

STEDELIJK GEBIED!

Advies toetsresultaat Brainport Principes

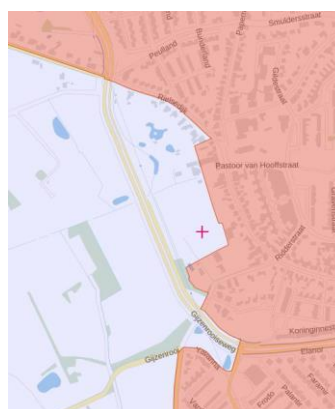
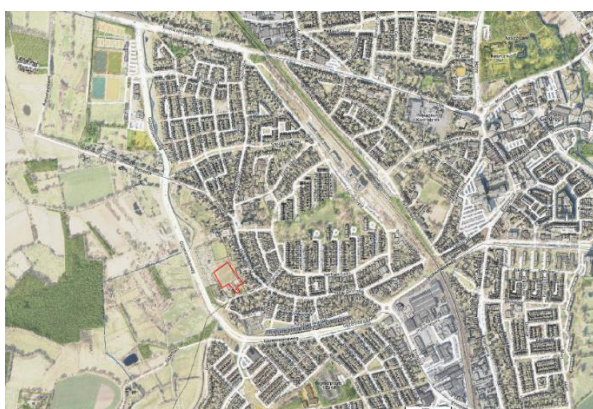
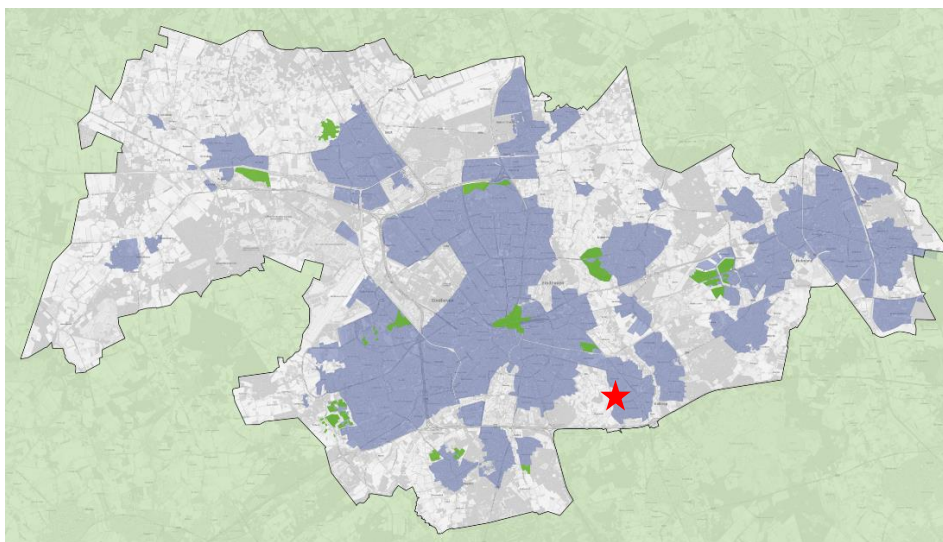
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen
Datum: 29 juni 2023
Betreft: **Genoenhuizerweg 6 in Geldrop**

Inleiding

De locatie Genoenhuizerweg 6 is een uitbreidingslocatie in Geldrop ter plaatse van een voormalig tuincentrum. Het plan is opgenomen in de omgevingsvisie, waarbij in de toekomst een kleinschalige uitbreiding naar de noordzijde ook nog mogelijk is. Het is een nieuwbouw project met 14 woningen.

Het plan voldoet aan de Brainport Principes.



STEDELIJK GEBIED!

Op basis van het Afsprakenkader wonen SGE 2022 geldt voor nieuwe uitbreidingslocaties het uitgangspunt: 'Nee, tenzij...'. De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor uitzonderingen op de regel:

- **Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en schaal past op de locatie.**

Het is een kleinschalig plan met 14 grondgebonden woningen (7 tweekappers). Het type woningen heeft een landelijke uitstraling die past aan de rand van Geldrop.

- **De ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied.**

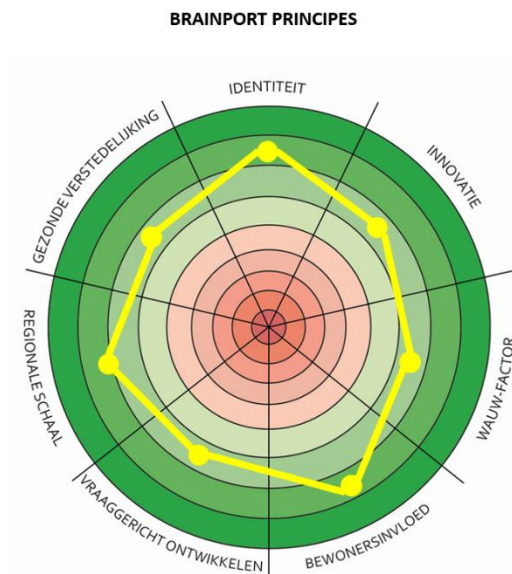
Het plangebied bevindt zich aan de dorpszijde van de Gijzenrooiseweg (randweg), die een natuurlijke barrière vormt tussen het stedelijk en het landelijk gebied. Op de plek van de beoogde woningen was een tuincentrum gevestigd. Aangrenzend liggen een volkstuintencomplex en een gildeterrein, functies die prima passen in deze kernrandzone. De geprojecteerde woonbebouwing is hier als dorpsafronding prima voorstelbaar.

- **Hierbij is kwalitatieve landschappelijke aansluiting/ inpassing leidend¹.**

Het plan is in het landschap ingepast. Goed dat niet in een strakke lijn tegen de randweg en het hoogspanningstracé wordt gebouwd. Binnen de randweg is landschapsversterking voorzien met een groen-blauwe invulling. Verder worden wandel- en fietsroutes aangelegd als versterking van de recreatieve verbinding tussen het centrum van Geldrop en het buitengebied.

¹ M.b.t. de 3^e voorwaarde bij uitbreiding stelt de provinciale (interim) omgevingsverordening aanvullende regels over de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, als een tegenprestatie voor de aantasting van het nog niet verstedelijkte gebied. Deze zijn in dit advies niet meegenomen en zullen bij het vooroverleg met de provincie worden beoordeeld.

STEDELIJK GEBIED!



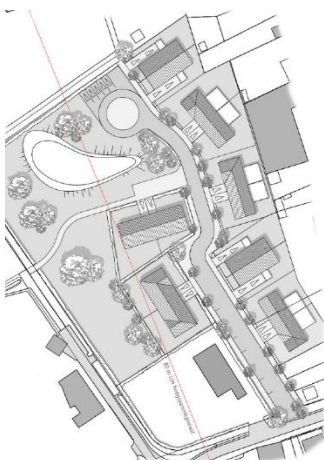
Koesteren van identiteit → goed

Met de stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan wordt recht gedaan aan de historische context van het gebied.

De gemeente had voor een concept kunnen kiezen met een hoge dichtheid en een projectmatige opzet. Maar de gemeente kiest voor een invulling die past bij de rafelige dorpsrand.

Het plangebied ligt weliswaar aan de bebouwde komzijde binnen de randweg (Gijzenrooiseweg) maar vormt wel de nieuwe dorpsrand.

De woonkavels liggen ontspannen in de ruimte waarbij veel ruimte wordt gecreëerd voor groenvoorzieningen en het integreren van de wateropgave. Er wordt veel aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. Dit past bij de identiteit van de plek en het landschap.



STEDELIJK GEBIED!

Ruimte voor innovatie → voldoende

Het plan is klimaatadaptief met toevoeging van waterbergende elementen. De GPR-ambitie is hoger dan de wettelijke eisen qua materialen, oplaadpunten, etc.

Invloed voor bewoners → goed

Bestaande bewoners/omwonenden hebben deel kunnen nemen in participatieproces. Het plan is een CPO project voor senioren. Dit geeft veel invloed aan de toekomstige bewoners.

Vraaggericht ontwikkelen → voldoende

Het plan kent een eenzijdig woningbouwprogramma: 14 woningen in het dure segment. Niet een segment waar de grootste behoefte aan bestaat. Positief is wel dat het een CPO project betreft met levensloopbestendige woningen, waarmee het (ook) voor ouderen geschikt is. En die aspecten zorgen ervoor dat dit plan toch een aanvulling is op hetgeen er al is in de regio. De doelgroep voor ouderen brengt doorstroming op gang in Geldrop.

Totaal 14 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	0	0 %
Middenhuur	0	0 %
Dure huur	0	0 %
Goedkope koop	0	0 %
Middeldure koop	0	0 %
Dure Koop	14	100 %

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Het is een klein vriendelijk bouwplan, wat zeker wel past bij het historische lint van Zesgehuchten/Hoog Geldrop. "Wauw" is hier niet op zijn plaats en is dan ook terecht niet nagestreefd, dus daarom zeker ruim voldoende.

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende/goed

De landelijke uitstraling van de woningen passen in het landelijk woonmilieu aan de rand van Geldrop. Het plan maakt een nieuwe verbinding met het natuurgebied Gijzenrooische Zegge. De dagelijkse voorzieningen en de centrumvoorzieningen liggen op fietsafstand.

Gezonde verstedelijking → voldoende

Met het woningbouwplan krijgt de kernrandzone van Geldrop op de plek waar een tuincentrum is gesaneerd een kwaliteitsslag in groene aanplant en oppervlaktewater(berging). Verder worden nieuwe recreatieve verbindingen gemaakt met langzame verkeersroutes voor wandelen en fietsen tussen het centrum (met treinstation) van Geldrop en het buitengebied (Gijzenrooi).