

## Verslag inloopbijeenkomst Woningbouw Genoehuizerweg 10 mei 2023

Op 10 mei 2023 vond in Gemeenschapshuis Zesgehuchten een inloopbijeenkomst plaats over de plannen voor woningbouw op het perceel aan Genoehuizerweg 6 in Geldrop. Tijdens de bijeenkomst informeerden de gemeente Geldrop-Mierlo en Vastgoedregisseur B.V. de aanwezigen over het plan, de planning en (bestemmingsplan)procedure en de wijze waarop geïnteresseerden kunnen deelnemen aan het project.

### Genodigden

De inloopbijeenkomst was bedoeld voor de (direct) omwonenden van het plangebied. Dit betreft de bewoners van de woningen aan de Genoehuizerweg en de oneven huisnummers van Hoog Geldrop 85a t/m 133. Daarnaast waren ook de aan het plangebied grenzende volkstuintenvereniging 'De verloren kost' en het gilde Sint-Joris Zesgehuchten uitgenodigd. De uitnodigingen hiervoor zijn op 20 april 2023 per post verstuurd.

### Algemene indruk

Tijdens de inloopbijeenkomst waren er drie 'standjes' (kraampjes) waar medewerkers van de gemeente en Vastgoedregisseur aan de hand van 3 thema's (stedebouwkundig plan, planning, CPO) de aanwezigen informeerden over het project en vragen beantwoordden. Het was een drukbezochte bijeenkomst. Om half 8 stroomde de zaal vol met geïnteresseerde buurtbewoners. Ruim twee-derde van de genodigden was aanwezig. Vaak met meerdere bewoners per adres. En ook enkele geïnteresseerde raadsleden maakten van de gelegenheid gebruik om zich te laten informeren over de plannen en hun oor te luister te leggen. Zij konden horen dat veel aanwezigen de ruimte opzet en het vele groen binnen het plan konden waarderen, maar ook dat er nog veel kritische vragen en opmerkingen werden gemaakt (zie hierna). Om 9 uur was de zaal weer leeg en was de inloopbijeenkomst voorbij.

### Vragen en opmerkingen

In onderstaande schema zijn de meest gehoorde vragen en opmerkingen die op 10 mei zijn geuit opgenomen met daarnaast hoe de gemeente (en Vastgoedregisseur) hier mee omgaan.

<i>Vraag/opmerking omwonenden</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p><i>1. Verkeerssituatie</i> Meerdere omwonenden toonden hun bezorgdheid over de ontsluiting van het plangebied. Het smalle profiel van de Genoehuizerweg en het op sommige momenten drukke verkeer, mede door de aanwezigheid van o.a. een kinderopvang en praktijk voor fysiotherapie verderop in de straat, zorgt nu al voor verkeersonveilige situaties. De vrees was dat de bouw van 10-14 woningen, die allen ontsloten worden op de Genoehuizerweg, dit probleem zal verergeren.</p>	<p>N.a.v. de bijeenkomst op 10 mei is onze verkeerskundige op verschillende dagen en tijdstippen ter plaatse polshoogte gaan nemen. Hierbij heeft hij geen onverantwoorde verkeerssituaties of parkeerproblemen vastgesteld. Vooralnog zien wij daarom geen aanleiding om het wegprofiel van de Genoehuizerweg aan te passen. De beoogde bouw van 10-14 woningen op het perceel naast Genoehuizerweg 6 zal weliswaar leiden tot (iets) meer verkeersbewegingen op de Genoehuizerweg, maar deze toename is dusdanig beperkt dat aanpassing van het wegprofiel niet noodzakelijk is.</p>
<p><i>2. Afwatering (wateroverlast)</i> Verschillende omwonenden vreesden dat door bestaande hoogteverschillen in het terrein de bouw van woningen tot wateroverlast in de</p>	<p>Uitgangspunt is dat de woningbouwontwikkeling niet mag leiden tot wateroverlast op omliggende percelen. Het hemelwater dient binnen het</p>

<p>bestaande achtertuinen zal leiden.</p>	<p>plangebied geborgd te worden. Hiervoor wordt o.a. een gemeenschappelijke waterberging (wadi) in het openbaar gebied voorgesteld. Uit nader waterhuishoudkundig onderzoek dient te blijken of deze waterberging volstaat. De gemeente heeft hiervoor inmiddels opdracht verleend.</p> <p>Verder is ook de verkaveling van het stedenbouwkundig plan aangepast. In het aangepaste plan is achter de tuin van de bestaande woning aan Genoenuizerweg 6 extra ruimte gereserveerd voor de aanleg van een sloot. Kavel 1 en 2 zijn hierdoor in noordelijke richting verschoven.</p>
<p><b>3. Bodemverontreiniging</b>  Verschillende omwonenden vermoedden bodemverontreiniging binnen het plangebied. Als oorzaak werd zowel het garagebedrijf aan Hoog Geldrop 107 genoemd, als ook mogelijke asbestvervuiling in de grond onder de (voormalige) inrit van Genoenuizerweg 6.</p>	<p>Bij de aankoop van het perceel aan Genoenuizerweg 6 heeft de gemeente in 2019 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Daarnaast is in 2021 een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de inrit. Hierbij zijn kleine concentraties asbest aangetroffen die de interventie- c.q. hergebruikswaarde voor asbest niet overschrijden. Gezien deze verontreiniging is wel aanvullend onderzoek gewenst. Dit wordt binnenkort uitgevoerd. De resultaten zullen verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan (najaar 2023).</p>
<p><b>4. Woongenot (privacy) omwonenden</b>  Verschillende omwonenden vreesden dat de ontwikkeling ten koste zou gaan van hun woongenot. Met name de hoogte en de korte afstand van de nieuwe woningen t.o.v. de perceelsgrens zouden ten koste kunnen gaan van de privacy en rust van de bewoners van de bestaande woningen aan Hoog Geldrop.</p>	<p>N.a.v. deze opmerking zijn de woningtypen 1 en 5 aangepast. Voor woningtype 1 (kavel 7-10) is de begane grond aan de achterzijde ingekort. Hierdoor is de afstand tot de achtertuinen aan Hoog Geldrop vergroot tot minimaal 3 meter tot de perceelsgrens. Voor woningtype 5 (kavel 5-6) is de kap (verdieping) aan de achterzijde ingekort, waardoor de afstand tot de achtertuinen van Hoog Geldrop is vergroot.</p>

### Vervolg

De door omwonenden gestelde vragen en opmerkingen waren voor gemeente (en Vastgoedregisseur) aanleiding om het stedenbouwkundig plan op onderdelen aan te passen (zie hiervoor). Deze en andere aanpassingen zijn vertaald in het stedenbouwkundige plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan zal met ingang van 21 juli 2023 gedurende 8 weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder een inspraakreactie indienen. Eventuele wijzigingen zullen verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan, dat in het najaar gepubliceerd zal worden. Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de eerste helft van 2024.