

Aan: Leden van de gemeenteraad
Datum: 21 februari 2024
Betreft: Vastgesteld beleid t.b.v. raadsbijeenkomst - maandagavond 26 februari 2024

De afgelopen jaren is er door uw raad beleid vastgesteld, dat van invloed is op de ontwikkelingen in het centrum van Geldrop. In deze memo wordt een korte weergave gegeven van met name het beleid dat van invloed is op de ontwikkelingen in het centrum. Uiteraard staat er meer informatie in de beleidsnota's zelf.

Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop (16 december 2019)

Er zijn drie belangrijke waarden te benoemen waarlangs toekomstige ontwikkelingen moeten plaatsvinden; compact, vitaal en gastvrij. Deze zijn verwerkt in de volgende visie: Het centrum van Geldrop is een toekomstbestendig, kloppend hart van Geldrop waar de gebruiker centraal staat. Een compact en vitaal centrum dat dynamiek uitstraalt en relevant is voor de gebruikers. Een centrum dat uitnodigt om gebruik van te maken, te verblijven en om te ontmoeten. Een centrum waar iedereen er toe doet en groen en duurzaam vaste waardes zijn.

Amendement in het kader van Toekomstperspectief centrum Geldrop (13 december 2021)

Het raadsbesluit als volgt te wijzigen:

1. Het toekomstperspectief centrum Geldrop voor kennisgeving aan te nemen;
2. Met hoge prioriteit de uitvoeringsagenda uitwerken zoals die bij de vaststelling van de centrumvisie Geldrop op 16 december 2019 is opgesteld, te weten:
 - a. Aantal woningen dat er op de diverse locaties moeten komen;
 - b. De verhouding huur-/koopwoningen;
 - c. Het type woningen met prijssegmenten dat er moet komen;
 - d. De doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden;
 - e. Bouwhoogtes.
3. Geen parkeerkelder(s) te realiseren aan de Bezorgershof.

Ruimtelijke kaders voor het centrum van Geldrop (11 juli 2022)

Thema bebouwing

De levendigheid komt in de plint met wonen op de verdieping. Diversiteit in oriëntatie en rooilijnen, een kleine stedenbouwkundige korrel en verticale geleding met variatie in bouwhoogte en afwisselende daklijnen en kappenspel. Ga respectvol om met karakteristieke bebouwing.

Thema groen

Zorg voor groene verbindingen met het kasteel en Kleine Dommel. Probeer de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en het centrum te vergroenen. Creëer groene

verbindingen met de omgeving. Pas groene gevels en daken toe. Maak groen beleefbaar en zorg voor een goede ruimtelijke inpassing van de parkeeropgave.

Marktpluin

De ambitie is om hier circa 110 woningen toe te voegen. Breng de menselijke maat terug. Zichtlijnen op de kerk zijn belangrijk met voldoende afstand tot de kerk. Verbeter bestaande groene kwaliteiten en behoudt pleinruimte voor evenementen. Een levendige plint (uitzondering Jan van Geldropstraat en Mierloseweg) is het uitgangspunt. Supermarkten zijn belangrijke economische trekkers.

Zorg voor variatie in bebouwingshoogte en verticale geleding. Voeg woningen aan het bibliotheekgebouw en supermarkten toe, waarbij de (bestaande of nieuwe) gebouwen eenzijdige oriëntatie en verbetering van de beeldkwaliteit krijgen.

Postkantoor

De ambitie is om hier circa 70 appartementen toe te voegen. De kleine Dommel als landschappelijk, recreatief en ecologisch element is leidend. Zorg voor balans tussen schaal, maat en openbare ruimte. Bouwblokken in een groene setting en groen in de inrichting van de openbare ruimte is leidend. Maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de plint en detailhandel is uitgesloten.

5A. Bezorgershof algemeen

De ambitie is om circa 110 woningen toe te voegen (voornamelijk aan de binnenzijde). Verklein het winkelrondje met een duidelijke en aangename routing. Wonen is voornamelijk op verdiepingen, overige functies in de plint. Fijnmazige bouwstructuur en houdt het silhouet van het carré in takt: gewenste bouwhoogtes, kappenstructuur, rooilijnen, etc. aan de buitenzijde leidend, nieuwbouw aan binnenzijde niet dominant ten opzichte van buitenzijde.

5B. Buitenzijde Carré Bezorgershof

Variatie in bouwhoogten, volumeopbouw en kapvormen. Twee lagen met kap, incidenteel 3 lagen met kap en op de hoeken, bij onderdoorgangen, doorsteken, of bij pleinruimtes is ruimte voor hoogteaccenten met dubbele oriëntatie. Tussen de hoekaccenten een fijnmazige winkelstructuur met verticale geleding en doorgangen. De doorgangen moeten in elk geval uitnodigend en aantrekkelijk zijn. Ze moeten levendigheid tonen. Geen grote doorbraken of onderbrekingen van de wand, eenduidige rooilijn (grenzend aan de openbare ruimte) in stand houden.

5C. Binnenzijde Carré Bezorgershof

Variatie in bouwhoogten/volumeopbouw en kapvorm, platte daken toegestaan. Drie lagen met kap, incidenteel hoger (rekening houden met silhouet carré). Incidenteel wonen op maaiveld toegestaan, de grootste opgave voor verdichting is aan de binnenzijde. Ontwerp de overgang van privé naar openbaar en zorg voor een uniforme uitstraling. Een goede zichtbeëindiging draagt bij aan de oriëntatie, de aantrekkelijkheid, de herkenbaarheid en de beslotenheid. De groene ruimtes dragen eveneens bij aan de aantrekkelijkheid van de doorgang. Wisselende breedtes dragen bij aan de aantrekkelijkheid: meer lucht en licht in de doorgang en een afwisselend beeld zonder dat de kleinschaligheid verloren gaat.

Parkeervisie 2022 Geldrop-Mierlo (11 juli 2022)

Geen uitbreiding van straatparkeercapaciteit kernwinkelgebied

Geen nieuwe parkeercapaciteit toevoegen, maar benut de bestaande capaciteit beter. Lang parkerende bezoekers, werknemers en een 2^e of 3^e auto moet op afstand parkeren. Woningbouw moet zelf het parkeren oplossen (zie ook Nota parkeernormen).

Terughoudendheid bij nieuwe parkeerrechten in de openbare ruimte

Er wordt terughoudend omgegaan bij de uitgifte van nieuwe parkeerrechten (zoals vergunningen) en bij bestaande vergunninghouders.

Nieuwbouw en parkeren: inzet op beperkt autobezit en -gebruik

Er kunnen lagere parkeernormen (met parkeren op eigen terrein) worden gehanteerd en er kan worden ingezet op alternatieve mobiliteit. Wel flexibel omgaan met bijvoorbeeld parkeren op afstand.

Overloopgebieden beschermen

In overloopgebieden wordt meer mogelijk gemaakt voor meer parkeerregulering.

Geldrop-Mierlo geeft voorrang aan fietsparkeren

Fietsparkeernormen worden opgenomen en getoetst bij bouwplannen.

Inclusief voor iedereen

Er moet ruimte blijven voor speciale gehandicaptenparkeerplaatsen, kort parkeren dicht bij winkels en voorzieningen. Ook comfortabele fietsvoorzieningen dragen hieraan bij.

Geclusterd parkeren op afstand

Lang parkeren kan op bestaande terreinen (eventueel met uitbreiding als parkeerdek) en op locaties voor bovengrondse parkeergarage (gefinancierd via parkeercompensatiefonds) op afstand.

Ruimtelijke visie Bleekvelden (17 oktober 2022)

In de Ruimtelijke Visie Bleekvelden zijn de kaders vastgelegd waarin het huidige bedrijventerrein kan transformeren naar woningbouw. Met het nieuwe woongebied wordt naast de transformatie ook getracht een kwaliteitsimpuls te geven aan de wijk Braakhuizen-Zuid. Daarnaast moet een groot aantal betaalbare woningen worden gerealiseerd. 60% van de in totaal 219 te realiseren woningen dient in de categorie betaalbaar¹ te vallen. Omdat de wijk Braakhuizen-Zuid al een sociale huurwoningen kent, worden er geen sociale huurwoningen toegevoegd.



De ruimtelijke visie heeft een aantal uitgangspunten en basisprincipes welke zullen zorg dragen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De doorgaande wegen Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg worden begeleid door kwalitatieve wanden. Naast een duidelijke begeleiding van de wegen oriënteren de wanden zich naar de omgeving zodat er aan beide zijdes voorkanten ontstaan. Openingen met doorsteken zorgen voor licht, lucht en ruimte in deze wanden. De bouwblokken creëren een luwe binnenruimte. De gemeentewerf en de 'achterzijde' van de bouwblokken begrenzen deze binnenruimte. Ook aan deze zijden van de bouwblokken zijn de gevels van hoge kwaliteit en is de oriëntatie gericht op de openbare ruimte.

De basisbouwhoogte van de panden is 3 tot 4 bouwlagen. Op tactische locaties nabij doorgangen, verbindingen of hoeken bieden (hoogte) accenten tot maximaal 5 of 6 lagen in de bebouwing extra oriëntatie doordat zichtlijnen beëindigd of gestuurd worden. De luwe binnenruimte krijgt een groene en natuurlijke inrichting, waardoor er een kwalitatieve verblijfsruimte ontstaat. Tevens zorgt de ruimte voor een prettige oriëntatie

¹ Conform de definitie van de WBI (koopwoningen onder de NHG-grens en maximaal middenhuur).

vanuit aangrenzende woningen. Een andere belangrijke functie van de binnenruimte is de klimaatadaptieve werking door middel van verkoeling en afwatering. De ontsluiting van de woonwijk loopt via De Bleekvelden. Via de oostzijde is het plangebied eveneens bereikbaar vanaf de Ter Borghstraat.

Nota parkeernormen Geldrop-Mierlo (12 december 2022)

De nota parkeernormennota gaat uit van 4 hoofdpunten:

- een beter bij de verdichtingsambities passende gebiedsindeling en waar mogelijk aangepaste, lagere normen;
- de fiets als kans: heldere normen voor het parkeren van de fiets;
- meer mogelijkheden voor het verminderen van de afhankelijkheid van de privéauto op basis van een innovatieve benadering van mobiliteit;
- het stimuleren van gebruik van parkeervoorzieningen op afstand op basis van langere loopafstanden.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwbouwwoningen mag worden uitgegaan van:

- aangepaste normen op basis van gebiedsindeling (o.a. lagere norm in centrum) en woningtype (o.a. goedkopere huurwoningen hebben lagere norm);
- salderen (parkeerplaatsen van functies die verdwijnen door de nieuwbouw, mogen worden ingezet voor de nieuwbouw) en dubbelgebruik (meerdere functies maken gebruik van dezelfde parkeerplaatsen);
- lagere norm nabij ligging HOV, toepassen autodeelconcepten en excellente fietsparkeeroplossingen.

Hieruit volgt parkeerbehoefte, die als volgt wordt ingevuld:

1. parkeren op eigen terrein
2. parkeren op privaat eigendom elders (binnen acceptabele loopafstand)
3. parkeren “in de straat”, mits parkeerdruk niet te hoog is.

Als dit niet lukt dan kan:

- het bouwplan worden aangepast, waardoor minder parkeerplekken nodig zijn;
- de parkeerbehoefte worden afgekocht ten behoeve van een parkeerplek op afstand, die gemeente dan realiseert.

Klimaatadaptatieplan & uitvoeringsagenda 2023 (6 februari 2023)

Hierin is beleid opgenomen rondom water, hitte en droogte. Het percentage groen in de wijk is hierbij belangrijk. Daarnaast worden er ontwerprichtlijn gehanteerd van 40% schaduw op belangrijke fiets- en looproutes, 30% schaduw op overige loopgebieden en 30% groen/water op buurniveau. We zorgen dat er koele plekken in de directe omgeving zijn (binnen 100 meter) voor zorginstellingen, woningen zonder tuin en basisscholen. Voor woningen met tuin en bedrijventerreinen hanteren we een afstand 300 meter. We werken de afspraak om minimaal 8 m² groen per nieuwbouwwoning te realiseren (conform Regionaal Verstedelijkingsakkoord) nader uit.