los · stad om land



Structuurvisie | **Geldrop Postkantoorlocatie**

Gemeente Geldrop-Mierlo

De Meent 2

5664 GC Geldrop

Tel: 040-289 38 93
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Laatst gewijzigd: 12/03/2024

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Afb. 1. Pad langs de Kleine Dommel

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Leeswijzer 5

2 Beschrijving van het plangebied 7
2.1 Ligging van het plangebied 7
2.2 Huidige functies 8
2.3 Ontstaansgeschiedenis 8
2.4 Ontsluiting en parkeren 10
2.5 Groenstructuur 10
2.6 De Kleine Dommel en het Dommeldal 10
2.7 Cultuurhistorie 12

3 Beschrijving van alle relevante beleidskaders 15

4 Toelichting op alle voorgenomen ontwikkelingen 23
4.1 Hoofddoelen voor het gebied 23
4.2 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied: 23
4.3 De functies in de gebouwen 26
4.4 De ontsluiting 26
4.5 Het parkeren 27
4.6 De groenstructuur 28
4.7 Het Dommeldal 28

5 Hoofdlijn van het te voeren beleid 31
5.1 Rooilijnen in het projectgebied 31
5.2 Hoogte van de bebouwing 32
5.3 Ontsluitingstype en oriëntatie van de bebouwing 33
5.4 Architectuur 33
5.5 Parkeren 34
5.6 De inrichting van het groen in het projectgebied 35
5.7 Afstand tot de Kleine Dommel aan de westelijke oever 36
5.8 Oostelijke oever van het Dommeldal 39

1 Inleiding

Voor u ligt de structuurvisie voor de postkantoorlocatie en het aanliggende deel van het Dommeldal in Geldrop. De postkantoorlocatie krijgt de komende jaren een nieuwe invulling en uitstraling. De gemeente Geldrop-Mierlo voorziet hier een nieuw woongebied aan de rand van het centrum. De Dommeldalseweg is begin jaren 70 ontstaan als ontsluitingsroute voor het verkeer uit de zuidelijke en oostelijke wijken in de gemeente richting het centrum en Eindhoven. Na verloop van tijd heeft de gemeente de ruimte langs de Dommeldalseweg benut om woningen toe te voegen aan het centrum (De Burght). Met de bebouwing van de Burght in de jaren later 80 en later rond het Donjon en de vestingwal (2010) werd de Dommeldalseweg in de jaren '90 steeds meer onderdeel van het centrum zelf. Vanaf 2008 hebben het postkantoor en enkele omliggende gebouwen hun functie verloren of zijn verouderd, daarmee is de tijd gekomen voor een nieuwe ontwikkeling. Met de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling op de postkantoorlocatie ontstaat de kans om de rand van het centrum te ontwikkelen tot een verbinding tussen centrum en omliggende wijken en ruimte te maken voor nieuwe functies en wensen in de samenleving.

Een structuurvisie is een instrument die valt onder de Wet ruimtelijke ordening, en bevat een integrale visie op een gebied. In die visie staan de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkelingen van dat gebied beschreven en het te voeren beleid in het gebied. Ook geeft de gemeente aan hoe de samenhang van het beleid is op verschillende terreinen.

In deze structuurvisie lichten we toe wat de uitgangspunten en kaders voor de nieuwe ontwikkelingen zijn, de gewenste invulling en de randvoorwaarden voor de verdere invulling van het gebied.

Op 16 december 2019 werd door de gemeenteraad voor het centrum van Geldrop de 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' vastgesteld. Daarbij werd voor de postkantoorlocatie en omgeving geconcludeerd dat dit gebied niet geschikt was voor detailhandel, supermarkt of horeca.

Tevens werd besloten om voor het gebied rondom het voormalige postkantoor kaders te gaan stellen voor een integrale ontwikkeling van dit gebied voor wonen, met aandacht voor duurzaamheid, groen en parkeren (waarbij er geen openbare parkeerplaatsen verloren mogen gaan).

•

Deze ontwikkelingsvisie had niet de formele status van ‘structuurvisie’. Vanwege de beoogde ontwikkelingen en omdat het terrein van het voormalige postkantoor te koop staat, wenst de gemeente hier een voorkeursrecht te bestendigen overeenkomstig de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Daarvoor is als grondslag vereist dat voor dat gebied een structuurvisie wordt vastgesteld. Deze structuurvisie beoogt mede hierin te voorzien.

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zorgt ervoor dat de gemeente meer grip krijgt op de grondmarkt. Wanneer de gemeente een voorkeursrrecht op een stuk grond plaatst, is de eigenaar verplicht om bij verkoop het stuk grond eerst aan de gemeente te koop te bieden.

In deze structuurvisie lichten we toe wat de uitgangspunten en kaders voor de nieuwe ontwikkelingen zijn, de gewenste invulling en de randvoorwaarden voor de

verdere invulling van het gebied.

1.1 Leeswijzer

De structuurvisie is als volgt opgebouwd:
- Hoofdstuk 1: Beschrijving van het projectgebied
- Hoofdstuk 2: Beschrijving van alle relevante
  Hoofdstuk 3: Een toelichting op alle voorgenomen ontwikkelingen
- Hoofdstuk 4: Het te voeren beleid



Afb. 2. Wegwijzer langs de Kleine Dommel



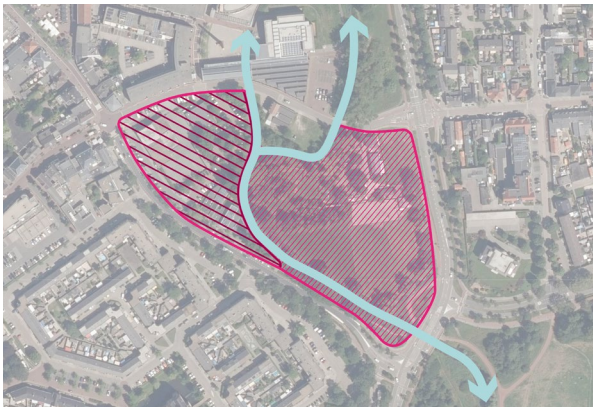
Afb. 3. De Molenstraat

2 Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk beschrijven we alle onderdelen en functies in het huidige plangebied, dit betreft zowel de postkantoorlocatie als het aanliggende deel van het Dommeldal. Daarnaast beschrijven we de relatie met functies in de directe omgeving van het projectgebied (ook wel postkantoorlocatie genoemd), zoals het Dommeldal, het Weverijmuseum, de Weeffabriek, de Bleek met het centrumgebied.

2.1 Ligging van het plangebied

Het huidige poskantoor ligt op een bijzondere plek. Enerzijds aan de rand van het centrum van Geldrop, anderzijds tegen het dal van de Kleine Dommel. Het plangebied wordt begrensd door de Dommeldalsweg, de Molenstraat en de Johan Peijnenburgweg en omvat daarmee het gebied met het voormalige postkantoor, het KPN-gebouw, het medisch centrum en een deel van het Dommeldal. De Dommeldalseweg en de Molenstraat vormen beide een entree tot het centrum, waarbij de Dommeldalseweg zich primair op autoverkeer richt en de Molenstraat op gemengd verkeer. Aan de overkant van de Molenstraat bevindt zich



Afb. 4. Projectgebied (donker) en plangebied (licht, totaal, t.a.v. de Kleine Dommel)

multifunctioneel centrum de Weeffabriek met onder meer het Weverijmuseum in een historisch pand met karakteristieke gevel. Het plangebied bestaat uit twee delen. Plangebied west bevat de driehoek ten westen van de Kleine Dommel. Hier zal alle bebouwing worden gepland. Plangebied oost bevat het gebied tussen de Kleine Dommel en de Johan Peijnenburgweg. Hier wordt begoogd om een natuurlijke zone te creëren.

2.2 Huidige functies

In het plangebied west bevinden zich in de huidige situatie meerdere functies. In de eerste plaats bevindt zich hier het voormalige postkantoor. Deze is nu tijdelijk in gebruik voor ateliers. Daarnaast bevindt zich hier een oud KPN-gebouw. Ook deze heeft haar oorspronkelijke functie verloren. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich een fysiotherapeut en huisartsenpraktijk. Dit gebouw is meerdere malen uitgebreid.

Aan de oostzijde van de Kleine Dommel bevindt zich aan de Molenstraat 8 een jongerencentrum. Verder de Molenstraat in ligt een woning met weilanden aan de achterzijde die eveneens in particulier eigendom zijn. Deze hoorden oorspronkelijk bij de woning. Op de hoek van de Molenstraat en de Johan Peijnenburgweg bevindt zich een klein groen perceel dat eigendom is van de gemeente. De betreffende percelen zijn bestemd als natuurgebied. Het huidige gebruik valt onder het overgangsrecht als 'wonen' en 'agrarisch'.

2.3 Ontstaansgeschiedenis

De oorsprong van Geldrop ligt aan de westzijde van de Kleine Dommel. Daar ontwikkelde zich in het huidige centrum rond de Heuvel, de Langstraat en de Korte Kerkstraat het eerste deel van de huidige kern. Rondom deze kern bestonden meerdere kleine buurtschappen, waaronder aan de oostzijde van de Kleine Dommel, het buurtschap Braakhuizen. Vanuit de kern van Geldrop liepen meerdere straten naar buiten. Zij verbonden omliggende buurtschappen en kernen met Geldrop. De Molenstraat is één van deze oude linten. Ze verbond Braakhuizen met Geldrop. Veel van deze linten raakten later verder bebouwd met een lintbe-



Afb. 5. Geldrop in 1930 (Topotijdreis)



Afb. 6. Geldrop in 1975 (Topotijdreis)



Afb. 7. Geldrop in 1990 (Topotijdreis)

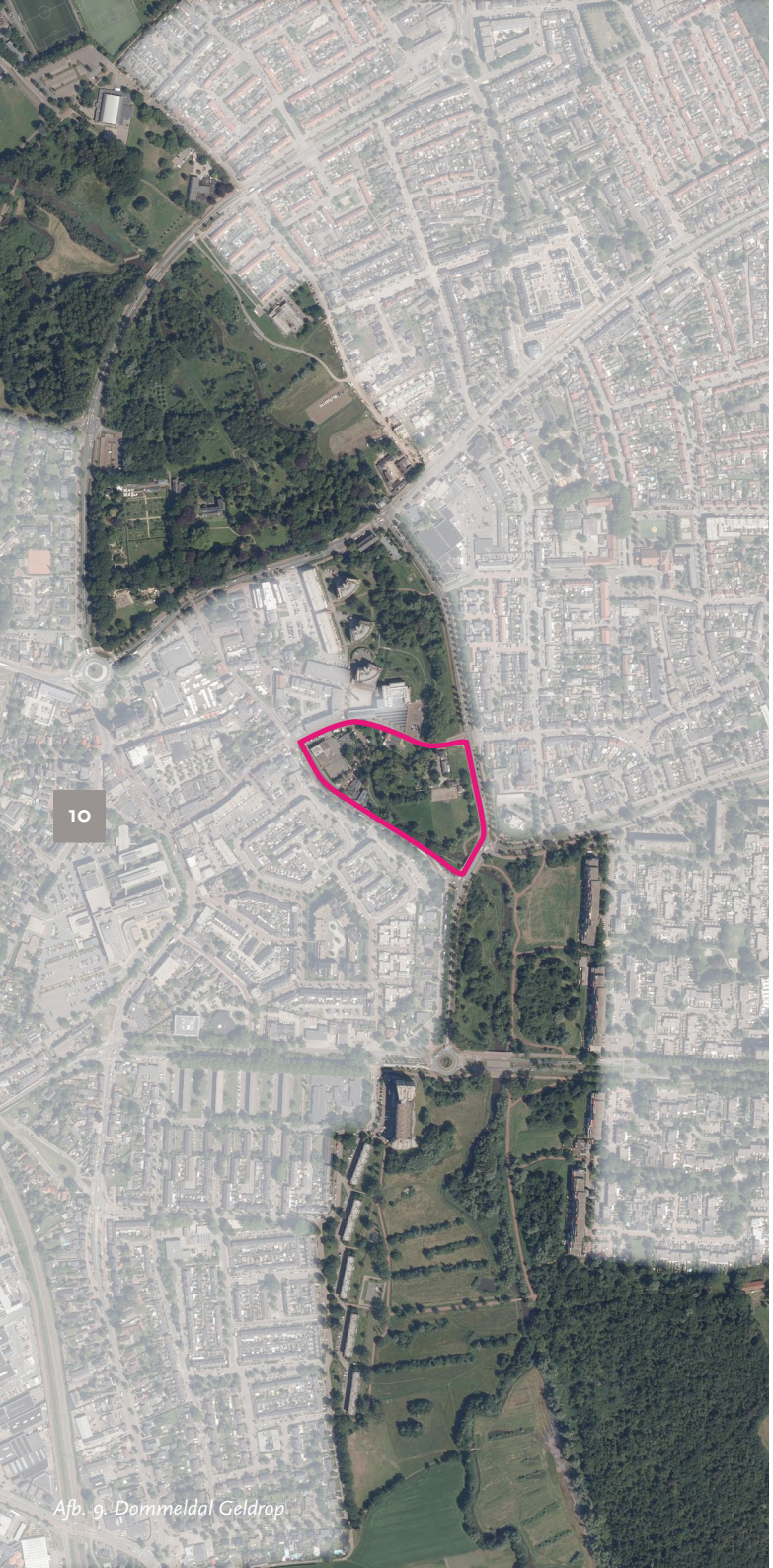


Afb. 8. Geldrop in 2000 (Topotijdreis)

bouwing. Dat gold ook voor de Molenstraat (met in het verlengde de Sluisstraat en de Langstraat), met alleen een 'gat' rond de loop van de Kleine Dommel. Later zijn er meerdere woningen uit het lint verwijderd, waardoor er ter hoogte van het projectgebied geen sprake meer was van een doorlopende lintbebouwing.

Begin jaren '60 van de vorige eeuw verandert de situatie. De wijk Braakhuizen-Zuid wordt verder uitgebouwd en de Molenstraat wordt belangrijker als ontsluiting richting het huidige centrum van Geldrop. In die tijd lagen er ook de nodige fabrieken in en rond het centrum, waardoor veel mensen de weg naar het centrumgebied moesten vinden. Als in jaren '70 de wijk de Coevering wordt gebouwd voldoet de Molenstraat niet meer als verbindingsweg. Er wordt vanuit het zuiden een nieuwe verbindingsweg aangelegd, de Dommeldalseweg. Deze weg ligt los van de bebouwing in het centrum en snijdt het centrum af van het Dommeldal. In de jaren '70 wordt ook het postkantoor gebouwd in het projectgebied.

In de jaren daarna groeit Geldrop door. In de jaren '90 ontstaat de behoefte om het doorgaande verkeer meer om het centrum heen te leiden. De Johan Peijnenburgweg wordt aangelegd en wordt verbonden met de Mierloseweg. Hierdoor wordt het doorgaand verkeer om het centrum van Geldrop heen geleid en krijgt onder meer de Dommeldalseweg een bestemmingsfunctie voor bewoners en bezoekers van het centrum. Gekoppeld aan deze infrastructurele verandering worden ook de appartementen aan de westzijde van de Dommeldalseweg gebouwd.



Afb. 9. Dommeldal Geldrop

2.4 Ontsluiting en parkeren

De postkantoorlocatie wordt ontsloten door de Molenstraat aan de noordzijde en de Dommeldalseweg aan de westzijde. Beide wegen zijn tweerichtingenverkeer. De Dommeldalseweg heeft een breed profiel met fietssuggestiestroken. Aan de westzijde is sprake van een parallelstructuur met parkeerplaatsen.

Momenteel liggen er 104 parkeerplaatsen in het projectgebied. Deze plekken worden voornamelijk voor langparkeren gebruikt. Ze liggen grotendeels achter de bebouwing van het postkantoor en het medisch centrum, tegen de Kleine Dommel aan. Daarnaast is sprake van langsparkeren langs de Dommeldalseweg. De huidige parkeerdruk is stevig in het centrum, met name op piekmomenten zoals marktdagen.

2.5 Groenstructuur

De Postkantoorlocatie is voor een groot deel bebouwd en verhard. Een groot deel van de parkeerplaatsen liggen dicht op het Dommeldal. Wel staan er diverse bomen en struiken. Een groenstrook met (gemaaid) wandelpad omzoomd de Kleine Dommel aan de westkant.

Deze groenstructuur wordt doorgezet langs de Dommeldalseweg, waar de de bomen voor een robuust groen beeld zorgen.

2.6 De Kleine Dommel en het Dommeldal

De Kleine Dommel is een van de lopen van de Dommel, een natuurlijke beek die tussen hogere zandruggen door Brabant stroomt, en is weer een samensmelting van een aantal beken die hun oorsprong vinden rondom Budel

en Hamont. Hierdoor is er een uitgerekt beekdalsysteem te vinden dat dwars door Brabant loopt.

De beek wordt zowel gevoed door regenwater als grondwater vanuit de hogere flanken. Het gebruik van het dal van de Kleine Dommel in Geldrop is heel gevarieerd. Sommige delen worden gebruikt als park, rond het centrum lopen stedelijke, cultuurlijke en agrarische functies soms tot in het beekdal. Zo ligt er in het oostelijk deel van het plangebied een woning met opstallen en agrarische grond. Verder naar het noorden en het zuiden is het Dommeldal veel natuurlijker en soms ook minder toegankelijk. Naar het zuiden vind je bosschages en en grasweides. Naar het noorden stroomt de Kleine Dommel over het landgoed van het kasteel en is de omgeving bossig. Het Dommeldal in de gemeente Geldrop-Mierlo is bijzonder vanwege de combinatie van cultuurhistorie en ecologische kwaliteiten. Bijzondere kwaliteiten zijn de watermolen in combinatie met het Weverijmuseum en het landgoed kasteel Geldrop. Ter hoogte van de postkantoorlocatie splitst de loop van de Kleine Dommel zich in een hoofdloop en een molenloop. Deze molenloop werd omgelegd zodat er enig verval ontstond waarmee het rad van de molen kon worden aangedreven. Door deze splitsing ontstaat er een bijzonder gebied tegen het centrum van Geldrop aan.

Er bestaat een behoorlijk hoogteverschil tussen de west- en oostoever van de Kleine Dommel. De oostelijke oever ligt vrij laag en stroomt af en toe deels over als het waterniveau van de Kleine Dommel hoog staat in de winter. Ter hoogte van de splitsing van de Kleine Dommel ligt de oostelijke oever wat hoger, hier liggen een moestuin, een kas, diverse opstallen en een woning. Ter hoogte van de Johan Peijnenburgweg is er weer een fors hoogteverschil, waardoor de lage en natuurlijke ligging van het perceel langs de Kleine Dommel extra wordt geaccentueerd.



Afb. 10. De Kleine Dommel



Afb. 11. Hoogtekaart Dommeldal

2.7 Cultuurhistorie

Het voormalige postkantoor waar de ontwikkellocatie naar is vernoemd, is een bijzonder gebouw dat op een prominente plek op de hoek van de Molenstraat en de Dommeldalseweg staat. Het gebouw is eigendom van Post NL Real Estate B.V. en wordt momenteel verhuurd aan kunstenaars die daar hun atelier hebben. Het is aan de gemeente om te beslissen of dit gebouw wordt behouden en meegenomen in de plannen of dat het wordt gesloopt.

Naar aanleiding van een verzoek om plaatsing van dit gebouw op de gemeentelijke monumentenlijst heeft architectuurhistoricus Leon Sebregts in opdracht PostNL Real Estate B.V. onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Sebregts ziet het gebouw als een mooi voorbeeld in de ontwikkeling van een goed functionerend postbedrijf in het naoorlogse Nederland.

De architectuur van het gebouw is kenmerkend voor de bouwtijd: het heeft een licht-brutalistische uitstraling. Echter is er van het interieur maar weinig overgebleven. Segbregts adviseert het gebouw op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. De gemeentelijke welstand- en erfgoedcommissie heeft dit advies overgenomen. De gemeente is echter voornemens om dit niet te doen. De architectuur past niet bij de beoogde sfeer zoals men die in het centrum van Geldrop wil beleven. Vanaf 2006 is de locatie al aangemerkt als potentiële herontwikkelingslocatie, echter is dit tot op heden niet van de grond gekomen. Voor de gemeente was dit ook reden om een voorkooprecht te vestigen op dit perceel. Met de herontwikkeling wil de gemeente juist de beeldkwaliteit verbeteren. Het college vindt dat de ‘licht-brutalistische’ architectuur van de postkantoorlocatie hier niet in past. Sterker nog,het gebouw doet daar juist afbreuk aan, zeker ook gelet op de ligging ten opzichte van het vanuit cultuurhistorie zeer waardevolle Weverijmuseum. Het Weverijmuseum vertegenwoordigt de waarden en sfeer die het gemeentebestuur in Geldrop wenst te behouden en, zo mogelijk, versterken.


TE KOOP
Herontwikkelingslocatie
088 868 76 00
postnl.nl/realestate
Noorderlicht - Academie
Doorgaand verkeer



Afb. 12. Historisch pand van het Weverijmuseum aan de Kleine Dommel

3 Beschrijving van alle relevante beleidskaders

Het realiseren van nieuwe woningen op de postkantoorlocatie in Geldrop kent een lange geschiedenis. In onderstaande tabel staan de relevante ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Geldrop, waarin stap voor stap de randvoorwaarden voor de locatie zijn ontwikkeld.

2008	Masterplan Geldrop-Centrum	In dit document is de visie opgenomen dat de gemeente meerdere locaties in het centrum wil herontwikkelen, waaronder het postkantoor
2013	Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop	In de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop 2013 is geformuleerd hoe knelpunten in het centrumgebied kunnen worden aangepakt. De ontwikkelingsvisie is een vervolg op het masterplan uit 2008, dat na de crisis niet meer bijdetijds bleek te zijn. De postkantoorlocatie is hierin een ontwikkellocatie.
2019	Centrumplan Geldrop	In meerdere fasen is een centrumplan opgesteld welke in 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is aangegeven dat de postkantoorlocatie een belangrijk scharnierpunt is tussen het centrum en de wijken, waar de gemeente woningen wil bouwen in een groene omgeving.
2021	Woningbouwimpuls	De gemeente heeft deelgenomen aan een subsidieregeling van het rijk om via (grootschaplig) herstructurering een impuls te geven aan binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Deze aanvraag is in 2021 toegekend. De locatie postkantoor maakt hier onderdeel van uit.
2022	Ruimtelijk kader centrum Geldrop	Via een toekomstperspectief voor het centrum die door de gemeenteraad ter kennisgeving is aangenomen heeft de gemeente een nieuw document opgesteld met ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van een aantal woningbouwlocaties en en rondom het centrum. Hierin is gesteld dat voor de postkantoorlocatie groen voor parkeren gaat en dat er ongeveer 70 woningen gerealiseerd kunnen worden.
2023	Omgevingvisie Geldrop-Mierlo	Met de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo, uitgebracht in 2023, wordt een koers uitgezet voor de lange termijn, waarmee antwoord wordt gegeven op de dynamiek in onze samenleving en trends die op de gemeente afkomen. Er wordt een aantal speerpunten beschreven die goed aansluiten op het plan voor de postkantoorlocatie.

Hieronder volgt een beschrijving van de relevante kaders uit deze documenten voor de postkantoorlocatie. Daarna volgen enkele sectorale nota's met kaders voor het gebied en tenslotte kaders van andere overheden (provincie en waterschap)

Masterplan Geldrop-Centrum (2008)

Het Masterplan Geldrop-Centrum uit 2008 geeft een beschrijving van Geldrop, analyseert de ruimtelijke resultaten van die geschiedenis en schetst een beeld voor de toekomst van het stadse dorp met veel potentie. Een beeld waarbij de bewoners weer trots op hun centrum kunnen zijn. Er worden een aantal ontwikkelingen beschreven die de gemeente graag ziet gebeuren in het centrum van Geldrop, waaronder ook op de locatie van het postkantoor. De gemeente wilde de postkantoorlocatie ontwikkelen als een nieuwe poort naar het centrum. Daarnaast moest de plek een schakel gaan vormen tussen het verdichte centrum en het groen van de Kleine Dommel. Ook werd het idee geopperd om het gemeentehuis naar de locatie van het oude postkantoor te verhuizen. De plek zou geschikt zijn voor dienstverlening, cultuur en vrije tijd en moest functioneel verbonden worden met het centrum. Boven de voorzieningen zouden dan woningen gerealiseerd kunnen worden. Toentertijd was het idee dus nog om op de ontwikkellocatie zowel werken, cultuur als wonen te combineren. In de latere plannen is dat voornamelijk wonen geworden.

Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop (2013)

In de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop 2013 is de visie geformuleerd hoe de in het centrumgebied van Geldrop geconstateerde knelpunten zouden kunnen worden aangepakt om uiteindelijk een centrum te krijgen waar het prettig is om te verblijven, ontmoeten en winkelen. De ontwikkelingsvisie is een vervolg op het



Afb. 13. Centrum Geldrop

Masterplan Centrum uit 2008. Vlak na het vaststellen van dit masterplan brak de economische crisis uit. Na de crisis bleek het masterplan niet meer haalbaar vanwege het grote aantal vierkante meters detailhandel in de plannen en was het door snelle ontwikkelingen op het gebied van internetshoppen niet meer up-to-date. Daarom is er in 2013 opnieuw een visie opgesteld.

In de visie stelt de gemeente dat zij door het benadrukken van de historische kwaliteiten de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van het centrum wil vergroten. Zo bestaat het plan om de watermolen weer operationeel te maken. Bij de herontwikkeling van de postkantoorlocatie ziet de gemeente kansen om de oorspronkelijke rooilijn van de Molenstraat te herstellen, en de rooilijn van de Dommeldalsweg meer deze richting op te schuiven, zodat er een smaller en aangenamer profiel ontstaat.

In deze structuurvisie worden kaders geschept die het mogelijk maken om zowel de historie van Geldrop beter beleefbaar te maken als de rooilijnen langs het postkantoorgebied aan te passen.

Uitvoeringsprogramma Centrum Geldrop (2013)

In het Uitvoeringsprogramma Centrum Geldrop 2013 worden de maatregelen beschreven die genomen moeten worden om de doelen uit de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop 2013 te halen. Daarnaast wordt er informatie gegeven over beheer en onderhoud.

De gemeente ziet in 2013 voor de korte termijn nog geen ontwikkelingen op de postkantoorlocatie gerealiseerd worden. Op de lange termijn zou het gebied gebruikt kunnen worden voor de bouw van appartementen. Ook zegt de gemeente open te staan voor initiatieven anders dan detailhandel en appartementen. Het eerste plan is om het gebied meer structuur te geven door groen en bomen.

De gemeente constateert dat de Kleine Dommel nu niet merkbaar is. Het Dommeldal zou meer betrokken moeten worden bij het centrum omdat het de aantrekkingskracht ervan kan vergroten.

Centrumplan Geldrop (2019; vastgesteld door gemeenteraad)

Het Centrumplan Geldrop 2019 is een verdieping op de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop uit 2013. Het centrum van Geldrop heeft in de tussen tijd te maken gehad met veel nieuwe ontwikkelingen, waardoor de gemeente het nodig vond om een aanvullend document op te stellen waarin meer duidelijkheid wordt gegeven over de ontwikkelingsrichting naar 2030.

In het document zien we een belangrijk keerpunt in de plannen voor de postkantoorlocatie. De gemeente geeft aan een compact centrum te willen met duidelijke grenzen. Dat betekent dat er bij de postkantoorlocatie, dat net buiten het centrum ligt, geen plaats meer is voor ‘centrumfuncties’, zoals detailhandel, supermarkten of horeca. Het Centrumplan deelt een andere functie aan de postkantoorlocatie toe. De gemeente ziet graag dat de postkantoorlocatie integraal wordt ontwikkeld en dat er woningen komen, die onderdak bieden aan jeugd, starters en doorstromers die graag dichtbij de voorzieningen van het centrum zitten. Maatschappelijke functies op de begane grond zijn wel toegestaan.

Woningbouwimpuls (2020)

De woningbouwimpuls is een instrument van het rijk om woningbouw te versnellen. Gemeente Geldrop-Mierlo deed een beroep op de Woningbouwimpuls 2020. Het betreft een aanvraag voor een bijdrage bij de realisatie van in totaal 789 woningen in het centrum van de kern Geldrop. In een boekje, genaamd ‘Woningbouwimpuls’, wordt een beeld geschetst van de stedenbouwkundige achtergrond van de impulsaanvraag en de documenten die hieraan ten grondslag liggen.



Afb. 14. Centrum Geldrop. Bron: Visit Geldrop-Mierlo



Afb. 15. Centrum Mierlo. Bron: Visit Geldrop-Mierlo

Ruimtelijk Kader Centrum Geldrop (2022)

Net als het Centrumplan Geldrop uit 2019, is ook het Ruimtelijk Kader Centrum Geldrop (2022) een verdieping op de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop uit 2013. In deze Ontwikkelingsvisie werden de volgende opgaven vastgesteld: het centrum moet meer woningen krijgen (Geldrop moet 800 nieuwe woningen krijgen waarvan 300 in het centrum), om horeca en detailhandel te versterken moet het centrum een kern krijgen en daarnaast moet het centrum aantrekkelijker gemaakt worden. Het Ruimtelijk Kader centrum Geldrop moet uitvoering geven aan deze opgaves van het centrum. De kaders zijn stedenbouwkundig en programmatisch van aard en concentreren zich op de grote lijnen. Met veel aansprekende afbeeldingen wordt per thema een aantal doelstellingen gegeven.

Een aparte pagina is gewijd aan de postkantoorlocatie. Hier wordt gesteld dat de Kleine Dommel leidend is voor het ontwerp van de herontwikkeling. In het gebied moeten circa 70 appartementen worden gebouwd. Detailhandels is uitgesloten van de ontwikkellocatie, maatschappelijke voorzieningen zijn wel toegestaan.

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo (2022)

Met de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo, uitgebracht in 2023, wordt een koers uitgezet voor de lange termijn, waarmee antwoord wordt gegeven op de dynamiek in onze samenleving en trends die op de gemeente afkomen. Er wordt een aantal speerpunten beschreven die goed aansluiten op het plan voor de postkantoorlocatie. Zo wil de gemeente haar groenstructuren meer laten doorlopen en moeten de wijken ruimte bieden voor groen en ontmoeting. In de Omgevingsvisie wordt al een heel duidelijke ‘visie’ geschetst van hoe het Dommeldal en de postkantoorlocatie er fysiek uit moeten komen te zien. De postkantoorlocatie moet als park met gebouwen herontwikkeld worden, zodat het gebied van het Dommeldal vergroot wordt en aan het centrum wordt gekoppeld. Voor het Dommeldal wordt vooral de visie geschetst dat het gebied groter, diervriendelijker en meer beleefbaar moet worden. Visies die we ook in deze structuurvisie terugzien.

Parkeervisie (2022)

Geldrop centrum maakt zich op voor een grote verdichtingsopgave. Het toevoegen van ongeveer 800 woningen in en rondom het centrum heeft consequenties voor mobiliteit en bereikbaarheid. Het parkeren van auto’s en fietsen is belangrijk om het centrum bereikbaar te houden. De parkeervisie Geldrop-Mierlo uit 2022 schetst kaders hoe parkeren in de toekomst geregeld kan worden.

In de Parkeervisie laat de gemeente blijken dat zij vanwege milieu, gezondheid en klimaat, liever wil inzetten op het ontmoedigen van autobezit dan het bijbouwen van parkeerplekken. De gemeente wil uitgebreid onderzoek doen naar wie, wat, waar en wanneer parkeert, zodat zij daar goed op kunnen inspelen. Het sturen van de juiste parkeerder op de juiste plek onder

de juiste condities wil de gemeente doen aan de hand van twee verschillende benaderingen.

Met de doelgroepenbenadering wil de gemeente een helder inzicht krijgen in wie waarom op welk moment ergens parkeert. Daarnaast wil de gemeente de 4b benadering toepassen. Allereerst wordt gezocht naar de mogelijkheden om het parkeergedrag te beïnvloeden, om vervolgens de bestaande parkeercapaciteit zo goed mogelijk te benutten in plaats en tijd. Waar nodig zal de gemeente het parkeren beprijzen en pas in de allerlaatste plaats zullen er extra parkeerplaatsen gebouwd worden.

In de visie stelt de gemeente dat nieuwbouwprojecten zelf moeten zorgen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De ondergrondse parkeerbak moet voldoen aan de parkeervraag van de nieuwe bewoners van de postkantoorlocatie.

Daarnaast schenkt de gemeente veel aandacht aan fietsparkeerplaatsen. Als recreatieve gemeente in het groen vindt Geldrop-Mierlo fietsen belangrijk. Fietsinfrastructuur en fietsparkeerplaatsen moeten van goede kwaliteit en voldoende kwantiteit zijn. De gemeente ziet hiervoor kansen bij nieuwbouwprojecten.

Parkeernormennota (2022)

De Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo is het (juridische) normenkader van de Parkeervisie (2022). Hierin staan de parkeernormen en hun toepassingsregels in beschreven. De norm die vooral voor de postkantoorlocatie van toepassing is, is het beleidsuitgangspunt dat de parkeerbehoefte van een ruimtelijke ontwikkeling (fiets- en autoparkeren) volledig op eigen terrein moet worden opgelost.

Woonvisie (2019)

De woonvisie Geldrop-Mierlo uit 2019 biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het thema ‘wonen’, de ambities die daarbij gekoesterd worden en de gewenste beleidskaders om de ambities waar te kunnen maken. Het speelt in op de woningmarkt en brede volkshuisvestelijke vraagstukken, zowel op korte als op langere termijn. Het laat zien welke vraagstukken prioriteit krijgen in de gemeente tot 2028. De gemeente Geldrop-Mierlo is sterk in ontwikkeling. Het centrum van Geldrop maakt zich op voor een verdichtingsopgave, met name gericht op wonen. Het toevoegen van ongeveer 800 woningen in en rondom het centrum heeft consequenties op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid. Dit zijn zaken waar ook rekening mee gehouden moet worden bij de postkantoorlocatie. Het toevoegen van minstens 70 woningen op deze locatie draagt bij aan de gewenste doorstroming binnen de gemeente.

Doelgroepenverordening (2022)

Deze verordening zorgt voor een (juridische) afdwingbare stok achter de deur bij het realiseren van een betaalbaar woningbouwprogramma. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente eisen kan stellen aan het woningbouwprogramma van een bepaalde locatie. Deze eisen worden opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan. Per locatie kunnen de eisen verschillen al naar gelang de locatie en de actuele woonbehoefte.

Klimaatadaptatieplan & Uitvoeringsagenda (2022)

De uitvoeringsagenda voor klimaatadaptatie in Geldrop-Mierlo beschrijft de klimaatambities van de gemeente voor de komende jaren. In het centrum

is over het algemeen meer hittestress en daarnaast bepaalt het beeld in het centrum voor een belangrijk deel het beeld van Geldrop-Mierlo. De gemeente hecht daarom extra waarde aan klimaatadaptatie en vergroening in het centrum. Klimaatadaptatie in het centrum krijgt een prominente plek en weegt zwaar mee bij de integrale afweging naast de andere opgaves. Dit betekent dat hoger bouwen en ondergronds parkeren reële oplossingsrichtingen zijn. Bij nieuwbouw en herontwikkeling zal klimaatadaptatie in een vroeg stadium worden meegenomen.

Kaders van andere overheden

Hieronder beschrijven we enkele relevante kaders van andere overheden.

Omgevingsvisie provincie Noord Brabant (provincie)
Met de omgevingsvisie formuleert de provincie Noord-Brabant haar ambitie: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? In de omgevingsvisie legt de provincie veel nadruk op de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten die de provincie Noord-Brabant een aantrekkelijk woongebied maken. Deze kwaliteiten wil de provincie graag behouden en versterken. De provincie ziet graag dat de groene kwaliteiten worden verweven met het stedelijke weefsel om aantrekkelijke en gezonde leefomgevingen te creëren. Daarnaast wil de provincie beleid continueren en ontwikkelen voor specifieke diersoorten of leefgebieden om zo een bijdrage te leveren aan de dalende biodiversiteit van Noord-Brabant.

Op deze vlakken sluit het plan voor de postkantoorlocatie aan op de omgevingsvisie van de provincie. Er is veel aandacht voor de natuurlijke kwaliteiten (groen en blauw)van het gebied en het wordt gezien als leidraad voor het ontwerp. Daarnaast wordt voor het Dommeldal een plan ontwikkeld om het aantrekkelijker te maken voor bepaalde doelsoorten.

Omgevingsverordening (provincie)
De omgevingsverordening is een set regels die de provincie vastlegt voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zegt de provincie te streven naar een samenhangende aanpak van natuur, landschap en water, om gevolgen van klimaatverandering beter te kunnen opvangen en recreatiemogelijkheden te versterken. Ook binnen stedelijk gebied is dit belangrijk. Zo is het tegengaan van hittestress en het opvangen van water hier een belangrijk thema. Daarnaast moet er meer aandacht komen voor de leefgebieden van plant en dier binnen stedelijk gebied.

De ontwikkeling voor de postkantoorlocatie sluit goed aan bij de omgevingsverordening. De Kleine Dommel krijgt meer ruimte, waardoor meer water opgevangen kan worden en het leefgebied van planten en dieren vergroot wordt. Het groene karakter van het plan heeft daarnaast een positief effect op het tegengaan van hittestress en maakt het gebied aantrekkelijk om in te verblijven. Met paden en een brug over de Kleine Dommel wordt de natuur beter beleefbaar gemaak

Verstedelijkingsakkoord Regio Eindhoven (2022)
Het Stedelijk Gebied Eindhoven groeit snel. Met het Verstedelijkingsakkoord SGE hebben de negen SGE gemeentes afspraken voor verstedelijking van het gebied vastgelegd. Om nieuwe bewoners van de SGE regio op te vangen moeten er tegen 2040 64.000 nieuwe woningen gebouwd worden. 2700 woningen moeten in de gemeente Geldrop-Mierlo komen, waarvan 800 in Geldrop zelf. De woningen op de postkantoorlocatie zullen bijdragen aan dit aantal.

Visie op wonen Regio Eindhoven (2019) en Afsprakenkader Wonen Regio Eindhoven (2022)
De Visie op Wonen en de Afsprakenkader Wonen zijn allebei documenten opgesteld voor de negen SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) gemeenten. Met de Visie op wonen SGE wordt een gezamenlijke visie neergezet voor de ambities voor wonen binnen het SGE zowel op de middellange termijn (tot aan 2028) als op lange termijn (tot aan 2040). Het doel is om voldoende woningen te hebben om de groei van de bevolking te kunnen opvangen. Het Afsprakenkader Wonen SGE geeft aan hoe de negen gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren. De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Met het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt er een schaalsprong in de woningbouwopgave gemaakt.

Een belangrijk punt in zowel het Afsprakenkader als de Visie op wonen zijn de Brainport Principes. Alle nieuwbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van zeven principes.

Dit zijn:
1. Koesteren van Identiteit
2. Ruimte voor Innovatie
3. Invloed voor bewoners
4. Vraaggericht ontwikkelen
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor
6. Benutting regionaal schaalniveau
7. Gezonde verstedelijking.

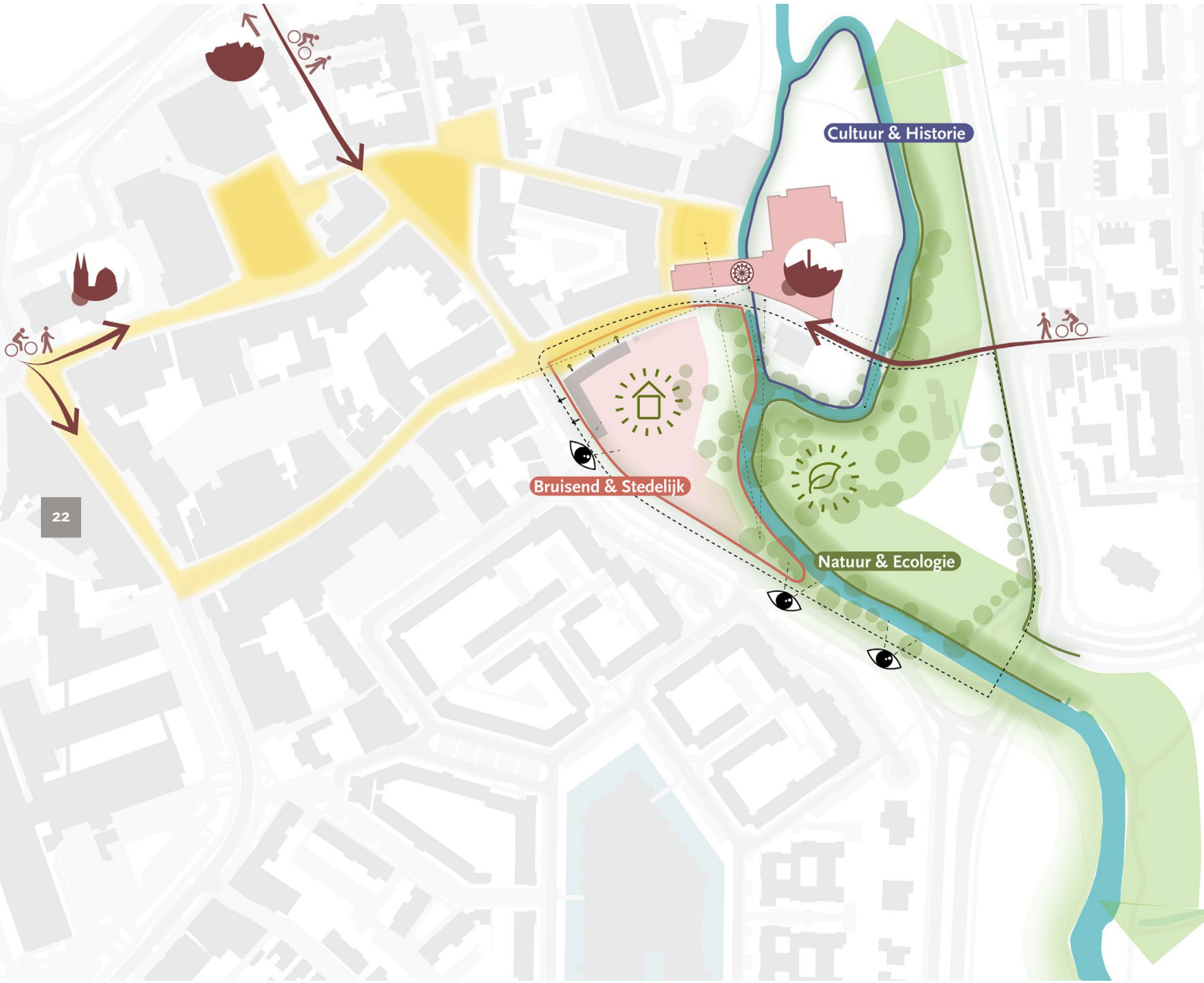
Deze Brainport Principes zullen ook bij de nieuwbouwontwikkelingen op de postkantoorlocatie worden meegenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap de Kleine Dommel
Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Kleine Dommel met de watertransitie; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dat vertaalt zich in een koerswijziging

voor het waterschap en met een verschil in aanpak en boodschap naar de gebieden. Voor de ontwikkeling van de postkantoorlocatie in deze structuurvisie is vooral het hoofdstuk over woningbouw van belang.

In het waterbeheerprogramma staat dat er bij woningbouwprojecten rekening moet worden gehouden met extreme regenbuien en hittestress. Groen ingerichte wijken helpen hierbij.


Afb. 16. Centrum Geldrop. Bron: Geldrop Centrum



Afb. 17. Conclusiekaart (LOS)

4 Toelichting op alle voorgenomen ontwikkelingen

De gemeente wil op de postkantoorlocatie meerdere doelen realiseren. Allereerst wil de gemeente een bijdrage leveren aan het binnenstedelijk invullen van de groeiende woningbehoefte. Daarnaast wil de gemeente een relatie leggen tussen het Dommeldal en het centrum van Geldrop. Verder moet de postkantoorlocatie bijdragen aan een klimaatbestendig centrum door ruimte te geven aan waterberging en groen. Tenslotte wil de gemeente de recreatieve aantrekkelijkheid van het centrum vergroten en zorgen dat het centrum op termijn een sterke ontmoetingsplek is voor de gemeente als geheel.

De ambitie van de gemeente is om al deze ontwikkelingen op de postkantoorlocatie samen te laten vallen. Hoe de gemeente dat wil bereiken wordt beschreven in dit hoofdstuk.

4.1 Hoofddoelen voor het gebied

De postkantoorlocatie is een zeer geschikte plek om het centrum te verbinden met de natuurlijke pracht van de Kleine Dommel, en tegelijkertijd ruimte te bieden aan wonen en verblijven. Appartementenblokken moeten ruimte bieden aan minimaal 70 nieuwe woningen, om zo het streven van 800 nieuwe woningen, waarvan 300 in het centrum, te halen. Bouwblokken worden zoveel mogelijk richting het centrum geschoven en oriënteren zich vervolgens min of meer haaks op de Kleine Dommel. Hierdoor gaan de gebouwen een sterke zichtrelatie aan met de Kleine Dommel en ontstaat een afwisselend beeld van open en gesloten langs het Dommeldal. De appartemten moeten natuurinclusief en klimaatadaptief gebouwd worden. Door de Kleine Dommel meer ruimte te geven en de oevers flauw af te laten lopen, zal het leefgebied van verschillende doelsoorten vergroot worden. Tenslotte vormt de splitsing van de beek aanleiding om een bijzondere verblijfsplek aan het centrum toe te voegen. Waarbij het maken van een verbinding met het eiland tot een kans behoort.

4.2 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied:

- In het gebied moeten minimaal 70 nieuwbouwwoningen komen.
- De Kleine Dommel, die op het moment nog verstopt ligt achter bebouwing, moet zichtbaar, beleefbaar en beter bereikbaar worden vanuit het centrum.
- Door het maken van flauwe oevers moet de Kleine Dommel meer ruimte krijgen om de ecologische waarden te versterken.
- Het gebied moet een verbinding vormen tussen de Kleine Dommel en het centrum.
- Het gebied moet een herkenbare entree worden voor het centrum.
- Er moet voldoende parkeerplek in het gebied zijn voor bewoners én bezoekers



Afb. 18. Ontwerp: de handen ineengeslagen (zie kader voor ontwerp met behoud van het postkantoor)

De hoofdlijnen van het stedenbouwkundig ontwerp voor de postkantoorlocatie

Als invulling van deze ontwikkeling heeft de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit staat hieronder beschreven:

Het stedenbouwkundige ontwerp draagt de naam 'de handen ineen geslagen'. Het bestaat uit drie bouwblokken die min of meer haaks op de Kleine Dommel staan. In de richting van het Dommeldal lopen de bouwblokken trapsgewijs op. De bouwblokken zullen oplopen van 3 à 4 bouwlagen aan de kant van het centrum naar 5 tot 9 bouwlagen aan de kant van de Kleine Dommel. Het zuidelijke gebouw krijgt een hoogteaccent van maximaal 9 lagen, om zo een herkenbare entree van het centrum te creëren. De hoek van de Dommeldalseweg en de Molenstraat is een plek die geschikt zou zijn voor het huisvesten van het gezondheidscentrum. Het gebouw op de hoek zorgt voor een duidelijke afronding van het centrum, terwijl de drie 'poten' ruimte maken voor groen.

De noordkant van het ontwikkelgebied zal meer opengesteld worden voor bezoekers. Door aantrekkelijke groenvoorzieningen, paden en zichtlijnen moeten bezoekers vanuit het centrum verleid worden om een kijkje te nemen bij de Kleine Dommel. Bij de inrichting van de zuidkant van het gebied zal meer nadruk worden gelegd op de privacy van bewoners.

Door de rooilijn van de Molenstraat wat naar achter te leggen, ter hoogte van het oude postkantoor, ontstaat naast een zichtlijn op de Weverijfabriek, een pleinachtige voorruimte. De gebouwen aan de Dommeldalseweg willen we juist wat naar voren trekken zodat dit gebied een meer stedelijk karakter krijgt.

Tussen de bouwblokken moet een ruimte van overwegend 15 meter komen te liggen. Deze maat is niet te groot en niet te klein en maakt dat de doorwaadbaarheid van het projectgebied aantrekkelijk is. Door de speelse vormen van de gebouwen is deze ruimte op de ene plek groter dan op de ander. Het idee is om het groen van de Kleine Dommel tussen de bouwblokken door naar het centrum te trekken. We maken onderscheid tussen drie soorten groen. Stedelijk groen langs de randen met het centrum aan de noordkant, tuin- en parkachtig groen tussen de bouwblokken en natuurlijk groen in het zuiden en aan de Kleine Dommel.

De gemeente ziet kansen om de plek waar de Kleine Dommel zich splitst te ontwikkelen naar openbare verblijfsplaats, zodat de natuurlijke oevers 'beleefd' kunnen worden. De overgang naar het eiland kan een publiekstrekker worden in de vorm van een sculpturale en/of speelse brug. Paden vanuit het centrum worden doorgetrokken naar deze plek, waardoor het mogelijk wordt om een rondje te lopen van het centrum naar de Kleine Dommel, maar waarmee ook de wijken aan de andere zijde van de Kleine Dommel beter verbonden worden met het centrum.

Om de parkeerbehoefte in te vullen is onder een gedeelte van projectgebied een parkeergarage gepland. Daarnaast kunnen er op maaiveld maximaal 35 parkeervakken worden gerealiseerd. Langs de Dommeldalseweg kan dit in de vorm van langsparkeerplaatsen. Langs de Molenstraat zijn maximaal 10 insteek parkeervakken mogelijk.

4.3 De functies in de gebouwen

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft als doel om 800 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 300 in het centrum. De ontwikkelingen van de postkantoorlocatie zullen hier aan bijdragen door het bouwen van minimaal 70 appartementen. Deze zullen geschikt zijn voor starters, jongeren en doorstromers die graag dichtbij de voorzieningen van het centrum zitten. Naast woningbouw komt er ruimte voor het huisvesten van een gezondheidscentrum. Dit centrum bevindt zich nu ook al op de postkantoorlocatie. Om de rust in het woongebied te bewaren, kiest de gemeente ervoor om horeca en detailhandel uit te sluiten.

4.4 De ontsluiting

Een goede ontsluiting maakt de postkantoorlocatie een aantrekkelijke woonplek. De locatie is op het moment al goed ontsloten doordat het aan twee uitvalswegen ligt. De gemeente ziet graag dat autoverkeer voornamelijk gebruik zal gaan maken van de Dommeldalseweg. Deze weg is overigens ook in beeld als mogelijke evenementenlocatie voor het centrum. Mogelijk dat de weg (mede) hiervoor heringericht dient te worden. Een eventuele herinrichting van de weg dient meegenomen te worden in de verdere uitwerking van de plannen op de postkantoorlocatie. In de Molenstraat zal autoverkeer worden ontmoedigd, zodat dit gebied aantrekkelijker wordt voor fietsers en voetgangers als toegang tot het centrum en vanuit het centrum naar de postkantoorlocatie. Wandelpaden die door de postkantoorlocatie lopen zullen worden aangesloten op bestaande looproutes vanuit het centrum.



Afb. 19. Referentiebeeld



Afb. 20. Huidige parkeersituatie op de postkantoorlocatie - auto's staan tegen het Dommeldal aan geparkeerd

4.5 Het parkeren

De gemeente vindt het belangrijk dat de parkeerbehoefte bij nieuwbouwprojecten op eigen terrein wordt opgelost. Voor de locatie van het postkantoor is de gemeente van mening, dat het parkeren van auto's de groene invulling en uitstraling van het gebied niet mag belemmeren. Om toch de nodige parkeerruimte voor de nieuwe bewoners te creëren is daarom de aanleg van een ondergrondse parkeergarage in het plan mogelijk gemaakt.

Door de verdichting van het centrum met een groeiend aantal woningen stijgt de parkeerdruk in en aan de randen van het centrum. Daarom moet er ook in het ontwikkelgebied, dat aan de rand van het centrum ligt, ruimte vrijgemaakt worden om parkeren voor het centrum op te vangen. Daarom worden 35 parkeervakken, die bedoeld zijn voor kort parkeren, in de openbare ruimte aan de randen van het projectgebied, opgenomen. Dit aantal is aanzienlijk minder dan de 104 parkeerplaatsen die zich nu op de postkantoorlocatie bevinden. Er moet nog een locatie gezocht worden voor 65 nieuwe parkeerplaatsen voor langparkeren. Mogelijke locaties zijn de Molenstraat of de Johan Peijnenburgweg. Fietsen moet worden aangemoedigd met voldoende en kwalitatieve fietsparkeergelegenheden. Op de postkantoorlocatie zullen daarom overdekte fietsparkeerstallingen komen.



Afb. 21. De Kleine Dommel

4.6 De groenstructuur

Groen is bij nieuwbouwontwikkelingen een belangrijk thema, ook bij de postkantoorlocatie. Enerzijds is het belangrijk in het kader van klimaatverandering. Wijken moeten bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden als hevige regenval en hitte. Deze structuurvisie maakt het mogelijk om de postkantoorlocatie groen in te richten, zodat regenwater opgevangen kan worden en hitte wordt voorkomen. Daarnaast draagt een goede groenstructuur bij aan een aantrekkelijke woonomgeving. Op de postkantoorlocatie zal een deel van het bestaande groen behouden blijven, een deel zal vervangen worden door groen dat past bij de nieuwbouwontwikkelingen. Paden door het ontwikkelingsgebied zullen het mogelijk maken om te voet van het groen te genieten. De zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Kleine Dommel wordt vergroot door aan de westkant een deel van de oever te verflauwen. Langs de oostzijde van de Kleine Dommel wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologische zone gecombineerd met kleinschalig agrarisch medegebruik (agrarisch met landschapswaarden).

4.7 Het Dommeldal

De pracht van het Dommeldal moet verbonden worden aan het centrum. De Kleine Dommel kan een aantrekkelijke uitbreiding van het centrum worden, waar men kan genieten van de rust en natuur van het kleine riviertje. De ontwikkelingen op de postkantoorlocatie moeten de schakel vormen tussen het centrum en het Dommeldal.

Ook heeft provincie Noord-Brabant het Dommeldal aangewezen als ecologische verbindingszone. Verscheidene doelsoorten gebruiken het Dommeldal

als leef- en trekgebied. Om de barrièrewerking voor soorten ter hoogte van het centrum van Geldrop weg te nemen wordt het beekdal hier robuuster ingericht. De provincie en het Waterschap zien hier graag een ecologische verbinding gecreëerd worden. Alle ingrepen bij de oevers van de Kleine Dommel vinden buiten het NNB plaats en hebben juist tot doel om het functioneren van de Kleine Dommel als ecologische verbindingszone te versterken. Er zal aandacht zijn om de ecologische verbindingszone de komende jaren als geheel te bekijken, in overleg met het Waterschap.

Voor stedelijke gebieden hanteert het Waterschap als vuistregel een ecologische zone van 50 meter. Zo is er voldoende rust in het leefgebied en is er voldoende plek voor hoogwater in de winter. In het verleden is hier geen rekening mee gehouden, waardoor het medisch centrum nu binnen deze zone ligt.

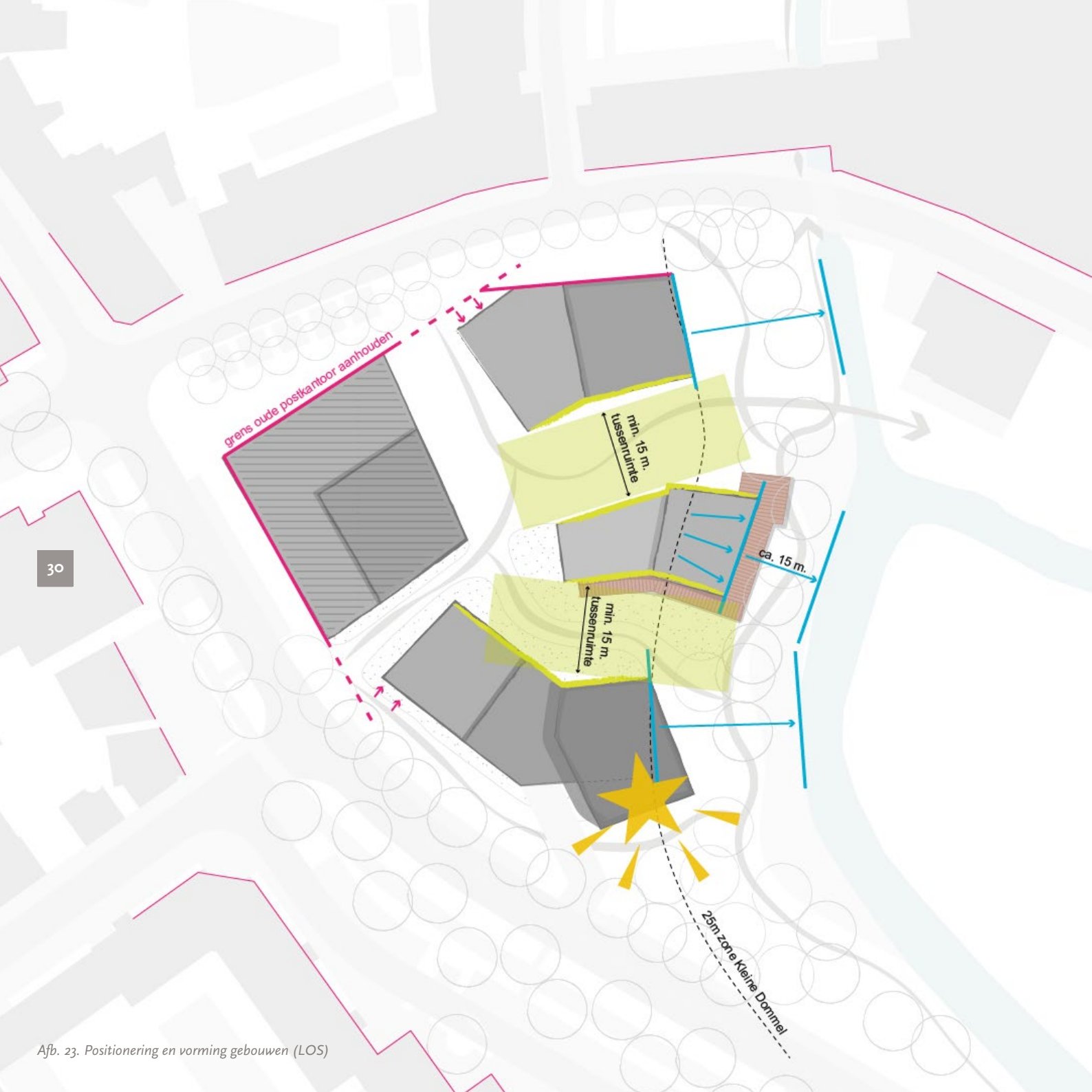
De aangewezen doelsoorten vormen het motief voor de inrichting van het Dommeldal. Sommige dieren hebben baat bij stromend water, andere bij stilstaande poelen. Het ene dier leeft in ruig grasland, het ander in bossages. Al deze verschillende soorten groen zullen in het ontwerp worden meegenomen, om het gebied voor meerdere doelsoorten aantrekkelijk te maken. Aan de oostkant van de Kleine Dommel wordt ingezet op een natuurlijk ingerichte zone van 50 meter breed. Het gebied aan de oostkant van de Kleine Dommel buiten deze 50 meter zone kan gebruikt worden voor andere functies als natuur, recreatie, langzaam verkeersvoorzieningen en is een zoeklocatie voor parkeren en andere stedelijke voorzieningen. Er dient altijd rekening gehouden te worden met het overstromingsgebied.

Afb. 22. Doelsoorten van de Kleine Dommel







Afb. 23. Positionering en vorming gebouwen (LOS)

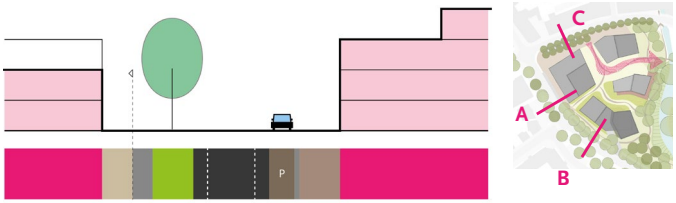
5 Hoofdlijn van het te voeren beleid

In dit hoofdstuk benoemen we op basis van de analyse, de beleidsuitgangspunten en de te behalen doelstellingen uit voorgaande hoofdstukken, de hoofdlijn van het te voeren beleid voor de postkantoorlocatie en het aanliggende Dommeldal.

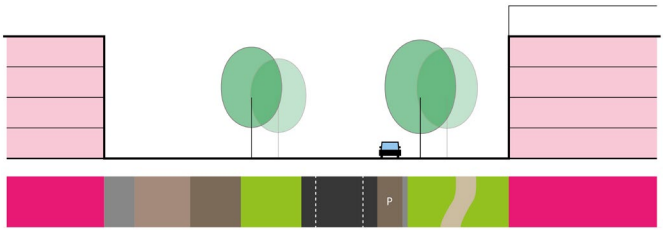
5.1 Rooilijnen in het projectgebied

Alle bebouwing wordt gerealiseerd aan de westzijde van de Kleine Dommel. In het projectgebied is ervoor gekozen om enkele rooilijnen voor de bebouwing vast te leggen. Langs de Dommeldalseweg ligt de rooilijn dicht langs het huidige wegtracé. Ten zuiden van de kruising met de Burght draait de bebouwing juist wat af van de Dommeldalseweg, waardoor de natuurlijke sfeer van het Dommeldal verder het centrum ingetrokken kan worden.

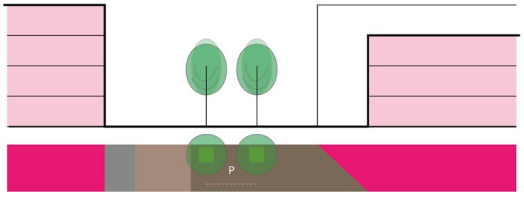
Langs de Molenstraat ligt de rooilijn van de bebouwing in de huidige rooilijn van het postkantoor. Het doel van de rooilijn langs de Molenstraat is om een zichtrelatie te leggen tussen de kruising en het (historische gebouw) van het Weverijmuseum. Bovendien wordt hiermee een pleinachtige voorruimte gecreëerd, die uitnodigend is om het gebied te bezoeken.



Afb. 24. Doorsnede A - Dommeldalseweg (LOS)



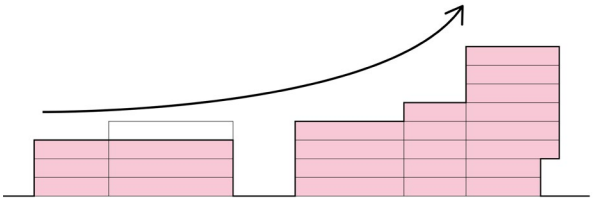
Afb. 25. Doorsnede B - Dommeldalseweg (LOS)



Afb. 26. Doorsnede C - Molenstraat (LOS)

5.2 Hoogte van de bebouwing

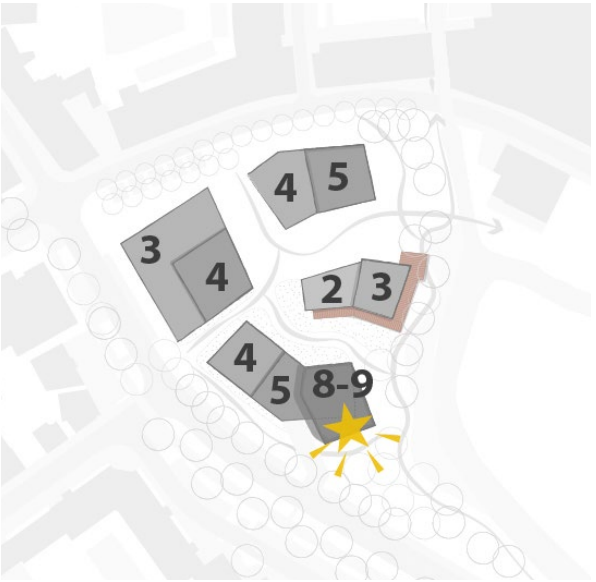
In het projectgebied zullen de bouwblokken trapsgewijs oplopen, met lage bebouwing van drie à vier bouwlagen aan de kant van het centrum naar vijf à zes bouwlagen aan de kant van de Kleine Dommel. Met de oplopende hoogte sluit de postkantoorlocatie aan op het overheersende beeld in Geldrop, waarbij het centrum een kleine korrel en hoogte kent en naar buiten toe een steeds grotere korrel en hoogte voorkomt, als antwoord op de groene ruimte rondom de hogere bebouwing. Op de kop van het zuidelijke blok komt een hoogte-accent van maximaal acht à negen bouwlagen. Met dit hoogteaccent wil de gemeente de entree van het centrum herkenbaar maken.



Afb. 27. Opbouwende bouwhoogte richting de Kleine Dommel (LOS)



Afb. 29. Referentie Kerkebosch Zeist



Afb. 28. Bouwhoogte (LOS)



Afb. 30. Referentie Frames Düsseldorf

5.3 Ontsluitingstype en oriëntatie van de bebouwing

De bouwblokken in het projectgebied zijn alzijdig, wat betekent dat ze zowel een gezicht naar buiten - het centrum - als naar binnen hebben. De buitenste bouwblokken maken gebruik van een corridor of toren ontsluiting. Het binnenste gebouw kan door de smallere vorm een galerij aan de noordzijde krijgen en balkons aan de zuidzijde.



Afb. 32. Ontsluitingstype en oriëntatie (LOS)

5.4 Architectuur

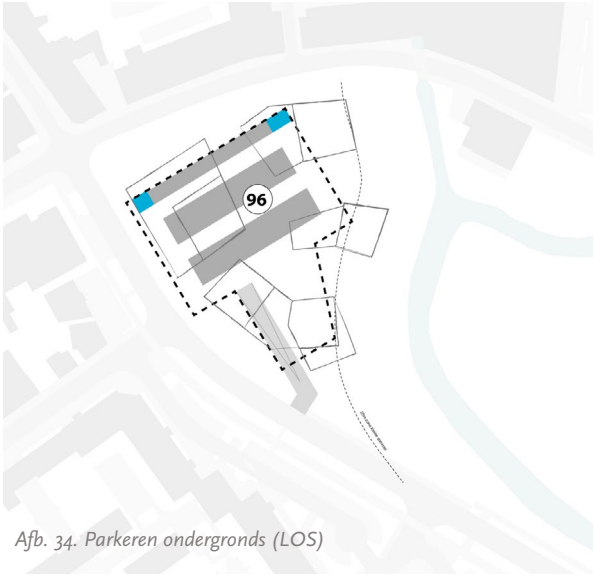
De locatie ligt op het scharnierpunt tussen centrum, Dommeldal en de woonwijken. Hier rijdt men het centrum binnen. Hier mag de architectuur zich presenteren en een visitekaartje vormen. Hier ontmoeten stedelijkheid en natuur elkaar. De stedelijkheid vertaalt zich in het afmaken van bebouwingswanden en het maken van hoogte. Natuur zoeken we door ruimte te maken voor de Kleine Dommel en door de natuurlijke inrichting deels door te trekken langs de Dommeldalseweg. Daarnaast moet het ontwerp natuurinclusief en klimaatadaptief zijn. De bebouwing aan de zuidzijde zal een accent vormen, in hoogte en architectuur. In het beeldkwaliteitplan dat bijgevoegd zal zijn bij het Omgevingsplan zal dit nader uitgewerkt worden.



Afb. 31. 3d model van de postkantoorlocatie

5.5 Parkeren

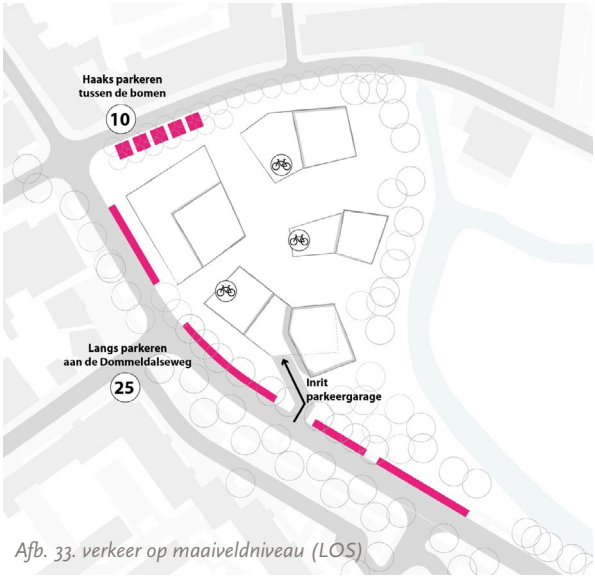
Het projectgebied zal 130 parkeerplaatsen krijgen. Voor bewoners en vergunninghouders komt er een parkeergarage met minimaal 95 parkeerplaatsen. Op deze manier zal er voldoende parkeergelegenheid zijn voor zowel bewoners als bezoekers van het centrum of gezondheidscentrum. Er is gekozen voor 35 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die bedoeld zijn voor kortparkeren. Dit worden maximaal 25 langsparkeerplaatsen aan de Dommeldalseweg en maximaal 10 insteekparkeerplaatsen langs de Molenstraat, die tussen een dubbele rij (linde)bomen worden ingepast. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de entree tot de binnenplaats van de appartementen aan de noordzijde van de Molenstraat. Deze dient bereikbaar te zijn voor bijvoorbeel dafvalophaaldiensten of verhuiswagens.



Afb. 34. Parkeren ondergronds (LOS)

Fietsparkeren

Fietsparkeren vindt plaats op maaiveld en dient overzichtelijk en toegankelijk te zijn. Het fietsparkeren wordt gesitueerd op de kopse kanten van de gebouwen en dient inpandig te zijn. Zo zijn de fietsparkeerplekken zichtbaar en toegankelijk vanaf de Dommeldalseweg en de Molenstraat, maar blijven de groene doorlopende lijnen vrij van fietsen en beschikbaar voor wandelen en beleven.

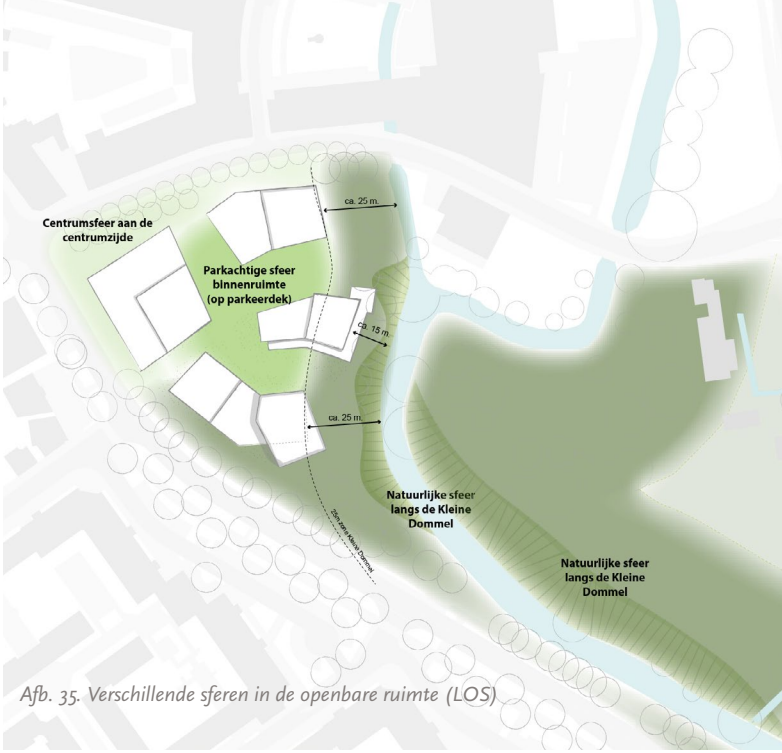


Afb. 33. verkeer op maaiveldniveau (LOS)

5.6 De inrichting van het groen in het projectgebied

De gemeente kiest ervoor om de openbare ruimte in het projectgebied in verschillende deelgebieden op te delen en daarbinnen te kiezen voor verschillende groene sferen. Dit worden als volgt ingevuld:

- **Een centrumsfeer aan de noordwestzijde van het projectgebied.** In dit gebied wordt een openbaar pad aangelegd dat het centrum met de Kleine Dommel verbindt. Langs de Molenstraat wordt een dubbele bomenrij (bijv. leilindes) aangebracht, die de weg begeleiden. Tussen het groen en de bebouwing ontstaat zo een pleinachtige voorruimte, waar zo'n tiental parkeerplaatsen wordt ingepast. Langs de Dommeldalseweg wordt een bomenrij geplaatst om de weg te begeleiden en te zorgen voor een schaduwrijke route het centrum in.
- **Een natuurlijke sfeer langs de Kleine Dommel**. In deze zone wordt getracht de natuur van de Kleine Dommel zoveel mogelijk te versterken en door te laten klinken in het plangebied. Om dit te bereiken wordt ingezet op het realiseren van flauwe en natuurvriendelijke oevers met een divers beplantingsbeeld. Komende vanaf het zuiden via de Dommeldalseweg beleef je een natuurlijke sfeer van de Kleine Dommel, voordat ter hoogte van De Burght het wegprofiel wordt geknepen en de daadwerkelijke entree van het centrum wordt ingezet.
- **Een parkachtige of tuinachtige sfeer op het binnenterrein van het projectgebied.** Dit gebied bevat publieke en private tuinen en een openbaar pad. De groene ruimtes tussen de appartementenblokken zijn (overwegend) minimaal 15 meter breed om een prettige leefomgeving te creëren.



Afb. 35. Verschillende sferen in de openbare ruimte (LOS)

Met deze drie sferen maakt de openbare ruimte zowel de centrumsfeer als de natuurlijke sfeer van De Kleine Dommel herkenbaar binnen het projectgebied.

De groenstructuur moet ervoor zorgen dat er zoveel mogelijk water wordt vastgehouden. Daarnaast moet het koelte bieden op warme dagen.

Binnen het projectgebied worden bestaande bomen behouden. Alleen waar dit nodig is om de bebouwing te plaatsen, zichten te creëren op De Kleine Dommel of flauwe oevers te creëren, kunnen bestaande bomen worden vervangen door nieuwe bomen of ander groen. Met het behouden van zoveel mogelijk bomen krijgt het gebied bij aanvang een stevig groen karakter. Bovendien passen de volwassen bomen goed bij de grote maatvoering van de bebouwing.



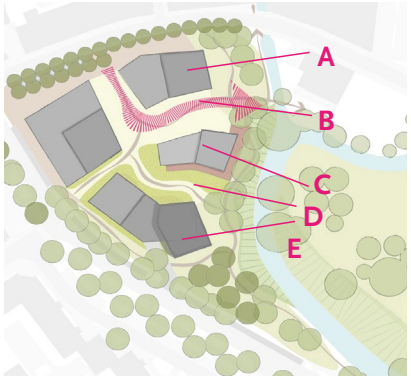
Afb. 36. Relatie met de Kleine Dommel (LOS)

5.7 Afstand tot de Kleine Dommel aan de westelijke oever

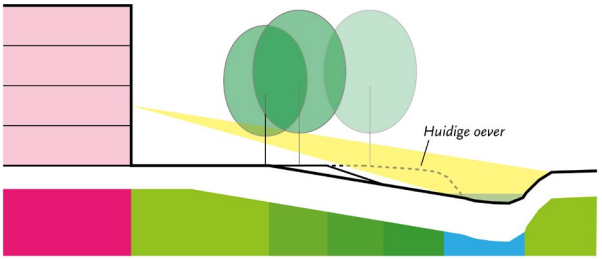
Om de ecologische waarden van de Kleine Dommel te versterken krijgt de beek meer ruimte. Daarom moet de bebouwing overwegend minimaal 25 meter van de Kleine Dommel afstaan. Tevens wordt ruimte gezocht in het verflauwen van de oevers aan de westelijke oever. Alleen bij het middelste gebouw mag deze afstand kleiner worden om zo de spanning met de Kleine Dommel op te zoeken. Dit zorgt voor stedenbouwkundige meerwaarde. Bovendien geeft dat ruimte om de bebouwing langs de Dommeldalseweg ten zuiden van de kruising met de Burght iets terug te leggen en daarmee ruimte te maken voor extra groen langs de dommeldalseweg (zie hoofdstuk 5.1)

Op de kop aan de zuidkant kan hiervoor ook een uitkgraging op de verdieping ingezet worden. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er significant meer afstand tussen de Kleine Dommel en de bebouwing. De gekozen plek doet geen afbreuk aan de beleving van de Kleine Dommel. Zo staat het gezondheidscentrum op dit moment op slechts 8,5 meter van de Kleine Dommel, als een blokkade. Terwijl het nieuwe bouwblok ca. 15 meter afstand aan zal houden en de zone langs de Kleine Dommel niet opknipt.

Met de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie neemt zowel het bebouwd oppervlak als de verharding, binnen de 25 meter zone van de Kleine Dommel met circa 50% af. Door de oevers deels te verflauwen wordt de Kleine Dommel zichtbaarder, kan de inrichting natuurvriendelijker worden en vergroot het waterbergingscapaciteit. Het projectgebied zal, behalve aan de randen Molenstraat en Dommeldalseweg, autovrij gehouden worden. Ten opzichte van de huidige situatie, waar parkeren direct langs de Kleine Dommel plaats vindt, is dit een grote verbeterslag voor de rust in het gebied en kansen op het vlak van natuur en ecologie. Tenslotte wordt er gekeken naar de faunapasseerbaarheid van de diverse bruggen, zodat het beekdal in zijn geheel ook beter als ecologische verbindingszone kan gaan fungeren.



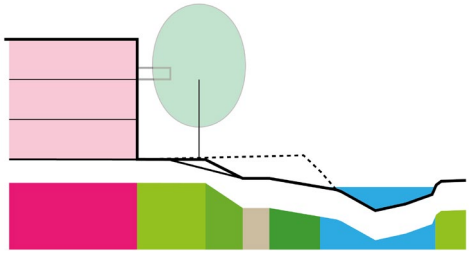
Afb. 37. Doorsneden van de locaties tussen de bebouwing en de westoever van de Kleine Dommel (LOS)



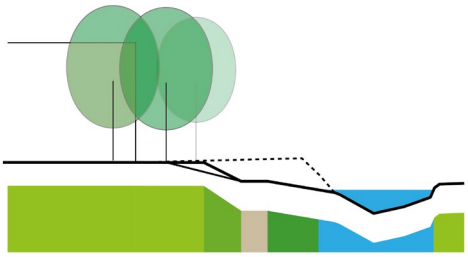
Afb. 38. Doorsnede A (LOS)



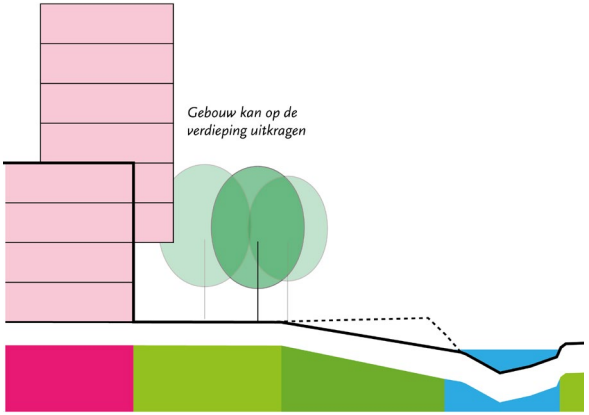
Afb. 39. Doorsnede B (LOS)



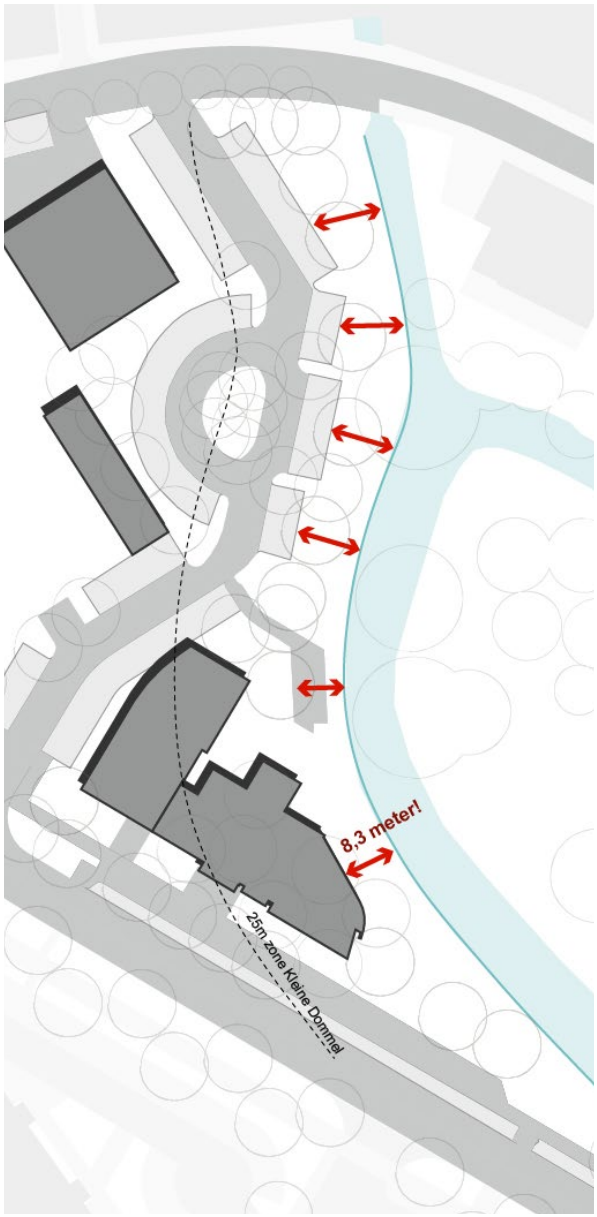
Afb. 40. Doorsnede C (LOS)



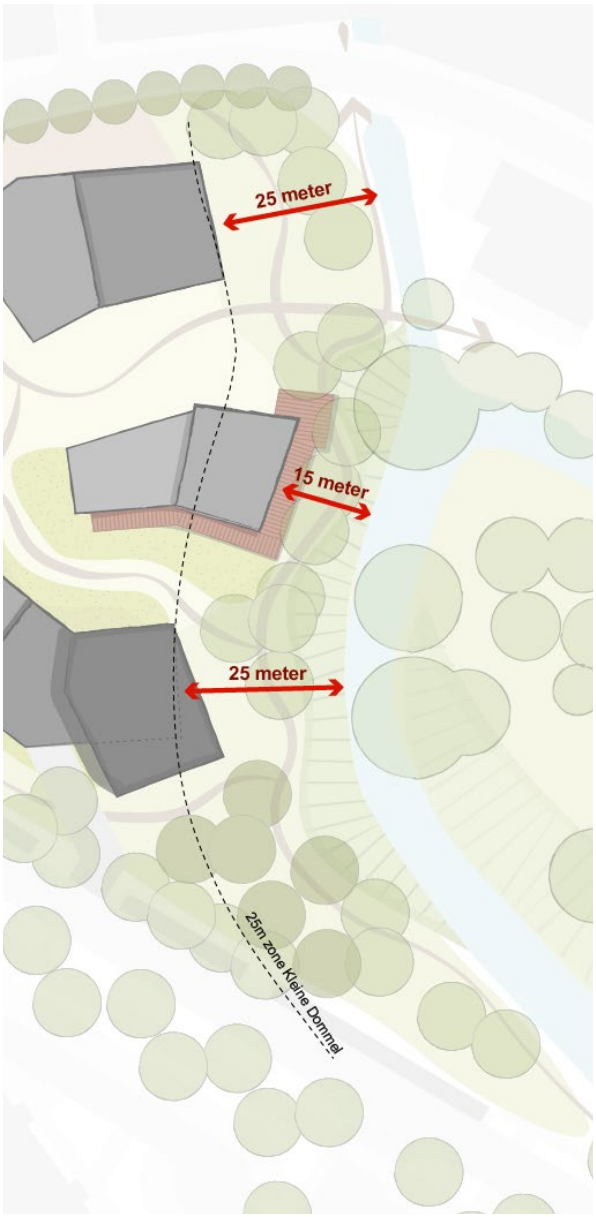
Afb. 41. Doorsnede D (LOS)



Afb. 42. Doorsnede E (LOS)



Afb. 43. Afstand tot de Kleine Dommel - huidige situatie (LOS)



Afb. 44. Afstand tot de Kleine Dommel - nieuwe situatie (LOS)

5.8 Oostelijke oever van het Dommeldal

Aan de oostzijde van het Dommeldal kiest de gemeente voor een zone van 50 meter langs de Kleine Dommel, waar wordt gestreefd naar een natuurlijke inrichting van het gebied. Deze zone van 50 meter zal een samenhangende ecologische inrichting moeten krijgen, waarbij wordt gezocht naar een combinatie van habitats voor de verschillende doelsoorten. Direct langs de Kleine Dommel betekent dit een zone met flauwe oevers in combinatie met poelen met stilstaand (maar periodiek overstroombaar) water, ruig grasland en bosschages. Wat verder van de Kleine Dommel is ook grasland een mogelijkheid, waar behalve een natuurfunctie ook plek is voor kleinschalig agrarisch gebruik (met waarden). De precieze invulling van het natuurdal zal worden afgestemd op de aangrenzende natuur ten noorden en ten zuiden van het projectgebied. Langs de loop van de Kleine Dommel wordt gestreefd naar het realiseren van flauwe oevers met indicatief een helling van 1:6. Met deze elementen kan de Kleine Dommel optimaal fungeren als leefgebied voor een aantal doelsoorten. Binnen deze zone van 50 meter is wel sprake van een bestaande woonfunctie. Daarnaast is de oksel van de Molenstraat en de Johan Peijnenburgweg een zoekgebied voor multifunctionele en meer openbare functies zoals langzaamverkeersroutes, recreatie, andere stedelijke voorzieningen of natuur.



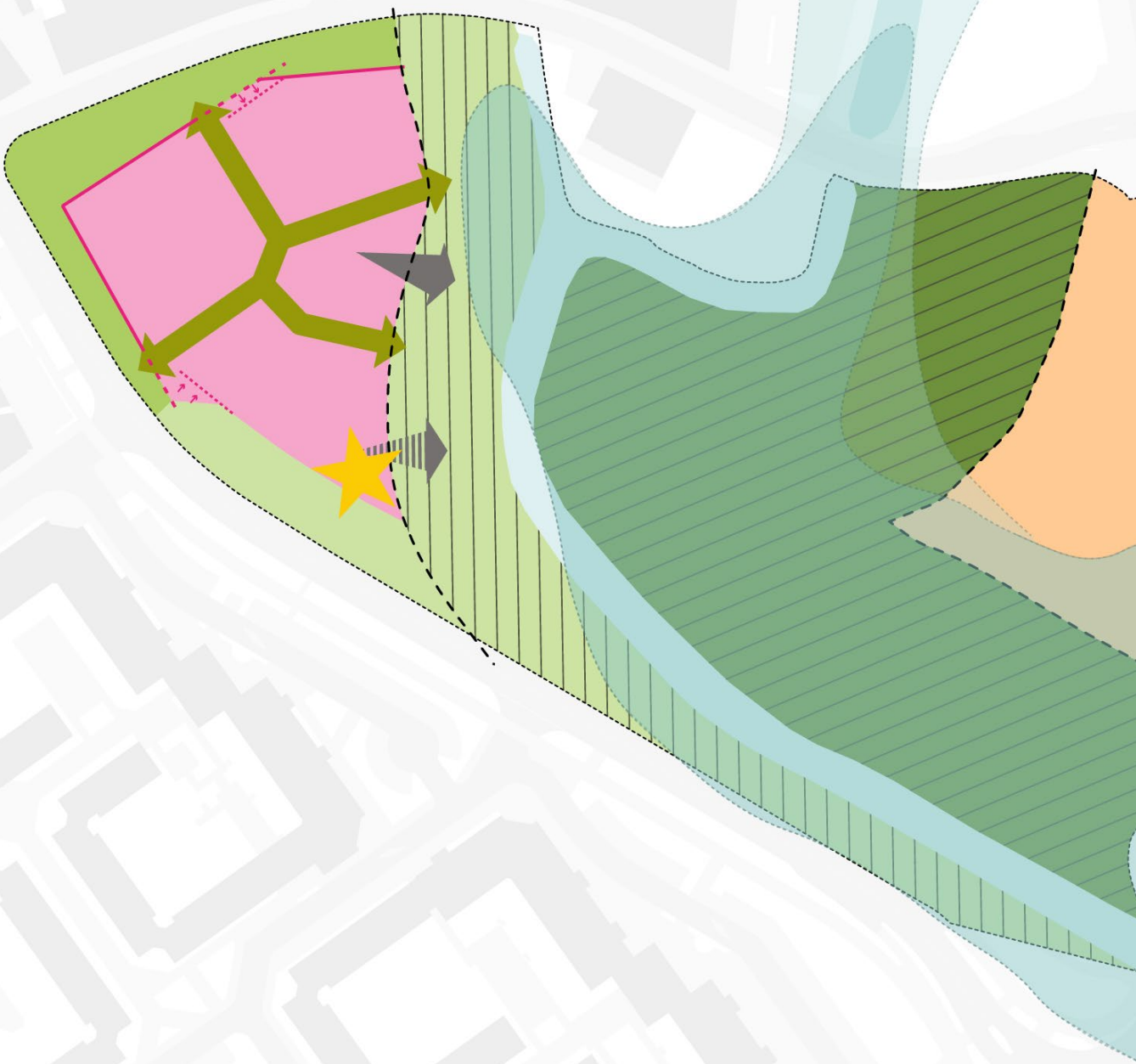
Afb. 45. Oostelijke oever van het Dommeldal (LOS)



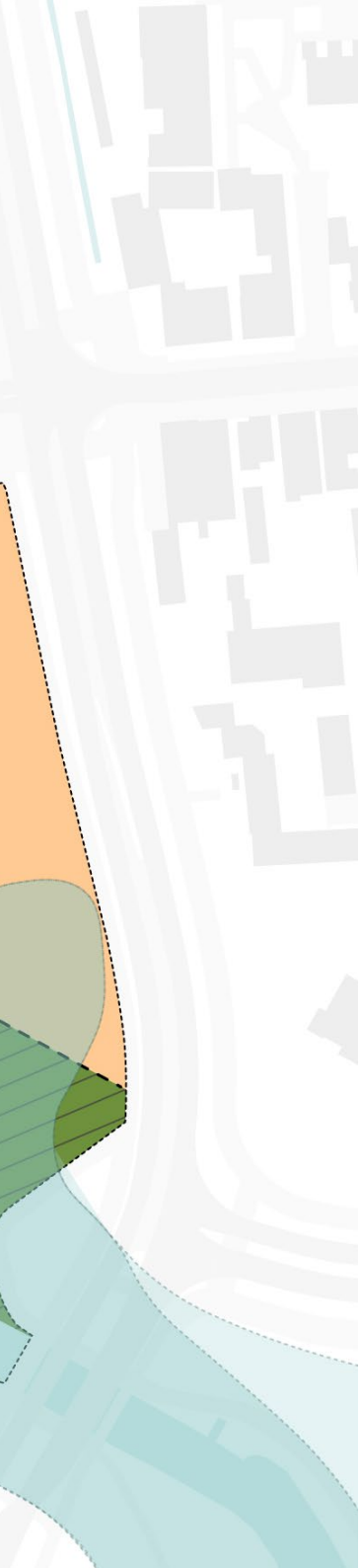
Afb. 46. Oostelijke oever van het Dommeldal (LOS)



Afb. 47. Oostelijke oever van het Dommeldal (LOS)



Afb. 48. Structuurkaart Postkantoorlocatie



Legenda

- Plangrens
- Kleine Dommel
- Multifunctionele zone (deels overstroombaar), onderzoeksgebied functie parkeren, langzaam verkeer, recreatie (e.a. stedelijke functies of natuur)
- Groen: Natuurlijke sfeer
- Groen: Centrumsfeer
- Groen: Parkachtige sfeer tussen de bouwblokken (indicatieve ligging)
- Groene zone (25 meter vanaf de Kleine Dommel), vrij van bebouwing
- Ecologische zone (50 meter vanaf de Kleine Dommel), inclusief bestaande woonfunctie en kleinschalig agrarisch gebruik met waarde
- Bouwvlak voor meerdere gebouwen
- Ecologische grens (50 meter oost; 25 meter west)
- Harde rooilijnen
- Rooilijn naar achter
- Zoekgebied gebouw tot maximaal 10 meter op maaiveld in groen (natuurlijke sfeer)
- Zoekgebied uitkraging gebouw over groen (natuurlijke sfeer)
- Hoogte accent mogelijk tot 8 a 9 lagen



LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl