verbonden beroepen bij woningen;*
- 3. bestaande kantoren;*
- 4. bestaande horeca in de categorieën 1, 2 en 3;*

Op grond van vaste jurisprudentie geldt dat het bestuursorgaan de maximale planologische mogelijkheden moet onderzoeken. Daarbij moet gekeken worden naar de maximale mogelijkheden van een bestemming en niet naar de beoogde uitvoering van een bestemming.¹ Cliënten zijn van mening dat bij het voorgenomen bestemmingsplan ten onrechte niet uitgegaan is van de maximale mogelijkheden van dit plan.

Op dit moment is er een horecazaak gevestigd op de begane grond van het pand, en de bovenverdieping wordt gebruikt ten behoeve van wonen. In de toekomst is het mogelijk om het betreffende pand aan de Langstraat 10 aan een ander bedrijf te verhuren. Het is onder andere mogelijk om in dit pand een kantoor met baliefunctie te vestigen, of detailhandel, onder bepaalde voorwaarden. Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is hier onvoldoende rekening mee gehouden. Zo is er onder andere onvoldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte.

¹ ABRvS, 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:821.

HOOGLANDER

5. Parkeren

Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt geen verkeers- of parkeeronderzoek ten grondslag. Wel is in de toelichting bij het bestemmingsplan een en ander opgenomen over parkeren en verkeer. Daarin wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan. Cliënt is van mening dat de parkeerbehoefte onvoldoende is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij het ontwerpbestemmingsplan moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan. Zoals onder punt 3 weergegeven is dat hier niet het geval. Aan de achterzijde van het pand zijn op dit moment parkeerplaatsen aanwezig, waar de gasten van de horecaonderneming parkeren, en vervolgens via de achterzijde naar binnen kunnen lopen. Deze mogelijkheid verdwijnt met de komst van het pocketpark. Daardoor komt er een tekort aan parkeerplaatsen voor de locatie van cliënt, maar ook in het algemeen voor het plan. Daar komt bij dat ook de bereikbaarheid (inclusief de privéparkeergelegenheid) van het pand wordt beperkt. De parkeerbehoefte is onvoldoende berekend en meegenomen in de besluitvorming.

Conclusie

Ik verzoek u bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan rekening te houden met de zienswijze van cliënt. Cliënt verzoekt u dan ook om de zienswijze niet vast te stellen c.q. zodanig gewijzigd vast te stellen dat er aan alle vorenstaande zienswijzen van cliënt wordt voldaan.

Met vriendelijke groet,
Hooglander B.V.

A handwritten signature in blue ink, followed by a large black rectangular redaction box covering several lines of text.

Advocaat

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.

G E M E E N T E GELDROP - MIERLO
Ingek 25 JAN. 2024
No
Afd
Kopie weth./Afd

Geldrop, 23 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bezorgershof
ID-code: NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbesluit voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor Bezorgershof in Geldrop. De plannen die zijn gepresenteerd worden gebaseerd op een aantal aannames die in onze ogen niet juist zijn. Hieronder treft u onderbouwd aan waarom wij het niet eens zijn met dit plan.

Plannen voor de 'binnenring'

Er zijn concrete plannen om aan het Bezorgershof een totaal van 110 nieuwe woningen te realiseren. Dit enorme aantal woningen op een relatief klein oppervlakte betekent automatisch dat de gebouwen de hoogte in dienen te gaan. Er wordt gesproken over een hoogte van 4 verdiepingen. Dit zal het open karakter van het plein negatief beïnvloeden.

Door deze hoogbouw zal de hoeveelheid licht door direct zonlicht negatief worden beïnvloed. Er zal sprake zijn van onaanvaardbare schaduwwerking (conform TNO-normen) voor bestaande woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit dient meegenomen te worden in de ontwerpbesluiten voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals het er nu op lijkt is in de ingediende plannen hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Parkeerplaatsen

Het plan geeft aan dat er nog geen concreet besluit is genomen over de parkeerplaatsen die alle woningen dienen te krijgen. Later zal het college hierop beslissen. Parkeren is een belangrijk element bij een woning. Als bij het eerste plan al duidelijk is dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn, dan gaat de uitvoering van het plan daar al de verkeerde richting in. Het Bezorgershof heeft parkeerplaatsen die gebruikt worden door winkelend publiek. Daarnaast wordt het gebruikt door de bewoners die reeds aan de Bezorgershof woonachtig zijn. Door de bouw van nog eens 110 nieuwe woningen dienen conform de geldende normen daar nog tussen de

150 a 220 parkeerplaatsen bij te komen (uitgaande van 1.3 tot 2 parkeerplaatsen per woning). Dat hier geen ruimte voor is, is nu al duidelijk. Dit maakt dit plan bij voorbaat al zeer moeilijk uitvoerbaar. Dat dit gaat leiden tot parkeerproblemen en chaos zal duidelijk zijn.

Conclusie

De noodzaak om nieuwe woningen te bouwen is reëel en wordt ook niet bestreden. De plek in combinatie met de aantallen is echter wel iets wat niet goed uitgedacht is. De locatie is simpelweg te klein en te smal om zoveel huizen op te ontwikkelen. Dit zal ook de directe omgeving negatief beïnvloeden.

Daarom roepen wij u op om niet in te stemmen met dit ontwerpbesluit bestemmingsplan Bezorgershof.

Vriendelijke groet

A blacked-out signature consisting of two horizontal strokes, likely representing a name and a title or position.

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

4.

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek	25 JAN. 2024
No	
Afd	
Kopie weth./Afd	

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Geldrop, 22 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bezorgershof
ID-code: NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbesluit voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor Bezorgershof in Geldrop. De plannen die zijn gepresenteerd worden gebaseerd op een aantal aannames die in onze ogen niet juist zijn. Hieronder treft u onderbouwd aan waarom wij het niet eens zijn met dit plan.

Plannen voor de 'binnenring'

Er zijn concrete plannen om aan het Bezorgershof een totaal van 110 nieuwe woningen te realiseren. Dit enorme aantal woningen op een relatief klein oppervlakte betekent automatisch dat de gebouwen de hoogte in dienen te gaan. Er wordt gesproken over een hoogte van 4 verdiepingen. Dit zal het open karakter van het plein negatief beïnvloeden.

Door deze hoogbouw zal de hoeveelheid licht door direct zonlicht negatief worden beïnvloed. Er zal sprake zijn van onaanvaardbare schaduwwerking (conform TNO-normen) voor bestaande woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit dient meegenomen te worden in de ontwerpbesluiten voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals het er nu op lijkt is in de ingediende plannen hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Parkeerplaatsen

Het plan geeft aan dat er nog geen concreet besluit is genomen over de parkeerplaatsen die alle woningen dienen te krijgen. Later zal het college hierop beslissen. Parkeren is een belangrijk element bij een woning. Als bij het eerste plan al duidelijk is dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn, dan gaat de uitvoering van het plan daar al de verkeerde richting in. Het Bezorgershof heeft parkeerplaatsen die gebruikt worden door winkelend publiek. Daarnaast wordt het gebruikt door de bewoners die reeds aan de Bezorgershof woonachtig zijn. Door de bouw van nog eens 110 nieuwe woningen dienen conform de geldende normen daar nog tussen de 150 a 220 parkeerplaatsen bij te komen (uitgaande van 1.3 tot 2 parkeerplaatsen per

woning). Dat hier geen ruimte voor is, is nu al duidelijk. Dit maakt dit plan bij voorbaat al zeer moeilijk uitvoerbaar. Dat dit gaat leiden tot parkeerproblemen en chaos zal duidelijk zijn.

Conclusie

De noodzaak om nieuwe woningen te bouwen is reëel en wordt ook niet bestreden. De plek in combinatie met de aantallen is echter wel iets wat niet goed uitgedacht is. De locatie is simpelweg te klein en te smal om zoveel huizen op te ontwikkelen. Dit zal ook de directe omgeving negatief beïnvloeden.

Daarom roepen wij u op om niet in te stemmen met dit ontwerpbesluit bestemmingsplan Bezorgershof.

Vriendelijke groet

A large black rectangular redaction mark covers the signature and name of the sender. Above it, a smaller black rectangular redaction mark covers a line of text, likely a title or address.

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek.	25 JAN. 2024
No	
Afd	
Kopie weth./Afd	

Geldrop, 22 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bezorgershof
ID-code: NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbesluit voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor Bezorgershof in Geldrop. De plannen die zijn gepresenteerd worden gebaseerd op een aantal aannames die in onze ogen niet juist zijn. Hieronder treft u onderbouwd aan waarom wij het niet eens zijn met dit plan.

Plannen voor de 'binnenring'

Er zijn concrete plannen om aan het Bezorgershof een totaal van 110 nieuwe woningen te realiseren. Dit enorme aantal woningen op een relatief klein oppervlakte betekent automatisch dat de gebouwen de hoogte in dienen te gaan. Er wordt gesproken over een hoogte van 4 verdiepingen. Dit zal het open karakter van het plein negatief beïnvloeden.

Door deze hoogbouw zal de hoeveelheid licht door direct zonlicht negatief worden beïnvloed. Er zal sprake zijn van onaanvaardbare schaduwwerking (conform TNO-normen) voor bestaande woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit dient meegenomen te worden in de ontwerpbesluiten voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals het er nu op lijkt is in de ingediende plannen hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Parkeerplaatsen

Het plan geeft aan dat er nog geen concreet besluit is genomen over de parkeerplaatsen die alle woningen dienen te krijgen. Later zal het college hierop beslissen. Parkeren is een belangrijk element bij een woning. Als bij het eerste plan al duidelijk is dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn, dan gaat de uitvoering van het plan daar al de verkeerde richting in. Het Bezorgershof heeft parkeerplaatsen die gebruikt worden door winkelend publiek. Daarnaast wordt het gebruikt door de bewoners die reeds aan de Bezorgershof woonachtig zijn. Door de bouw van nog eens 110 nieuwe woningen dienen conform de geldende normen daar nog tussen de

150 a 220 parkeerplaatsen bij te komen (uitgaande van 1.3 tot 2 parkeerplaatsen per woning). Dat hier geen ruimte voor is, is nu al duidelijk. Dit maakt dit plan bij voorbaat al zeer moeilijk uitvoerbaar. Dat dit gaat leiden tot parkeerproblemen en chaos zal duidelijk zijn.

Conclusie

De noodzaak om nieuwe woningen te bouwen is reëel en wordt ook niet bestreden. De plek in combinatie met de aantallen is echter wel iets wat niet goed uitgedacht is. De locatie is simpelweg te klein en te smal om zoveel huizen op te ontwikkelen. Dit zal ook de directe omgeving negatief beïnvloeden.

Daarom roepen wij u op om niet in te stemmen met dit ontwerpbesluit bestemmingsplan Bezorgershof.

Vriendelijke groet



Gemeente Geldrop-Mierlo

t.a.v. Gemeenteraad Geldrop-Mierlo

Postbus 10101

5660 GA Geldrop

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek	25 JAN. 2024
No	
Afd	
Kopie weth./Afd.	

Geldrop, 22 januari 2024

Persoonlijk afgeleverd aan de balie

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bezorgershof
ID-code: NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geacht leden van de gemeenteraad,

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbesluit voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor Bezorgershof in Geldrop. De plannen die zijn gepresenteerd worden gebaseerd op een aantal aannames die in onze ogen niet juist zijn. Hieronder treft u onderbouwd aan waarom wij het niet eens zijn met dit plan.

Plannen voor de 'binnenring'

Er zijn concrete plannen om aan het Bezorgershof een totaal van 110 nieuwe woningen te realiseren. Een enorm aantal woningen op een relatief klein oppervlakte midden in het centrum. Er wordt gesproken over een hoogte van 4 of zelfs 5 verdiepingen per gebouw. Dat dit het complete aanzicht van het plein en alle omringende panden ernstig doet veranderen zal geen verrassing zijn. Door deze hoogbouw zal de hoeveelheid licht door direct zonlicht negatief worden beïnvloed. Er zal sprake zijn van onaanvaardbare schaduwwerking (conform TNO-normen) voor bestaande woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit dient meegenomen te worden in de ontwerpbesluiten voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals het er nu op lijkt is in de ingediende plannen hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Parkeerplaatsen

Het plan geeft aan dat er nog geen concreet besluit is genomen over de parkeerplaatsen die alle woningen dienen te krijgen. Later zal het college hierop beslissen. Parkeren is een belangrijk element bij een woning. Als bij het eerste plan

al duidelijk is dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn, dan gaat de uitvoering van het plan daar al de verkeerde richting in. Het Bezorgershof heeft parkeerplaatsen die gebruikt worden door winkelend publiek. Daarnaast wordt het gebruikt door de bewoners die reeds aan het Bezorgershof woonachtig zijn. Door de bouw van nog eens 110 nieuwe woningen dienen conform de geldende normen daar nog tussen de 150 a 220 parkeerplaatsen bij te komen (uitgaande van algemeen aanvaarde norm van 1.3 tot 2 parkeerplaatsen per woning). Dat hier geen ruimte voor is, is nu al duidelijk. Dit maakt dit plan bij voorbaat al zeer moeilijk uitvoerbaar. En dit zal onherroepelijk tot verkeersproblemen gaan leiden.

Conclusie

De noodzaak om nieuwe woningen te bouwen is reëel en wordt ook niet bestreden. De plek in combinatie met de aantallen is echter wel iets wat niet goed uitgedacht is. De locatie is simpelweg te klein en te smal om zoveel huizen op te ontwikkelen. Naast het parkeerprobleem zal ook het aanzicht en de lichtinval bij bestaande woningen ernstig worden aangetast door deze plannen.

Daarom roepen wij u op om niet in te stemmen met dit ontwerpbesluit bestemmingsplan Bezorgershof.

Vriendelijke groet

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.A thick, solid black horizontal line used to redact information, likely a name or title.

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

7

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek	25 JAN. 2024
No	
Afd	
Kopie weth./Afd	

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Geldrop, 24 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bezorgershof
ID-code: NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbesluit voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor Bezorgershof in Geldrop. De plannen die zijn gepresenteerd worden gebaseerd op een aantal aannames die in onze ogen niet juist zijn. Hieronder treft u onderbouwd aan waarom wij het niet eens zijn met dit plan.

Plannen voor de 'binnenring'

Er zijn concrete plannen om aan het Bezorgershof een totaal van 110 nieuwe woningen te realiseren. Dit enorme aantal woningen op een relatief klein oppervlakte betekent automatisch dat de gebouwen de hoogte in dienen te gaan. Er wordt gesproken over een hoogte van 4 verdiepingen. Dit zal het open karakter van het plein negatief beïnvloeden.

Door deze hoogbouw zal de hoeveelheid licht door direct zonlicht negatief worden beïnvloed. Er zal sprake zijn van onaanvaardbare schaduwwerking (conform TNO-normen) voor bestaande woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit dient meegenomen te worden in de ontwerpbesluiten voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals het er nu op lijkt is in de ingediende plannen hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Parkeerplaatsen

Het plan geeft aan dat er nog geen concreet besluit is genomen over de parkeerplaatsen die alle woningen dienen te krijgen. Later zal het college hierop beslissen. Parkeren is een belangrijk element bij een woning. Als bij het eerste plan al duidelijk is dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn, dan gaat de uitvoering van het plan daar al de verkeerde richting in. Het Bezorgershof heeft parkeerplaatsen die gebruikt worden door winkelend publiek. Daarnaast wordt het gebruikt door de bewoners die reeds aan de Bezorgershof woonachtig zijn. Door de bouw van nog eens 110 nieuwe woningen dienen conform de geldende normen daar nog tussen de

150 a 220 parkeerplaatsen bij te komen (uitgaande van 1.3 tot 2 parkeerplaatsen per woning). Dat hier geen ruimte voor is, is nu al duidelijk. Dit maakt dit plan bij voorbaat al zeer moeilijk uitvoerbaar. Dat dit gaat leiden tot parkeerproblemen en chaos zal duidelijk zijn.

Conclusie

De noodzaak om nieuwe woningen te bouwen is reëel en wordt ook niet bestreden. De plek in combinatie met de aantallen is echter wel iets wat niet goed uitgedacht is. De locatie is simpelweg te klein en te smal om zoveel huizen op te ontwikkelen. Dit zal ook de directe omgeving negatief beïnvloeden.

Daarom roepen wij u op om niet in te stemmen met dit ontwerpbesluit bestemmingsplan Bezorgershof.

Vriendelijke groet

A black rectangular redaction box covers the signature and name of the sender.

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

8.

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek	25 JAN. 2024
No	
Afd	
Kopie weth./Afd.	

Geldrop, 22 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bezorgershof
ID-code: NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbesluit voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor Bezorgershof in Geldrop. De plannen die zijn gepresenteerd worden gebaseerd op een aantal aannames die in onze ogen niet juist zijn. Hieronder treft u onderbouwd aan waarom wij het niet eens zijn met dit plan.

Plannen voor de 'binnenring'

Er zijn concrete plannen om aan het Bezorgershof een totaal van 110 nieuwe woningen te realiseren. Dit enorme aantal woningen op een relatief klein oppervlakte betekent automatisch dat de gebouwen de hoogte in dienen te gaan. Er wordt gesproken over een hoogte van 4 verdiepingen. Dit zal het open karakter van het plein negatief beïnvloeden.

Door deze hoogbouw zal de hoeveelheid licht door direct zonlicht negatief worden beïnvloed. Er zal sprake zijn van onaanvaardbare schaduwwerking (conform TNO-normen) voor bestaande woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit dient meegenomen te worden in de ontwerpbesluiten voor aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals het er nu op lijkt is in de ingediende plannen hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Parkeerplaatsen

Het plan geeft aan dat er nog geen concreet besluit is genomen over de parkeerplaatsen die alle woningen dienen te krijgen. Later zal het college hierop beslissen. Parkeren is een belangrijk element bij een woning. Als bij het eerste plan al duidelijk is dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn, dan gaat de uitvoering van het plan daar al de verkeerde richting in. Het Bezorgershof heeft parkeerplaatsen die gebruikt worden door winkelend publiek. Daarnaast wordt het gebruikt door de bewoners die reeds aan de Bezorgershof woonachtig zijn. Door de bouw van nog eens 110 nieuwe woningen dienen conform de geldende normen daar nog tussen de

150 a 220 parkeerplaatsen bij te komen (uitgaande van 1.3 tot 2 parkeerplaatsen per woning). Dat hier geen ruimte voor is, is nu al duidelijk. Dit maakt dit plan bij voorbaat al zeer moeilijk uitvoerbaar. Dat dit gaat leiden tot parkeerproblemen en chaos zal duidelijk zijn.

Conclusie

De noodzaak om nieuwe woningen te bouwen is reëel en wordt ook niet bestreden. De plek in combinatie met de aantallen is echter wel iets wat niet goed uitgedacht is. De locatie is simpelweg te klein en te smal om zoveel huizen op te ontwikkelen. Dit zal ook de directe omgeving negatief beïnvloeden.

Daarom roepen wij u op om niet in te stemmen met dit ontwerpbesluit bestemmingsplan Bezorgershof.

Vriendelijke groet

A large, solid black rectangular redaction box covers the signature and name of the sender. Below the main redaction, there are two smaller, separate black redaction marks.

28 januari 2024

Betreft: zienswijze t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" – projectnummer P06463 / IMRO identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte medewerker,

Hierbij maak ik mijn zienswijze t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" kenbaar.

Ik ben de eigenaresse van appartement Heuvel 25A te Geldrop. Ik heb begrepen dat er begin januari jl. een informatieavond is geweest omtrent "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" waarbij duidelijk is geworden dat er op het laatste moment een wijziging is doorgevoerd in het bestemmingsplan en wel de volgende.

De kadastrale percelen 5123 en 5918 waren in alle eerdere plannen als parkeerlocatie ingetekend. Bij de laatste aanpassingen is dit plotseling veranderd naar bebouwing! Het getuigt naar mijn mening van onbehoorlijk bestuur om een dergelijke ingrijpende wijziging op het allerlaatste moment in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen. Deze aanpassing betekent dat deze percelen tot 15 meter hoogte bebouwd zouden mogen worden. Dit zou een zeer groot negatief effect hebben op het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122) en dus op mijn appartement gelegen op de eerste verdieping.

Het appartement Heuvel 25A zal bij het uitvoeren van bovenvermelde bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht worden ontnomen. Het genot van het huidige dakterras wordt daarmee tot een minimaal en onaanvaardbaar niveau teruggebracht. Immers, direct aan het dakterras kan vanuit die positie een blinde muur worden opgetrokken van wel 12 meter hoog. Ook zal bij deze mogelijke bebouwing een (wind) trek ontstaan tussen het huidige appartementencomplex en het mogelijke nieuwe gebouw, hetgeen tot een onaangenaam woon- en leefklimaat zal leiden en ook voor geluidsoverlast kan zorgen. Ook dit zal een behoorlijk negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid van het huidige dakterras en dus van het gehele appartement.

In het bestemmingsplan hebben jullie de mond vol van "creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen de gebouwen", "dorps en kleinschalig karakter/uitstraling", "aantrekkelijk beeld", en dan willen jullie mij opzadelen met een blinde muur tot 12 meter hoogte direct tegen mijn dakterras aan? In het bestemmingsplan staat ook: "Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom rekening moeten worden gehouden met zowel het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.....", maar er wordt op geen enkele manier rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van het bestaande appartementencomplex waar mijn appartement onderdeel van uitmaakt. Op dit moment is er vanuit mijn appartement uitzicht op de waardevolle boom waarover in het bestemmingsplan wordt gerept, maar een bebouwing direct tegen mijn dakterras aan, zal het zicht op deze heel mooie boom ontnemen. Hoezo "Ruimte. Mensen. Toekomst."? Dat geldt blijkbaar niet voor mij als eigenaar van een bestaande woning.

Volgens het bestemmingsplan is "de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Het is daarbij belangrijk dat de dorps schaal en maat behouden blijft. Nieuwbouw aan de binnenzijde is niet dominant ten opzichte van de buitenzijde". Een blinde muur tot 12 meter hoogte direct tegen mijn dakterras aan, is in mijn ogen wel degelijk dominant.

Ik vind het bebouwen van deze twee kavels dan ook zeer ongewenst en onaanvaardbaar. Waardedaling van de woning, beperking van het woon/leef plezier, langdurige bouwbelasting (verkoopbaarheid/schade aan mijn woning?) zijn daarbij de hoofdelementen.

Ik zou dan ook graag zien dat de eerdere plannen op dit punt (louter parkeren zonder bebouwing) worden gehandhaafd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Aan de gemeenteraad
Geldrop-Mierlo

27 januari 2024

Betreft: zienswijze t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" – projectnummer P06463 / IMRO identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte medewerker,

Hierbij maak ik mijn zienswijze t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" kenbaar.

Als eigenaar van appartement Heuvel 25 te Geldrop, heb ik begrepen dat er begin januari jl. een informatieavond is geweest omtrent "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" waarbij duidelijk is geworden dat er op het laatste moment een wijziging is doorgevoerd in het bestemmingsplan en wel de volgende.

De kadastrale percelen 5123 en 5918 waren in alle eerdere plannen als parkeerlocatie ingetekend. Bij de laatste aanpassingen is dit veranderd naar bebouwing. Dit betekent dat deze percelen tot 15 meter hoogte bebouwd zouden mogen worden. Dit zou een zeer groot negatief effect hebben op het naastgelegen appartementen complex (kadastraal perceel 5122).

Als bewoonster van appartement Heuvel 25 zal bij het uitvoeren van bovenvermelde bebouwing 80 tot 90% van het daglicht worden ontnomen. Het genot van het huidige dakterras wordt daarmee tot een minimaal niveau teruggebracht. Omdat direct aan haar dakterras vanuit haar positie een muur kan worden opgetrokken van wel 12 meter hoogte. Hierdoor zal bij deze mogelijke bebouwing een (wind) trek ontstaan tussen het huidige appartementen complex en het mogelijke nieuwe gebouw. Ook zal het creëren van bebouwing tot geluidsoverlast kunnen leiden. Ook dit zal een behoorlijk negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid van het huidige dakterras.

In het bestemmingsplan hebben jullie de mond vol van "creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen de gebouwen", "dorps en kleinschalig karakter/uitstraling", "aantrekkelijk beeld", en dan willen jullie mij opzadelen met een blinde muur tot 12 meter hoogte direct tegen mijn dakterras aan? In het bestemmingsplan staat ook: "Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom rekening moeten worden gehouden met zowel het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.....", maar er wordt op geen enkele manier rekening gehouden met het woon- en leefklimaat voor het bestaande appartementencomplex waar mijn appartement onderdeel van uitmaakt. Op dit moment is er vanuit mijn appartement uitzicht op de waardevolle boom waarover in het bestemmingsplan wordt gerept, maar een bebouwing direct tegen mijn dakterras aan, zal het zicht op deze heel mooie boom ontnemen. Hoezo "Ruimte. Mensen. Toekomst."? Dat geldt blijkbaar niet voor mij als eigenaar van een bestaande woning.

Volgens het bestemmingsplan is "de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Het is daarbij belangrijk dat de dorpse schaal en maat behouden blijft. Nieuwbouw aan de binnenzijde is niet dominant ten opzichte van de buitenzijde". Een blinde muur tot 12 meter hoogte direct tegen mijn dakterras aan, is in mijn ogen wel degelijk dominant.

Ik vind het bebouwen van deze twee kavels dan ook zeer ongewenst. Waardedaling van de woning, beperking van het woon/leef plezier, langdurige bouwbelasting (verkoopbaarheid/schade aan mijn woning?) zijn daarbij de hoofdelementen.

Ik zou dan ook graag zien dat de eerdere plannen op dit punt (louter parkeren zonder bebouwing) worden gehandhaafd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Reacties per mail : [Redacted] (schoonzoon)
Telefonisch [Redacted]

Handtekening

[Redacted signature]

29 januari 2024

Betreft: zienswijze van de Vereniging van Eigenaren Gebouw Heuvel te Geldrop t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" – projectnummer P06463 / IMRO identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Geachte medewerker,

Hierbij maak ik namens de Vereniging van Eigenaren Gebouw Heuvel te Geldrop (hierna: VvE Gebouw Heuvel) de zienswijze t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" kenbaar.

De VvE Gebouw Heuvel heeft begrepen dat er begin januari jl. een informatieavond is geweest omtrent "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" waarbij duidelijk is geworden dat er op het laatste moment een wijziging is doorgevoerd in het bestemmingsplan en wel de volgende.

De kadastrale percelen 5123 en 5918 waren in alle eerdere plannen als parkeerlocatie ingetekend. Bij de laatste aanpassingen is dit plotseling veranderd naar bebouwing! Het getuigt naar mijn mening van onbehoorlijk bestuur om een dergelijke ingrijpende wijziging op het allerlaatste moment in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen. Deze aanpassing betekent dat deze percelen tot 15 meter hoogte bebouwd zouden mogen worden. Dit zou een zeer groot negatief effect hebben op het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122). Van dit appartementencomplex behartigt de VvE Gebouw Heuvel de belangen van de eigenaars.

Het appartementencomplex zal bij het uitvoeren van bovenvermelde bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht worden ontnomen. Het genot van de huidige dakterrassen cq balkons wordt daarmee tot een minimaal en onaanvaardbaar niveau teruggebracht. Immers, direct aan het pand kan vanuit die positie een blinde muur worden opgetrokken van wel 12 meter hoog. Ook zal bij deze mogelijke bebouwing een (wind) trek ontstaan tussen het huidige appartementencomplex en het mogelijke nieuwe gebouw, hetgeen tot een onaangenaam woon- en leefklimaat zal leiden en ook voor geluidsoverlast kan zorgen voor de huidige bewoners. Ook dit zal een aanzienlijk negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid van het gehele appartementencomplex.

In het bestemmingsplan hebben jullie de mond vol van "creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen de gebouwen", "dorps en kleinschalig karakter/uitstraling", "aantrekkelijk beeld", en dan willen jullie de huidige bewoners opzadelen met een blinde muur tot 12 meter hoogte direct tegen het pand aan? In het bestemmingsplan staat ook: "Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom rekening moeten worden gehouden met zowel het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.....", maar er wordt op geen enkele manier rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van de bewoners in het bestaande appartementencomplex. Op dit moment is er vanuit de appartementen uitzicht op de waardevolle boom waarover in het bestemmingsplan wordt gerept, maar een bebouwing direct tegen het appartementencomplex aan, zal het zicht op deze heel mooie boom voor

Volgens het bestemmingsplan is “de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Het is daarbij belangrijk dat de dorpsse schaal en maat behouden blijft. Nieuwbouw aan de binnenzijde is niet dominant ten opzichte van de buitenzijde”. Een blinde muur tot 12 meter hoogte direct tegen het appartementencomplex aan, is in de ogen van de VvE Gebouw Heuvel wel degelijk dominant.

De VvE Gebouw Heuvel zou dan ook graag zien dat de eerdere plannen op dit punt (louter parkeren zonder bebouwing) worden gehandhaafd.

_____ (juridisch VvE gebouw Heuvel te Geldrop)

Mobiel:

12.
getekend voor ontvangst
29-01-2024

Aan: Gemeente Geldrop Mierlo
t.a.v. Afdeling bezwaar

Van: Bewonersbestuur Vereniging van Eigenaars Korte Kerkstraat Oost
Korte Kerkstraat 19
5664 HE Geldrop

Onderwerp: Ontwerp Bestemmingsplan Bezorgershof.

Datum: 29 januari 2024

Geachte medewerk(st)er,

G E M E E N T E GELDROP - MIERLO
Ingek 29 JAN. 2024
No
Afd
Kopie weth /Afd

Naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan Bezorgershof opgesteld door BRO heeft het bewonersbestuur van de Vereniging van Eigenaars Korte Kerkstraat Oost onderstaande vragen:

1. Heeft de gemeente onderzoek laten doen wat de huidige parkeerdruk op het Bezorgershof is, wat de nieuw te bouwen woningen aan extra parkeerdruk oplevert en hoe er vervolgens recht gedaan kan worden aan de 400 meter grens voor bewoners die er nu al wonen? Zo ja? Waar zouden eventuele nieuwe parkeerplekken voor bewoners dan gerealiseerd worden en wie mag waar dan vervolgens parkeren?
2. Gaat de gemeente voor een Bezorgershof waar alleen geparkeerd kan worden door bewoners?
3. Hoe wil de gemeente omgaan met de parkeervergunningen waar onze bewoners op dit moment gebruik van maken?
4. Hoe wil de gemeente in hun nieuwe parkeerbeleid omgaan met de parkeervergunningen waar toekomstige bewoners gebruik van maken?
5. Hoe gaat de gemeente in parkeerbehoefte voorzien voor ouderen en kwetsbaren, dichtbij hun woning? En houdt de gemeente rekening met mobiliteitsmogelijkheden van verschillende doelgroepen bij deze planvorming?

We maken als bestuur van de Vereniging van Eigenaars Korte Kerkstraat Oost bezwaar tegen het Ontwerp Bestemmingsplan Bezorgershof.

De reden dat we bezwaar maken is dat er naar ons idee nog geen helder inzicht is gegeven in de huidige en toekomstige parkeerdruk, de parkeersituatie voor huidige en toekomstige bewoners van het Bezorgershof en daarmee de parkeerproblematiek voor onze bewoners onvoldoende wordt erkend en er onvoldoende concrete oplossingen voor de toekomst worden gegarandeerd.

Wij zien het antwoord van de gemeente graag tegemoet.

In afwachting van uw schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groeten,

Bewonersbestuur Vereniging van Eigenaars Korte Kerkstraat Oost.

Voorzitter

Secretaris

Lid

Lid

13.

Opsteller: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Uw referentie: -
Onze referentie: Bezorgershof 31-01-2024
Inzake: ontwerpbestemmingsplan "Bezorgershof" te Geldrop - Mierlo

Datum: 31-01-2024
Blad 1 van 1

Geachte Gemeenteraad Geldrop - Mierlo,

Mijn zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Bezorgershof" te Geldrop - Mierlo. Indien gewenst staan wij open voor een mondelinge toelichting:

Er is door de Gemeente Geldrop- Mierlo (GGM) / lokale overheid/ MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van o.a. "Bezorgershof" te Geldrop - Mierlo c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op mijn leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) t.g.v. toename aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 te Geldrop (mijn woonadres). De volgende issues/ misstanden zie ik n.a.v "Bezorgershof" incl. alle 10 plannen gepubliceerd december 2023 te Geldrop - Mierlo:

- 1 Extra verkeersbewegingen bij mij t.g.v. wonen, bouwverkeer en ontwikkeling industrie in de regio.
- 2 Ik woon in de sluiproute vanaf voorrangsbocht Bogardeind naar Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. Bij mij op Bogardeind 113 zijn er ongeveer 20.000 verkeersbewegingen per etmaal (en mijn voordeur is maar op 1 m vanaf rijbaan). De sluiproute is beleidsmatig niet de aangewezen rijroute voor het doorgaand verkeer. Echter GGM neemt geen maatregelen.
- 3 Er is momenteel op het Bogardeind gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen geen beperking t.a.v. zwaar verkeer, vervoer gevaarlijke stoffen.
- 4 En mijn eigendommen Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.
- 5 Er loopt al een rechtszaak bij de Raad van State m.b.t. Bogardeind 113, 117 en 119. De uitspraak kan significante gevolgen hebben op alle plannen in de regio.

Ik vind dat iedereen vanuit zijn eigen positie een bijdrage kan leveren om dit megaprobleem richting een 'oplossing' te brengen. En ik ben voor ontwikkeling van de regio (bedrijven en wonen). Echter niet ten koste van verslechtering van mijn gezondheid/ leefmilieu, etc. En Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.

Ter info:

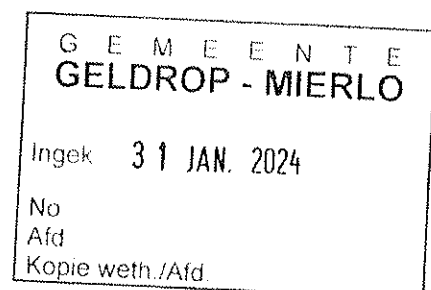
- Ik geef geen toestemming voor berichtgeving via de media of socialmedia in wat voor vorm ook c.q. inhoud mag niet gecommuniceerd en/of verstrekt worden aan derden zonder schriftelijke toestemming. Reden: het is niet mijn taak om medeburgers te informeren over issues/ aandachtsgebieden/ misstanden gesteld in de zienswijze.

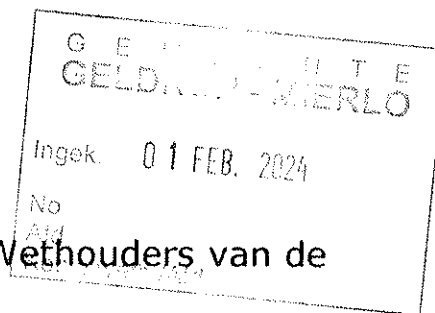
Mijn excuses dat ik genoodzaakt ben plannen ter discussie te stellen omdat GGM geen regeling/ maatregelen wil treffen.

De zienswijze en rechten gaan ook over op onze kinderen en derden die in het bezit komen van onze eigendommen/ investeringen.

Getekend, te Geldrop

Heer [REDACTED]





31 januari 2024

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Betreft: zienswijze t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" – projectnummer P06463 / IMRO identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

Hierbij maak ik mijn zienswijze t.a.v. het "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" kenbaar.

Ik ben de eigenaar en bewoner van het appartement Heuvel 25B te Geldrop alsmede van de enige inpandige garage van het complex (kadastraal perceel 5122). Ik heb begrepen dat er begin januari jl. een informatieavond is geweest omtrent "Bezorgershof te Geldrop Bestemmingsplan Ontwerp" waarbij duidelijk is geworden dat er op het laatste moment een wijziging is doorgevoerd in het bestemmingsplan.

De kadastrale percelen 5123 en 5918 waren in alle eerdere plannen als parkeerlocatie ingetekend. Bij de laatste aanpassingen is dit veranderd in woningbouw.

In mijn gesprek met [REDACTED] en [REDACTED] van 30 januari j.l. hebben zij aangegeven dat parkeren eveneens gehandhaafd is gebleven op bovengenoemde percelen. Mooi.

In mijn telefoongesprek met [REDACTED] en [REDACTED] van 31 januari j.l. hebben we geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan te weinig aandacht is besteed aan de horeca op de begane grond, de onderdoorgang van het complex, het achterterrein van het complex waar mijn appartement en garage onderdeel van uitmaken en aan het gebied rondom de beschermde notenboom.

Daarbij is ook gesproken over de bebouwing achter het complex waar mijn appartement en garage deel van uitmaken en daarbij heb ik aangegeven dat de afstand tussen nieuwe bebouwing en het bestaande complex minstens 10 meter zou

moeten zijn. Dit kan gerealiseerd worden door het bestaande groen te handhaven, aangevuld met bomen van aanzienlijke hoogte, zodat de bewoners van het bestaande complex kunnen blijven genieten zoals dat nu ook het geval is.

Tenslotte, een bouwhoogte van 4 lagen zou betekenen dat mijn uitzicht volledig teniet wordt gedaan dat kan toch niet de bedoeling zijn en is ongewenst en onaanvaardbaar. Voorstel is om in overleg trapsgewijze de opbouw te doen.

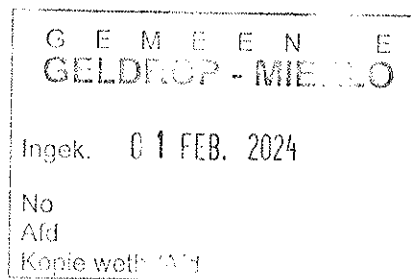
Nog bedankt voor je mail van 30 januari j,l. en je herinnering om te zorgen om 1 februari a.s. bij de balie mijn zienswijze in te leveren en een ontvangst briefje te vragen.

Met vriendelijke groet,

BV Handelspartners Europe

A large black rectangular redaction box covers the signature and contact information of BV Handelspartners Europe.

Aan de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop



Geldrop 31 januari 2024

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Bezorgershof"

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan "Bezorgershof" ligt met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid bij uw raad een zienswijze in te dienen.

Als eigenaar van de panden Heuvel 26, 26 A, 26 B en 26 C, maak ik hierbij aan u een zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan.

Ik heb bezwaar tegen dit ontwerp-bestemmingsplan en dan met name tegen de in het ontwerp-plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders als opgenomen in artikel 11 van de bestemmingsplanregels, welk artikel betrekking heeft op de Algemene wijzigingsregels.

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders onder meer de bevoegdheid om de bestaande bebouwingsregels voor het op de planverbeelding nader bepaald gebied, voornamelijk gelegen aan Bezorgershof, drastisch te veranderen c.q. te verruimen.

Ingevolge de vigerende regels mag in dit gebied thans gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als hiervoor bedoeld dan kan/mag uitgegaan worden van bebouwing met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 11 meter. Dat betekent in dit geval een significante, voor mij onaanvaardbare verruiming van bouw- en goothoogten.

Wanneer gebruik gemaakt gaat worden van bedoelde wijzigingsbevoegdheid dan zou (nieuwe) bebouwing met die hoogten een onaanvaardbare aantasting betekenen voor de privacy van de bewoners van mijn appartementen Heuvel 26, 26B en 26C. Het (vrije) uitzicht van de appartementen zal grotendeels, zo niet in zijn geheel teniet worden gedaan. Ook zal inkijk plaats gaan hebben in en bij deze appartementen.

Daarnaast zal ook bij het pand Heuvel 26A, onaanvaardbare inkijk kunnen plaatshebben. Bovendien zal in bovengenoemde gevallen sprake zijn van een forse beperking van licht- en luchttoetreding.

Kortom, het verruimen van de bebouwingsregels in bovengenoemde zin, waartoe uw raad burgemeester en wethouders een 'vrijbrief' gaat geven, hetgeen op zich al opmerkelijk is omdat de raad toch het hoogste bestuursorgaan bij de gemeente is en zo haar bevoegdheid tot vaststelling van ruimtelijke plannen aan burgemeester en wethouders weggeeft, is voor mij onacceptabel omdat dat in negatieve zin verregaande consequenties heeft voor de bewoners/gebruikers van mijn panden.

Een en ander zal zeker tot een forse waardevermindering van mijn eigendommen leiden. Het is mij bekend dat het mogelijk is dat naar aanleiding van uw besluit een verzoek om

nadeelcompensatie kan worden ingediend bij de gemeente.

Ik meen er goed aan te doen u nu af aan te geven dat ik te zijner tijd gebruik zal maken van deze mogelijkheid als het plan zo wordt vastgesteld e.q. uitgewerkt.

Uiteraard ben ik graag bereid een en ander mondeling nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

A small, rectangular area of the document has been completely blacked out, obscuring the signature.A larger, irregularly shaped area of the document has been completely blacked out, obscuring the signature.

Gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

mr. H.J. Rosens m.c.l.
mr. R.B.J.M. van der Linden
mr. J. Heijndoom
mr. E.J.M. Vannisselroy
mr. T.I.P. Jeltma
mr. C.W.H.M. Uidehaag
mr. G.G.J. van Kooten
mr. G.D. Bosman
mr. M.J.C. van den Hoff
mr. E.H.J. Plass
mr. I.A.W. van den Broek
mr. E. Geerings
mr. M.J.G.A. Filamon
mr. B.F.H.L. van Campfort
mr. R.R.C. Rosens
mr. F.A.R. Verhaegh
mr. B.J. van Rijswijk
mr. A. Momen-Sabauovic
mr. V.H.L. Weling
mr. T.W.B. van Ballegooij
mr. S.J.M.M. Huijbers

Per aangetekende post en per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl

Veldhoven, 13 februari 2024

Inzake : Stichting Kriekelaar/bestemmingsplan Bezorgershof
Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan Bezorgershof
Ons kenmerk : EM/D106206
E-mail : [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

In deze zaak heb ik namens de Stichting Kriekelaar en de besloten vennootschap Hari Vastgoed B.V. op 30 januari 2024 een pro forma zienswijze ingediend.

Bij e-mail van 31 januari 2024 heeft de heer [REDACTED] van de gemeente Geldrop Mierlo de goede ontvangst van de pro forma zienswijze bevestigd en een termijn verleend tot en met 15 februari 2024 voor het indienen van aanvullende zienswijzen.

Hieronder treft u deze zienswijzen – aldus tijdig – aan.

1.

Stichting Kriekelaar is eigenaar van de panden Heuvel 35 tot en met 35e, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie D, nummer 4476, groot 726 m².

Stichting Kriekelaar is voorts eigenaar van de panden Heuvel 40, 41, 42, 42a, 43 en 44, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie D, nummer 4477, groot 850 m².

De besloten vennootschap HaRi Vastgoed B.V. is eigenaar van de panden gelegen aan de Langstraat 32, 34 en 34a, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie D, nummer 4481, groot 510 m².

www.trc-advocaten.nl

Bolwerk 18 5509 MH Veldhoven
Postbus 153 5500 AD Veldhoven

Telefoon +31 (0) 40 294 4500
Telefax +31 (0) 40 294 4550
E-mail advocaten@trc-advocaten.nl

TRC Advocaten is de handelsnaam van de besloten vennootschap
TRC Advocaten B.V. (KvK-nummer 50093576)

Stichting beheer gelden derden
ABN AMRO NL21 ABNA 040 26 40 004



Al deze percelen en de daarop gebouwde panden liggen in het plangebied.

Cliënten zijn dus belanghebbenden.

Alle percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming “Centrum-1”, zoals uitgewerkt in artikel 3 van de planregels.

Cliënten verzoeken u dit ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet op deze wijze vast te stellen.

Ter toelichting daarop wordt het volgende opgemerkt.

2.

Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beoogt het plan transformaties en herontwikkeling mogelijk te maken. Daarvoor is onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de planregels.

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting valt te lezen:

“Ook is er binnen de regio en de gemeente een grote vraag naar woningen. Door woningen toe te voegen in het centrum neemt de levendigheid toe en ontstaan er kansen om de beeldkwaliteit en uitstraling, met name aan de achterzijde van het Bezorgershof, te verbeteren (...).”

Verder:

“Eveneens via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om panden te splitsen en nieuwe woningen in bestaande panden toe te staan”.

En verder:

“Naast de herinrichting van de openbare ruimte krijgen ook de achterkanten (opslag, magazijnen, werkplaatsen, winkels, parkeren) van de huidige percelen de mogelijkheid om te transformeren naar functies die gericht zijn op de binnenring, met name wonen. Deze mogelijkheid wordt geboden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid”.

En verder:

“Het toevoegen van woningen in nieuwe bebouwing biedt kansen om de uitstraling van met name de binnenring van het Bezorgershof te verbeteren”.



Het bestemmingsplan beoogt dus via een afwijkingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid woningbouw te stimuleren en nieuwe woningen toe te voegen.

Door de wijze waarop de planregels nu zijn geformuleerd ontstaat echter een tegengesteld effect. De beoogde planregels zullen - in ieder geval voor wat betreft cliënten - betekenen dat woningbouwontwikkeling op hun percelen, dat wil zeggen het toevoegen van woningen, appartementen en/of studio's of dit nu de begane grond, de verdieping en bestaande bouw dan wel nieuwbouw betreft, geheel stil komt te liggen.

Dit terwijl cliënten al geruime tijd zeer serieuze plannen hebben om tot een realistische woningbouwontwikkeling te komen.

In planregel 3.6.1 onder d van de planregels staat bijvoorbeeld:

“Ten minste 50% van het totaal aantal woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd.”

Zie verder de algemene wijzigingsregel in artikel 11 van de planregels. In artikel 11.1 sub 2 is bepaald:

“Het maximaal aantal toe te voegen woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen binnen de aanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” bedraagt 110, waarvan ten minste 50% als betaalbare woning uitgevoerd dient te worden”.

Betaalbare woning wordt in artikel 1.12 gedefinieerd als:

“Woningen welke behoren tot de volgende categorieën: sociale koopwoning, sociale huurwoning en middenhuurwoning, zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan en koopwoningen onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens).”

Cliënten ervaren op dit moment in overleg met de gemeente over (ontwerp)plannen dat deze eis voortdurend wordt gesteld en straks dus planologisch wordt vastgelegd.

Gelet op de huidige situatie in de markt met de gestegen bouwkosten en de gestegen rente heeft dit kort gezegd tot gevolg dat de ontwikkelkosten van de “*betaalbare woningen*” niet terug te verdienen zijn, omdat cliënten gebonden zijn aan sociale huur of koop.

Als voorbeeld: als voor een beoogde huurwoning € 300.000,00 ontwikkelkosten nodig zijn, geldt bij een rentepercentage van 6% een rentelast van € 18.000,00 per jaar oftewel € 1.500,00 per maand. Als de huurwoning vervolgens moet worden verhuurd voor € 879,66



per maand (peil 2024), dan is evident dat niet eens de rentelasten terugverdiend kunnen worden. Dat betekent dat niet zal worden ontwikkeld. Dat leidt immers tot verlies.

De verplichting om 50% te bouwen voor sociale (en midden)huur leidt dus tot volledige stagnatie. Dit percentage is dus niet realistisch.

Los daarvan zal in artikel 3.6.1 van de planregels bedoeld moeten zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen en niet om bestaande woningen. Als dat percentage ook ziet op bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn.

Cliënten wensen voorts woonkwaliteit toe te voegen in met name grote en verduurzaamde appartementen. Dat is met de gestelde eis al helemaal niet mogelijk.

Overigens zijn cliënten van mening dat artikel 3.6.1 onder f. in strijd is met de rechtszekerheid en bovendien in strijd met de regels van een goede ruimtelijke ordening.

In 3.6.1 onder f. is bepaald:

“Aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan”.

De regel: *“Aantonen op welke wijze invulling wordt gegeven”* is te algemeen omschreven en dus in strijd met rechtszekerheid.

Los daarvan is deze bepaling in strijd met artikel 3.1 van de Wro (oud). Deze regel ziet niet op een goede ruimtelijke ordening.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna nader “de Afdeling”) dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die een verbod op gebruik buiten de doelgroep met zich brengt. In de planregels mogen personen buiten de beoogde doelgroep niet worden uitgesloten van gebruik. Immers is dan geen sprake van een ruimtelijk relevant onderscheid. In dit kader wordt verwezen naar de volgende uitspraken.

In r.o. 4.2 van de uitspraak van 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:920 en r.o. 3.3 van de uitspraak van 4 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2241 heeft de Afdeling geoordeeld dat het opnemen van een verbod op het gebruik van woningen door personen buiten de beoogde doelgroep (in die zaak) senioren in een bestemmingsplan niet mogelijk is, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid (naar leeftijd).

Ook in r.o. 5.2 van de uitspraak van 8 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:18 en in r.o. 7.3 van de uitspraak van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:705, heeft de Afdeling

geoordeeld dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die een verbod op gebruik buiten de doelgroep inhouden, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid.

Bij het voorgaande speelt ook nog een rol dat in het centrum traditioneel sprake is van parkeerdruk. Op grond van artikel 3.6.1 onder h. van de planregels is de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo van toepassing. Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In artikel 1.54 van de planregels wordt voor wat betreft voldoende parkeergelegenheid verwezen naar de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo. In de praktijk heeft dit gevolgen voor de woningbouwontwikkeling.

Door scherpe parkeernormen te stellen dan wel te bepalen dat als niet aan de parkeernormering kan worden voldaan afkoop dient plaats te vinden door een storting in het parkeerfonds (zie bijvoorbeeld blz. 29, oplossingsrichting 2 van de Nota Parkeernormen, versie 1 november 2022) heeft dat tot gevolg dat naast de bouwkosten een verdere verhoging van ontwikkelkosten aan de orde is vanwege de afkoopsom.

Kortom: op papier wordt in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden om woningbouwprojecten te ontwikkelen door nieuwbouw en/of transformatie, maar feitelijk is dit niet haalbaar/ uitvoerbaar.

In de praktijk zal het zo zijn dat door te bepalen dat 50% van de woningbouwontwikkeling betaalbare woningen dient te betreffen, de verwijzing naar de Doelgroepenverordening en waarschijnlijk afkoop van parkeerplaatsen dient plaats te vinden, dit in het plangebied zal leiden tot het geheel stilvallen van woningbouwontwikkelingen.

Cliënten verzoeken u dus dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Cliënten verzoeken u ook met de diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden teneinde tot maatwerk te komen. Cliënten realiseren zich heel goed dat Nederland voor een woningbouwopgave staat, maar geen enkele ontwikkelaar zal op basis van de voorgestelde planregels tot ontwikkeling overgaan. Feitelijk leidt het ontwerpplan dus tot stagnatie van woningbouwontwikkelingen in het gehele plangebied.

Uiteraard zijn cliënten bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Ik verzoek u mij de goede ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.



6
13 februari 2024

Hoogachtend



Advocaat



Gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

mr. H.J. Rosens m.e.l.
mr. R.B.J.M. van der Linden
mr. J. Hellendoorn
mr. E.J.M. Vannisselroy
mr. T.J.P. Jeltma
mr. C.W.H.M. Uitdehaag
mr. G.G.J. van Kooten
mr. G.D. Bosman
mr. M.J.C. van den Hoff
mr. E.H.J. Plass
mr. L.A.W. van den Broek
mr. E. Geerings
mr. M.J.G.A. Filemon
mr. B.F.H.L. van Campfort
mr. R.R.C. Rosens
mr. F.A.R. Verhaegh
mr. B.J. van Rijswijk
mr. A. Moonen-Sabanović
mr. V.H.L. Weling
mr. T.W.B. van Ballegooij
mr. S.J.M.M. Huijbers

Per aangetekende post en per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl

Veldhoven, 13 februari 2024

Inzake : Jome OG B.V. / Bestemmingsplan Bezorgershof
Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan Bezorgershof
Ons kenmerk : EG/D106216
E-mail : [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

In deze zaak hebben de besloten vennootschap Jome OG B.V. en de heer [REDACTED] op 1 februari 2024 een pro forma zienswijze ingediend.

Bij e-mail van 1 februari 2024 heeft de heer [REDACTED] van de gemeente Geldrop Mierlo de goede ontvangst van de pro forma zienswijze bevestigd en een termijn verleend tot en met 15 februari 2024 voor het indienen van aanvullende zienswijzen.

Hieronder treft u deze zienswijzen – aldus tijdig – aan.

1.
Cliënten zijn eigenaar van diverse percelen met daarop panden in en direct grenzend aan het plangebied.

De panden gelegen aan de Langstraat 6 en 8, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie D, nummer 5917, groot 812 m², liggen in het plangebied.

Cliënten zijn dus belanghebbenden.

www.trc-advocaten.nl

Bolwerk 1B 5509 MH Veldhoven
Postbus 153 5500 AD Veldhoven
Telefoon +31 (0) 40 294 4500
Telefax +31 (0) 40 294 4550
E-mail advocaten@trc-advocaten.nl

TRC Advocaten is de handelsnaam van de besloten vennootschap
TRC Advocaten B.V. (KvK-nummer 50093576)

Stichting beheer gelden derden
ABN AMRO NL21 ABNA 040 26 40 004



Alle percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming "Centrum-1", zoals uitgewerkt in artikel 3 van de planregels.

Cliënten verzoeken u dit ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet op deze wijze vast te stellen.

Ter toelichting daarop wordt het volgende opgemerkt.

2.

Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beoogt het plan transformaties en herontwikkeling mogelijk te maken. Daarvoor is onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de planregels.

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting valt te lezen:

"Ook is er binnen de regio en de gemeente een grote vraag naar woningen. Door woningen toe te voegen in het centrum neemt de levendigheid toe en ontstaan er kansen om de beeldkwaliteit en uitstraling, met name aan de achterzijde van het Bezorgershof, te verbeteren (...)".

Verder:

"Eveneens via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om panden te splitsen en nieuwe woningen in bestaande panden toe te staan".

En verder:

"Naast de herinrichting van de openbare ruimte krijgen ook de achterkanten (opslag, magazijnen, werkplaatsen, winkels, parkeren) van de huidige percelen de mogelijkheid om te transformeren naar functies die gericht zijn op de binnenring, met name wonen. Deze mogelijkheid wordt geboden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid".

En verder:

"Het toevoegen van woningen in nieuwe bebouwing biedt kansen om de uitstraling van met name de binnenring van het Bezorgershof te verbeteren".

Het bestemmingsplan beoogt dus via een afwijkingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid woningbouw te stimuleren en nieuwe woningen toe te voegen.

Door de wijze waarop de planregels nu zijn geformuleerd ontstaat echter een tegengesteld effect. De beoogde planregels zullen - in ieder geval voor wat betreft cliënten - betekenen



dat woningbouwontwikkeling op hun percelen, dat wil zeggen het toevoegen van woningen, appartementen en/of studio's of dit nu de begane grond, de verdieping en bestaande bouw dan wel nieuwbouw betreft, geheel stil komt te liggen.

Dit terwijl cliënten al geruime tijd zeer serieuze plannen hebben om tot een realistische woningbouwontwikkeling te komen.

In planregel 3.6.1 onder d van de planregels staat bijvoorbeeld:

“Ten minste 50% van het totaal aantal woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd.”

Zie verder de algemene wijzigingsregel in artikel 11 van de planregels. In artikel 11.1 sub 2 van de planregels is bepaald:

“Het maximaal aantal toe te voegen woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen binnen de aanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” bedraagt 110, waarvan ten minste 50% als betaalbare woning uitgevoerd dient te worden”.

Betaalbare woning wordt in artikel 1.12 van de planregels gedefinieerd als:

“Woningen welke behoren tot de volgende categorieën: sociale koopwoning, sociale huurwoning en middenhuurwoning, zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan en koopwoningen onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens).”

Cliënten ervaren op dit moment in overleg met de gemeente over (ontwerp)plannen dat deze eis voortdurend wordt gesteld en straks dus planologisch wordt vastgelegd.

Gelet op de huidige situatie in de markt met de gestegen bouwkosten en de gestegen rente heeft dit - kort gezegd - tot gevolg dat de ontwikkelkosten van de “betaalbare woningen” niet terug te verdienen zijn, omdat cliënten gebonden zijn aan sociale huur of koop.

Als voorbeeld: als voor een beoogde huurwoning € 300.000,00 ontwikkelkosten nodig zijn, geldt bij een rentepercentage van 6% een rentelast van € 18.000,00 per jaar oftewel € 1.500,00 per maand. Als de huurwoning vervolgens moet worden verhuurd voor € 879,66 per maand (peil 2024), dan is evident dat niet eens de rentelasten terugverdiend kunnen worden. Dat betekent dat niet zal worden ontwikkeld. Dat leidt immers tot verlies.

De verplichting om 50% te bouwen voor sociale (en midden)huur leidt dus tot volledige stagnatie. Dit percentage is dus niet realistisch.



Los daarvan zal in artikel 3.6.1 van de planregels bedoeld moeten zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen en niet om bestaande woningen. Als dat percentage ook ziet op bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn.

Cliënten wensen voorts woonkwaliteit toe te voegen in met name grote en verduurzaamde appartementen. Dat is met de gestelde eis al helemaal niet mogelijk.

Overigens zijn cliënten van mening dat artikel 3.6.1 onder f. van de planregels in strijd is met de rechtszekerheid en bovendien in strijd met de regels van een goede ruimtelijke ordening.

In 3.6.1 onder f. van de planregels is bepaald:

“Aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan”.

De regel: *“Aantonen op welke wijze invulling wordt gegeven”* is te algemeen omschreven en dus in strijd met rechtszekerheid.

Los daarvan is deze bepaling in strijd met artikel 3.1 van de Wro (oud). Deze regel ziet niet op een goede ruimtelijke ordening.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna nader “de Afdeling”) dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die een verbod op gebruik buiten de doelgroep met zich brengt. In de planregels mogen personen buiten de beoogde doelgroep niet worden uitgesloten van gebruik. Immers is dan geen sprake van een ruimtelijk relevant onderscheid. In dit kader wordt verwezen naar de volgende uitspraken.

In r.o. 4.2 van de uitspraak van 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:920 en r.o. 3.3 van de uitspraak van 4 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2241 heeft de Afdeling geoordeeld dat het opnemen van een verbod op het gebruik van woningen door personen buiten de beoogde doelgroep (in die zaak) senioren in een bestemmingsplan niet mogelijk is, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid (naar leeftijd).

Ook in r.o. 5.2 van de uitspraak van 8 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:18 en in r.o. 7.3 van de uitspraak van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:705, heeft de Afdeling geoordeeld dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die een verbod op gebruik buiten de doelgroep inhouden, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid.

13 februari 2024

Bij het voorgaande speelt ook nog een rol dat in het centrum traditioneel sprake is van parkeerdruk. Op grond van artikel 3.6.1 onder h. van de planregels is de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo van toepassing. Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In artikel 1.54 van de planregels wordt voor wat betreft voldoende parkeergelegenheid verwezen naar de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo. In de praktijk heeft dit gevolgen voor de woningbouwontwikkeling.

Door scherpe parkeernormen te stellen dan wel te bepalen dat als niet aan de parkeernormering kan worden voldaan afkoop dient plaats te vinden door een storting in het parkeerfonds (zie bijvoorbeeld blz. 29, oplossingsrichting 2 van de Nota Parkeernormen, versie 1 november 2022) heeft dat tot gevolg dat naast de bouwkosten een verdere verhoging van ontwikkelkosten aan de orde is vanwege de storting van een afkoopsom in het parkeerfonds.

Kortom: op papier wordt in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden om woningbouwprojecten te ontwikkelen door nieuwbouw en/of transformatie, maar feitelijk zijn woningbouwprojecten niet uitvoerbaar.

In de praktijk zal het zo zijn dat door te bepalen dat 50% van de woningbouwontwikkeling betaalbare woningen dient te betreffen, de verwijzing naar de Doelgroepenverordening en waarschijnlijk afkoop van parkeerplaatsen dient plaats te vinden, dit in het plangebied zal leiden tot het geheel stilvallen van woningbouwontwikkelingen.

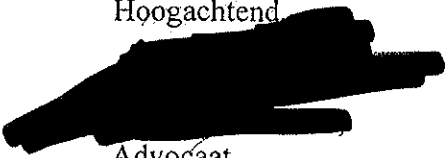
Cliënten verzoeken u dus dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Cliënten verzoeken u ook met de diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden teneinde tot maatwerk te komen. Cliënten realiseren zich heel goed dat Nederland voor een woningbouwopgave staat, maar geen enkele ontwikkelaar zal op basis van de voorgestelde planregels tot ontwikkeling overgaan. Feitelijk leidt het ontwerpbestemmingsplan dus tot stagnatie van woningbouwontwikkelingen in het gehele plangebied.

Uiteraard zijn cliënten bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Ik verzoek u mij de goede ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,



Advocaat

Gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

mr. H.J. Rosens m.c.t.
mr. R.B.J.M. van der Linden
mr. J. Hellendoorn
mr. E.J.M. Vannisselroy
mr. T.P.P. Jeltma
mr. C.W.H.M. Uitdehaag
mr. G.G.J. van Kooten
mr. G.D. Bosman
mr. M.J.C. van den Hoff
mr. E.H.J. Plass
mr. I.A.W. van den Broek
mr. E. Geerings
mr. M.J.G.A. Filemon
mr. B.F.H.L. van Campfort
mr. R.R.C. Rosens
mr. F.A.R. Verhaegh
mr. B.J. van Rijswijk
mr. A. Moonen-Sabanović
mr. V.H.L. Weling
mr. T.W.B. van Ballegooij
mr. S.J.M.M. Huijbers

Per aangetekende post en per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl

Veldhoven, 13 februari 2024

Inzake : ██████████ Bestemmingsplan Bezorgershof
Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan Bezorgershof
Ons kenmerk : EG/D106215
E-mail : ██████████

Geachte heer, mevrouw,

In deze zaak heb ik namens de heer ██████████ en de besloten vennootschap The Fondz B.V. op 1 februari 2024 een pro forma zienswijze ingediend.

Bij e-mail van 1 februari 2024 heeft de heer ██████████ van de gemeente Geldrop Mierlo de goede ontvangst van de pro forma zienswijze bevestigd en een termijn verleend tot en met 15 februari 2024 voor het indienen van aanvullende zienswijzen.

Hieronder treft u deze zienswijzen – aldus tijdig – aan.

1.

Cliënten hebben (bebouwde en onbebouwde) percelen liggen in het plangebied.

Cliënten zijn dus belanghebbenden.

Alle percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming “Centrum-1”, zoals uitgewerkt in artikel 3 van de planregels.

www.trc-advocaten.nl

Bolwerk 18 5509 MH Veldhoven
Postbus 153 5500 AD Veldhoven

Telefoon +31 (0) 40 294 4500
Telefax +31 (0) 40 294 4550
E-mail advocaten@trc-advocaten.nl

TRC Advocaten is de handelsnaam van de besloten vennootschap
TRC Advocaten B.V. (KvK-nummer 50093576)

Stichting beheer gelden derden
ABN AMRO NL21 ABNA 040 26 40 004



Cliënten verzoeken u dit ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet op deze wijze vast te stellen.

Ter toelichting daarop wordt het volgende opgemerkt.

2.

Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beoogt het plan transformaties en herontwikkeling mogelijk te maken. Daarvoor is onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de planregels.

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting valt te lezen:

“Ook is er binnen de regio en de gemeente een grote vraag naar woningen. Door woningen toe te voegen in het centrum neemt de levendigheid toe en ontstaan er kansen om de beeldkwaliteit en uitstraling, met name aan de achterzijde van het Bezorgershof, te verbeteren (...).”

Verder:

“Eveneens via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om panden te splitsen en nieuwe woningen in bestaande panden toe te staan”.

En verder:

“Naast de herinrichting van de openbare ruimte krijgen ook de achterkanten (opslag, magazijnen, werkplaatsen, winkels, parkeren) van de huidige percelen de mogelijkheid om te transformeren naar functies die gericht zijn op de binnenring, met name wonen. Deze mogelijkheid wordt geboden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid”.

En verder:

“Het toevoegen van woningen in nieuwe bebouwing biedt kansen om de uitstraling van met name de binnenring van het Bezorgershof te verbeteren”.

Het bestemmingsplan beoogt dus via een afwijkingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid woningbouw te stimuleren en nieuwe woningen toe te voegen.

Door de wijze waarop de planregels nu zijn geformuleerd ontstaat echter een tegengesteld effect. De beoogde planregels zullen - in ieder geval voor wat betreft cliënten - betekenen dat woningbouwontwikkeling, dat wil zeggen het toevoegen van woningen, appartementen en/of studio's of dit nu de begane grond, de verdieping en bestaande bouw dan wel nieuwbouw betreft, geheel stil komt te liggen.

Dit terwijl cliënten al geruime tijd zeer serieuze plannen hebben om tot een realistische woningbouwontwikkeling te komen.

In planregel 3.6.1 onder d staat bijvoorbeeld:

“Ten minste 50% van het totaal aantal woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd.”

Zie verder de algemene wijzigingsregel in artikel 11 van de planregels. In artikel 11.1 sub 2 is bepaald:

“Het maximaal aantal toe te voegen woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen binnen de aanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” bedraagt 110, waarvan ten minste 50% als betaalbare woning uitgevoerd dient te worden”.

Betaalbare woning wordt in artikel 1.12 van de planregels gedefinieerd als:

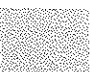
“Woningen welke behoren tot de volgende categorieën: sociale koopwoning, sociale huurwoning en middenhuurwoning, zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan en koopwoningen onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens).”

Cliënten ervaren op dit moment in overleg met de gemeente over (ontwerp)plannen dat deze eis voortdurend wordt gesteld en straks dus planologisch wordt vastgelegd.

Gelet op de huidige situatie in de markt met de gestegen bouwkosten en de gestegen rente heeft dit kort gezegd tot gevolg dat de ontwikkelkosten van de “betaalbare woningen” niet terug te verdienen zijn, omdat cliënten gebonden zijn aan sociale huur of koop.

Als voorbeeld: als voor een beoogde huurwoning € 300.000,00 ontwikkelkosten nodig zijn, geldt bij een rentepercentage van 6% een rentelast van € 18.000,00 per jaar oftewel € 1.500,00 per maand. Als de huurwoning vervolgens moet worden verhuurd voor € 879,66 per maand (peil 2024), dan is evident dat niet eens de rentelasten terugverdiend kunnen worden. Dat betekent dat niet zal worden ontwikkeld. Dat leidt immers tot verlies.

De verplichting om 50% te bouwen voor sociale (en midden)huur leidt dus tot volledige stagnatie. Dit percentage is dus niet realistisch.



Los daarvan zal in artikel 3.6.1 van de planregels bedoeld moeten zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen en niet om bestaande woningen. Als dat percentage ook ziet op bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn.

Cliënten wensen voorts woonkwaliteit toe te voegen in met name grote en verduurzaamde appartementen. Dat is met de gestelde eis al helemaal niet mogelijk.

Overigens zijn cliënten ook van mening dat artikel 3.6.1 onder f. van de planregels in strijd is met de rechtszekerheid en bovendien in strijd met de regels van een goede ruimtelijke ordening.

In 3.6.1 onder f. is bepaald:

“Aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan”.

De regel: *“Aantonen op welke wijze invulling wordt gegeven”* is te algemeen omschreven en dus in strijd met rechtszekerheid.

Los daarvan is deze bepaling in strijd met artikel 3.1 van de Wro (oud). Deze regel ziet niet op een goede ruimtelijke ordening.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna nader: “de Afdeling”) dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die een verbod op gebruik buiten de doelgroep met zich brengt. In de planregels mogen personen buiten de beoogde doelgroep niet worden uitgesloten van gebruik. Immers is dan geen sprake van een ruimtelijk relevant onderscheid. Ter onderbouwing wordt verwezen naar de volgende uitspraken.

In r.o. 4.2 van de uitspraak van 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:920 en r.o. 3.3 van de uitspraak van 4 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2241 heeft de Afdeling geoordeeld dat het opnemen van een verbod op het gebruik van woningen door personen buiten de beoogde doelgroep (in die zaak) senioren in een bestemmingsplan niet mogelijk is, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid (naar leeftijd).

Ook in r.o. 5.2 van de uitspraak van 8 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:18 en in r.o. 7.3 van de uitspraak van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:705, heeft de Afdeling geoordeeld dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die een verbod op gebruik buiten de doelgroep inhouden, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid.



13 februari 2024

Bij het voorgaande speelt ook nog een rol dat in het centrum traditioneel sprake is van parkeerdruk. Op grond van artikel 3.6.1 onder h. van de planregels is de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo van toepassing. Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In artikel 1.54 van de planregels wordt voor wat betreft voldoende parkeergelegenheid verwezen naar de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo. In de praktijk heeft dit gevolgen voor de woningbouwontwikkeling.

Door scherpe parkeernormen te stellen dan wel te bepalen dat als niet aan de parkeernormering kan worden voldaan afkoop dient plaats te vinden door een storting in het parkeerfonds (zie bijvoorbeeld blz. 29, oplossingsrichting 2 van de Nota Parkeernormen, versie 1 november 2022) heeft dat tot gevolg dat naast de bouwkosten een verdere verhoging van ontwikkelkosten aan de orde is vanwege de afkoopsom.

Kortom: op papier wordt in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden om woningbouwprojecten te ontwikkelen door nieuwbouw en/of transformatie, maar feitelijk is dit niet haalbaar/ uitvoerbaar.

Door te bepalen dat 50% van de woningbouwontwikkeling betaalbare woningen dient te betreffen, door te verwijzen naar de Doelgroepenverordening en waarschijnlijk afkoop van parkeerplaatsen dient plaats te vinden, zal dit er in de praktijk toe leiden dat in het plangebied woningbouwontwikkelingen geheel stil zullen vallen.

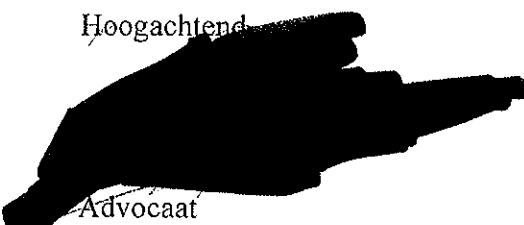
Cliënten verzoeken u dus dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Cliënten verzoeken u ook met de diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden teneinde tot maatwerk te komen. Cliënten realiseren zich heel goed dat Nederland voor een woningbouwopgave staat, maar geen enkele ontwikkelaar zal op basis van de voorgestelde planregels tot ontwikkeling overgaan. Feitelijk leidt het ontwerpplan dus tot stagnatie van woningbouwontwikkelingen in het gehele plangebied.

Uiteraard zijn cliënten bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Ik verzoek u mij de goede ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,



Advocaat