Zienswijzen

1. …, eigenaar Langstraat 22-24 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant stelt dat doordat het bestemmingsplan bouwen aan het Bezorgershof mogelijk maakt, het uitzicht vanuit de woningen aan Langstraat 22a zal worden ontnomen. Dit gaat ten koste van het woongenot van de huurder met dalende huurinkomsten voor reclamant tot gevolg.	• Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Dat wil zeggen dat het de (feitelijk) bestaande situatie juridisch vastlegt en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. D.w.z. niet rechtstreeks (geen directe bouwtitel). Het bestemmingsplan bevat echter wel regels (artikel 11) op grond waarvan burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan nieuwe concrete (bouw)initiatieven, mits deze initiatieven voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. Hiervoor dient een afzonderlijke (planologische) procedure gevolgd te worden. Eén van de voorwaarden is dat de belangen van omwonenden en nabijgelegen bedrijven niet onevenredig mogen worden aangetast. Dit wil echter niet zeggen dat toekomstige ontwikkelingen helemaal geen afbreuk kunnen doen aan deze belangen. Deze individuele belang zullen gewogen worden tegen het maatschappelijk belang voor voldoende woningbouw. De gemeente beoogt met de nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van het centrum te verbeteren. Dit zal juist positief bijdragen aan het woongenot.
• Reclamant stel dat als gevolg van het bestemmingsplan de ingang aan het Bezorgershof van de winkel aan Langstraat 24/Bezorgershof 2 zal vervallen.	• De stelling van reclamant is niet juist. Lid d. van artikel 3.2.1 bepaalt immers dat bestaande ingangen van winkels aan het Bezorgershof behouden mogen worden.
• Reclamant stelt dat de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan de lichtinval (door lichtkoepel) in de winkel aan Langstraat 22 zullen beperken.	• Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan geen rechtstreekst bouwtitel bevat voor nieuwe ontwikkelingen, maar dat hiervoor een afzonderlijk procedure gevolgd dient te worden, waarbij ook de belangen van bestaande winkels betrokken dienen te worden (zie hiervoor). Op voorhand is echter niet uit te sluiten dat deze toekomstige ontwikkelingen de lichtinval in bestaande panden zal beïnvloeden.
Gevolgen bestemmingsplan	
-	

2. …, Hooglander Advocaten, namens …, eigenaar Langstraat 10 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**

• Reclamant stelt dat het voornemen van de gemeente om in de achtertuin van het pand van zijn cliënt een pocketpark te realiseren, ten koste gaat van de bereikbaarheid van de achterzijde van zijn pand. Deze is cruciaal omdat deze achterzijde veelvuldig wordt gebruik voor het afhalen van maaltijden. Het plan gaat daardoor ten koste van de waarde van het pand.	• De stelling van reclamant is onjuist. Weliswaar wordt de bestemming van betreffende achtertuin in het bestemmingsplan gewijzigd van 'Centrum -1' naar 'Verkeer', dit doet niets af aan de bereikbaarheid van de achterzijde van het pand aan Langstraat 10. Sterker nog, deze bestemmingswijziging vergroot in beginsel de toegankelijkheid van de achterzijde van het pand. De nieuwe verkeersbestemming is immers specifiek bestemd voor verkeer en verblijf, alsmede parkeervoorzieningen. Ook het voornemen om deze ruimte als (openbaar) pocketpark in te richten, gaat niet ten koste van de bereikbaarheid, maar zal eerder zorgen voor een meer aantrekkelijke entree van het pand aan de achterzijde. Tot slot zal ook het voornemen, om de achterzijde van het pand met een nieuw doorsteek naast het pand met de Langstraat te verbinden, de bereikbaarheid van de achterzijde vergroten.
• Reclamant stelt dat de gemeente bij de voorbereiding van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van zijn cliënt. Ook ontbreekt een deugdelijke motivering. Het plan is daarom in strijd met de artikel 3:2, 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).	• De gemeente is het hier niet mee eens. De gemeente heeft bij de voorbereiding van dit plan grote zorgvuldigheid betracht. Zo heeft de gemeente verschillende gesprekken met cliënt van reclamant (en andere vastgoedeigenaren in het plangebied) gevoerd, teneinde zijn belangen in beeld te krijgen. Ook zijn verschillende (inloop)bijeenkomsten over de ontwikkeling van Bezorgershof georganiseerd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is bovendien uitgebreid gemotiveerd in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.
• Volgens reclamant is onvoldoende rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van de bestemming 'Centrum-1'. Zo is het volgens deze bestemming mogelijk om de ruimte op de begane grond in plaats van voor horeca te gebruiken voor kantoren met baliefunctie of detailhandel. Het (ontwerp)bestemmingsplan houdt hier onvoldoende rekening mee, bijvoorbeeld t.a.v. parkeren.	• De door reclamant genoemde mogelijkheden binnen de bestemming 'Centrum-1' zijn gelijk aan de mogelijkheden binnen de nu geldende bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. T.a.v. parkeren is van belang dat op grond van artikel 12.1.3 een functiewijziging alleen is toegestaan als er in voldoende parkeergelegenheid kan worden gezien. Deze regeling is overigens gelijk aan de reeds geldende regels uit de 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo'.
• De parkeerbehoefte van het (ontwerp)bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd.	• Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Dat wil zeggen dat het de (feitelijk) bestaande situatie juridisch vastlegt en geen rechtstreekse bouwtitel bevat voor nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan leidt derhalve niet direct tot een hogere parkeerbehoefte. Voor zover het plan voorziet in nieuwbouw van woningen, dient hiervoor een aparte procedure gevolgd te worden.

	Hierbij dient te worden aangetoond dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.
• Het beoogde pocketpark gaat ten koste van de bestaande privé-parkeerplaatsen van cliënt van reclamant.	• De gronden ter plaatse van het beoogde pocketpark zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen mogelijk. De bestemmingswijziging doet derhalve niets af aan de parkeermogelijkheden op gronden van cliënt van reclamant. Over het ontwerp van het pocketpark zal de gemeente nader overleg voeren met cliënt van reclamant.
Gevolgen bestemmingsplan	
-	

3. …, Korte Kerkstraat 33 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein.	• Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.
• Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op

	de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos.	• Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
• Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen.	• Op grond van de door de gemeente uitvoerde stedebouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouwmogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.*	

4. …, Korte Kerkstraat 35 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein.	• Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en

	randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.
• Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos.	• Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
• Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen.	• Op grond van de door de gemeente uitvoerde stedebouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouwmogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.

Gevolgen bestemmingsplan
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.*

5. …, Korte Kerkstraat 69 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein.	• Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.
• Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos.	• Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel

	medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
• Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen.	• Op grond van de door de gemeente uitvoerde stedebouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouwmogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.*	

6. …, Heuvel 55B Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein.	• Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.
• Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond

zonlicht en schaduwwerking.	Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos.	• Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
• Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen.	• Op grond van de door de gemeente uitvoerde stedebouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouwmogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.*	

7. …, Korte Kerkstraat 31 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing	• Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe

van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein.	bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.
• Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos.	• Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
• Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en	• Op grond van de door de gemeente uitvoerde stedebouwkundige studies acht de gemeente

te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen.	het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouwmogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.*	

8. …, Heuvel 56B Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• De concrete plannen om aan het Bezorgershof 110 nieuwe woningen te realiseren door toevoeging van bebouwing van 4 verdiepingen hoog zal ten koste gaan van het open karakter van het plein.	• Van belang is op de eerste plaats dat het bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (geen directe bouwtitel). De beoogde 110 woningen zijn pas mogelijk nadat hiervoor een aparte procedure is gevolgd. Medewerking aan dergelijke concrete initiatieven is alleen mogelijk als voldaan wordt aan alle voorwaarden uit artikel 11 van de bestemmingsplanregels. Deze regels bepalen o.a. dat medewerking aan toevoeging van bebouwing met maximaal 4 bouwlagen (=3 verdiepingen) enkel mogelijk is, mits wordt voldaan aan verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden. Van belang is verder dat de nieuwe bebouwing niet is voorzien ter plaatse van de open(bare) ruimte van het Bezorgershof zelf, maar enkel op de omliggende percelen die nu ook al (grotendeels) bebouwd zijn, zij het slechts 1 bouwlaag (met kap). Het bestemmingsplan doet dus niets af van het open karakter van het Bezorgershof.
• Het plan (voor toevoeging van 110 woningen) houdt onvoldoende rekening met verlies van zonlicht en schaduwwerking.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op

	de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Het toevoegen van 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof vraagt conform de normen om 150 a 220 extra parkeerplaatsen. Omdat de ruimte hiervoor ontbreekt, zal dit leiden tot parkeerproblemen en chaos.	• Voorwaarde voor het toevoegen van woningen aan het Bezorgershof is dat in voldoende parkeerplaatsen voorzien wordt, conform de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het is op de eerste plaats aan initiatiefnemers met concrete (woning)bouwinitiatieven om aan deze voorwaarde tegemoet te komen. De gemeente zal hierop toetsen en enkel medewerking verlenen als plannen in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De gemeente acht op voorhand woningbouw aan het Bezorgershof met de daarbij met behorende parkeerplaatsen mogelijk en ziet daarvoor verschillende oplossingen. Deze mogelijke parkeeroplossingen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
• Reclamant onderkent het belang van woningbouw, maar acht de locatie te klein en te smal voor het beoogde aantal. Dit zal de directe omgeving negatief beïnvloeden. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan Bezorgershof niet vast te stellen.	• Op grond van de door de gemeente uitvoerde stedebouwkundige studies acht de gemeente het verantwoord om te verdichten en onder de gestelde voorwaarden woningen aan het Bezorgershof toe te voegen. Doel hierbij is tevens om de kwaliteit van het gebied te versterken. Anderzijds probeert de gemeente negatieve effecten voor bestaande bewoners te beperken. Zo is eerder ook al tegemoet gekomen aan de wens van reclamant om de toekomstige bouwmogelijkheden aangrenzend aan het perceel van reclamant te beperken.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.*	

9. …, Heuvel 25A Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant stelt dat plannen voor de kadastrale percelen 5123 en 5918 op het laatste moment zijn gewijzigd. Voorheen waren deze gronden ingetekend als parkeerlocatie, maar in het ontwerpbestemmingsplan is hier de mogelijkheid opgenomen om 15 meter hoog te bouwen. Het op het allerlaatste moment doorvoeren van deze wijziging getuigt volgens reclamant van onbehoorlijk bestuur. De wijziging heeft bovendien een zeer groot negatief effect voor het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122), waaronder het appartement van reclamant op de eerste verdieping.	• Het klopt dat op eerder aan omwonenden gepresenteerde schetsen en tekeningen van de door de gemeente beoogde ontwikkelingen rond Bezorgershof geen nieuwe bebouwing was voorzien op het door reclamant genoemde perceel. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt het onder strikte voorwaarden wel mogelijk om hier in de toekomst bebouwing toe te voegen (art. 11.1). Van een rechtstreeks bouwtitel is geen sprake. De gemeente bestrijdt ook dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. Een ieder heeft immers de mogelijkheid gehad om zijn/haar zienswijze op het plan naar voren te brengen. De raad heeft deze zienswijzen betrokken bij

	de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is de maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter.
• Reclamant vreest dat de genoemde nieuwe bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht zal ontnemen op haar dakterras en mogelijk ook leidt tot een (wind)trek en geluidsoverlast. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat en de aantrekkelijkheid van het dakterras.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Reclamant vindt de voorgestelde bouwmogelijkheden, die haar opzadelen met een blinde muur van 12 meter direct tegen haar dakterras, moeilijk te rijmen met de in het bestemmingsplan genoemde uitgangspunten als “creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen gebouwen” of “dorps en kleinschalig karakter/uitstraling”. Zij stelt dat geen rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van haar appartement. Zo vreest zij dat de nieuwe bebouwing het bestaande uitzicht op de waardevolle boom volledig zal wegnemen.	• Zoals hiervoor reeds vermeld betreffen de door reclamant geschetste nieuwe bouwmogelijkheden geen directe bouwtitel en kan slechts gebruik worden gemaakt van deze bouwmogelijkheden als concrete plannen aan strikte voorwaarden voldoen. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader gemotiveerd wat hieronder wordt verstaan. Op grond hiervan zal de gemeente in geen geval medewerking verlenen aan een bouwplan dat voorziet in een blinde muur van 12 meter direct tegen het dakterras van reclamant. Enig verlies van uitzicht vanuit het appartement/dakterras is echter niet geheel uit te sluiten.
• Reclamant vindt de mogelijkheid van een blinde muur van 12 meter hoogte direct tegen haar dakterras ook in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en het uitgangspunt dat nieuwbouw aan de binnenkant niet dominant mag zijn t.o.v. de buitenzijde.	• Zoals hiervoor toegelicht is de door reclamant geschetste angst voor een blinde muur van 12 meter ongegrond. De gemeente vindt het van groot belang dat het toevoegen van bebouwing hand in hand gaat met het toevoegen van kwaliteit. De door de gemeente in de plantoelichting geschetste ontwikkelvisie is hierbij maatgevend. Om hierop te kunnen sturen dienen concrete bouwplannen op grond van artikel 11 van de regels aan vele voorwaarden te voldoen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een voorwaarde toegevoegd op grond waarvan initiatiefnemers de verplichting hebben om te onderzoeken of buurpercelen bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden

	om tot een beter plan te komen.
• Op grond van genoemde redenen acht reclamant de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt zeer ongewenst en onaanvaardbaar. Het plan zal ten koste te gaan van het woongenot en de waarde van haar appartement. Verzocht wordt om de bestemming van genoemde gronden niet te wijzigen.	• De gemeente is ervan overtuigd dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om bij toekomstige ontwikkelingen (concrete initiatieven) te kunnen sturen op kwaliteit en zal hierbij ook rekening houden met bestaande belangen van omwonenden en vastgoedeigenaren. Dit is nog nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen. - Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.* - De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter.	

10. …, Heuvel 25 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant stelt dat plannen voor de kadastrale percelen 5123 en 5918 op het laatste moment zijn gewijzigd. Voorheen waren deze gronden ingetekend als parkeerlocatie, maar in het ontwerpbestemmingsplan is hier de mogelijkheid opgenomen om 15 meter hoog te bouwen. Het op het allerlaatste moment doorvoeren van deze wijziging getuigt volgens reclamant van onbehoorlijk bestuur. De wijziging heeft bovendien een zeer groot negatief effect voor het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122), waaronder het appartement van reclamant op de eerste verdieping.	• Het klopt dat op eerder aan omwonenden gepresenteerde schetsen en tekeningen van de door de gemeente beoogde ontwikkelingen rond Bezorgershof geen nieuwe bebouwing was voorzien op het door reclamant genoemde perceel. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt het onder strikte voorwaarden wel mogelijk om hier in de toekomst bebouwing toe te voegen (art. 11.1). Van een rechtstreeks bouwtitel is geen sprake. De gemeente bestrijdt ook dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. Een ieder heeft immers de mogelijkheid gehad om zijn/haar zienswijze op het plan naar voren te brengen. De raad heeft deze zienswijzen betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is de maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter.
• Reclamant vreest dat de genoemde nieuwe bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht zal ontnemen op haar dakterras en mogelijk ook leidt tot een (wind)trek en geluidsoverlast. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat en de aantrekkelijkheid van het dakterras.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende

	percelen betrokken dient te worden.
• Reclamant vindt de voorgestelde bouwmogelijkheden, die haar opzadelen met een blinde muur van 12 meter direct tegen haar dakterras, moeilijk te rijmen met de in het bestemmingsplan genoemde uitgangspunten als “creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen gebouwen” of “dorps en kleinschalig karakter/uitstraling”. Zij stelt dat geen rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van haar appartement. Zo vreest zij dat de nieuwe bebouwing het bestaande uitzicht op de waardevolle boom volledig zal wegnemen.	• Zoals hiervoor reeds vermeld betreffen de door reclamant geschetste nieuwe bouwmogelijkheden geen directe bouwtitel en kan slechts gebruik worden gemaakt van deze bouwmogelijkheden als concrete plannen aan strikte voorwaarden voldoen. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader gemotiveerd wat hieronder wordt verstaan. Op grond hiervan zal de gemeente in geen geval medewerking verlenen aan een bouwplan dat voorziet in een blinde muur van 12 meter direct tegen het dakterras van reclamant. Enig verlies van uitzicht vanuit het appartement/dakterras is echter niet geheel uit te sluiten.
• Reclamant vindt de mogelijkheid van een blinde muur van 12 meter hoogte direct tegen haar dakterras ook in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en het uitgangspunt dat nieuwbouw aan de binnenkant niet dominant mag zijn t.o.v. de buitenzijde.	• Zoals hiervoor toegelicht is de door reclamant geschetste angst voor een blinde muur van 12 meter ongegrond. De gemeente vindt het van groot belang dat het toevoegen van bebouwing hand in hand gaat met het toevoegen van kwaliteit. De door de gemeente in de plantoelichting geschetste ontwikkelvisie is hierbij maatgevend. Om hierop te kunnen sturen dienen concrete bouwplannen op grond van artikel 11 van de regels aan vele voorwaarden te voldoen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een voorwaarde toegevoegd op grond waarvan initiatiefnemers de verplichting hebben om te onderzoeken of buurpercelen bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om tot een beter plan te komen.
• Op grond van genoemde redenen acht reclamant de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt zeer ongewenst en onaanvaardbaar. Het plan zal ten koste te gaan van het woongenot en de waarde van haar appartement. Verzocht wordt om de bestemming van genoemde gronden niet te wijzigen.	• De gemeente is ervan overtuigd dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om bij toekomstige ontwikkelingen (concrete initiatieven) te kunnen sturen op kwaliteit en zal hierbij ook rekening houden met bestaande belangen van omwonenden en vastgoedeigenaren. Dit is nog nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen. - De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter.	

11. …, namens VvE Gebouw Heuvel

Zienswijzen	Reactie gemeente
• Reclamant stelt dat plannen voor de kadastrale percelen 5123 en 5918 op het laatste moment zijn gewijzigd. Voorheen waren deze gronden ingetekend als parkeerlocatie, maar in het ontwerpbestemmingsplan is hier de mogelijkheid opgenomen om 15 meter hoog te bouwen. Het op het allerlaatste moment doorvoeren van deze wijziging getuigt volgens reclamant van onbehoorlijk bestuur. De wijziging heeft bovendien een zeer groot negatief effect voor het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal perceel 5122), waaronder het appartement van reclamant op de eerste verdieping.	• Het klopt dat op eerder aan omwonenden gepresenteerde schetsen en tekeningen van de door de gemeente beoogde ontwikkelingen rond Bezorgershof geen nieuwe bebouwing was voorzien op het door reclamant genoemde perceel. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt het onder strikte voorwaarden wel mogelijk om hier in de toekomst bebouwing toe te voegen (art. 11.1). Van een rechtstreeks bouwtitel is geen sprake. De gemeente bestrijdt ook dat sprake is van onbehoorlijk bestuur. Een ieder heeft immers de mogelijkheid gehad om zijn/haar zienswijze op het plan naar voren te brengen. De raad heeft deze zienswijzen betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is de maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter.
\ • Reclamant vreest dat de genoemde nieuwe bebouwing 80 tot 90% van het dag- en zonlicht zal ontnemen op haar dakterras en mogelijk ook leidt tot een (wind)trek en geluidsoverlast. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat en de aantrekkelijkheid van het dakterras.	• Om beter inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde nieuwbouwontwikkelingen rond Bezorgershof op de bestaande bebouwing is aan de plantoelichting een bezonningsstudie toegevoegd. Deze is gebaseerd op een mogelijke toekomstige nieuwbouwontwikkeling. De exacte bouwplannen staan echter nog niet vast. Om ook bij deze toekomstige concrete bouwinitiatieven te borgen dat aandacht is voor bezonning is in artikel 11.1 van de planregels expliciet toegevoegd dat in het kader van het woon- en leefklimaat van omwonenden in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen betrokken dient te worden.
• Reclamant vindt de voorgestelde bouwmogelijkheden, die haar opzadelen met een blinde muur van 12 meter direct tegen haar dakterras, moeilijk te rijmen met de in het bestemmingsplan genoemde uitgangspunten als “creëren van open ruimte voor licht en lucht tussen gebouwen” of “dorps en kleinschalig karakter/uitstraling”. Zij stelt dat geen rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van haar appartement. Zo vreest zij dat de nieuwe bebouwing het bestaande uitzicht op de waardevolle boom volledig zal wegnemen.	• Zoals hiervoor reeds vermeld betreffen de door reclamant geschetste nieuwe bouwmogelijkheden geen directe bouwtitel en kan slechts gebruik worden gemaakt van deze bouwmogelijkheden als concrete plannen aan strikte voorwaarden voldoen. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader gemotiveerd wat hieronder wordt verstaan. Op grond hiervan zal de gemeente in geen geval medewerking verlenen aan een bouwplan dat voorziet in een blinde muur van 12 meter direct tegen het dakterras van reclamant. Enig verlies van uitzicht vanuit het appartement/dakterras is echter niet geheel

	uit te sluiten.
• Reclamant vindt de mogelijkheid van een blinde muur van 12 meter hoogte direct tegen haar dakterras ook in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en het uitgangspunt dat nieuwbouw aan de binnenkant niet dominant mag zijn t.o.v. de buitenzijde.	• Zoals hiervoor toegelicht is de door reclamant geschetste angst voor een blinde muur van 12 meter ongegrond. De gemeente vindt het van groot belang dat het toevoegen van bebouwing hand in hand gaat met het toevoegen van kwaliteit. De door de gemeente in de plantoelichting geschetste ontwikkelvisie is hierbij maatgevend. Om hierop te kunnen sturen dienen concrete bouwplannen op grond van artikel 11 van de regels aan vele voorwaarden te voldoen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een voorwaarde toegevoegd op grond waarvan initiatiefnemers de verplichting hebben om te onderzoeken of buurpercelen bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om tot een beter plan te komen.
• Op grond van genoemde redenen acht reclamant de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt zeer ongewenst en onaanvaardbaar. Het plan zal ten koste te gaan van het woongenot en de waarde van haar appartement. Verzocht wordt om de bestemming van genoemde gronden niet te wijzigen.	• De gemeente is ervan overtuigd dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om bij toekomstige ontwikkelingen (concrete initiatieven) te kunnen sturen op kwaliteit en zal hierbij ook rekening houden met bestaande belangen van omwonenden en vastgoedeigenaren. Dit is nog nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen. - Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: *Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.* - De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter.	

12. **Bewonersbestuur Vereniging van Eigenaars Korte Kerkstraat Oost**	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant vraagt zich af of de gemeente onderzoek heeft gedaan naar de huidige parkeerdruk op Bezorgershof en waar eventuele parkeerplekken van nieuwe bewoners gerealiseerd kunnen worden binnen de maximale afstand van 400 meter.	• De gemeente heeft in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar zowel de parkeerdruk (aantal parkeerders) als de parkeermotieven (bewoners, werknemers, bezoekers) op het Bezorgershof. Hieruit blijkt dat de parkeerdruk op het Bezorgershof op verschillende momenten van de dag hoog is en dat er met verschillende motieven wordt geparkeerd. Overdag het meeste door kortparkerende bezoekers (winkelbezoek) en in de avond/nacht en in het weekend voornamelijk door bewoners. Ook parkeren er mensen die werken in het gebied. Voor toekomstige woningbouwplannen rond Bezorgershof geldt als harde voorwaarde dat in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden. Op grond van het

	gemeentelijke beleid dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gerealiseerd te worden. De gemeente verwacht echter dat parkeren op eigen terrein niet in alle gevallen haalbaar is rond Bezorgershof. In dat geval dienen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied gevonden te worden. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat deze parkeerplaatsen in beginsel binnen een maximale loopafstand van 250 meter gevonden dienen te worden. In nader te bepalen gevallen kan deze afstand worden opgerekt tot 400 meter. Op grond hiervan ziet de gemeente op voorhand voldoende potentiële oplossingen om de toekomstige parkeerbehoefte rond het Bezorgershof in de directe omgeving te faciliteren.
• Reclamant vraagt zich af of de gemeente gaat voor een Bezorgershof waar alleen geparkeerd kan worden door bewoners en hoe omgegaan wordt met bestaande parkeervergunningen van bestaande bewoners en parkeervergunningen voor nieuwe bewoners.	• Op dit moment is het Bezorgershof in gebruik als parkeerterrein voor zowel bewoners, winkeliers/werknemers als bezoekers van het centrum. De keuze of deze doelgroepen ook in de toekomst een parkeerplek krijgen op Bezorgershof, heeft de gemeente nog niet gemaakt. Besluitvorming hierover staat los van het bestemmingsplan Bezorgershof. Duidelijk is al wel dat bestaande parkeervergunningen van bewoners worden gerespecteerd. Of nieuwe bewoners ook aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning op Bezorgershof staat echter nog niet vast.
• Reclamant vraagt zich specifiek af hoe gezien de verminderde mobiliteit van ouderen en kwetsbaren wordt omgegaan met hun behoefte om dichtbij hun woning te parkeren.	• Voor nieuwbouwplannen geldt dat de benodigde parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein opgelost dient te worden. Als dit niet mogelijk is, dienen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied gevonden te worden binnen een loopafstand van maximaal 400 meter (zie hiervoor). Voor mindervaliden is en blijft het mogelijk om een gehandicaptenparkeerkaart aan te vragen, op grond waarvan parkeren op de aangewezen gehandicaptenparkeerplaatsen is toegestaan. Ook worden parkeervergunning van bestaande bewoners gerespecteerd (zie hiervoor). Het bestemmingsplan heeft geen invloed op deze bestaande parkeerregelingen.
• Reclamant stelt dat er onvoldoende zicht is op concrete oplossingen voor de toekomstige parkeerproblematiek voor bestaande bewoners. Om die reden heeft reclamant bezwaar tegen het (ontwerp)bestemmingsplan.	• Zoals hiervoor reeds gemeld, worden bestaande parkeervergunningen van bestaande bewoners gerespecteerd. Toekomstige ontwikkelingen rond het Bezorgershof, zoals woningbouw, kunnen alleen plaatsvinden als op dat moment een passende parkeeroplossing voor handen is. Op dit moment staan deze parkeeroplossingen nog niet vast, maar de

	gemeente ziet op dit moment voldoende mogelijkheden om de toekomstige parkeerbehoefte te kunnen faciliteren. Dit is nader gemotiveerd in de plantoelichting.
Gevolgen bestemmingsplan	
-	

13. **… Bogardeind 113 Geldrop**	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant geeft aan dat er door de gemeente Geldrop-Mierlo, lokale overheid en MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening is gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van onder andere "Bezorgershof" c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 (woonadres indiener). Reclamant noemt daarbij enkele misstanden/issues, bestaande uit extra verkeersbewegingen, het Bogardeind als sluiproute, het uitblijven van een beperking ten aanzien van zwaar verkeer en vervoer gevaarlijke stoffen ter hoogte van het gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. De eigendommen van indiener aan Bogardeind 113,117, 119 worden niet ontlast.	• Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Dat wil zeggen dat het de (feitelijk) bestaande situatie juridisch vastlegt en geen rechtstreekse bouwtitel bevat voor nieuwe ontwikkelingen. Wel bevat het bestemmingsplan regels (artikel 11) op grond waarvan burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan nieuwe concrete (bouw)initiatieven voor maximaal 110 woningen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden aangetast. Wij achten de negatieve effecten (geluid, trilling, geur, schade) van deze toekomstige ontwikkelingen op de panden Bogardeind 113, 117 en 119 als nihil. Van belang hierbij zijn de relatief grote afstand (>500 meter) tot het plangebied en het gegeven dat de planlocatie niet alleen vanuit het zuiden via het Bogardeind is te bereiken, maar ook uit alle andere windrichtingen. De ontwikkelingen rond Bezorgershof zullen daarom leiden tot een verwaarloosbaar kleine verkeerstoename op het Bogardeind.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	

14. **… Heuvel 25B Geldrop**	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant stelt dat de bestemming van de kadastrale percelen 5123 en 5918 is aangepast van parkeerlocatie naar woningbouw. Naar tevredenheid van reclamant hebben gemeenteambtenaren echter verteld dat parkeren op betreffende gronden mogelijk blijft.	• Zowel in de geldende beheersverordening kern Geldrop als in het nieuwe bestemmingsplan Bezorgershof zijn betreffende gronden voorzien van de bestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming zijn (en blijven) parkeervoorzieningen toegestaan. Wat verandert ten opzichte van de bestaande beheersverordening is dat het nieuwe bestemmingsplan voor betreffende gronden voorziet in een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Ter plaats van deze aanduiding kan het college

	van b&w meewerken aan toekomstige, concrete bouwplannen, mits voldaan wordt aan de artikel 11 van de planregels gestelde voorwaarden.
• Reclamant heeft in gesprek met ambtenaren aangeven niet blij te zijn met de mogelijkheid voor horeca ter plaatse van de onderdoorgang in het pand van reclamant en op het achterterrein.	• Betreffende gronden zijn allen voorzien van de bestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond van panden verschillende centrumfuncties toegestaan, zoals detailhandel en horeca. Deze functionele mogelijkheden zijn gelijk aan de mogelijkheden in de geldende beheersverordening, waarin de gronden eveneens zijn voorzien van de bestemming 'Centrum-1'.
• Om het woongenot van bestaande bewoners te behouden stelt reclamant dat de afstand tussen zijn pand en nieuwe bebouwing aan de achterzijde minimaal 10 meter zou moeten bedragen. Dit kan gerealiseerd worden door de bestaande boom te handhaven en nieuwe hoge bomen toe te voegen.	• De door reclamant genoemde boom is in het (ontwerp)bestemmingsplan aangeduid als 'waardevolle boom'. Op grond hiervan is ter plaatse van deze aanduiding nieuwbouw in beginsel uitgesloten. Op de omliggende gronden die tevens zijn voorzien zijn van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' kan het college onder strikte voorwaarden wel meewerken aan nieuwbouw (zie hiervoor). Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Hoeveel meter is niet exact bepaald, omdat dit afhankelijk is van de situatie en (de hoogte van) het nieuwbouwplan. Een andere voorwaarde bepaalt bovendien dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. In de plantoelichting is nader gemotiveerd hoe in verschillende gevallen aan deze voorwaarden wordt getoetst.
• Reclamant stelt dat een bebouwing met 4 lagen ten koste gaat van een onaanvaardbare aantasting van zijn uitzicht. Hij stelt daarom voor om de bouwhoogte trapsgewijs op te bouwen.	• Op grond van de hiervoor genoemde voorwaarden zal de gemeente alleen meewerken aan nieuwbouwplannen met 4 bouwlagen als dit de belangen van omwonenden, waaronder het uitzicht, niet onevenredig aantast. Dit betekent dat voldoende afstand ten opzichte van bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden, maar kan ook betekenen dat afhankelijk van de hoogte sprake dient te zijn van terugliggende bouwlagen. De in artikel 11.1 opgenomen maximale goothoogte is verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte is verlaagd tot max. 14 meter.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Aan artikel 11.1 is een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht dient te worden of naastgelegen percelen ook bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden om zo tot een beter plan te komen. - Aan artikel 11.1 lid b. onder 8 is het volgende toegevoegd: Hierbij dienen in ieder geval de	

gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken. - De in artikel 3.4.1 lid b en artikel 11.1 lid b onder 1 opgenomen maximale goot- en bouwhoogten zijn verlaagd naar 10 en 14 meter.

15. **… Heuvel 26-26C Geldrop**	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant maakt bezwaar tegen de in artikel 11 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan burgemeester en wethouders de mogelijkheid krijgen om de bestaande goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5,5 meter te vergroten tot een goot- en bouwhoogte van maximaal 11 respectievelijk 15 meter.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Gebruikmaking van genoemde wijzigingsbevoegdheid leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het vrije uitzicht van de bewoners van het pand. Tevens zal sprake zijn van onaanvaardbare inkijk en een forse beperking van licht- en luchttoetreding.	• Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (art. 11.1) is aan strikte voorwaarden gebonden. Belangrijke voorwaarde is dat bij nieuwbouw geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van o.a. omwonenden. Een andere voorwaarde bepaalt dat voldoende ruimte t.o.v. bestaande bebouwing in acht genomen dient te worden. Enig verlies van uitzicht en lichttoetreding valt hierbij echter niet uit te sluiten, zoals ook blijkt uit de in plantoelichting opgenomen bezonningsstudie. Teven is in de plantoelichting nader gemotiveerd hoe het college bij concrete nieuwbouwplannen aan genoemde voorwaarden toetst. Tot slot is de in artikel 11.1 opgenomen maximale goothoogte verlaagd tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd tot max. 14 meter.
• De ‘vrijbrief’, die de gemeenteraad op grond van voorgaande aan burgemeester en wethouders geeft, bevreemdt reclamant. Dit heeft namelijk verregaande negatieve gevolgen voor bewoners/gebruikers van het pand van reclamant.	• Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplannen is een geëigend middel om bestemmingsplannen van meer flexibiliteit te voorzien. Met name als sprake is van nieuwe ontwikkelingen die nog niet helemaal duidelijk zijn. De gemeenteraad geeft hiermee de bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan aan het college. Het college kan van deze bevoegdheid echter alleen gebruik maken als aan alle door de raad gestelde voorwaarden wordt voldaan. Artikel 11 van het bestemmingsplan voorziet in een uitgebreide set aan voorwaarden. Van een vrijbrief is daarom geen sprake.
• Genoemde regeling zal leiden tot een forse waardevermindering van de eigendommen van reclamant. Reclamant zal daarom om nadeelcompensatie verzoeken.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
Gevolgen bestemmingsplan	

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

16. … TRC Advocaten, namens Stichting Kriekelaar en Hari Vastgoed B.V.	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Cliënten van reclamant zijn eigenaar van de panden aan Heuvel 35 t/m 35e, Heuvel 40, 41, 42a 43 en 44 en Langstraat 32, 34 en 34a.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Reclamant vreest dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid, waarmee wordt beoogd woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken, een tegengesteld effect zullen hebben. De planregels zullen in ieder geval de serieuze woningbouwplannen van cliënten stageneren.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Reclamant vreest met name dat de in de genoemde planregels opgenomen verplichting om 50% van de woningen als betaalbare woning uit te voeren, de beoogde woningbouw zal stagneren, alsmede de plannen van zijn cliënten om de woonkwaliteit en duurzaamheid te vergroten. Reclamant onderbouwt dit aan de hand van een rekenvoorbeeld.	• Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid streeft niet alleen naar voldoende woningen, maar ook naar woningen die voor meerdere doelgroepen betaalbaar zijn. Ook de door de gemeente verkregen woningbouwimpuls-subsidie streeft naar betaalbaarheid en stelt als harde voorwaarde dat 50% van de nieuwe woningen binnen de betaalbare categorie uitgevoerd dient te worden. Deze voorwaarde is overgenomen in genoemde planregels voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente onderkent dat deze voorwaarde een extra uitdaging kan geven voor de financiële haalbaarheid van toekomstige plannen, maar bestrijdt dat de geboden afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid hiermee economisch onuitvoerbaar zijn. Uit exploitatieberekeningen (rekenvoorbeelden) die de gemeente voor Bezorgershof, alsmede opgedane ervaringen bij andere projecten in het centrum (o.a. Bleekvelden), blijkt immers dat plannen met 50% betaalbare (huur- en/of koop-)woningen in veel gevallen wel financieel haalbaar zijn. Wij merken ten slotte op dat in het rekenvoorbeeld van reclamant enerzijds de ontwikkelkosten en rentelast aan de hoge kant worden ingeschat, terwijl anderzijds de potentiële (huur)opbrengsten aan de lage kant worden ingeschat. De maximale huurprijs binnen de betaalbare categorie bedraagt immers niet €879,66 (cf. rekenvoorbeeld reclamant) maar €1.123 per maand.
• Reclamant stelt dat met de in artikel 3.6.1 van de planregels opgenomen eis t.a.v. 50 %	• De voorwaarde voor minimaal 50% betaalbare woningen heef inderdaad enkel

betaalbaar bedoeld moet zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen. Als het percentage ook ziet op de bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn.	betrekking op de toe te voegen woningen. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd aan lid e. van artikel 3.6.1.
• De in artikel 3.6.1 onder f. opgenomen voorwaarde, die bepaalt dat "*aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mier lo 2022, dan wel de opvolger daarvan",* is volgens reclamant te algemeen geformuleerd en daardoor in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarde is tevens in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat op grond van jurisprudentie het niet is toegestaan om doelgroepen uit te sluiten.	• Wij erkennen bij nader inzien dat betreffende voorwaarde inderdaad te algemeen is geformuleerd. Het gaat erom dat bij toevoeging van woningen de in de doelgroepenverordening opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen in acht genomen dienen te worden. De voorwaarde is hierop aangepast. De gemeente bestrijdt dat genoemde verwijzing naar de doelgroepenverordening in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De doelgroepenverordening is een instrument dat de gemeente een mogelijkheid biedt om in een bestemmingsplan te sturen op welke type woningen in een bepaald gebied dienen te worden gebouwd. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente daardoor nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Van het uitsluiten van doelgroepen is geen sprake.
• Reclamant stelt dat ook de planregels die bepalen dat bij woningbouwontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling zal beperken. Van belang hierbij is dat in het centrum sprake is van een hoge parkeerdruk, waardoor op grond van het gemeentelijk beleid, met scherpe parkeernormen, in veel gevallen een storting in het gemeentelijk parkeerfonds noodzakelijk zal zijn. Dit leidt tot een verdere verhoging van de ontwikkelkosten.	• Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is bij iedere ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke kwalitatieve voorwaarde. Hierbij dient voldaan te worden aan de gemeentelijke Nota parkeernormen uit 2022. Overigens zijn de nieuwe parkeernormen aanzienlijk lager dan de voorheen geldende CROW-normen en biedt het nieuwe beleid ook andere mogelijkheden, zoals deelmobiliteit en extra fietsparkeervoorzieningen, om de (auto)parkeerbehoefte te verkleinen. Op grond van de Nota parkeernormen dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dan kan tegen betaling ook gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ten slotte merken wij op dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling niet nieuw is. De reeds geldende Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo stelt dezelfde voorwaarden t.a.v. voldoende parkeergelegenheid.
• Reclamant verzoekt op grond van voorgaande het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen en met diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden om tot	• De gemeente is al langere tijd met vastgoedeigenaren in gesprek en zal deze gesprekken ook blijven voeren om samen tot concrete ontwikkelingen te komen rond

maatwerk te komen.	Bezorgershof. De in het bestemmingsplan vastgestelde kaders helpen om dit gesprek goed te kunnen voeren. Deze kaders vormen als het ware een uitnodiging voor ontwikkelaars om met concrete plannen te komen. Wij zijn ervan overtuigd dat de kaders voldoende ruim en uitnodigend zijn geformuleerd, zodat binnen de gestelde randvoorwaarden tot maatwerk gekomen kan worden.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Lid e. van artikel 3.6.1 is gewijzigd in: “ten minste 50% van het totaal aantal toe te voegen woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd”. - Lid f. van artikel 3.6.1 en lid b. onder 3 van artikel 11.1 zijn gewijzigd.	

17. … TRC Advocaten, namens The Fondz B.V. en ….	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Cliënten van reclamant zijn eigenaar van diverse (bebouwde en onbebouwde) percelen binnen het plangebied liggen.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Reclamant vreest dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid, waarmee wordt beoogd woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken, een tegengesteld effect zullen hebben. De planregels zullen in ieder geval de serieuze woningbouwplannen van cliënten stageneren.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Reclamant vreest met name dat de in de genoemde planregels opgenomen verplichting om 50% van de woningen als betaalbare woning uit te voeren, de beoogde woningbouw zal stagneren, alsmede de plannen van zijn cliënten om de woonkwaliteit en duurzaamheid te vergroten. Reclamant onderbouwt dit aan de hand van een rekenvoorbeeld.	• Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid streeft niet alleen naar voldoende woningen, maar ook naar woningen die voor meerdere doelgroepen betaalbaar zijn. Ook de door de gemeente verkregen woningbouwimpuls-subsidie streeft naar betaalbaarheid en stelt als harde voorwaarde dat 50% van de nieuwe woningen binnen de betaalbare categorie uitgevoerd dient te worden. Deze voorwaarde is overgenomen in genoemde planregels voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente onderkent dat deze voorwaarde een extra uitdaging kan geven voor de financiële haalbaarheid van toekomstige plannen, maar bestrijdt dat de geboden afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid hiermee economisch onuitvoerbaar zijn. Uit exploitatieberekeningen (rekenvoorbeelden) die de gemeente voor Bezorgershof, alsmede opgedane ervaringen bij andere projecten in het centrum (o.a. Bleekvelden), blijkt immers dat plannen met 50% betaalbare (huur- en/of koop-)woningen in veel gevallen wel financieel haalbaar zijn.

	Wij merken ten slotte op dat in het rekenvoorbeeld van reclamant enerzijds de ontwikkelkosten en rentelast aan de hoge kant worden ingeschat, terwijl anderzijds de potentiële (huur)opbrengsten aan de lage kant worden ingeschat. De maximale huurprijs binnen de betaalbare categorie bedraagt immers niet €879,66 (cf. rekenvoorbeeld reclamant) maar €1.123 per maand.
• Reclamant stelt dat met de in artikel 3.6.1 van de planregels opgenomen eis t.a.v. 50 % betaalbaar bedoeld moet zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen. Als het percentage ook ziet op de bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn.	• De voorwaarde voor minimaal 50% betaalbare woningen heef inderdaad enkel betrekking op de toe te voegen woningen. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd aan lid e. van artikel 3.6.1.
• De in artikel 3.6.1 onder f. opgenomen voorwaarde, die bepaalt dat "*aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mier lo 2022, dan wel de opvolger daarvan",* is volgens reclamant te algemeen geformuleerd en daardoor in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarde is tevens in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat op grond van jurisprudentie het niet is toegestaan om doelgroepen uit te sluiten.	• Wij erkennen bij nader inzien dat betreffende voorwaarde inderdaad te algemeen is geformuleerd. Het gaat erom dat bij toevoeging van woningen de in de doelgroepenverordening opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen in acht genomen dienen te worden. De voorwaarde is hierop aangepast. De gemeente bestrijdt dat genoemde verwijzing naar de doelgroepenverordening in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De doelgroepenverordening is een instrument dat de gemeente een mogelijkheid biedt om in een bestemmingsplan te sturen op welke type woningen in een bepaald gebied dienen te worden gebouwd. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente daardoor nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Van het uitsluiten van doelgroepen is geen sprake.
• Reclamant stelt dat ook de planregels die bepalen dat bij woningbouwontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling zal beperken. Van belang hierbij is dat in het centrum sprake is van een hoge parkeerdruk, waardoor op grond van het gemeentelijk beleid, met scherpe parkeernormen, in veel gevallen een storting in het gemeentelijk parkeerfonds noodzakelijk zal zijn. Dit leidt tot een verdere verhoging van de ontwikkelkosten.	• Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is bij iedere ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke kwalitatieve voorwaarde. Hierbij dient voldaan te worden aan de gemeentelijke Nota parkeernormen uit 2022. Overigens zijn de nieuwe parkeernormen aanzienlijk lager dan de voorheen geldende CROW-normen en biedt het nieuwe beleid ook andere mogelijkheden, zoals deelmobiliteit en extra fietsparkeervoorzieningen, om de (auto)parkeerbehoefte te verkleinen. Op grond van de Nota parkeernormen dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dan kan tegen betaling ook gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen

	in het openbaar gebied. Ten slotte merken wij op dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling niet nieuw is. De reeds geldende Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo stelt dezelfde voorwaarden t.a.v. voldoende parkeergelegenheid.
• Reclamant verzoekt op grond van voorgaande het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen en met diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden om tot maatwerk te komen.	• De gemeente is al langere tijd met vastgoedeigenaren in gesprek en zal deze gesprekken ook blijven voeren om samen tot concrete ontwikkelingen te komen rond Bezorgershof. De in het bestemmingsplan vastgestelde kaders helpen om dit gesprek goed te kunnen voeren. Deze kaders vormen als het ware een uitnodiging voor ontwikkelaars om met concrete plannen te komen. Wij zijn ervan overtuigd dat de kaders voldoende ruim en uitnodigend zijn geformuleerd, zodat binnen de gestelde randvoorwaarden tot maatwerk gekomen kan worden.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Lid e. van artikel 3.6.1 is gewijzigd in: “ten minste 50% van het totaal aantal toe te voegen woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd”. - Lid f. van artikel 3.6.1 en lid b. onder 3 van artikel 11.1 zijn gewijzigd.	

18. … TRC Advocaten, namens Stichting Kriekelaar en Hari Vastgoed B.V.	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Cliënten van reclamant zijn eigenaar van de panden aan Heuvel 35 t/m 35^{e}, Heuvel 40, 41, 42a 43 en 44 en Langstraat 32, 34 en 34a.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Reclamant vreest dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid, waarmee wordt beoogd woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken, een tegengesteld effect zullen hebben. De planregels zullen in ieder geval de serieuze woningbouwplannen van cliënten stageneren.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Reclamant vreest met name dat de in de genoemde planregels opgenomen verplichting om 50% van de woningen als betaalbare woning uit te voeren, de beoogde woningbouw zal stagneren, alsmede de plannen van zijn cliënten om de woonkwaliteit en duurzaamheid te vergroten. Reclamant onderbouwt dit aan de hand van een rekenvoorbeeld.	• Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid streeft niet alleen naar voldoende woningen, maar ook naar woningen die voor meerdere doelgroepen betaalbaar zijn. Ook de door de gemeente verkregen woningbouwimpuls-subsidie streeft naar betaalbaarheid en stelt als harde voorwaarde dat 50% van de nieuwe woningen binnen de betaalbare categorie uitgevoerd dient te worden. Deze voorwaarde is overgenomen in genoemde planregels voor

	nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente onderkent dat deze voorwaarde een extra uitdaging kan geven voor de financiële haalbaarheid van toekomstige plannen, maar bestrijdt dat de geboden afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid hiermee economisch onuitvoerbaar zijn. Uit exploitatieberekeningen (rekenvoorbeelden) die de gemeente voor Bezorgershof, alsmede opgedane ervaringen bij andere projecten in het centrum (o.a. Bleekvelden), blijkt immers dat plannen met 50% betaalbare (huur- en/of koop-)woningen in veel gevallen wel financieel haalbaar zijn. Wij merken ten slotte op dat in het rekenvoorbeeld van reclamant enerzijds de ontwikkelkosten en rentelast aan de hoge kant worden ingeschat, terwijl anderzijds de potentiële (huur)opbrengsten aan de lage kant worden ingeschat. De maximale huurprijs binnen de betaalbare categorie bedraagt immers niet €879,66 (cf. rekenvoorbeeld reclamant) maar €1.123 per maand.
• Reclamant stelt dat met de in artikel 3.6.1 van de planregels opgenomen eis t.a.v. 50 % betaalbaar bedoeld moet zijn dat het gaat om het totaal aantal toe te voegen woningen. Als het percentage ook ziet op de bestaande woningen zal de stagnatie nog groter zijn.	• De voorwaarde voor minimaal 50% betaalbare woningen heef inderdaad enkel betrekking op de toe te voegen woningen. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd aan lid e. van artikel 3.6.1.
• De in artikel 3.6.1 onder f. opgenomen voorwaarde, die bepaalt dat "*aangetoond wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop Mier lo 2022, dan wel de opvolger daarvan",* is volgens reclamant te algemeen geformuleerd en daardoor in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarde is tevens in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat op grond van jurisprudentie het niet is toegestaan om doelgroepen uit te sluiten.	• Wij erkennen bij nader inzien dat betreffende voorwaarde inderdaad te algemeen is geformuleerd. Het gaat erom dat bij toevoeging van woningen de in de doelgroepenverordening opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen in acht genomen dienen te worden. De voorwaarde is hierop aangepast. De gemeente bestrijdt dat genoemde verwijzing naar de doelgroepenverordening in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De doelgroepenverordening is een instrument dat de gemeente een mogelijkheid biedt om in een bestemmingsplan te sturen op welke type woningen in een bepaald gebied dienen te worden gebouwd. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente daardoor nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Van het uitsluiten van doelgroepen is geen sprake.
• Reclamant stelt dat ook de planregels die bepalen dat bij woningbouwontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient	• Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is bij iedere ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke kwalitatieve

te worden de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling zal beperken. Van belang hierbij is dat in het centrum sprake is van een hoge parkeerdruk, waardoor op grond van het gemeentelijk beleid, met scherpe parkeernormen, in veel gevallen een storting in het gemeentelijk parkeerfonds noodzakelijk zal zijn. Dit leidt tot een verdere verhoging van de ontwikkelkosten.	voorwaarde. Hierbij dient voldaan te worden aan de gemeentelijke Nota parkeernormen uit 2022. Overigens zijn de nieuwe parkeernormen aanzienlijk lager dan de voorheen geldende CROW-normen en biedt het nieuwe beleid ook andere mogelijkheden, zoals deelmobiliteit en extra fietsparkeervoorzieningen, om de (auto)parkeerbehoefte te verkleinen. Op grond van de Nota parkeernormen dienen de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dan kan tegen betaling ook gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ten slotte merken wij op dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling niet nieuw is. De reeds geldende Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo stelt dezelfde voorwaarden t.a.v. voldoende parkeergelegenheid.
• Reclamant verzoekt op grond van voorgaande het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen en met diverse eigenaren in het plangebied in overleg te treden om tot maatwerk te komen.	• De gemeente is al langere tijd met vastgoedeigenaren in gesprek en zal deze gesprekken ook blijven voeren om samen tot concrete ontwikkelingen te komen rond Bezorgershof. De in het bestemmingsplan vastgestelde kaders helpen om dit gesprek goed te kunnen voeren. Deze kaders vormen als het ware een uitnodiging voor ontwikkelaars om met concrete plannen te komen. Wij zijn ervan overtuigd dat de kaders voldoende ruim en uitnodigend zijn geformuleerd, zodat binnen de gestelde randvoorwaarden tot maatwerk gekomen kan worden.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Lid e. van artikel 3.6.1 is gewijzigd in: “ten minste 50% van het totaal aantal <u>toe te voegen</u> woningen moet als betaalbare woning worden uitgevoerd”. - Lid f. van artikel 3.6.1 en lid b. onder 3 van artikel 11.1 zijn gewijzigd.	