



Structuurvisie | Geldrop Postkantoorlocatie

A photograph of a person standing on a paved path next to a wooden bench. The person is wearing a black t-shirt, orange shorts, and a backpack. The path is surrounded by dense green vegetation and tall grass. The scene is bright and sunny.

Gemeente Geldrop-Mierlo

De Meent 2

5664 GC Geldrop

Tel: 040-289 38 93

gemeente@geldrop-mierlo.nl

www.geldrop-mierlo.nl

2

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding			
1.1	Leeswijzer			
2	Beschrijving van het plangebied			
2.1	Ligging van het plangebied			
2.2	Huidige functies			
2.3	Ontstaansgeschiedenis			
2.4	Ontsluiting en parkeren			
2.5	Groenstructuur			
2.6	De Kleine Dommel en het Dommeldal			
2.7	Cultuurhistorie			
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
4	5	Hoofdlijn van het te voeren beleid		31
5	5.1	Rooilijnen in het projectgebied		31
	5.2	Hoogte van de bebouwing		32
7	5.3	Ontsluitingstype en oriëntatie van de bebouwing		33
7	5.4	Architectuur		33
8	5.5	Parkeren		34
8	5.6	De inrichting van het groen in het projectgebied		35
10	5.7	Afstand tot de Kleine Dommel aan de westelijke oever		36
10	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 voorkeursrecht 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



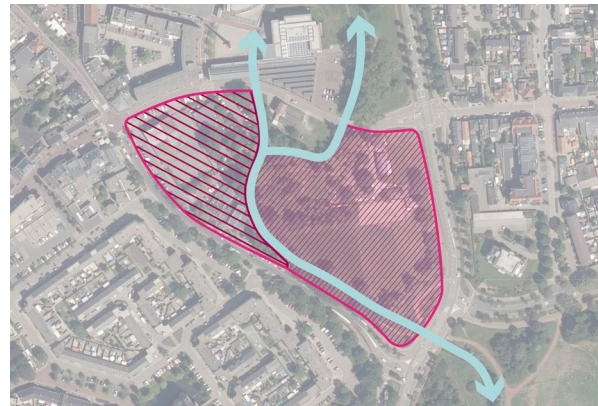
6

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 postkantoor 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.

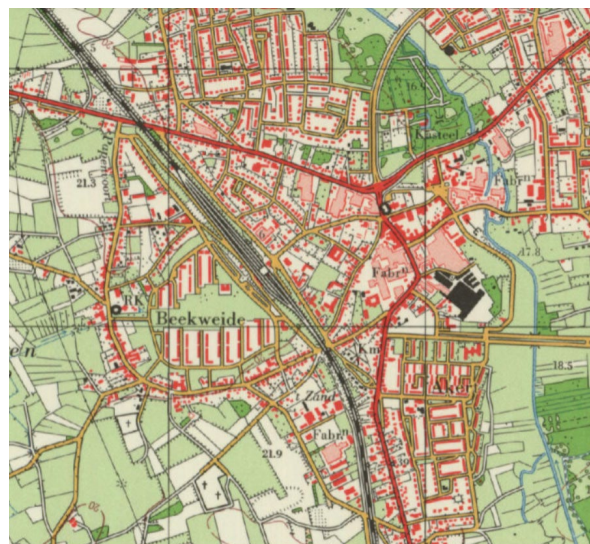
Aan de oostzijde van de Kleine Dommel bevindt zich aan de Molenstraat 8 een jongerencentrum. Verder de Molenstraat in ligt een woning met weilanden aan de achterzijde die eveneens in particulier eigendom zijn. Deze hoorden oorspronkelijk bij de woning. Op de hoek van de Molenstraat en de Johan Peijnenburgweg 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.

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, culturele 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 Sebrechts in opdracht PostNL Real Estate B.V. onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Sebrechts 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/realstate

Woederlichte - Academie

Doorgaand
verkeer

13



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	Omgevingsvisie 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 doorblik 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 lei-

draad 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 gemaakt.

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 schaa sprong 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

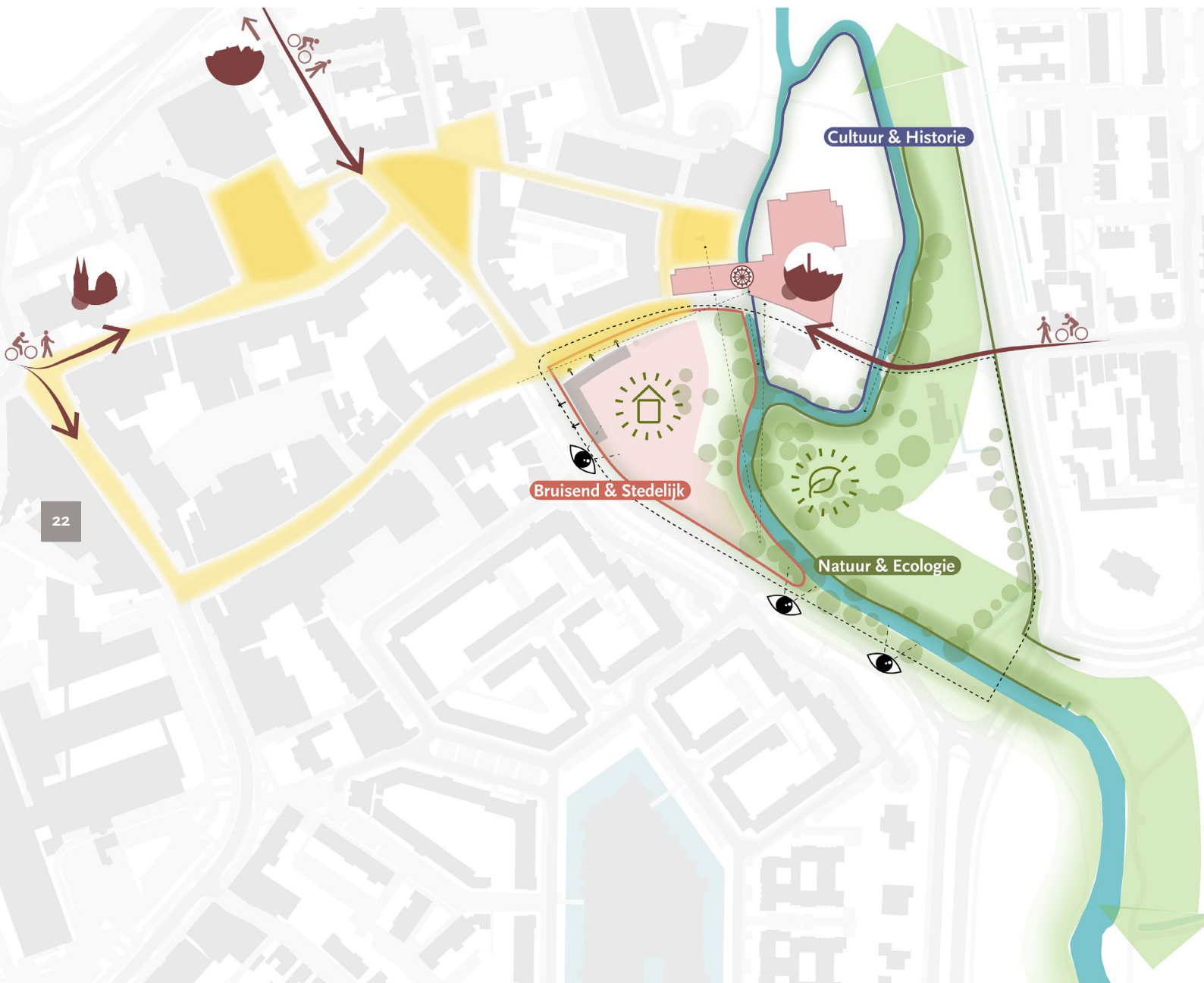
Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Kleine Dommel met de watertransitie; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dat vertaalt zich in een koerswijziging

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 appartementen 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. 26. 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.

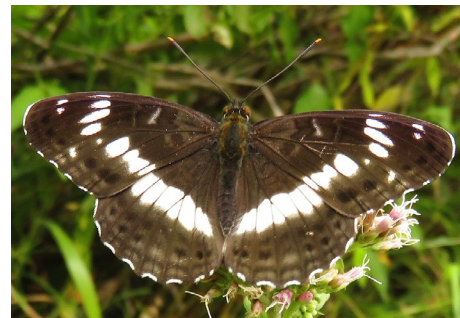
Ook heeft provincie Noord-Brabant het Dommeldal aangewezen als ecologische verbindingzone. Verscheidene doelsoorten gebruiken het Dommeldal

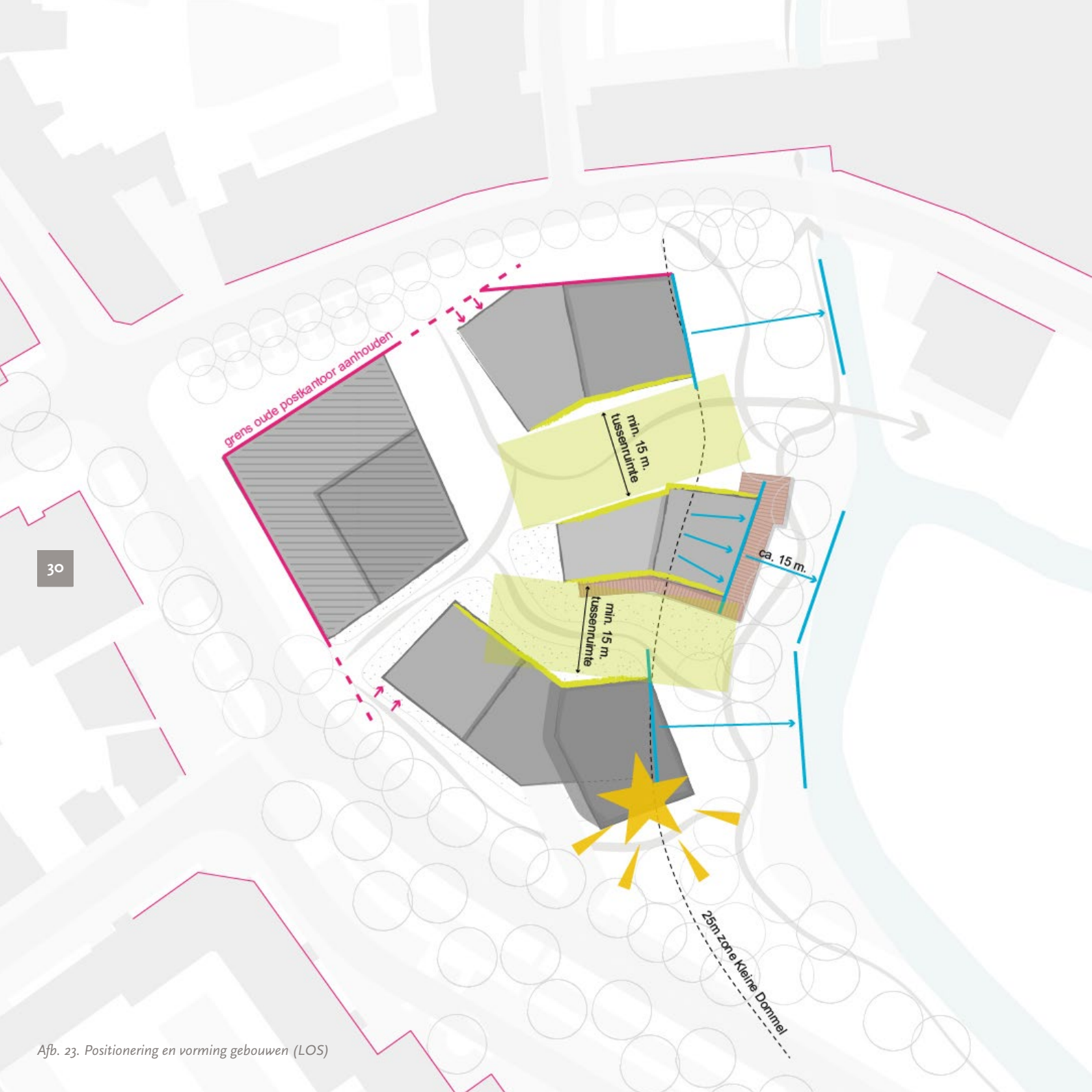
als leef- en trekgebied. Om de barrièrewerking voor soorten ter hoogte van het centrum van Geldrop weg te nemen wordt het beekdal hier robuuster ingericht. De provincie en het Waterschap zien hier graag een ecologische verbinding gecreëerd worden. Alle ingrepen bij de oevers van de Kleine Dommel vinden 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)

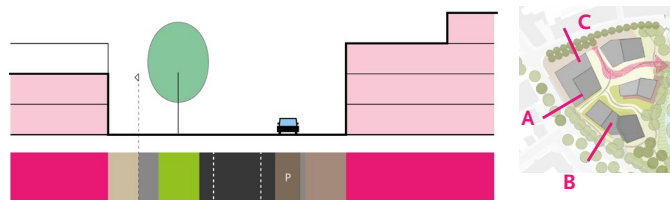
5 Hoofddlijn van het te voeren beleid

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

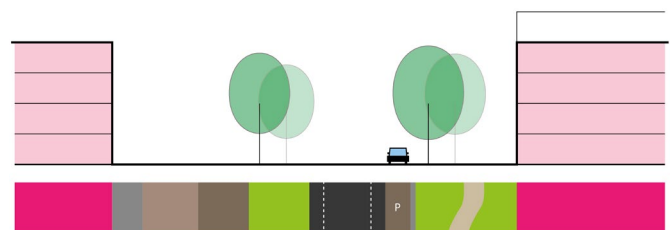
5.1 Rooilijnen in het projectgebied

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.

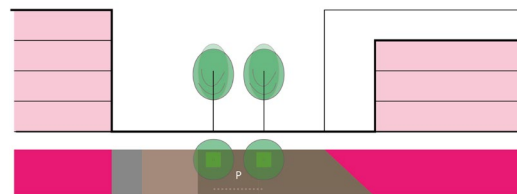
Langs de Molenstraat ligt de rooilijn van de bebouwing in de huidige rooilijn van het postkantoor. Het doel van de rooilijn langs de Molenstraat is om een zichtrelatie te leggen tussen de kruising en het (historische gebouw) van het Weverijmuseum. Bovendien wordt hiermee een pleinachtige voorruimte gecreëerd,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



Afb. 24. Doorsnede A - Dommeldalseweg (LOS)



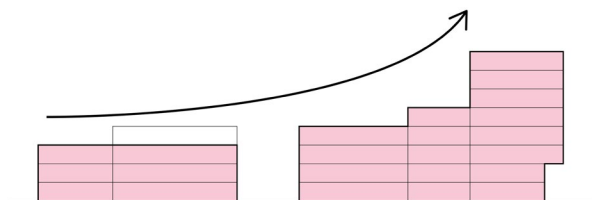
Afb. 25. Doorsnede B - Dommeldalseweg (LOS)



Afb. 26. Doorsnede C - Molenstraat (LOS)

5.2 Hoogte van de bebouwing

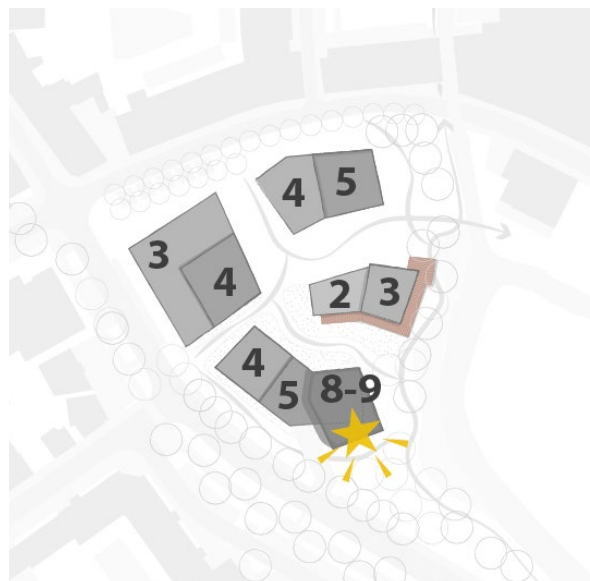
In het projectgebied zullen de bouwblokken trappsgewijs oplopen, met lage bebouwing van drie à vier bouwlagen aan de kant van het centrum naar vijf à zes bouwlagen aan de kant van de Kleine Dommel. Met de oplopende hoogte sluit de postkantoorlocatie aan op het overheersende beeld in Geldrop, waarbij 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-accents 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.

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



Afb. 32. Ontsluitingstype en oriëntatie (LOS)

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

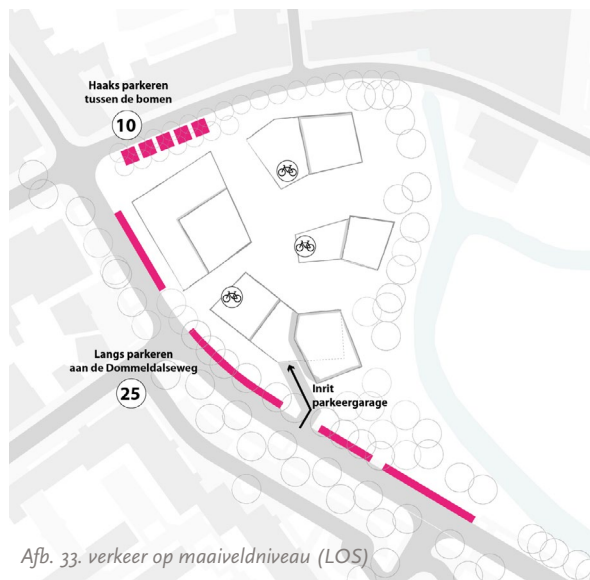
Het projectgebied zal 130 parkeerplaatsen krijgen. Voor bewoners en vergunninghouders komt er een parkeergarage met minimaal 95 parkeerplaatsen. Op deze manier zal er voldoende parkeergelegenheid zijn voor zowel bewoners als bezoekers van het centrum of gezondheidscentrum. Er is gekozen voor 35 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die bedoeld zijn voor kortparkeren. Dit worden maximaal 25 langsparkerplaatsen 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 bijvoorbeeld afvalophaaldiensten of verhuishagens.

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. 34. Parkeren ondergronds (LOS)



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 daarin te kiezen voor verschillende groene sferen. Dit wordt 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)

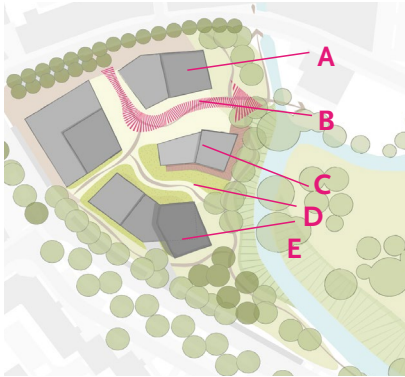
5.7 Afstand tot de Kleine Dommel aan de westelijke oever

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)

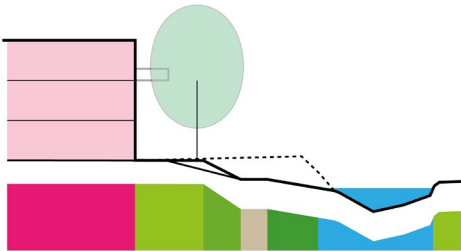
Op de kop aan de zuidkant kan hiervoor ook een uitgraving op de verdieping ingezet worden. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er significant meer afstand tussen de Kleine Dommel en de bebouwing. De gekozen plek doet geen afbreuk aan de beleving van de Kleine Dommel. Zo staat het gezondheids-

centrum 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 opknijpt.

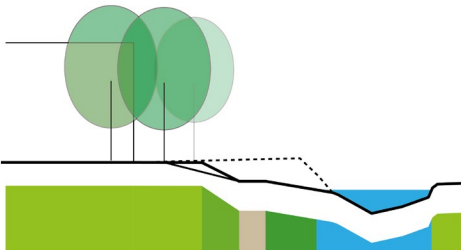
Met de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie neemt zowel het bebouwd oppervlak als de verharding, binnen de 25 meter zone van de Kleine Dommel met circa 50% af. Door de oevers deels te verflauwen wordt de Kleine Dommel zichtbaarder, kan de inrichting natuurvriendelijker worden en vergroot het waterbergingscapaciteit. 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 verbetering 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.



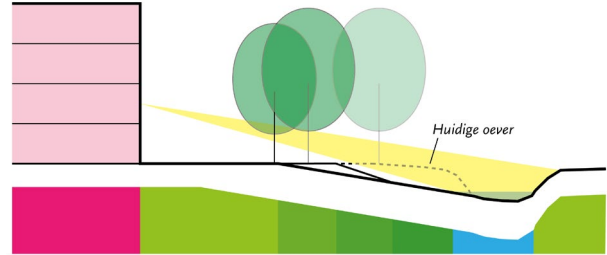
Afb. 37. Doorsneden van de locaties tussen de bebouwing en de westoever van de Kleine Dommel (LOS)



Afb. 40. Doorsnede C (LOS)



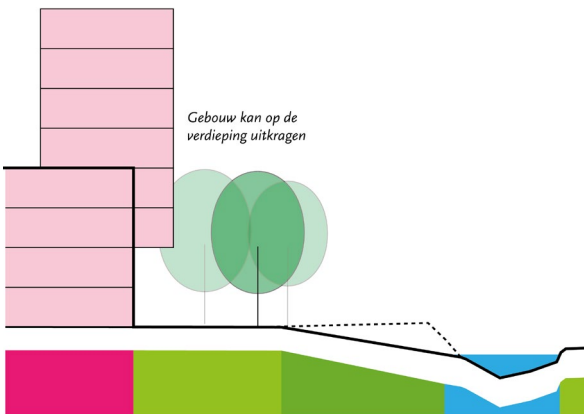
Afb. 41. Doorsnede D (LOS)



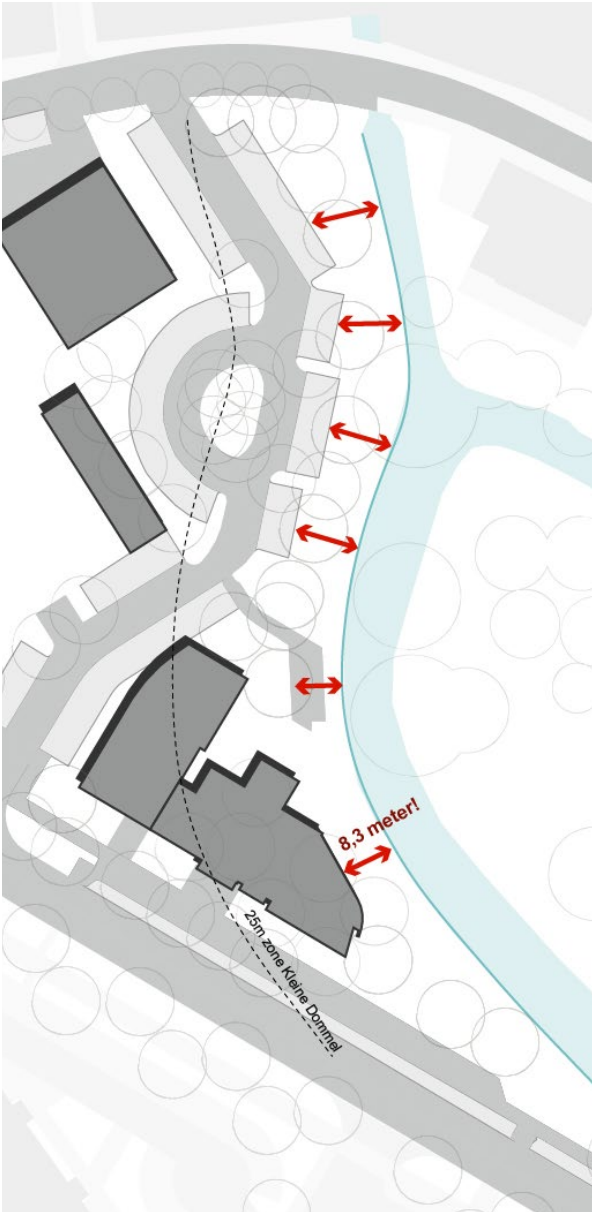
Afb. 38. Doorsnede A (LOS)



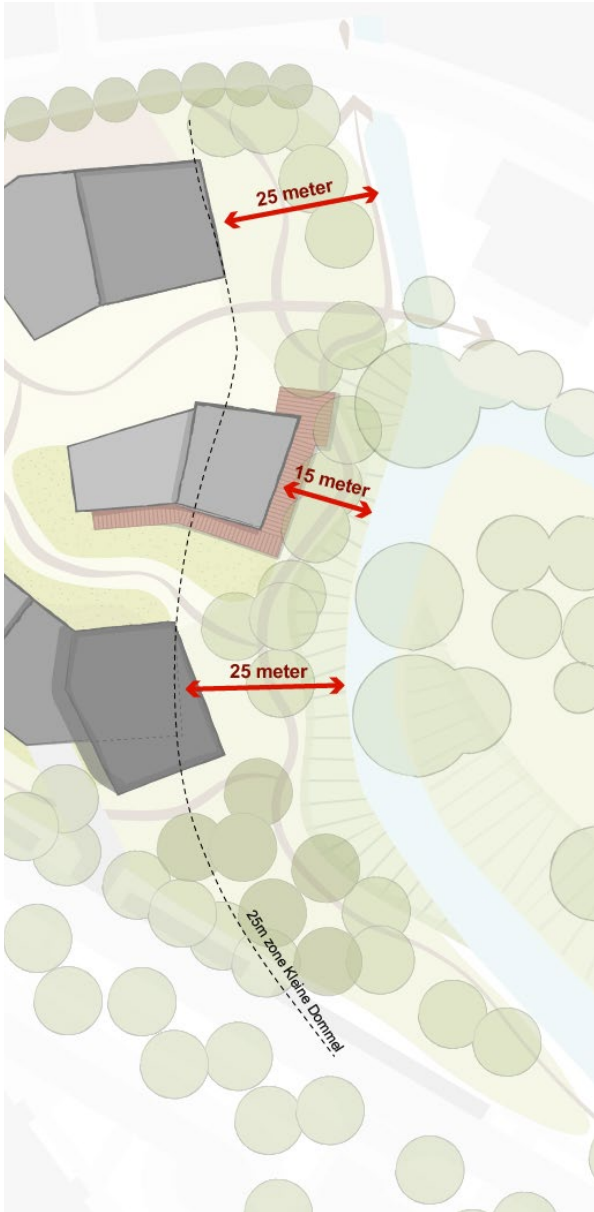
Afb. 39. Doorsnede B (LOS)



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)



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



**Aanmeldnotitie
planm.e.r.-beoordeling**
Structuurvisie Postkantoorlocatie
Geldrop

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0492155.100
definitief
5 maart 2024

Aanmeldnotitie planm.e.r.-beoordeling

Structuurvisie Postkantoorlocatie Geldrop

projectnummer 0492155.100

definitief

5 maart 2024

Opdrachtgever

Gemeente Geldrop-Mierlo

Postbus 10101

5660 GA GELDROP

datum
5 maart 2024

beschrijving
Definitief

vrijgave
J. Verhoeven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat is een structuurvisie?	4
1.3 Een aanmeldnotitie planm.e.r.-beoordeling bij een structuurvisie	5
1.4 Toetsingscriteria	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Hoofdlijnen structuurvisie Postkantoorlocatie	7
2.3 Gevoelige gebieden	8
2.4 Autonome ontwikkelingen	9
3. Kenmerken potentiële milieueffecten	11
3.1 Verkeer	11
3.2 Geluid	13
3.3 Luchtkwaliteit	15
3.4 Omgevingsveiligheid	17
3.5 Cultuurhistorie, landschap en archeologie	18
3.6 Ecologie	21
3.7 Water	23
4. Conclusie	25

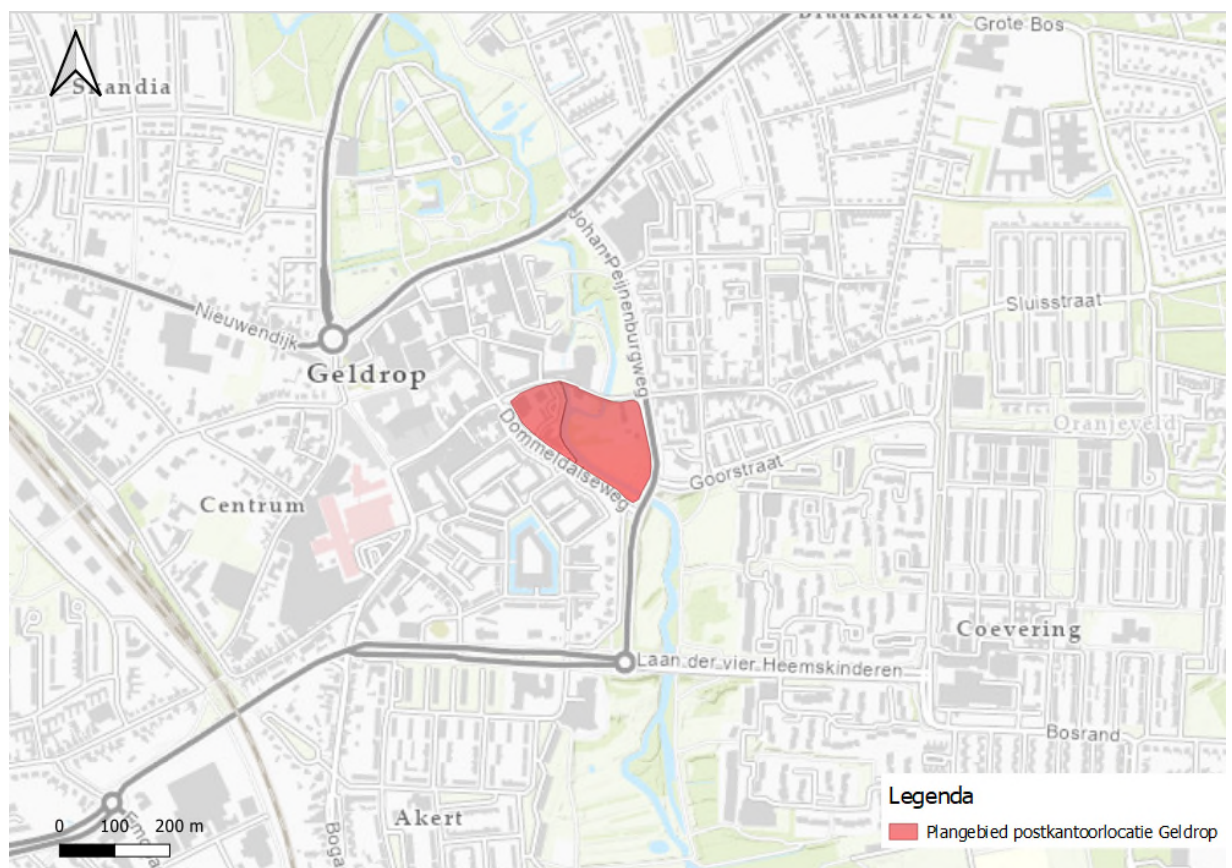
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft plannen voor de herontwikkeling van de postkantoorlocatie aan de rand van het centrum van Geldrop (zie figuur 1.1). De plannen staan beschreven in de structuurvisie Geldrop Postkantoorlocatie. De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van circa 70 nieuwbouwwoningen. Verder is het doel om de beek de Kleine Dommel door deze ontwikkeling beter zichtbaar, beleefbaar en bereikbaar te maken en daarnaast de ecologische waarden te versterken door onder meer de creatie van flauwe oevers. Ook is er een parkeergarage beoogd om onder meer voldoende parkeergelegenheid te bieden aan zowel bewoners als bezoekers. Tot slot is er in het nieuwbouwplan ruimte opgenomen voor een huisartsenpraktijk.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen en beleidskaders weer voor deze ontwikkeling, met aandacht voor wonen, duurzaamheid en groenvoorzieningen. In deze aanmeldnotitie planm.e.r.-beoordeling is beschreven of de plannen in de structuurvisie kunnen leiden tot aanzienlijke milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Er wordt volstaan met een aanmeldnotitie planm.e.r.-beoordeling, omdat (conform bijlage V van het Omgevingsbesluit):

- het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft en;
- het plan zich richt op een klein gebied op lokaal niveau, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag is.



Figuur 1.1 Plangebied postkantoorlocatie Geldrop

1.2 Wat is een structuurvisie?

Een structuurvisie is een strategisch document dat de visie en beleidsdoelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied vastlegt. Het biedt een raamwerk voor het ruimtelijk beleid op lange termijn en geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, infrastructuur, economische

ontwikkeling, natuurbescherming en recreatie. Een structuurvisie bevat vaak kaarten, analyses en beschrijvingen van de huidige situatie, trends en gewenste ontwikkelingen.

Met de komst van de Omgevingswet is de rol van de structuurvisie geëvolueerd binnen het bredere kader van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een nieuw instrument dat onder de Omgevingswet wordt geïntroduceerd. Het integreert verschillende beleidsaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke ordening, milieu, waterbeheer, natuur en cultureel erfgoed, in één overkoepelend beleidsdocument.

De ontwerp structuurvisie Postkantoorlocatie Geldrop is gepubliceerd in december 2023. Er is daarom nog sprake van een structuurvisie conform Artikel 2.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

1.3 Een aanmeldnotitie planm.e.r.-beoordeling bij een structuurvisie

In een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Geldrop-Mierlo, besluiten of de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot aanzienlijke milieugevolgen voor het milieu, die zouden noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Deze afweging om wel of geen m.e.r.-procedure te doorlopen moet expliciet afgewogen en besloten worden door het bevoegd gezag: het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag bepaalt dat er sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Deze voorliggende aanmeldnotitie planm.e.r.-beoordeling geeft het bevoegde gezag de benodigde informatie voor het nemen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

De aanmeldnotitie planm.e.r.-beoordeling geeft een beoordeling van de milieuthema's op hoofdlijnen, passend bij het abstractieniveau van de structuurvisie. In een latere fase van de planvorming, bijvoorbeeld bij wijzigingsbesluiten van het omgevingsplan, wordt er nader onderzoek gedaan.

1.4 Toetsingscriteria

Bij het beoordelen of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden de toetsingscriteria gehanteerd die zijn gebaseerd op Europese regelgeving. In bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1 Overzicht criteria 'aanzienlijke milieugevolgen'.

Criteria	Beoordelingscriterium
Kenmerken van het plan	• omvang • cumulatie met andere projecten • gebruik van natuurlijke hulpbronnen • productie van afvalstoffen • verontreiniging en hinder • risico van ongevallen
Plaats van de activiteit	• bestaand bodemgebruik • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen (gevoelige) gebieden: ○ wetlands, kustgebieden, ○ berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, ○ gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; ○ speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG, ○ gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, ○ gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, ○ landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect	• het bereik van het effect • grensoverschrijdend karakter • orde van grootte en complexiteit van het effect • waarschijnlijkheid van het effect • duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

1.5 Leeswijzer

Voorliggende rapportage (de plan-m.e.r.-beoordeling) is als volgt opgebouwd:

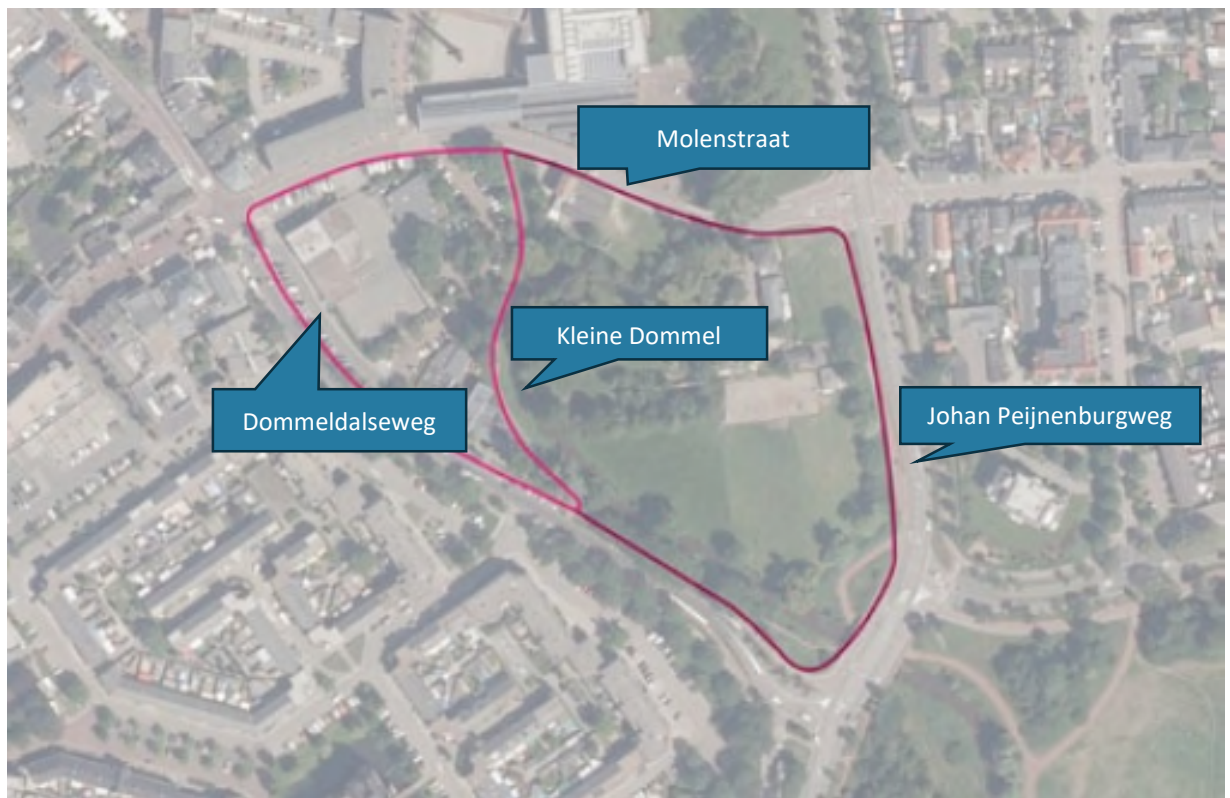
- In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken van het plangebied, de hoofdlijnen van de structuurvisie en hoe de activiteit zich verhoudt gevoelige gebieden weergegeven;
- Hoofdstuk 3 gaat in op de kenmerken van de potentiële milieueffecten;
- Hoofdstuk 4 bevat de conclusie, op basis waarvan het bevoegd gezag het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

De postkantoorlocatie is gelegen aan de rand van het centrum van Geldrop, met aan de ene kant het centrum en aan de andere kant het dal van de beek de Kleine Dommel. Het plangebied is opgesplitst in twee delen. Het westelijke deel omvat de driehoek ten westen van de Kleine Dommel, waar alle bebouwing gepland zal worden. Het oostelijke deel, gelegen tussen de Kleine Dommel en de Johan Peijnenburgweg, is bedoeld om te worden ontwikkeld als een natuurlijke zone. Het oostelijke deel bestaat voornamelijk uit weiland (en groen). Het plangebied wordt afgebakend door de Dommeldalsweg, de Molenstraat en de Johan Peijnenburgweg, en omvat daarmee het gebied waar het voormalige postkantoor, het KPN-gebouw, het medisch centrum en een deel van het Dommeldal zich bevinden.

Zowel de Dommeldalsweg als de Molenstraat fungeren als toegangswegen tot het centrum, waarbij de Dommeldalsweg voornamelijk gericht is op autoverkeer en de Molenstraat op gemengd verkeer. Aan de overkant van de Molenstraat bevindt zich het multifunctionele centrum de Weeffabriek, met onder andere het Weverijmuseum in een historisch pand met kenmerkende gevel.



Figuur 2.1 Plangebied Geldrop postkantoorlocatie (luchtfoto)

2.2 Hoofdpijnen structuurvisie Postkantoorlocatie

De gemeente heeft met de plannen voor de herontwikkeling van de postkantoorlocatie meerdere doelen voor ogen. Allereerst wil de gemeente een bijdrage leveren aan het invullen van de groeiende woningbehoefte en de gemeentelijke woningbouwopgave binnen de stad. De herontwikkeling van de postkantoorlocatie draagt hier aan bij door het bouwen van minimaal 70 appartementen. Daarnaast streeft de gemeente naar het versterken van de relatie tussen het centrum van Geldrop en het aangrenzende Dommeldal. Verder moet de herontwikkeling van de postkantoorlocatie bijdragen aan een klimaatbestendig centrum door ruimte te bieden aan waterberging en groenvoorzieningen. Tenslotte is het doel om de recreatieve aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten en het centrum te transformeren tot een sterke ontmoetingsplek voor de gehele gemeente. De bouwblokken

zullen haaks op de Kleine Dommel worden geplaatst om zichtlijnen te creëren en variëren in hoogte van 3 tot 4 bouwlagen aan de zijde van het centrum en 5 tot 9 bouwlagen aan de zijde van de Kleine Dommel. Het stedenbouwkundige ontwerp van het westelijk deel, genaamd 'de handen ineengeslagen', omvat drie bouwblokken die trapsgewijs oplopen richting het Dommeldal (zie figuur 2.2). Het ontwerp voorziet in groenvoorzieningen, paden en zichtlijnen om bezoekers te verleiden richting de Kleine Dommel. De ontwikkeling moet natuurinclusief en klimaatadaptief zijn, waarbij de Kleine Dommel meer ruimte krijgt om de ecologische waarden te versterken.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig ontwerp: 'de handen ineengeslagen' (Structuurvisie Geldrop Postkantoorlocatie)

2.3 Gevoelige gebieden

Het plangebied zelf betreft geen wettelijk beschermd natuurgebied, waterbeschermingsgebied of een gebied met beschermde landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Een deel van het plangebied heeft archeologische waarden, wordt doorsneden door het Natuurnetwerk Nederland (De Kleine Dommel) en bestaat uit waterberging. Dit is verder toegelicht in respectievelijk de paragrafen 3.5, 3.6 en 3.7. In Geldrop-Mierlo is er één gebied dat de status van rijksbeschermd dorpsgezicht heeft: 't Broek. Dit ligt op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Eventuele effecten op dit rijksbeschermd dorpsgezicht zijn door de afstand uitgesloten.

Het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide en Beuven'. De situering van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied is weergegeven in de onderstaande figuur. In paragraaf 3.6 is ingegaan op eventuele indirecte effecten.



Figuur 2.3 Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide en Beuven

2.4 Autonome ontwikkelingen

Een autonome ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling die onafhankelijk van de herontwikkeling van de postkantoorlocatie plaats zal vinden en waarover een definitief besluit is genomen. Hieronder zijn de relevante autonome ontwikkelingen nabij de postkantoorlocatie beschreven.

Extra woningen in gemeente en centrum Geldrop

In het beleidsdocument 'Woningbouwimpuls: 'Met wonen verweven'' zijn in abstracte lijnen de ontwikkelrichting van de verschillende locaties weergegeven. De gemeente Geldrop-Mierlo streeft ernaar om 800 nieuwe woningen te realiseren op circa 25 verschillende locaties. Van die 800 woningen worden er circa 300 woningen in het centrum van Geldrop gerealiseerd. De ontwikkelingen op de postkantoorlocatie dragen hier aan bij door de beoogde ontwikkeling van circa 70 appartementen.

Woongebied Bleekvelden

Op circa 200 meter van het plangebied ligt het gebied Bleekvelden, een bedrijventerrein waar een nieuw woongebied wordt ontwikkeld. Hiermee wordt beoogd om:

1. Het bedrijventerrein aan de Bleekvelden te transformeren naar een woongebied;
2. De wijk Braakhuizen-Zuid een kwaliteitsimpuls te geven;
3. Een groot aantal betaalbare woningen te realiseren;
4. De ontwikkeling fasegewijs te kunnen realiseren.

De gemeente streeft hier naar de realisatie van 219 betaalbare woningen, zowel koop als huur, als onderdeel van de Centrum Impuls Geldrop. Hiervoor zijn plannen voor specifieke locaties, zoals loods 20 en de Mierloseweg 40,

verder uitgewerkt. Voor het gebied zijn vier bestemmingsplannen in voorbereiding die de totale transformatie mogelijk maken van circa 300 woningen in het centrum gebied. Zo ligt bijvoorbeeld al een bestemmingsplan voor Mierloseweg 28-38. Het betreft een transformatie van een bedrijventerrein naar een woongebied. Op de locatie Bleekvelden bevinden zich momenteel een bouwmarkt, een sportschool, een garagebedrijf, een parkeerplaats en de voormalige gemeentewerf. Echter, als entree naar het centrum voldoet deze mix niet aan het gewenste beeld en vereist een herontwikkeling om een kwaliteitsslag te maken. De stedenbouwkundige inpassing moet aansluiten op de omgeving, met behoud van de groenstructuur langs de Johan Peijnenburgweg om de relatie met het dal van de Kleine Dommel te waarborgen. De ontwikkeling omvat onder andere appartementencomplexen met maximaal 3 lagen en een terugliggende 4^e laag langs de Johan Peijnenburgweg, met een mogelijk accent op de hoek van de Mierloseweg-Johan Peijnenburgweg, met een beoogde basislaag van 3 tot 4 lagen en een hoogteaccent van een maximum 5 tot 6 lagen. Loods 20 wordt ingevuld met grondgebonden woningen. Door deze 'upgrade', samen met andere ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de postkantoorlocatie, zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de entree van het centrum van Geldrop.

Vernieuwde infrastructuur

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zijn er in de afgelopen jaren verschillende ingrepen gedaan in de infrastructuur. In de directe nabijheid van de postkantoorlocatie is onlangs de Johan Peijnenburgweg volledig vernieuwd. Op de kruising met de Dommeldalseweg en de Johan Peijnenburgweg is een VRI gerealiseerd. Ook de kruising van de Johan Peijnenburgweg met de Molenstraat is geüpgraded. Daarnaast wordt om de bereikbaarheid te optimaliseren het deel van het Bogardeind tussen de Laan de Vier Heemskinderen en de Beukelaar verbeterd, wat de doorstroming richting Mierlo en Nuenen optimaliseert en de route naar het centrum verbetert. Er is een onderscheid tussen twee verkeersstromen richting het centrum: een constante stroom van bezoekers en bewoners, en een piekverkeer van en naar het ziekenhuis, vooral rond de wisseling van de personeelsdiensten. Door de verbeterde verkeersinfrastructuur kan deze piekbelasting beter worden opgevangen en wordt de veiligheid vergroot. Dit lost tevens het laatste deel van de lokale hoofdinfrastructuur op, wat vooral voor de aanwonenden een verbetering is. Andere ingrepen omvatten optimalisaties van bestaande infrastructuur waardoor het ziekenhuis beter bereikbaar wordt vanuit de oostelijke richting.

Gevolgen autonome ontwikkelingen

Bovengenoemde autonome ontwikkelingen leiden mogelijk tot wat meer verkeer op de wegen rondom het plangebied. Door de recente ingrepen in de infrastructuur van Geldrop wordt de extra verkeersvraag voldoende opgevangen. Door de ontwikkelingen en vernieuwde infrastructuur is het mogelijk dat er lichte cumulatie van effecten kan ontstaan, waarbij het verkeer van andere ontwikkelingen samen gaat met extra verkeer van en naar de woningen op de postkantoorlocatie. Deze cumulatie van effecten is echter beperkt, gezien de beperkte toename van verkeer en de verwaarloosbare effecten van de herontwikkeling van de postkantoorlocatie op de geluidbelasting en de luchtkwaliteit (zie hoofdstuk 3). Aanzienlijke milieugevolgen zijn hierdoor uitgesloten.

3. Kenmerken potentiële milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de verschillende potentiële milieueffecten uiteengezet. Per thema is een conclusie opgenomen of sprake is van aanzienlijke milieugevolgen.

3.1 Verkeer

Verkeersstructuur

Een optimale ontsluiting draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de postkantoorlocatie als woonplek. Het plangebied heeft een goede bereikbaarheid met de auto dankzij de ligging aan twee uitvalswegen. Het gebied rondom het postkantoor is toegankelijk via de Molenstraat aan de noordzijde en de Dommeldalseweg aan de westzijde. De Dommeldalseweg heeft een breed profiel met fietssuggestiestroken en aan de westzijde is er een parallelstructuur met parkeerplaatsen.

In de structuurvisie is opgenomen dat het autoverkeer voornamelijk gebruik moet maken van de Dommeldalseweg. Op de Molenstraat zal daarentegen het autoverkeer worden ontmoedigd, waardoor dit gebied aantrekkelijker wordt voor fietsers en voetgangers die vanuit het centrum naar de postkantoorlocatie gaan. Wandelpaden die door het plangebied lopen, worden bij de herontwikkeling verbonden met bestaande looproutes vanuit het centrum. Zo ontstaat er een naadloze verbinding tussen de verschillende delen van Geldrop en wordt de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers vergroot.

Verkeersgeneratie auto

Op basis van de kengetallen uit CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de herontwikkeling van de postkantoorlocatie berekend:

						Totaal
Verkeersgeneratie (mvt/etm week)						301.0
Verkeersgeneratie (mvt/etm werk)						334.1
Parkeerbehoefte (pp)						91.0
Categorie	programma	kengetal verkeer	mvt/etm week	mvt/etm werk	kengetal parkeren	pp
Koop, appartement, goedkoop	70	4.3	301.0	334.1	1.3	91.0

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie postkantoorlocatie (in aantal mvt/etmaal) en parkeerbehoefte (in totaal aantal parkeerplaatsen)

Bovenstaande verkeersgeneratie betreft een schatting en hierin is geen rekening gehouden met de huidige verkeersgeneratie.

- Verkeersgeneratie (mvt/etm week):** Dit kengetal geeft de gemiddelde verkeersintensiteit per dag gedurende de hele week weer, gemeten in motorvoertuigtrips per etmaal. In dit geval is de gemiddelde verkeersgeneratie 301 motorvoertuigbewegingen per etmaal per week.
- Verkeersgeneratie (mvt/etm werk):** Dit kengetal is vergelijkbaar met het vorige, maar specifiek gerelateerd aan werkdagen. Het geeft de gemiddelde verkeersintensiteit per dag tijdens werkdagen weer, gemeten in motorvoertuigtrips per etmaal. Hier bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie 334 motorvoertuigtrips per etmaal per werkweek.
- Parkeerbehoefte (pp):** Dit kengetal geeft de gemiddelde parkeerbehoefte per eenheid aan, gemeten in parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor dit plan, koopappartementen van het goedkope segment, is circa 91 parkeerplaatsen. Het exacte programma moet echter nog worden bepaald.

Deze voorgenomen ontwikkeling heeft, gezien het relatief beperkte aantal extra voertuigen als gevolg van de herontwikkeling (zie figuur 3.1), nagenoeg geen effect op de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid, gelet op de verkeerskundige maatregelen aan het wegennetwerk die de gemeente de afgelopen jaren heeft verricht (zie paragraaf 2.4) om de bereikbaarheid van het centrum in stand te houden.

Parkeren

Geldrop centrum staat voor een grote verdichtingsopgave met plannen voor 800 nieuwe woningen. De Parkeervisie Geldrop-Mierlo (2022) benadrukt het belang van mobiliteit en bereikbaarheid, waarbij de gemeente de voorkeur geeft aan het ontmoedigen van autobezit boven het bijbouwen van parkeerplaatsen. Het doel is om via onderzoek naar parkeergedrag en stimulering van alternatieve vervoerswijzen de juiste parkeerder op de juiste plek te krijgen. Dit omvat ook het bevorderen van fietsen, openbaar vervoer en deelauto's, in lijn met duurzame mobiliteitstrends. Een flexibel en geïntegreerd parkeerbeleid, ontwikkeld in samenwerking met alle belanghebbenden, is essentieel voor een toekomstbestendige aanpak die past bij de behoeften van het Geldropse centrumgebied.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling is berekend op 90 parkeerplaatsen (zie tabel 3.1).

Parkeeraanbod

Momenteel zijn er 104 parkeerplaatsen in het plangebied, voornamelijk gebruikt voor lang parkeren (1/3 kort parkeren, 2/3 lang parkeren) en gelegen achter de bebouwing van het postkantoor en medisch centrum, langs De Kleine Dommel. Er is een aanzienlijke parkeerdruk in het centrum, vooral op piekmomenten zoals marktdagen. Voor de postkantoorlocatie, is het beleidsuitgangspunt (Parkeernota 2022) dat de parkeerbehoefte (zowel voor fietsen als auto's) volledig op eigen terrein moet worden opgelost. Om de parkeerbehoefte te accommoderen, is onder een deel van het plangebied een parkeergarage gepland met circa 100 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er circa 35 parkeervakken gerealiseerd op maaiveld ten behoeve van kort parkeren. Deze komen langs de Dommeldalseweg en de Molenstraat in de vorm van langsparkeerplaatsen en insteek parkeerhavens.

Parkeerbalans

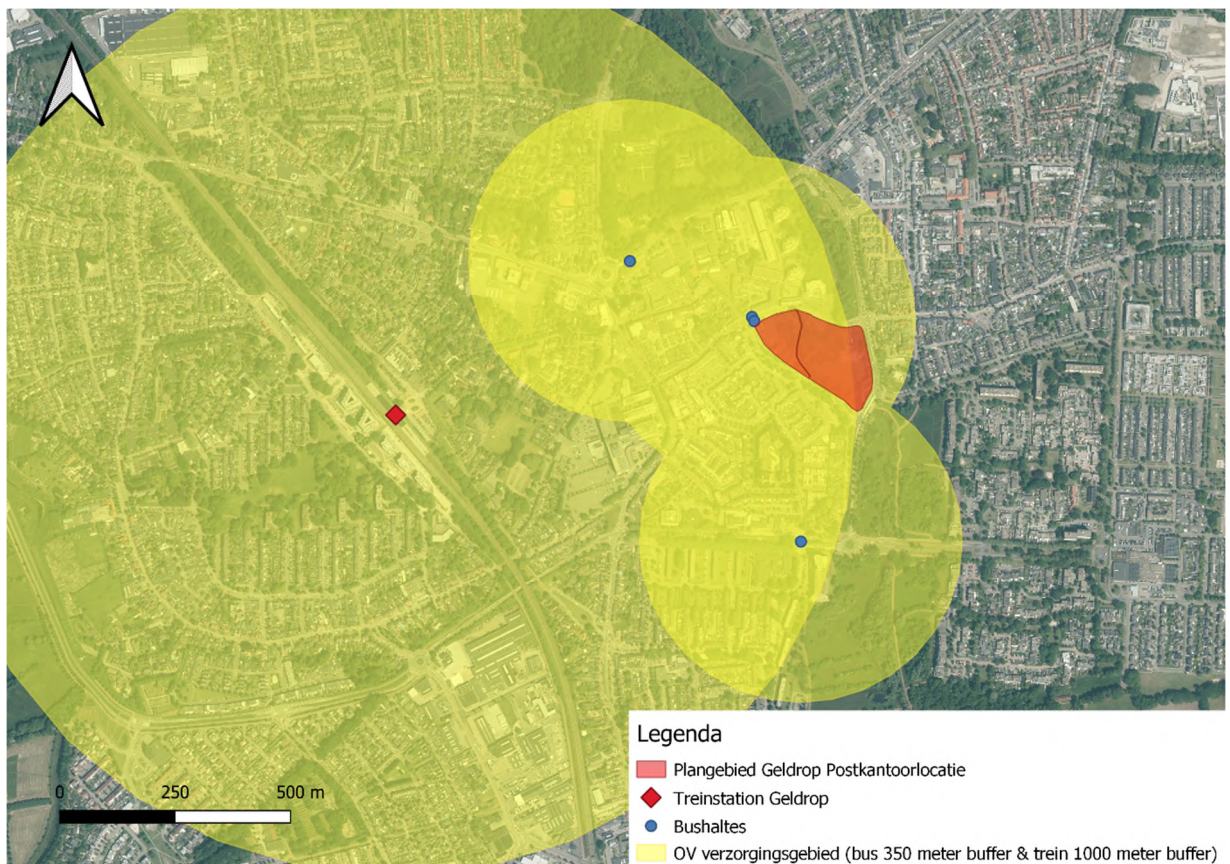
Er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan in de huidige situatie en er wordt ruimschoots voldaan aan de behoefte van 90 parkeerplaatsen. Er zijn daarom geen parkeerproblemen voorzien. Tegelijkertijd wordt het gebruik van fietsen gestimuleerd door voldoende en hoogwaardige fietsparkeergelegenheid aan te bieden.

OV bereikbaarheid

Het plangebied heeft een gunstige bereikbaarheid met het openbaar vervoer dankzij de aanwezigheid van een nabijgelegen bushaltes en een treinstation (zie figuur 3.1). Deze directe verbinding met het busnetwerk biedt bewoners en bezoekers een gemakkelijke manier om zich binnen de regio te verplaatsen.

Bovendien bevindt het treinstation Geldrop zich op een afstand van ongeveer 800 meter, wat overeenkomt met een korte wandeling of fietsrit. Deze nabijheid van het treinstation biedt aanvullende mogelijkheden voor reizen naar andere steden en regio's, waardoor het plangebied een aantrekkelijke locatie is voor zowel dagelijkse pendelaars als recreatieve reizigers.

De combinatie van de nabijgelegen bushalte en het treinstation zorgt voor een gevarieerd en uitgebreid scala aan vervoersopties voor de bewoners en gebruikers van het plangebied. Dit draagt niet alleen bij aan de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied, maar bevordert ook de duurzaamheid en leefbaarheid van de omgeving door de afhankelijkheid van individuele auto's te verminderen.



Figuur 3.1 OV-bereikbaarheid plangebied

Conclusie

Voor het aspect 'verkeer' worden geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. De toename van de intensiteiten is beperkt en er zijn geen knelpunten voorzien door de verkeersmaatregelen die de afgelopen jaren zijn doorgevoerd. Daarnaast is er een goede bereikbaarheid van OV-voorzieningen en worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied.

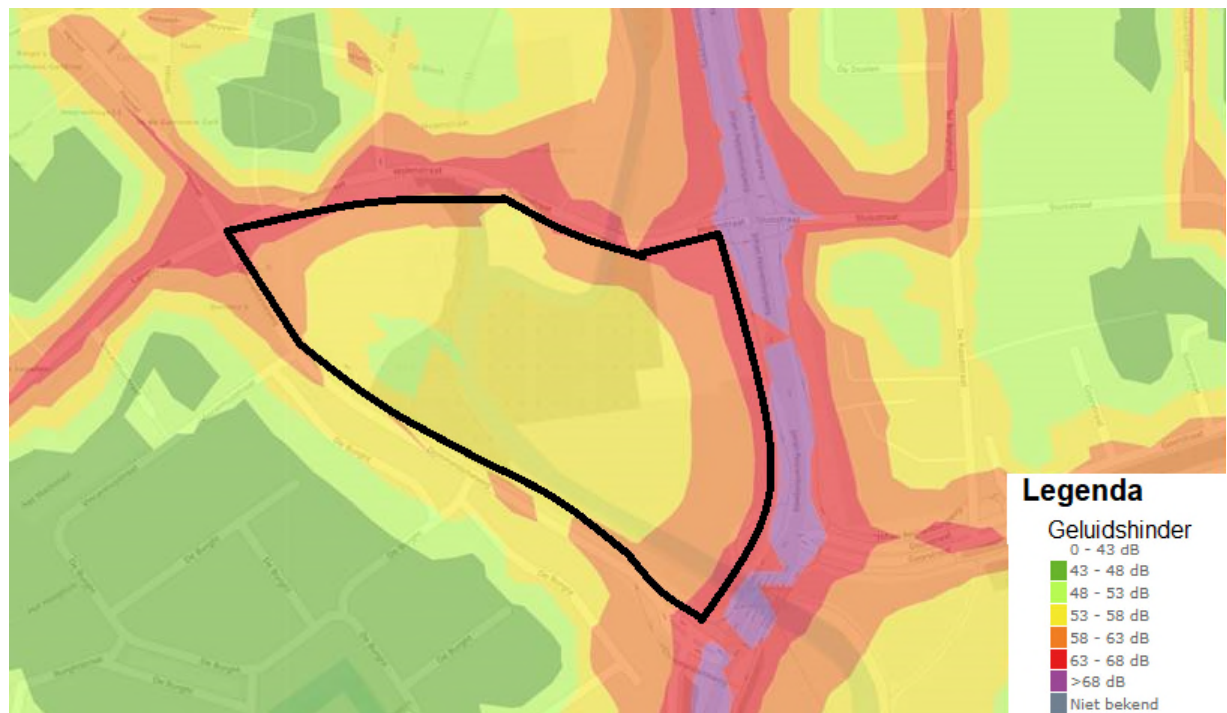
3.2 Geluid

De voornaamste geluidsbelasting waar rekening mee moet worden gehouden in het plangebied is het wegverkeerslawaaï.

Onder de Omgevingswet stelt de gemeente in het omgevingsplan gebiedsgerichte normen vast, waarbij hieronder vermelde waarden de eerste kaders vormen. Een geluidbelasting onder de standaardwaarde is in principe toelaatbaar. Het gebied tussen de standaardwaarde en de grenswaarde is het zogenoemde afwegingsgebied. Er zal, binnen dit gebied, een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden waarin nadrukkelijk aandacht wordt gegeven voor mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren. Een geluidbelasting boven de grenswaarde is slechts in uitzonderlijke situaties toelaatbaar, waarbij nog meer nadruk ligt op een zorgvuldige afweging. De volgende tabel laat de standaardwaarden en grenswaarden voor gemeentewegen zien die in het kader van de Omgevingswet worden gehanteerd.

Tabel 3.2 Standaardwaarden en grenswaarden die in het kader van de Omgevingswet worden gehanteerd

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde (voorkeurswaarde in L_{den})	Grenswaarde (maximale waarde) in L_{den}	
		Projectie van geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige locaties	Vaststelling van geluidproductieplafonds en aanleg of wijziging gemeentelijke wegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen
Gemeentewegen, waterschapswegen	50	70	70



Figuur 3.2 Geluidscontourenkaart wegverkeer in het plangebied (Bron: Cinity)

Figuur 3.2 laat zien hoeveel omgevingsgeluid als gevolg van wegverkeer er in de bestaande situatie gemiddeld in het plangebied aanwezig is. De intensiteit van het geluid is weergegeven door kleurcodering, waarbij in rood is aangegeven waar de hoogste geluidsniveaus aanwezig zijn. Het plangebied bevindt zich in een gebied met overwegend een geluidbelasting van tussen de 53-58 dB. Het weggeluid is het grootst bij de Johan Peijnenburgweg (50 km/uur), namelijk >68 dB, aan de oostkant van het plangebied. De beoogde woningen zijn hier niet voorzien. Deze liggen aan de Molenstraat (30 km/uur) en de Dommeldalseweg (50 km/uur). De geluidbelasting ligt hier lager dan bij de Johan Peijnenburgweg.

Of het wegverkeerslawaaï gevolgen met zich meebrengt is nog niet duidelijk, dit hangt af van de positionering van de woningen. Een acceptabel woon- en leefklimaat is, gezien de grotere afstand van de woningen tot de Johan Peijnenburgweg in te passen. Een mitigerende maatregel om mogelijk negatieve gevolgen van de geluidbelasting nabij de woningen te beperken is het toepassen van geluidsisolerende maatregelen, zoals toepassen van gevelisolatie, dubbele beglazing en andere geluidswerende constructies.

Het selecteren en implementeren van geschikte mitigatiemaatregelen hangt af van verschillende factoren, waaronder de specifieke kenmerken van de wegen, de bebouwde omgeving en de mate van geluidemissies vanaf de wegen. Dit vereist nader onderzoek.

Voor het bepalen van het geluidsniveau wordt ook gekeken naar de toename van verkeer (zie paragraaf 3.1). De verwachte toename van verkeer van de voorgenomen ontwikkeling is dusdanig laag dat dit niet leidt tot een significante (hoorbare) toename van geluid.

Conclusie

Voor het aspect 'geluid' worden geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. Een acceptabel woon en leefklimaat is mogelijk. De geplande activiteiten leiden niet tot een significante toename van geluid.

3.3 Luchtkwaliteit

De stoffen in de lucht die schadelijk kunnen zijn voor onze gezondheid zijn onder andere fijnstof en stikstofoxiden. Fijnstof PM_{2,5}, en PM₁₀ en NO₂ zijn categorieën van luchtverontreinigende deeltjes die in de lucht zweven. De aanduidingen " PM_{2,5}" en " PM₁₀" verwijzen naar de grootte van de deeltjes, waarbij PM staat voor Particulate Matter (deeltjes). PM_{2,5} zijn deeltjes met een diameter van 2,5 micrometer of kleiner, terwijl PM₁₀ deeltjes zijn met een diameter van 10 micrometer of kleiner. Stikstofdioxide is een ander type luchtverontreiniging dat ontstaat door verbrandingsprocessen in voertuigen, industrieën en verwarmingsinstallaties.

In de Omgevingswet is de belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit vastgelegd. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn maatgevend voor de beoordeling van de luchtkwaliteit. De Omgevingswet bevat de rijksomgevingswaarden voor deze stoffen, deze zijn gebaseerd op de EU-richtlijn luchtkwaliteit 2008/50/EG.

De World Health Organization (WHO) heeft in 2005 advieswaarden gepubliceerd die gezondheidkundige grenzen aangeven voor de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Op 22 september 2021 zijn door de World Health Organization (WHO) nieuwe advieswaarden voor de luchtkwaliteit gepubliceerd, deze zijn aanzienlijk verlaagd ten opzichte van de eerdere richtlijnen uit 2005. De herziene advieswaarden zijn gebaseerd op recent wetenschappelijk bewijs dat sterke verbanden heeft aangetoond tussen luchtverontreiniging en gezondheidseffecten.

De Europese Commissie heeft een voorstel gepubliceerd voor de nieuwe richtlijn luchtkwaliteit voor 2030. In tabel 3.3 zijn de wettelijke grenswaarden, de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit uit 2005 en 2021 en het voorstel voor de nieuwe richtlijn luchtkwaliteit naast elkaar weergegeven.

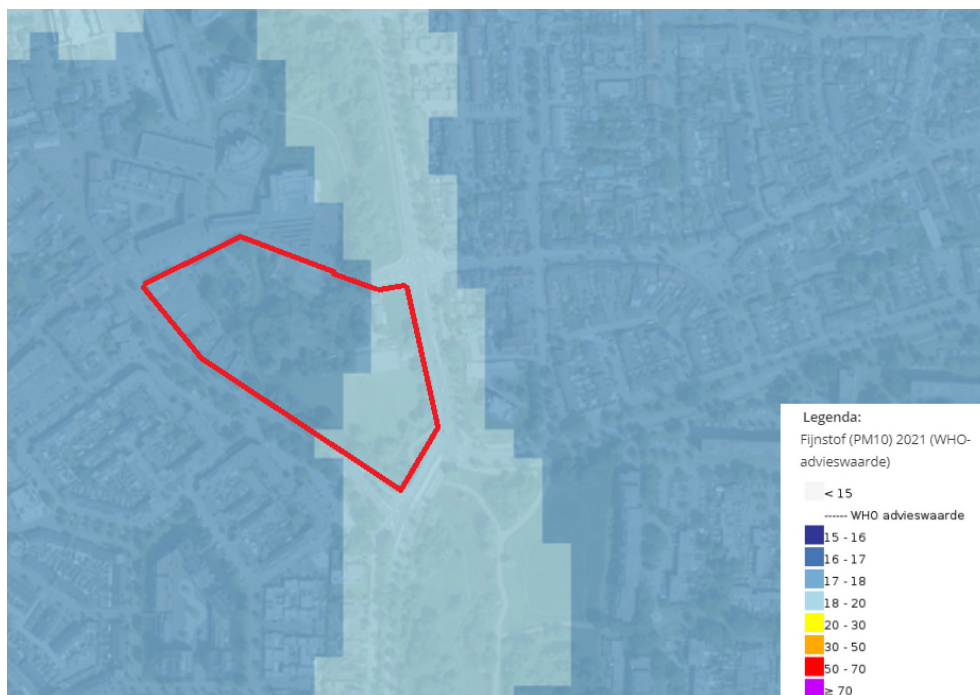
Tabel 3.3 Wettelijke grenswaarden en WHO-advieswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsings- periode	Europese grenswaarde 2008 / rijksomgevingswaarde	WHO Advieswaarde (2005)	Nieuwe WHO Advieswaarde (2021)	Voorstel nieuwe EU-richtlijn luchtkwaliteit ¹
NO ₂	Jaargemiddeld	Maximaal 40 µg/m ³	Maximaal 40 µg/m ³	Maximaal 10 µg/m ³	Maximaal 20 µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddeld	Maximaal 40 µg/m ³	Maximaal 20 µg/m ³	Maximaal 15 µg/m ³	Maximaal 20 µg/m ³
PM _{2,5}	Jaargemiddeld	Maximaal 25 µg/m ³	Maximaal 10 µg/m ³	Maximaal 5 µg/m ³	Maximaal 10 µg/m ³

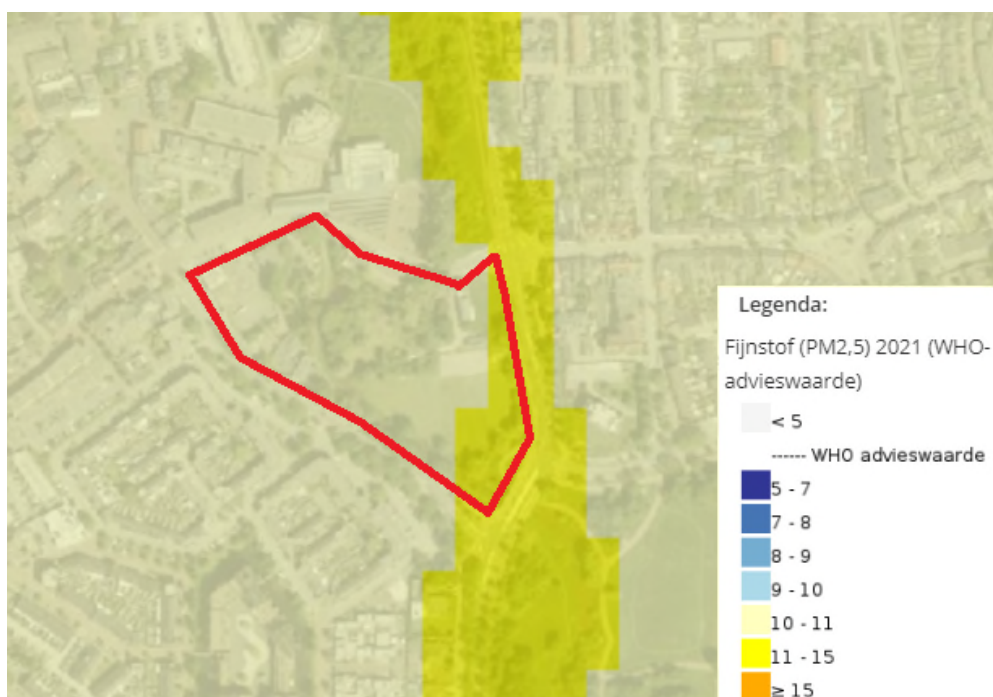
Het naleven van deze advieswaarden is belangrijk om de negatieve gezondheidseffecten van luchtverontreiniging te verminderen en de algehele kwaliteit van de lucht te verbeteren.

In figuur 3.3, 3.4 en 3.5 zijn de fijnstof en stikstofconcentraties in het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de hogere stikstof- en fijnstofconcentraties voornamelijk uit het wegverkeer afkomstig zijn. De huidige luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de wettelijke grenswaarden en de WHO-advieswaarden uit 2005. De huidige luchtkwaliteit voldoet nog niet aan de aangescherpte WHO-advieswaarden uit 2021. Ook de fijnstof PM_{2,5} waarden voldoen nog niet aan het voorstel nieuwe EU-richtlijn luchtkwaliteit. Fijnstof PM₁₀ en NO₂ voldoen wel al aan het dit nieuwe voorstel.

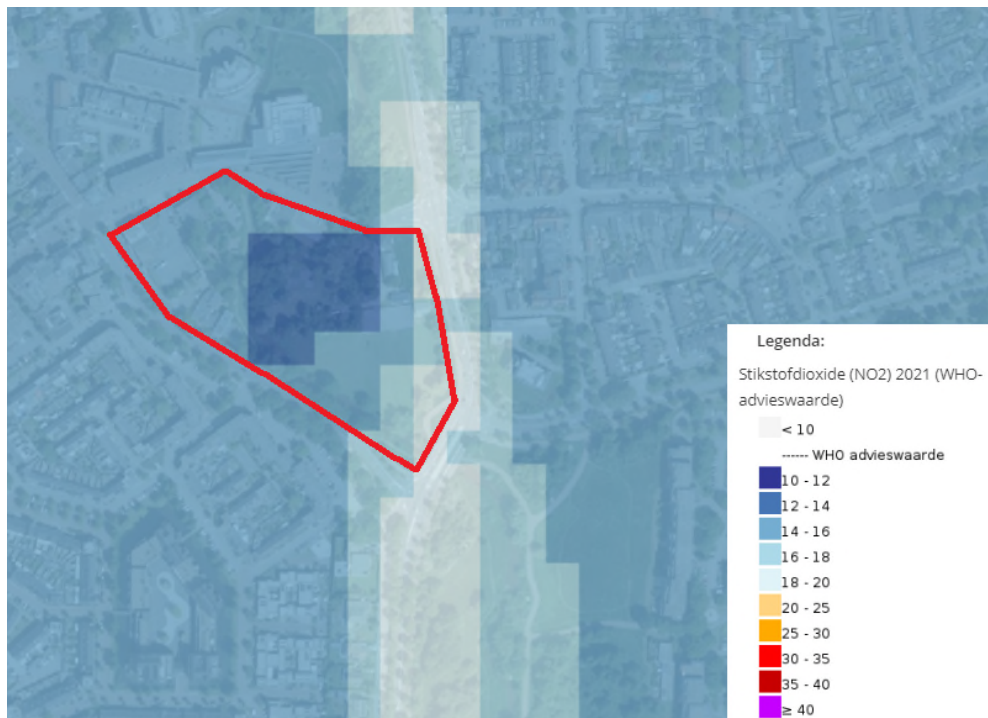
¹ Op 26 oktober 2022 heeft de Europese Commissie het voorstel gepubliceerd voor de nieuwe richtlijn luchtkwaliteit. Raad en Europees Parlement hebben op 20 februari 2024 een voorlopig politiek akkoord bereikt over het voorstel voor een herziening van de EU-richtlijnen inzake luchtkwaliteit. Het voorlopige politieke akkoord wordt nu ter goedkeuring voorgelegd aan de vertegenwoordigers van de lidstaten in de Raad (het Coreper) en de Commissie milieubeheer van het Europees Parlement. Vanaf de inwerkingtreding van de richtlijn hebben de lidstaten 2 jaar om deze in nationale wetgeving om te zetten.



Figuur 3.3 Fijnstof (PM10) 2021 (WHO-advisewaarde) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)



Figuur 3.4 Fijnstof (PM2,5) 2021 (WHO-advisewaarde) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)



Figuur 3.5 Stikstofdioxide (NO₂) 2021 (WHO-advieswaarde) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het planvoornemen leidt naar verwachting niet tot een wezenlijke toename van luchtverontreiniging. De planontwikkeling zelf (woningen) leidt niet tot uitstoot. De toename van verkeersintensiteit door de planontwikkeling is beperkt en draagt dus niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging door wegverkeer. Tijdens de realisatiefase kan sprake zijn van een tijdelijke verslechtering van de luchtkwaliteit door de uitstoot van bouw materieel en aan/afvoer van materiaal door vrachtwagens. Gezien de aard en omvang van de planontwikkeling is deze uitstoot beperkt en tijdelijk.

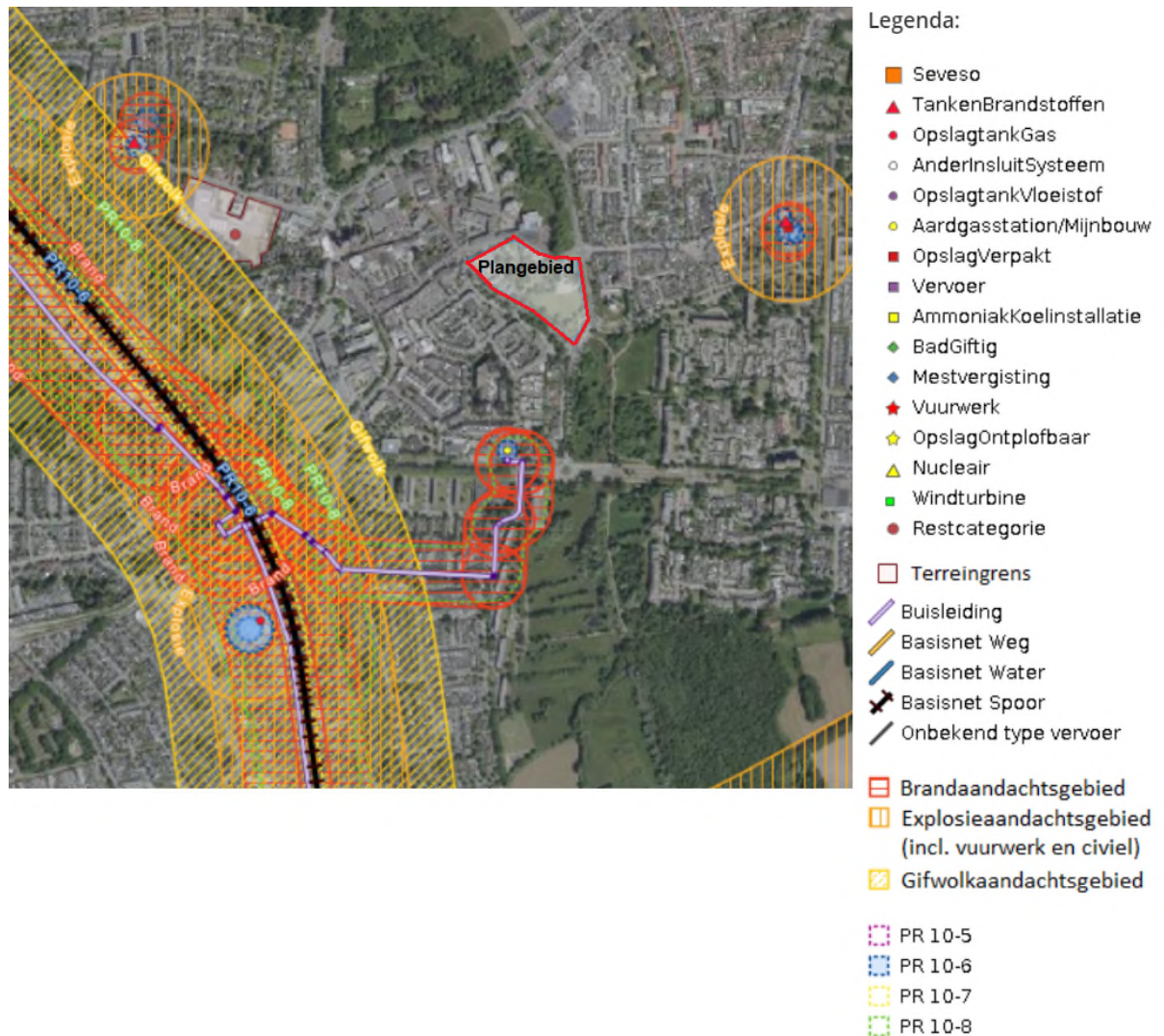
Conclusie

Voor het aspect 'luchtkwaliteit' worden geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. Hoewel er hogere niveaus van stikstofdioxide en fijnstof te zien zijn langs de nabijgelegen wegen, wordt niet verwacht dat deze gemiddelde jaarconcentraties hoger worden.

3.4 Omgevingsveiligheid

In figuur 3.6 zijn de risicobronnen op het gebied van omgevingsveiligheid weergegeven. Ten westen van het plangebied ligt treinspoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder liggen in de omgeving een aantal risicobronnen, zoals tankstations. Er zijn in het plangebied geen risicobronnen aanwezig en deze maken ook geen deel uit van de geplande herontwikkeling.

De aandachtsgebieden van de risicobronnen in de omgeving overlappen niet het plangebied. De risicobronnen leiden dan ook niet tot veiligheidsrisico's in het plangebied.



Figuur 3.6 Risicobronnenkaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Conclusie

Voor het aspect 'externe veiligheid' worden verder geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. De planontwikkeling zelf leidt niet tot nieuwe risicobronnen en bevindt zich buiten het invloedsgebied van de bestaande risicobronnen.

3.5 Cultuurhistorie, landschap en archeologie

Cultuurhistorie en landschap

Ontstaansgeschiedenis

In 2023 is er een cultuurhistorische verkenning en waardestelling van het voormalig postkantoor Geldrop gemaakt². De ontstaansgeschiedenis van Geldrop begint aan de westzijde van De Kleine Dommel, waar het eerste deel van de huidige kern zich ontwikkelde rond de Heuvel, de Langstraat en de Korte Kerkstraat. Rondom deze kern bestonden meerdere kleine buurtschappen, waaronder Braakhuizen aan de oostzijde van De Kleine Dommel. Vanuit het centrum liepen verschillende straten naar buiten, zoals de Molenstraat, die Braakhuizen met Geldrop verbond. Deze straten werden later verder bebouwd met lintbebouwing. In de jaren '60 groeide de wijk Braakhuizen-Zuid, waardoor de Molenstraat belangrijker werd als verbindingsweg naar het centrum. Met de bouw van de wijk de Coevering in de jaren '70 voldeed de Molenstraat niet meer als verbindingsweg, en werd de Dommeldalseweg aangelegd als nieuwe verbinding vanuit het zuiden. In de jaren '90 werd de behoefte gevoeld om het doorgaande verkeer meer om het centrum heen te leiden, wat leidde tot de aanleg van de Johan

² Leon Sebrechts Architectuurhistoricus- Cultuurhistorische verkenning en waardestelling voormalig postkantoor Geldrop (2023)

Peijnenburgweg die verbonden werd met de Mierloseweg. Hierdoor werd het doorgaand verkeer om het centrum geleid, en kreeg onder andere de Dommeldalseweg een andere functie voor bewoners en bezoekers van het centrum. Dit bracht ook de bouw van appartementen aan de westzijde van de Dommeldalseweg met zich mee.

Historische bebouwing

Het voormalige postkantoor, gelegen op de hoek van de Molenstraat en de Dommeldalseweg, vormt een bijzonder gebouw in het centrum van Geldrop. Zowel vanuit architectonisch als historisch perspectief draagt dit pand bij aan de identiteit van de omgeving. Het heeft een rijke geschiedenis als een belangrijk onderdeel van de lokale gemeenschap, en is een representatief voorbeeld van naoorlogse architectuur en de ontwikkeling van postdiensten in Nederland. Hoewel het gebouw enigszins is gemoderniseerd, blijft het een herkenbaar symbool van zijn tijdperk.

De architectuur van het postkantoor vertoont kenmerken van het brutalisme, een stijl die typerend was voor de bouwtijd. Hoewel het interieur grotendeels verloren is gegaan, draagt de buitenkant nog steeds bij aan de historische en architectonische waarde van het gebouw. Architectuurhistoricus Leon Sebregts heeft het gebouw onderzocht en adviseert om het op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen vanwege zijn historische betekenis.



Figuur 3.7 Foto van voormalig postkantoor Geldrop (Bron: Cultuurhistorische verkenning Postkantoor Geldrop, Leon Sebregts (2023))

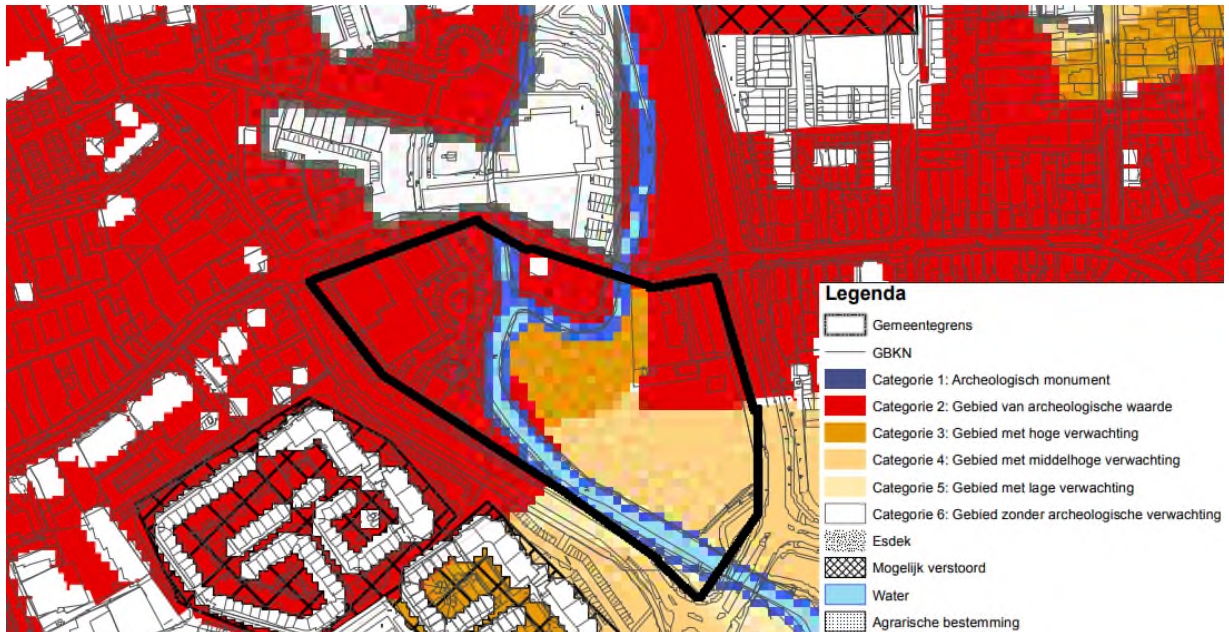
Het postkantoor vertegenwoordigt een belangrijk stukje cultuurhistorie in het centrum van Geldrop. Hoewel het gebouw niet past binnen de gewenste esthetiek van de gemeente, is het van historisch belang en wordt het erkend als waardevol door experts. De beoogde ontwikkeling van het gebied hoeft echter niet in strijd te zijn met het behoud van deze cultuurhistorische waarde, want ondanks dat het pand een historische betekenis heeft, is het geen monumentaal pand. Ondanks de sloop van het pand gaan er dus geen beschermde cultuurhistorische waarden verloren. De beoogde ontwikkeling zou plaats kunnen vinden zonder afbreuk te doen aan de historische identiteit van het gebied.

Het landschap in het planvoornemen wordt gekenmerkt door een geleidelijke stijging van de bouwhoogtes, van lagere gebouwen met drie à vier bouwlagen aan de zijde van het centrum naar hogere gebouwen met 8 à 9 bouwlagen aan de zijde van de Kleine Dommel. Deze oplopende hoogte sluit aan op het overheersende beeld in Geldrop, waar het centrum lage bebouwing heeft en naar buiten toe de bebouwing hoger en grover wordt, als reactie op de omringende groene ruimte.

Aan de zuidelijke kop van het gebied komt een hoogteaccent van maximaal acht à negen bouwlagen, bedoeld om de entree van het centrum herkenbaar te maken. Dit gebied fungeert als een scharnierpunt tussen het centrum, het Dommeldal en de woonwijken, en is de plek waar men het centrum binnenrijdt. Hier is ruimte voor architecturale expressie en ontmoeting tussen stedelijke en natuurlijke elementen.

Archeologie

De gemeente Geldrop-Mierlo kent een rijk archeologisch verleden. Al sinds de jaren '90 voert de Universiteit van Amsterdam grootschalig onderzoek uit binnen de gemeentegrenzen, wat aanzienlijk heeft bijgedragen aan de kennis over het historische erfgoed van de regio. Naast deze academische inspanningen hebben lokale heemkundekringen talrijke waarnemingen gedaan en kleine opgravingen uitgevoerd. De gemeente heeft dan ook een Archeologisch beleidsplan Geldrop-Mierlo opgesteld³. Hierin staat beschreven hoe de gemeente omgaat met het archeologisch erfgoed. Een belangrijk instrument hierbij is de archeologische beleidskaart, waarop alle bekende archeologische waarden binnen de gemeente zijn aangegeven, zie figuur 3.8.



Figuur 3.8 Archeologische waarden plangebied (Bron: Archeologische beleidskaart Gemeente Geldrop Mierlo, 2012)

In het plangebied zijn drie verschillende categorieën van archeologische waarden te onderscheiden:

1. **Categorie 2:** Gebieden van archeologische waarde waarbij eerdere onderzoeken hebben aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen. Deze resten zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 (archeologisch monument). De exacte locatie van de resten is vaak niet bekend, maar historische bronnen, oude kaarten en aanwezige bebouwing wijzen op een hoge archeologische verwachting. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan en vereisen een archeologisch onderzoek bij projecten groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld.
2. **Categorie 3a en b:** Gebieden met een hoge archeologische verwachting op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is zeer groot. Daarom is een archeologisch onderzoek vereist bij projecten groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld.
3. **Categorie 4a en b:** Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting, waarbij de dichtheid aan vindplaatsen lager is dan bij categorie 3. Ook hier geldt de verplichting tot een archeologisch onderzoek bij projecten groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld.

Bij de realisatie van de herontwikkeling is er bij roering in de grond mogelijk kans op aantasting van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is daarom in een latere fase noodzakelijk.

Conclusie

Er worden voor de aspecten 'cultuurhistorie', 'landschap' en 'archeologie' geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. In een latere fase van de herontwikkeling is een archeologisch onderzoek vereist, waarin wordt beschreven hoe de effecten op archeologische waarden zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

³ Archeologisch beleidsplan Geldrop-Mierlo, 2010

3.6 Ecologie

Natura 2000

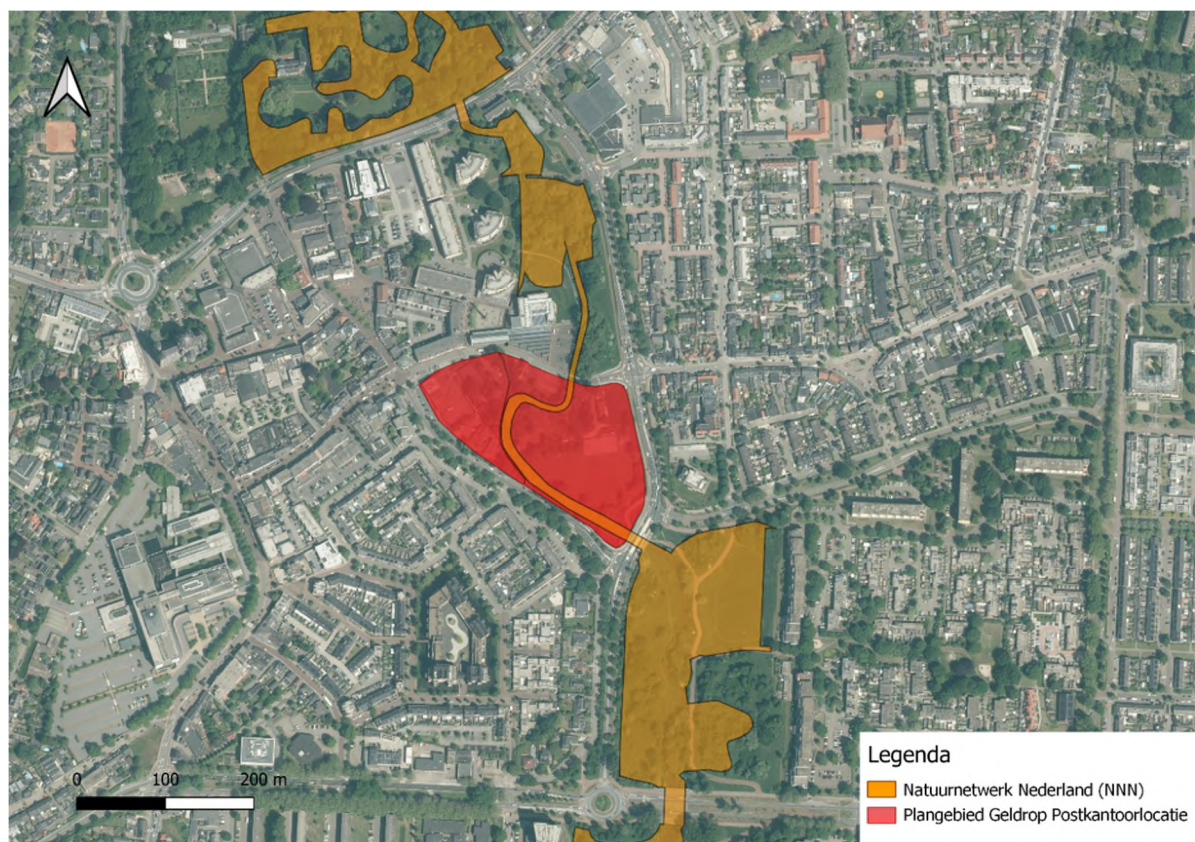
Op circa 1,5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. Dit omvat een divers landschap van groot ecologisch belang. Het gebied bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met een deel stuifzandlandschap, en wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge heidegebieden, kleine stuifzanden en vochtige laagtes met vennen. In het oosten van het gebied bevindt zich het Beuven, het grootste ven van Nederland, waar één van de eerste venherstelprojecten is uitgevoerd, wat heeft geleid tot de terugkeer van zeldzame soorten. Dit ven wordt gevoed door water uit de Peelrijt via een bezinkingsbekken, terwijl andere vennen deels worden gevoed door lokale kwel.

De omringende bossen, voornamelijk bestaande uit grove dennen, dragen bij aan de diversiteit van het gebied. Aan de noordwestkant van het gebied strekt zich het beekdal van de Kleine Dommel uit, met alluviale bossen, wilgenstruweel, moerasruigten en vochtige schraallanden. Deze diverse habitats bieden een thuis aan een breed scala van planten- en diersoorten, waaronder zeldzame vogels, insecten en amfibieën.

Ten behoeve van het mogelijk maken van de voorgenomen herontwikkeling van de postkantoorlocatie heeft de gemeente een nabij gelegen boerderij uitgekocht⁴, waarbij de stikstofrechten worden gebruikt voor verschillende doeleinden, waaronder compensatie voor de depositie op Natura 2000 als gevolg de woningbouwontwikkeling. Dit betreft een saldo in totaal 2774,19 kg Nh₃/jaar. Door dit externe saldo is het aannemelijk dat er geen stikstofdepositie zal optreden op stikstofgevoelige habitats.

NNN

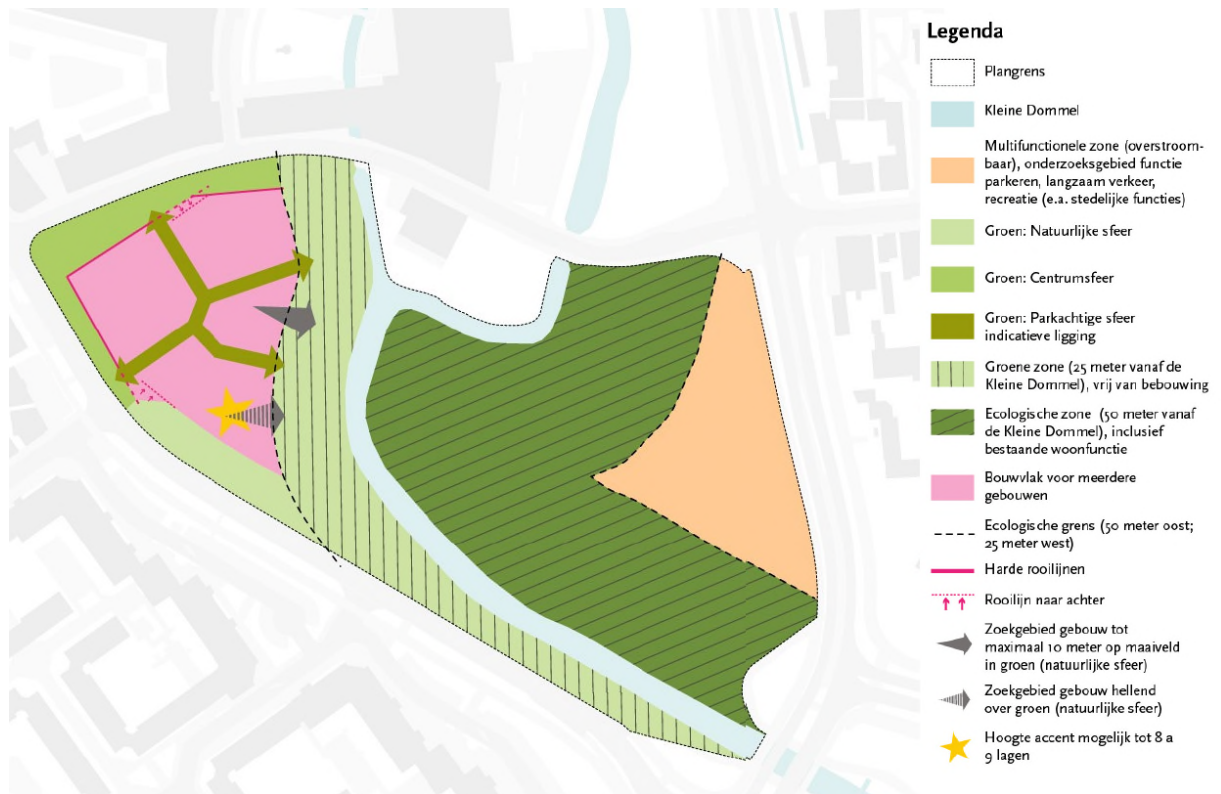
De Kleine Dommel, een groene corridor dwars door de bebouwde kom van Geldrop, maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland, zie onderstaande figuur.



Figuur 3.9 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

⁴ Akte van levering en opstalrecht- Gijzenrooi 8 (2022)

De ligging van een NNN (Natuurnetwerk Nederland) gebied in het plangebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten, maar biedt juist kansen om de natuur te versterken. Dit kan worden bereikt door De Kleine Dommel, die momenteel achter bebouwing verstopt ligt, zichtbaar, beleefbaar en beter bereikbaar te maken vanuit het centrum. Het NNN-gebied blijft hiermee intact. Om de ecologische waarden van De Kleine Dommel te behouden en versterken, zal de bebouwing minimaal 25 meter van de rivier afstaan. Aan de oostzijde van De Kleine Dommel zal een zone van 50 meter worden aangelegd. Buiten deze zone kunnen andere openbare verblijfsfuncties worden toegevoegd, zoals langzaamverkeersroutes, groen en parkeervoorzieningen, die mogelijk kunnen overstromen tijdens periodes van hoge waterstand. De structuurvisie resulteert in een afname van het bebouwde oppervlak en verharding binnen de 25 meter zone van De Kleine Dommel met circa 50%, waardoor er mogelijkheden ontstaan voor het meanderen van de rivier en het verflauwen van de oevers.



Figuur 3.10 Structuurkaart Postkantoorlocatie (Bron: Structuurvisie Postkantoorlocatie Geldrop)

Het realiseren van flauwe oevers langs De Kleine Dommel met een helling van 1:6 zorgen voor meer variatie in het watermilieu en bieden een geschikt leefgebied voor verschillende watergebonden soorten, zoals amfibieën, libellen en waterplanten. Bovendien kan het vergroten van de oevers bijdragen aan het verminderen van de erosie en het verbeteren van de waterkwaliteit door natuurlijke filtratie.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde maatregelen een positieve bijdrage kunnen leveren aan het versterken van de ecologische waarde van het gebied langs De Kleine Dommel. Ecologische maatregelen aan de oevers zijn nu nog niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van bebouwing en verharding. De aanwezigheid van een NNN gebied in het plangebied biedt dus de mogelijkheid om de natuur te versterken en te integreren in het plangebied, waarbij De Kleine Dommel een centrale rol kan spelen in het creëren van een ecologisch waardevolle en aantrekkelijke leefomgeving.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect 'ecologie' worden er geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. Dit komt door het feit dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven op circa 1,5 kilometer afstand ligt en de door de gemeente aangekochte stikstofrechten. Daarnaast wordt De Kleine Dommel als leidend ontwerpprincipe gezien voor de herontwikkeling, waardoor het NNN-gebied intact blijft en wordt versterkt.

3.7 Water

Waterberging en klimaatadaptie

In de huidige situatie is de locatie deels verhard, deels onverhard. In de herontwikkeling wordt ruimte gerealiseerd voor water en groen. De opstallen in het Dommeldal en de parkeerplaatsen verdwijnen. Hiermee neemt het verhard oppervlak in het Dommeldal met circa 50% af. De locatie waar de woningen komen is op dit moment al grotendeels verhard. Daar komt grotendeels verharding voor terug. Daarnaast is er ruimte voor groen, ook in het verharde deel en op de parkeergarage. Het behoud en aanleg van groen geeft ook invulling aan doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie (tegengaan wateroverlast, verdroging en hittestress). Er is ook een deel van het plangebied aangewezen als waterberging (zie figuur 3.11). Bij de herontwikkeling wordt deze waterberging intact gehouden.



Figuur 3.11 Waterberging in het plangebied (Kaartenbank Noord-Brabant)

Beschermde waterwaarden

Het plangebied ligt niet in of nabij een innamepunt voor drinkwater, waterwingebied en grondwater beschermingsgebied. Daarmee heeft de ontwikkeling geen effecten hierop.

KRW

Er is een KRW-oppervlaktewaterlichaam in het plangebied aanwezig, zie figuur 3.12. Bij het plannen rondom een KRW (Kader Richtlijn Water) oppervlaktewaterlichaam is het essentieel om rekening te houden met verschillende factoren. Dit omvat het beschermen van waterkwaliteit, beheren van waterkwantiteit, behouden van ecologische balans, waarborgen van beheer en onderhoud en naleven van regelgeving. Dit dient in de verdere uitwerking van het plan te worden meegenomen.



Figuur 3.12 KRW wateren in het plangebied (Kaartenbank Noord-Brabant)

Conclusie

Er worden voor het aspect 'water' geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. Het plan omvat het creëren van ruimte voor water en groen, het verminderen van verhard oppervlak en het behouden van waterberging.

4. Conclusie

De herontwikkeling van de postkantoorlocatie heeft als hoofddoelen het verbinden van het centrum met de natuurlijke omgeving van de Kleine Dommel, het creëren van ruimte voor wonen en verblijven met circa 70 nieuwe woningen en het vergroten van het leefgebied voor verschillende diersoorten langs de rivier.

De beoogde herontwikkeling leidt niet tot aanzienlijke milieugevolgen, zoals blijkt op basis van de analyse en beoordelingen in hoofdstuk 3. Er treden geen wezenlijke negatieve gevolgen op, dan wel mogelijke effecten die voorkomen/beperkt kunnen worden met maatregelen. De milieugevolgen die beschreven staan in deze notitie staan de eerder genoemde doelen uit de structuurvisie niet in de weg.

De conclusie is dat er geen noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor de voorgenomen activiteiten uit de structuurvisie Geldrop Postkantoorlocatie. Het is aan het bevoegd gezag (gemeente Geldrop-Mierlo) hier een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit over te nemen.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere
E. Info@AnteaGroup.nl

Copyright © 2024

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlelen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl