

Gemeente Geldrop-Mierlo

Nota van Uitgangspunten

Locatie Appelaar-Akert, Geldrop

DEF versie 4.2

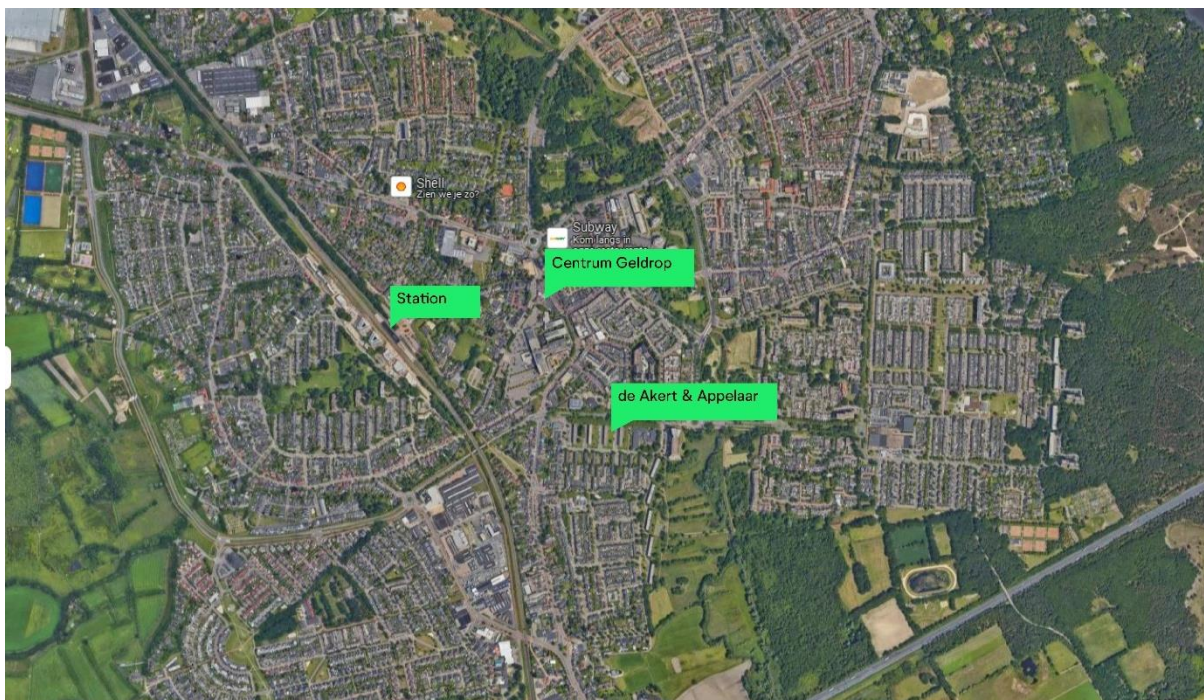
22-5-2025

Project Geldrop “Appelaar” i.s.m. Woonbedrijf, NICE Developers, en
Akert i.s.m. Anna Zorggroep en Laride
Betreft NVU Appelaar-Akert, Geldrop

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Opdracht	2
3. Plangebied	4
4. Overkoepelende kaders voor beide locaties	6
A. Huidig omgevingsplan	6
B. Beeldkwaliteit	6
C. Gezonde wijkbalans en gemeenschapsversterking	7
D. Participatie & communicatie	7
E. Verkeer	8
F. Parkeren	8
G. Klimaatadaptatie Waterberging	11
H. Klimaatadaptatie Groen	11
5. Project-specifieke onderdelen – Appelaar	15
A. Context	15
B. Programma & Doelgroep Appelaar	15
C. Kaders projectlocatie Appelaar - Ruimtelijk & Milieu	17
A. Financieel	21
6. Projectsamenhang – Akert	24
A. Context	24
B. Programma & Doelgroep Akert	24
C. Kaders en uitgangspunten Akert	27
D. Financieel	29
7. Planning	31
A. Mijlpalenplanning	31
8. Projectteam	32
A. Leden	32
B. Taken en verantwoordelijkheden	32
C. Capaciteit	32
9. Kansen & Risico's	32
10. BIJLAGEN	33

1. AANLEIDING



Figuur 1: locatie wijk Akert irt het centrum en NS-station

Iets ten zuiden van het centrum van Geldrop ligt de buurt 'Akert'. Akert is een woonbuurt met hoofdzakelijk appartementen en geschakelde woningen. Aan de straten Appelaar en Akert worden een tweetal ontwikkelingen voorbereid:

- Locatie Appelaar: Aan de zuidzijde van Appelaar bevinden zich momenteel 82 benedenboven-woningen waarvan de kwaliteit dusdanig is dat Woonbedrijf het scenario onderzoekt om deze woningen te slopen en mogelijk te vervangen door duurzame nieuwbouw.
- Locatie Akert: Aan de Akert is Anna Zorggroep gevestigd waar voorheen in 44 zelfstandige wooneenheden ouderenzorg en 1 PG afdeling geboden werd. Het pand is verouderd, voor de cliënten is nieuwe huisvesting gerealiseerd en cliënten zijn verhuisd. Momenteel wordt het pand deels voor studenten en co-assistenten ingezet en deels verhuurd aan het COA voor de opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen. Anna is voornemens om na vertrek van het COA in 2026 over te gaan tot herontwikkeling van de locatie.

2. OPDRACHT

De opdracht voor beide locaties is om door middel van herontwikkeling een bijdrage te leveren aan de woon- en zorgopgave van Geldrop, een gezamenlijk sociaal-maatschappelijke uitdaging. Hierbij rekening houdend met het vastgestelde beleid van de gemeente, de opgave voor de wijk specifiek en de ambities van de afzonderlijke partijen. Per project zijn hiervoor specifieke ambities geformuleerd:

- Locatie Appelaar: In opdracht van Woonbedrijf is NICE Developers gevraagd een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de mogelijkheden om de nieuwbouwwoningen op duurzame wijze te realiseren door middel van houtbouw, circulaire materialen, in combinatie met het verbeteren van de biodiversiteit en mogelijke gemeenschappelijke (buiten)ruimtes.
- Locatie Akert: Anna Zorggroep heeft Laride benaderd om door inpassing van het conceptuele gedachtengoed "Langer Zelfstandig Thuis" een appartementencomplex te realiseren, waar

vitale en minder vitale ouderen zelf en samen zelfstandig kunnen wonen. Hierbij wordt gedacht aan een complex met vragers en dragers, met faciliteiten in de plint van de woonvoorziening en voorzieningen rondom het complex. Hierbij wordt ingezet op een mix aan doelgroepen, leeftijden en type woningen. Door interactie tussen en participatie met burens, wijkgenoten, vrijwilligers en mantelzorgers doen mensen zo lang mogelijk mee, wordt er naar hen omgekeken, is er aanspraak en wordt er hulp aan elkaar geboden. Mensen ontmoeten elkaar makkelijk, ook buurtbewoners maken gebruik van de faciliteiten. Het is bewezen dat meedoen, gevoel van welzijn en actief blijven de zorgvraag doet verminderen of uitstelt. Het complex wordt het ankerpunt in de wijk voor sociale verbinding waar niet alleen de bewoners, maar ook de buurtbewoners zich herkennen in de activiteiten die er plaatsvinden of georganiseerd kunnen worden.

In beide gevallen gaat het om nieuwe woongebouwen en leveren ze een verdichting van het bestaande woningaanbod op. Door de samenhang tussen beide locaties en de daarbij ontstane gezamenlijk opgave om een leefbare wijk te behouden, heeft de gemeente besloten om één Nota van Uitgangspunten op te stellen, zodat er aandacht is voor overkoepelende uitgangspunten. In een drietal atelierssessies met zowel de gemeente Geldrop-Mierlo, Anna Zorggroep Woonbedrijf, NICE Developers, Laride, en Mei Architecten zijn de kaders voor beide ontwikkelingen opgesteld.

In deze NVU wordt eerst ingegaan op het plangebied, daarna de uitgangspunten voor het gebied (overkoepelend) en tenslotte wordt ingegaan op specifieke uitgangspunten voor beide locaties. Deze Nota van Uitgangspunten (NVU) is het resultaat van diverse atelierssessies. De Nota van uitgangspunten wordt onderdeel van de intentieovereenkomst die partijen afsluiten voorafgaand aan de Haalbaarheidsfase. **Indien niet binnen een jaar na vaststelling van deze nota per locatie een intentieovereenkomst is gesloten dan vervalt deze Nota van Uitgangspunten.**

3. PLANGEBIED

Projectlocaties

Deze nota van uitgangspunten heeft betrekking op twee projectlocaties. Deze worden in de Nota 'Appelaar' en 'Akert' genoemd.



Figuur 2: Plangebied beide projectlocaties in de wijk Akert

- Projectlocatie Appelaar bestaat uit drie percelen. Op elk perceel staan drie woonblokken met 82 beneden-boven-woningen. De locatie wordt begrensd door de straten Hazelelaar aan de westzijde, Appelaar aan de noordzijde en Akert aan de oostzijde. Aan de zuidzijde bevinden zich eengezinswoningen met binnenterreinen en garages. Tussen de percelen van Woonbedrijf en de eengezinswoningen bevindt zich een erfafscheiding bestaand uit een informele begroeiing.
- Projectlocatie Akert wordt aan de noordzijde begrensd door de Laan der vier Heemskinderen. Dit is een vierbaans weg en vormt de belangrijkste ontsluiting van de wijk. Aan de oostzijde van de locatie staat het zorgcomplex 'de Kastanjehof'. Dit is een meerlaags gebouw van ca. 40m hoogte. Aan de west- en zuidzijde staan woonblokken aan de Wilgenhof en Appelaar.

Omgeving

De ligging dicht bij het centrum van Geldrop biedt toegang tot voorzieningen zoals winkels, scholen en zorginstellingen. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer, met bushaltes in de directe omgeving en het treinstation van Geldrop op fietsafstand. Ook de nabijheid van belangrijke uitvalswegen, zoals de A67 versterkt de strategische waarde van deze plek. De locatie Appelaar-Akert sluit daarmee goed bij de regionale ambitie om te verdichten op plekken nabij (H)OV-knopen en ontsluitingswegen.

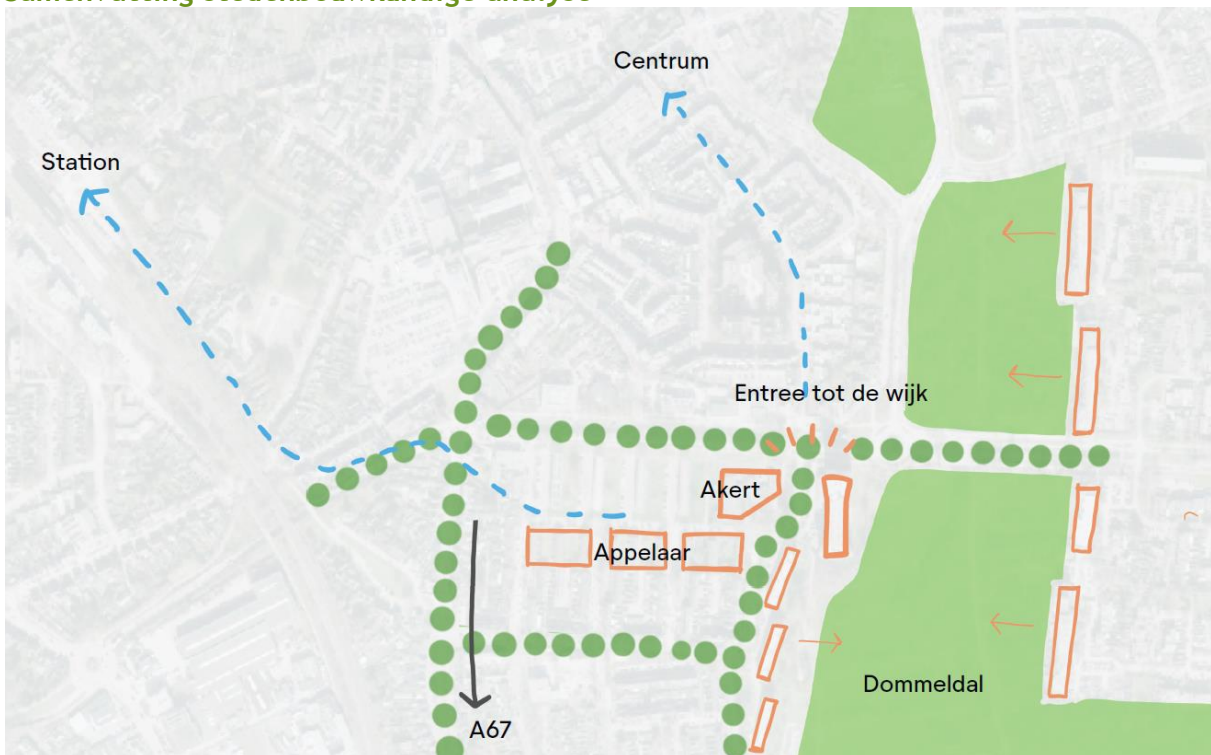
Bovendien vormen de percelen de Appelaar en Akert een van de entrees van de wijk De Akert. Dit maakt ze niet alleen geschikt voor verdichting, maar ook voor het versterken van de buurt. De centrale ligging en de omliggende functies, zoals winkels, sportfaciliteiten en maatschappelijke voorzieningen, maken het logisch om hier ontmoetingsplekken of voorzieningen voor de buurt te integreren.

Nog een bijzondere kwaliteit is de ligging dicht bij de Kleine Dommel. Dit biedt mogelijkheden om de verbinding van de Akert-Appelaar met het Dommeldal te versterken. Daarbij ligt de wijk ingebed in een groene bomenstructuur. Hiermee neemt de leefbaarheid de wijk toe, zeker als hierbij nieuwe koelen plekken (tegen hittestress) ontstaan die goed bereikbaar zijn en met elkaar in verbinding staan. De volledige stedenbouwkundige analyse is bijgevoegd in de bijlage.



Figuur 3: Projectlocatie in omgeving –bereikbaar en hoofdontsluiting

Samenvatting stedenbouwkundige analyse



Figuur 4: Samenvatting Stedenbouwkundige analyse

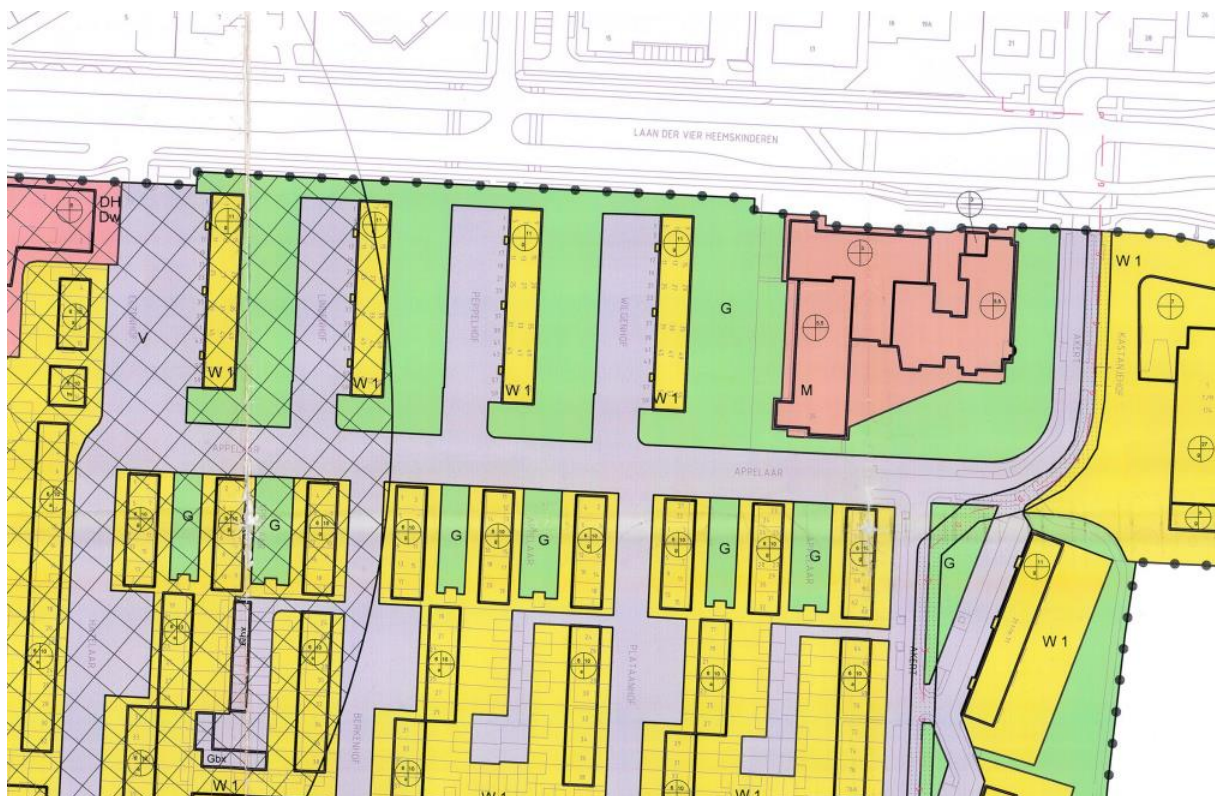
4. OVERKOEPELENDE KADERS VOOR BEIDE LOCATIES

In dit onderdeel van de NVU worden uitgangspunten benoemd die voor beide ontwikkelingen relevant zijn.

A. HUIDIG OMGEVINGSPLAN

Het geldende omgevingsplan is 'Gemeente Geldrop-Mierlo', te raadplegen via bijgaande link - [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Het omgevingsplan 'Gemeente Geldrop-Mierlo' verwijst door naar de Beheersverordening 'Kern Geldrop' die vervolgens weer doorverwijst naar het Bestemmingsplan 'Woongebied Zuidwest Geldrop'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie Akert de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groen'. De locatie Appelaar heeft de bestemmingen "Woondoeleinden 1" (geel), 'Groendoeleinden' (groen) en 'Verkeersdoeleinden' (grijs) en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Molenbeschermingszone' (arcering), deze zijn op onderstaande bestemmingsplankaart uit het omgevingsplan 'Geldrop-Mierlo' weergegeven:



Figuur 5: Bestemmingsplankaart 'Woongebied Zuidwest Geldrop'

B. BEELDKWALITEIT

In het plangebied gelden drie welstandsniveaus: 'Laan de vier Heemskinderen, bijzonder' en 'Kastanjehof, soepel'. Het overige deel is welstandsvrij. De welstandscontouren liggen voor een deel op het perceel van locatie Akert en op het perceel van de locatie Appelaar. De beeldkwaliteit en welstands(procedure) dienen onderdeel te zijn van de planvorming. Ondanks dat een deel van het gebied in de welstandsnota als welstandsvrij is aangeduid, worden de nieuwe ontwikkelingen individueel ter informatie voorgelegd aan de welstandscommissie.



Figuur 6: Grenzen Welstandsniveau's

C. GEZONDE WIJKBALANS EN GEMEENSCHAPSVERSTERKING

Gezonde wijkbalans/ versterken van de sociale veerkracht

Woonbedrijf en Anna zorggroep staan samen met de gemeente Geldrop aan de lat om de sociale veerkracht te behouden en waar mogelijk in de buurt te versterken. Daarbij is aandacht voor het toevoegen van waarde voor de buurt bovenop sec wonen. Dit kan in allerlei dingen zitten: het stimuleren en faciliteren van (toevallige) ontmoetingen in de buitenruimte of binnen, het vergroten van de doorwaadbaarheid van de semi-openbare ruimte, maar ook bijvoorbeeld in doorstroom vanuit de huidige buurtbewoners.

Dit is niet iets wat je de buurt oplegt, maar juist iets wat je samen onderzoekt en daarna invulling geeft. Daarom is dit onderdeel van het participatieproces. Onderzocht wordt of en waar de behoeftes liggen en wat hier een passende toevoeging voor zou zijn. Aan de hand daarvan stellen Annazorggroep en Woonbedrijf een gezamenlijk plan van aanpak op.

Ons doel hierbij is om een stevig fundament te leggen samen met de buurt en de (drie) betrokken partijen, waarna de buurt zelf hier invulling aan geeft. Hierbij zijn verschillende vormen van ondersteuning mogelijk om de gezonde wijkbalans vast te houden.

Bij de invulling/ beantwoording van de vragen uit de buurt en de toekomstige bewoners gaan de drie partijen (gemeente Geldrop, Woonbedrijf en Anna zorggroep) in overleg over de feitelijke invulling hiervan, de rolverdeling, de mogelijke investering en de bijbehorende kostenverdeling.

D. PARTICIPATIE & COMMUNICATIE

Participatie & informatie

Om een gedragen plan te gaan realiseren wordt er tijdig gestart met de participatie met de omwonenden. Het doel van deze participatie is ten eerste het ophalen van wat er speelt in de buurt, waarmee we het plan zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten op de behoefte vanuit de omgeving. Op deze wijze ontstaat draagvlak voor de ontwikkeling.

Met een (aanvullende) participatieadviseur wordt met alle belanghebbenden (Woonbedrijf, Anna zorggroep/Wooninc. en gemeente Geldrop) een stakeholdersanalyse gemaakt. Daarnaast wordt

geïnvesterd wat de wens in participatie gaat zijn. Dit wordt vastgelegd in een door alle drie de partijen gedragen participatieplan.

Op hoofdlijnen wordt de volgende planning voor participatie geambieerd:

- A. April /mei 2025 – voorbereiding
- B. April/mei 2025 - Afstemmen wensen participatie met klankbörgroep Akert: deze klankbörgroep is actief vanuit het huidige gebruik, maar kan ook ingezet worden als klankbörgroep voor de nieuwe ontwikkeling.
- C. Q2 2025 – Informeren bewoners Appelaar
- D. Q2 2025 – eerste gezamenlijke participatiebijeenkomst met de buurt
- E. Q3 / Q4 2025 – meerdere vervolgbijeenkomsten met de buurt

In het proces rondom de tijdelijke invulling van de Akert met studenten en AMV-ers, is aan de omgeving toegezegd dat ze betrokken worden bij de ontwikkeling van de Akert. Anna Zorggroep en gemeente hechten er waarde aan om deze toezegging ook na te komen.

De woningen aan de Appelaar zijn momenteel bewoond. Woonbedrijf en gemeente hechten er veel waarde aan dat deze groep bewoners vooraf wordt geïnformeerd over de ontwikkelplannen van de locatie.

E. VERKEER

De capaciteit van huidige infrastructuur (doorstroming en ontsluiting) is geen aandachtspunt voor de voorgenomen verdichting op de Appelaar en Akert. Voor de ruimtelijke procedure moet nog wel onderzoek worden verricht naar de te verwachten verkeersgeneratie van de verschillende plandelen (als onderdeel van Evenwijdige Toedeling Functies Aan Locaties ofwel ETFAL).

F. PARKEREN

Huidige situatie

De huidige bewoners van beide locaties maken op dit moment gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In zowel de huidige als toekomstige situatie geldt voor parkeren van auto's en fietsen '[Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo d.d. 1-11-2022](#)'.

In het plangebied liggen 2 parkeerzones, 'centrum-schil' en 'rest-bebouwde kom'.



Figuur 7: Grens Parkeerzones binnen Plangebied (blauw: centrum-schil, paars: rest-bebouwde kom)

Uitgangspunten parkeren nieuwe situatie

Uitgangspunten parkeren nieuwe situatie

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten m.b.t. parkeren:

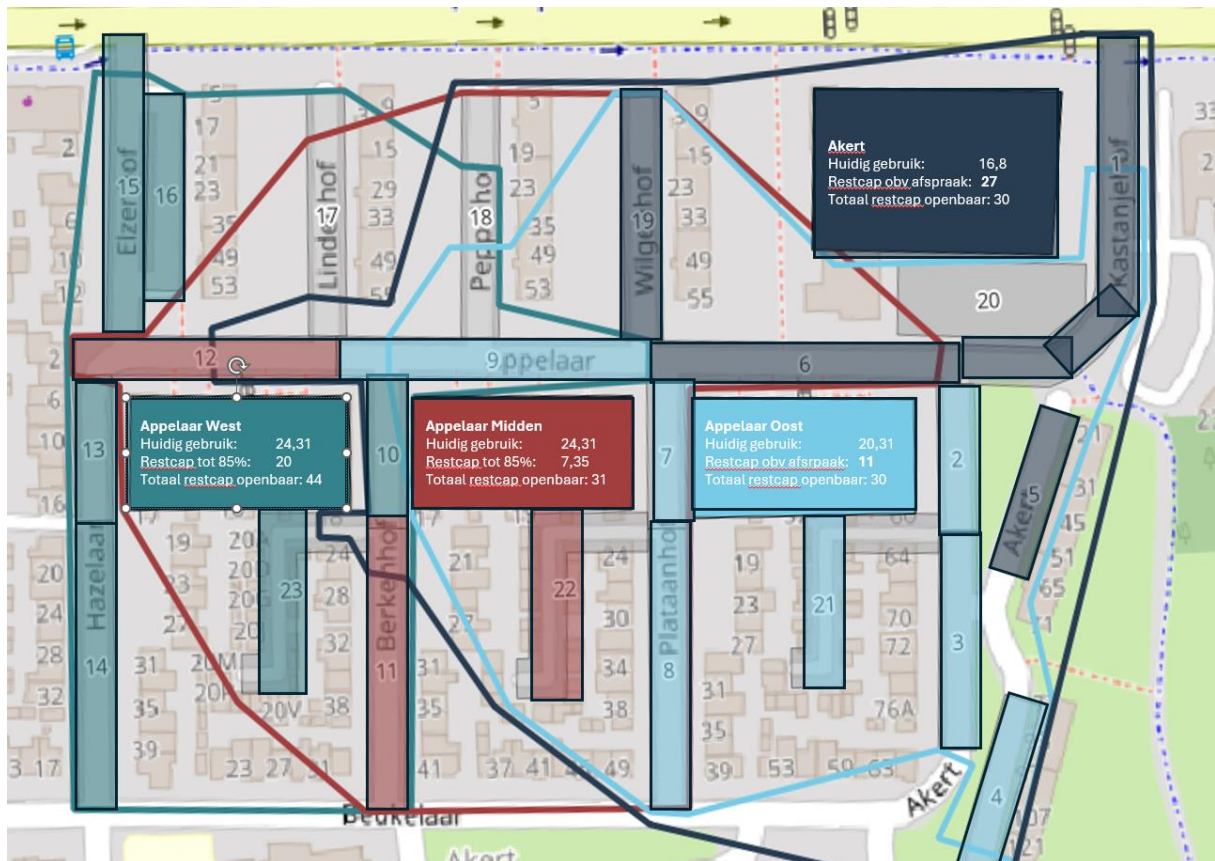
- Op basis van het programma wordt de normatieve parkeerbehoefte berekend. Voor het maken van deze berekening moet bepaald worden welk type functies uit de gemeentelijke lijst met parkeernormen gerealiseerd gaat worden.
- De parkeerbehoefte van de bestaande functies die als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling komen te verdwijnen, wordt in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe functies. Om de parkeervraag van de bestaande functies te kunnen berekenen, moet bepaald worden tot welke categorie deze functies behoren.
- Indien aangetoond wordt dat de werkelijke loopafstand vanaf de ontwikkeling tot een halte voor openbaar vervoer maximaal 750 meter (bij een HOV-halte) of maximaal 400 meter (bij een overige OV-halte) bedraagt, dan kan een mobiliteitscorrectie van 10% toegepast worden op de parkeerbehoefte na saldering.
- De vastgestelde parkeerbehoefte moet in beginsel op eigen terrein worden opgelost.
- Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar een prettige verblijfskwaliteit met aandacht voor groen en ontmoeten. Hiervoor is het wenselijk dat er geen overschot aan parkeerplaatsen gaat ontstaan in het gebied. Dat betekent dat er in dit geval eerst gebruik wordt gemaakt van de restcapaciteit tot 85% in de omgeving. De overige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost.
- De parkeerbehoefte kan (deels) gefaciliteerd worden door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Als voorwaarde geldt dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de eindsituatie (na afwenteling) niet hoger is dan 85,0%. Dit moet aangetoond worden middels een parkeeronderzoek.
- In februari 2025 is een parkeeronderzoek in de vorm van een parkeerdrukmeting uitgevoerd om de bezetting van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving te registreren en daarmee de restcapaciteit van deze parkeerplaatsen vast te stellen. De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn reeds afgestemd met de gemeente. Dit onderzoek mag gebruikt worden om aan te tonen in hoeverre de parkeerbehoefte probleemloos opgevangen kan worden op de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving.
- Voor de ontwikkeling 'Appelaar' kan worden onderzocht of een deel van de parkeerplaatsen onder te brengen is op privéterrein bij de woonblokken aan de Noordzijde van de Appelaar. Dit terrein is eveneens eigendom van Woonbedrijf. Daar staat tegenover dat het bestaande groen (grasveld) een kwaliteitsimpuls krijgt.
- Op basis van de fietsparkeernormen moet berekend worden hoeveel stallingsplaatsen voor fietsen nodig zijn. Deze stallingsplaatsen moeten op eigen terrein aanwezig zijn. De stallingsplaatsen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die opgenomen zijn in bijlage 7 van de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo'.

Toelichting parkeerdrukmeting

De parkeerdrukmeting is reeds uitgevoerd naar het gebruik van parkeervakken in de openbare ruimte door de huidige bewoners. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Buitenruimte en de onderzoeksopzet is afgestemd met gemeente Geldrop. Het volledige rapport incl. onderzoeksresultaten en de parkeernorm per locatie is toegevoegd in de bijlage. Hieronder de belangrijkste resultaten:

- 1) Uit de parkeerdrukmeting is de restcapaciteit per parkeersector in de wijk gekomen.
- 2) Daarvan mag o.b.v. uitgangspunt gemeente maximaal 85% bezettingsgraad worden gebruikt op het maatgevend moment.

- 3) Voor beide ontwikkeling geldt een maximale loopafstand per bouwblok tot de parkeersector. Voor Appelaar is dit 100m (parkeerzone Rand). Voor de Akert 200m (parkeerzone Centrum). Loopafstanden zijn per gebouw inzichtelijk gemaakt in figuur 8.
- 4) Uit de programma-aanname blijkt de theoretische parkeerbehoefte per bouwblok. Het verschil tussen de theoretische parkeerbehoefte en de rest parkeercapaciteit is het aantal extra parkeerplaatsen dat je moet realiseren op eigen terrein.



Figuur 8: Loopafstanden tot parkeersectoren en verdeling secties per bouwblok

Conclusie analyse resultaten parkeerdrukmeting door Bureau Buitenruimte

De extra parkeerplaatsen moeten op eigen terrein of in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Uit de parkeerbalans van de vier deelgebieden blijkt dat de volgende extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd:

Tabel 1: Parkeerbehoefte per bouwblok op maatgevend moment

BOUWBLOK	AANNAME MAX. PROGRAMMA	PARKEERBEHOEFTE MAATGEVEND MOMENT*	RESTCAPACITEIT OPENBAAR <85%, INCL HUIDIG GEBRUIK**	NIEUW TE REALISEREN PARKEERPLAATSEN OP EIGEN TERREIN
APPELAAR WEST	45 won.	45	44	1
APPELAAR MIDDEN	45 won.	45	31	14
APPELAAR OOST	70 won.	70	30	40
AKERT	100 won. + 600 m2 functies	62	27	35

* Maatgevend moment Appelaar West, Midden en Oost betreft 'werkdag-avond', zie tabblad 'detail_restcap' in bijlage Parkeerbalans.

** Restcapaciteit openbaar gebied tot 85%, inclusief huidig gebruik bestaande woningen, zie tabblad 'Restcapaciteit per sectie' in bijlage Parkeerbalans.

Om deze nieuw te realiseren parkeerplaatsen zorgvuldig in te passen zullen verschillende varianten worden uitgewerkt in de Haalbaarheidsfase/ SO-fase. In tabel 1 is uitgegaan van een verdeling van de restcapaciteit tussen Appelaar Oost en de Akert op basis van een verdeling naar verhouding van de behoefte én gaat uit van de bovengrens in woningaantallen van beide ontwikkelingen. Indien bij één of beide ontwikkelingen minder woningen worden gerealiseerd, treden de gemeente, Woonbedrijf en Anna Zorg in overleg over de verdeling van de restcapaciteit tussen de bouwblokken Appelaar Oost en de Akert. Bij meer woningen zal dit op eigen terrein worden opgelost.

G. KLIMAATADAPTATIE WATERBERGING

Bij nieuwbouw en aanleg van verharding gelden regels voor de berging van hemelwater. Deze staat beschreven in de [Verordening waterberging 2023, gemeente Geldrop-Mierlo met 1e wijziging | Lokale wet- en regelgeving](#). De verordening schrijft voor dat sloop nieuwbouw van de locaties wordt gezien als herbouw. Dit betekent dat 60 liter water per vierkante meter van de totale verharde oppervlakte moet worden geborgen.

De waterberging moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarbij rekeninghouden met de hoge grondwaterstand ter plaatse.

H. KLIMAATADAPTATIE GROEN

Klimaatadaptatieplan

Omtrent klimaatadaptatie is vanuit de gemeente Geldrop Mierlo het Klimaatadaptatieplan & Uitvoeringsagenda 2023 opgesteld. Het plan is te raadplegen via deze link: [Klimaatadaptatieplan Uitvoeringsagenda 2023 - Gemeente Geldrop-Mierlo.pdf](#).



Figuur 10: Uitsnede uit de bomen- en groenstructuurkaart van de wijk Akert

I. STIKSTOF

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is de Strabrechtseheide en Beuven. In een volgende fase zal hier nader onderzoek naar worden gedaan naar de impact van de ontwikkeling(en) hierop. Belangrijk aandachtspunt is de wijziging in de regelgeving/interpretatie omtrent intern salderen bij een berekening van stikstofdepositie.

J. INZAMELING HUISVUIL

Inzameling van huisvuil vindt plaats via ondergrondse vuilcontainers. Vooruitlopend op nieuw vast te stellen beleid toetsen we aan de **conceptnota 'Kaders Afvalinzameling bij Woongebouwen-, transformatie- en herinrichtingsprojecten 2024'**. Daarin zijn de randvoorwaarden voor afval inzamelen opgenomen. Belangrijkste uitgangspunten voor deze locaties zijn:

- Voor meerlaagse woongebouwen wordt gewerkt met ondergrondse containers.
- Per 45 huishoudens is één ondergrondse container voor restafval en GFE-zuil benodigd. Per 70 huishoudens een ondergrondse container voor papier.
- Per afvalinzamelpunt rekening houden met één ondergrondse container voor restafval, één ondergrondse container voor papier en één GFE-zuil.
- De richtlijn voor loopafstanden bedraagt maximaal 75 meter vanaf de entree van de woningen.
- Uitgangspunt vanuit beleid is dat nieuwe afvalinzameling op eigen grond wordt toegevoegd, maar in de nieuwe situatie wordt onderzocht waar gebruik kan worden gemaakt van de capaciteit van reeds bestaande afvalinzamelpunten en efficiënte uitbreiding hiervan.
- Kosten aanschaf en plaatsing van ondergrondse containers zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- Aandachtspunt: voor eventuele zorgwoningen moet worden bepaald of deze als zelfstandige woonfunctie worden gezien. Dit maakt uit omdat bij bedrijfsvoering door een zorgbedrijf afvalinzameling middels een commerciële partij moet worden verzorgd.

K. INFRASTRUCTUUR

Het uitgangspunt voor beide projectlocaties is om de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur zo veel mogelijk te handhaven. De huidige klic-melding is in de bijlage bijgevoegd.

L. NUTSVOORZIENINGEN

In de ontwikkelingen is de inpassing van traforuimte(s) een aandachtspunt. De precieze afmetingen en randvoorwaarden hiervoor moeten nader worden afgestemd met het nutsbedrijf (ENEXIS). Het uitgangspunt is dat de traforuimtes bij voorkeur op eigen terrein en inpandig worden ingepast in de gebouwen. Het overleg met het nutsbedrijf wordt gevoerd door de initiatiefnemers waarbij de gemeente wordt uitgenodigd om aan te haken.

5. PROJECT-SPECIFIEKE ONDERDELEN - APPELAAR

Dit hoofdstuk spitst zich toe op de onderwerpen die specifiek voor de locatie 'Appelaar' van toepassing zijn.

A. CONTEXT

Begrenzing planlocatie en kadastraal eigendom locatie Appelaar



Figuur 11: Eigendomssituatie Appelaar

De locatie 'Appelaar' van Woonbedrijf bestaat uit negen rijen van beneden-bovenwoningen, gelegen in drie blokken. Deze zijn volledig eigendom van Woonbedrijf. Dit geldt zowel voor de grond onder de woningen, als de semiopenbare groene ruimte tussen de bebouwing.

Direct betrokken percelen: D5965, D5967, D5969

Indirect betrokken percelen: D3176, D3174, D3170

Binnen dit perceel staan een viertal garages, geschakeld aan de huidige woongebouwen. Deze garages zijn allen in eigendom van één particuliere eigenaar.

B. PROGRAMMA & DOELGROEP APPELAAR

Huurprijzen

Woonbedrijf is zijn gestart met te kijken naar het huidige bezit van de wijk en de verdeling daarvan over de verschillende huurklasse. Dat geeft onderstaand beeld. Complex 674 is het complex Appelaar e.o. het complex wat plaatsmaakt voor vervangende nieuwbouw. Dat betekent dat we in de wijk de Akert hierdoor geen, zeer beperkt, bezit overhouden in de huurprijsklasse tot aan de 1^e aftoppingsgrens. Wooninc. heeft in de Kastanjehof ook nog 168 woningen in bezit. Daarvan hebben ca. 135 woningen een huurprijs tot aan de 1^e aftoppingsgrens bij een nieuwe verhuring.

CBSBuurt Gebruikssoort	Akert (Meerdere items)
Rijlabels	Aantal van Vhe Nummer
1. Goedkoop	69
674	69
12 Portiekflat 1966-1976	69
2. Betaalbaar 1e aftopping	15
608	2
12 Portiekflat 1966-1976	2
674	13
12 Portiekflat 1966-1976	13
3. Betaalbaar 2e aftopping	52
603	13
02 Eengezinswoningen 1945-1965	13
608	39
12 Portiekflat 1966-1976	39
4. Bereikbaar	136
603	15
02 Eengezinswoningen 1945-1965	15
605	90
11 Portiekflat 1945-1965	90
608	31
12 Portiekflat 1966-1976	31
Eindtotaal	272

De gehele nieuwe ontwikkeling zal voor ons in het DAEB-segment vallen onder de sociale huurgrens van € 900,07 (peildatum 1-1-2025). We vinden het belangrijk dat er een goede verdeling van de woningvoorraad is over de verschillende huurprijsklassen. Exacte verdeling voor de nieuwbouw hangt samen met het uiteindelijke ontwerp daarom stellen we hier nu bandbreedtes voor op.

60-75% van de nieuwbouw krijgt een huurprijs tot aan de 1^e aftoppingsgrens

25-40% van de nieuwbouw krijgt een huurprijs tot aan de sociale huurgrens.

Doelgroepen en toewijzing

We richten ons volledig op 1 en 2-persoons huishoudens, dit is groep die het sterkste stijgt kijkend naar de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente, wat gelijk is aan het landelijke beeld.

Een deel ca. 10% van de woningen, bij voorkeur studio's, labelen voor jongeren van 21 of 23 (afhankelijk van de vaststelling van de wet, voorstel is dat de leeftijd wordt verlaagd van 23 naar 21 jaar voor jongeren die huurtoeslag krijgen boven de kwaliteitskortingsgrens) tot 27 jaar. Daarbij wordt gewerkt met jongeren huurcontract, op deze manier wordt doorstroming gestimuleerd en blijft het behouden voor de gewenste doelgroep. De jongeren kan 5 jaar in de woning wonen, daarna wordt de kans weer aan een nieuwe jongeren geboden.

Een deel van de woningen, ca. 20-30%, wordt specifiek voor senioren gelabeld, echter wordt dit deel beperkt, omdat senioren over het algemeen al een grotere slagingskans hebben o.b.v. hun inschrijftijd.

De overige woningen worden niet specifiek gelabeld voor een doelgroep en zijn daardoor beschikbaar voor 1 en 2 persoonshuishoudens.

Woonbedrijf is bezig met een herijking van het huur- en verhuurbeleid. Daarbij is het voornemen om o.b.v. inkomenscriteria meer te sturen dat een woning met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens terecht komt bij de bewoners met de kleine portemonnee die o.b.v. de inkomensgrenzen van het rijk passend toegewezen moeten worden.

Voor de woningen die een huurprijs krijgen tussen de 2^e aftoppingsgrens en de sociale huurgrens, geldt dat alle bewoners die niet passend toegewezen hoeven te worden t/m de vastgestelde grens voor middeninkomens hierin gehuisvest kunnen worden.

Appelaar - gezonde wijkbalans

Woonbedrijf is zich ervan bewust dat het aandeel sociale huur in deze buurt hoger ligt dan de gewenste 30%. Echter is het op dit moment financieel onaantrekkelijk om woningen te realiseren in de midden huur. De kosten hiervan liggen hoger dan het realiseren van een sociale huurwoning, zowel qua investeringskosten met name ingegeven door het renteververschil. Bij een sociale

huurwoning kan geborgd worden gefinancierd tegen lagere rentetarieven, bij een midden huurwoning moeten wij marktconform financieren. Dit verschil wordt onvoldoende gecompenseerd door de hogere huurinkomsten die dan mogelijk zijn.

Vanuit maatschappelijk oogpunt vindt Woonbedrijf het belangrijk om enerzijds de bewoners met een middeninkomen die nu vaak tussen wal en schip vallen perspectief te bieden, anderzijds dat er een goede balans is tussen bewoners met een grotere en minder grotere kwetsbaarheid. Dat is de reden dat zij bewoners met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor midden huurwoningen toegang geven tot het deel van onze portefeuille wat tussen de 2^e aftoppingsgrens en de sociale huurgrens is gelegen. Met de nieuw beoogde ontwikkeling voor de Appelaar zal straks waarschijnlijk iets meer dan de helft beschikbaar zijn voor 1 en 2 persoonshuishoudens die niet passend toegewezen hoeven te worden. Op basis hiervan wordt op dit moment geen problemen rondom de sociale veerkracht voorzien ondanks dat procentueel het aandeel sociaal relatief hoog is. Het product dat we toevoegen is aanvullend op het bezit wat we nu in de wijk in bezit hebben.

Daarnaast is de ambitie om vanuit de opzet van het ontwerp het natuurlijk ontmoeten te stimuleren. In het ontwerp zullen we een ruimte opnemen die o.b.v. de participatie met de buurt en toekomst bewoners op een nader te bepalen wijze ingezet kan worden ter ondersteuning van de versterking van de sociale cohesie indien gewenst.

In het huidige bezit heeft ca. 30% een leeftijd van 65+ en deze nieuwbouw kan wellicht ook de doorstroom in de buurt bevorderen. Dit gezien het feit dat we gelijkvloerse appartementen bouwen die allen, of in ieder geval in hoofdzaak, toegankelijk zijn zonder traplopen. Dit is een kans om bewoners meer passend te laten wonen, wat bij kan dragen in de beleving van het fijn wonen in zowel de woning als de woonomgeving.

Partijen streven naar een gezonde wijkbalans binnen de Akert maar ook binnen andere wijken van Geldrop. Daar waar mogelijk worden afspraken gemaakt over voorrang van huurders die momenteel wonen in woningen binnen de Akert of Coevering die omgezet kunnen worden naar midden huur en/of koopwoningen.

C. KADERS PROJECTLOCATIE APPELAAR - RUIMTELIJK & MILIEU

Ruimtelijk

- De ontwikkeling voorziet in een verdichting ten aanzien van de bestaande woningaantallen. De ambitie is de realisatie van ca. 130-160 woningen nieuwbouwwoningen. Door de sloop van 82 bestaande woningen, worden per saldo worden er 48-78 woningen toegevoegd. Het definitieve aantal is afhankelijk van o.a. bouwhoogte (i.v.m. aanwezige molenbiotoop), de parkeeroplossing en financiële haalbaarheid.
- De ontwikkeling vindt plaats op de eigen kavels en deze maakt gebruik van de bestaande wegenstructuur.



Figuur 12 - Bouwvenvelop, percelen 'de Appelaar'

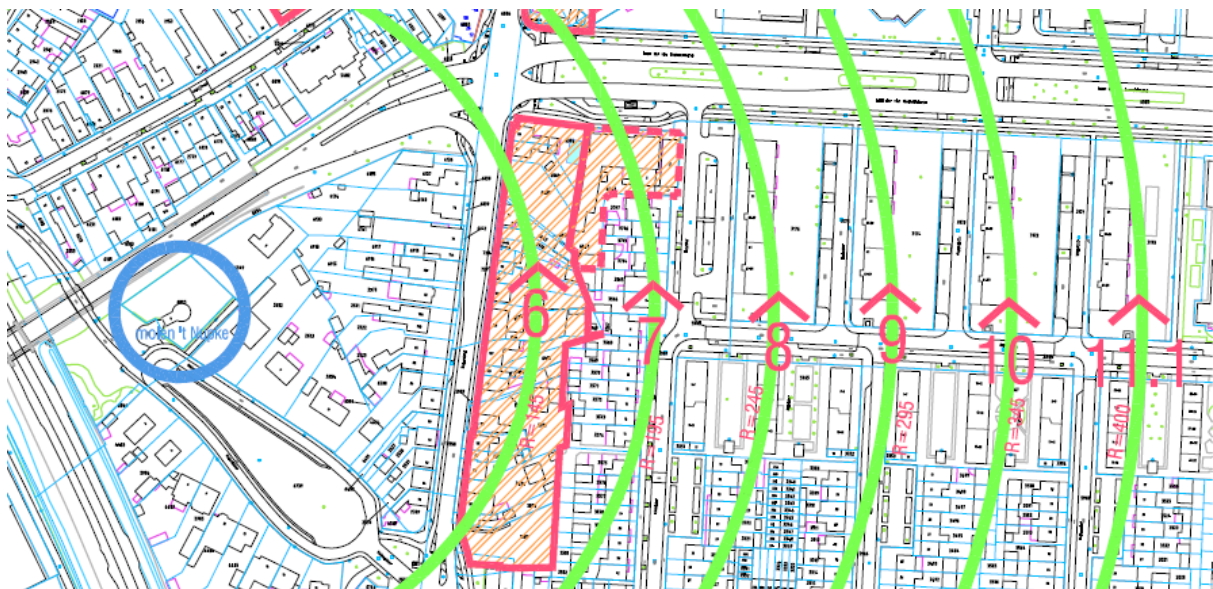
Stedenbouw

- **Bouwhoogte:** De hoogte van de stedenbouwkundige volumes loopt op van west naar oost. (Elzenhof naar Akert).
- **Zorgvuldige inpassing in omgeving:** In de vormgeving van de nieuwbouvvolumes wordt aansluiting gezocht met de kleinere schaal van eengezinswoningen aan de zuidzijde van de Appelaar.
- **Bestaande garages** aan de zuidzijde van het plangebied zullen zorgvuldig in het ontwerp worden ingepast of mogelijk in de toekomst gesloopt.
- **Ontsluiting:** Bij toepassing van galerijen als ontsluitingstypologie wordt aan het ontwerp van de galerijen bijzonder aandacht besteed zodat deze kwaliteit en meerwaarde opleveren; zowel in de stedenbouwkundige context als voor de bewoners van het gebouw.
- **Variatie in de bouwblokken:** in de uitwerking is een aandachtspunt om voldoende variatie in bouwblokken realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door te variëren in hoogte en/of uitlijning met rooilijn.
- **Dak als 5e gevel:** Installaties & pv panelen uit het zicht ontworpen (d.m.v. dakranden o.g.).
- **Sociale cohesie en veiligheid:** Er zullen visuele verbindingen (doorgangen) worden opgenomen tussen de Appelaar en de groene binnenruimtes van de bouwblokken zodat deze sociaal veilig worden en de sociale cohesie van het gebied kunnen versterken.
- **Levendige plint:** De plint van de woonblokken wordt zoveel mogelijk ingevuld met woningen en actief programma.

- **Bergingen:** De in de Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) vereiste bergingen mogen worden opgesplitst in een (gezamenlijke) fietsenstalling op maaiveld (aantal en afmeting conform het parkeerbeleid) en een opslagberging van 2,7 m² bij de appartementen.
- **Groenstructuur:** De bestaande groenstructuur van de straat Appelaar behouden en waar mogelijk versterken i.c.m. de parkeeroplossing aan de noordzijde Appelaar.
- **Kwalitatieve openbare ruimte** rondom gebouvvolume (aandacht voor zon en gebruik).

Molenbiotoop

Het westelijk deel van de projectlocatie Appelaar ligt binnen de invloedssfeer van de molen 't Nupke'. Het uitgangspunt is dat de voorgenomen ontwikkeling slechts beperkt van invloed mag zijn op de windvang van deze molen. Bijvoorbeeld door van eenzelfde bouwhoogte uit te gaan als de bestaande bebouwing die mogelijk wordt gesloopt of die in lijn ligt met de molen. Voor de onderbouwing sluiten we aan bij de beschrijving van de molenbiotoop door 'De Hollandsche Molen'. Daarin heeft het invloedsgebied een straal van 400 meter. Deze beschrijving van 'De Hollandsche Molen' is meerdere keren beproeft bij de Raad van State. Daarvan afwijken kan leiden tot beroep en bezwaar. De Molenstichting wordt als belanghebbende in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Voor de ruimtelijke procedure moet onderzocht worden welk effect de bebouwing heeft op de windvang van de molen (als onderdeel van ETFAL).



Figuur 13: Reikwijdte Molenbiotoop van molen 't Nupke

Gebouw/ Woonkwaliteit

- **Eisen gemeente:**
 - Ontsluiting van de woongebouwen: het stimuleren van ontmoeting en aandacht voor sociale veiligheid.
 - Zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen vanwege daglicht en uitzicht.
 - 0-treden woningen, tenzij het programma en de doelgroep op een andere manier ruimte geeft.
 - De in de Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) vereiste bergingen mogen worden opgesplitst in een (gezamenlijke) fietsenstalling op maaiveld (aantal en afmeting conform het parkeerbeleid) en een opslagberging van 2,7 m² bij de appartementen.
- **Ambitie Woonbedrijf:**
 - Waar mogelijk flexibele woningplattegronden, future-proof ontwerpen.

Duurzaamheid & Milieu

- Eisen gemeente/ minimale wettelijke eis:
 - Om inzicht te krijgen hoe duurzaam gebouwen zijn gebruikt de gemeente 'GPR Gebouwen'. Elk gebouw c.q. complex heeft daarin een score van minimaal 8 op elk van de vijf thema's energie, milieu (of de gecombineerde indicator energie en milieu), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde
 - BENG conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)
- Ambities Woonbedrijf:
 - Parisproof bouwen (lage CO2 footprint)
 - Houten hoofddraagconstructie
 - Groene daken t.b.v. koeling en biodiversiteit
 - Circulair materiaalgebruik, zoveel mogelijk gebruik maken van aanwezige materialen
 - (Laag energiegebruik d.m.v. passieve koeling door overstekken, slimme oriëntatie enz.)

Ecologie & biodiversiteit

- Eisen gemeente:
 - Er moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde (dier)-soorten in de bestaande gebouwen.
 - Voor de ruimtelijke procedure moet ecologisch onderzoek worden verricht (als onderdeel van ETFAL)
- Ambities Woonbedrijf:
 - Versterken biodiversiteit van bestaande groenstructuren
 - Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden
 - Hoogwaardige groene daken en gevels, combinatie van gebruiksgroen en zichtgroen
 - Natuurinclusief door integratie voorzieningen ten behoeve van biodiversiteit en nestvoorzieningen.

Geluid

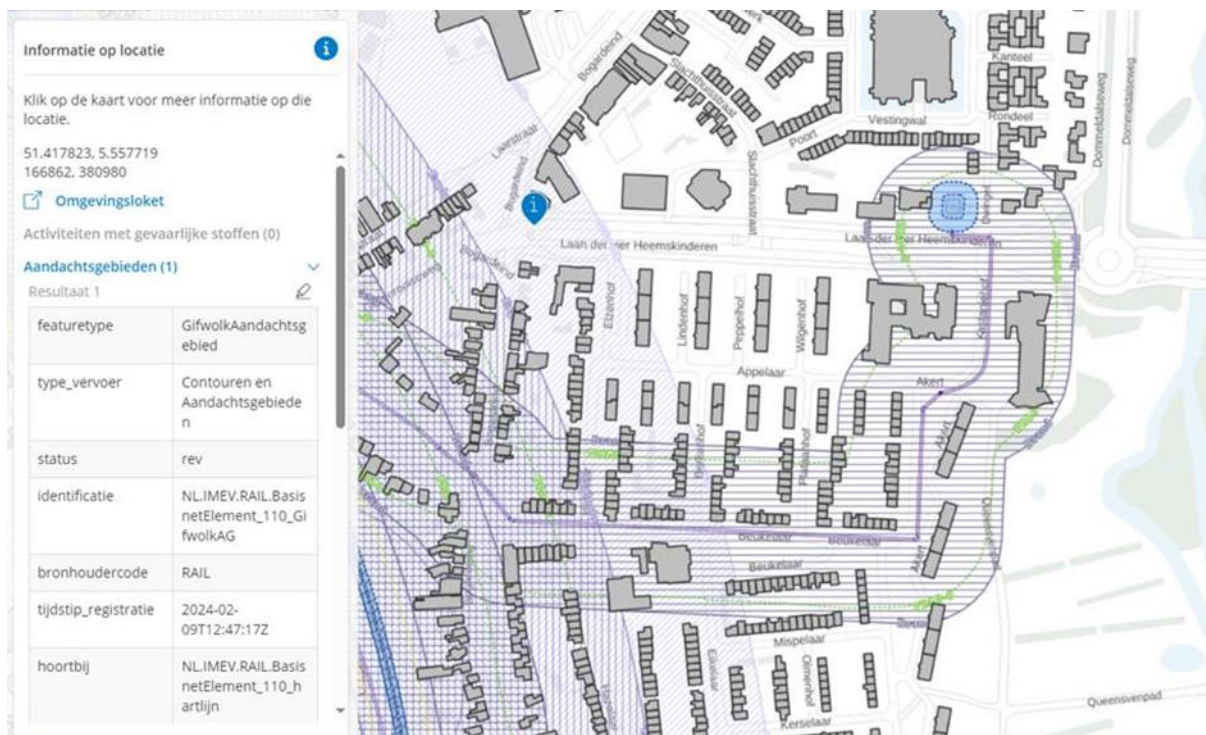
Er is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Indien uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting te hoog is dan moet een rapport externe geluidwering worden gemaakt. Hoe of wat is afhankelijk van het akoestisch onderzoek. Tevens aandacht voor de hinderlijke bedrijvigheid van de brandweerkazerne en tankstation (milieuzonering).

Bodem

Om de bodemkwaliteit te beoordelen naar geschiktheid voor 'wonen' zal in de haalbaarheidsfase een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Externe Veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid liggen er in het plangebied twee aandachtsgebieden. Allereerst loopt er in het plangebied een hogedrukgasleiding die de Laan der vier Heemskinderen kruist en zuidelijk richting de Akert gaat. Daarnaast ligt er over het westelijke gedeelte van de Appelaar een gifvolkaandachtsgebied. In de vervolgfase zal daarom in de aandachtsgebieden rekening gehouden moeten worden met het groepsrisico.



Figuur 14: Aandachtsgebieden externe veiligheid

Archeologie

In het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting, te zien in onderstaande kaart uit de Erfgoedkaart d.d. 18-10 2024.



Figuur 15: Archeologische verwachting plangebied (Middelhoog)

D. FINANCIËEL

Het project wordt gesitueerd op eigen grond van Woonbedrijf rond de bestaande wegen en parkeerplaatsen. Indien blijkt dat een grondtransactie noodzakelijk is voor de herontwikkeling, dan treden partijen in het kader van de anterieure overeenkomst hierover in overleg. Het uitgangspunt bij een eventuele grondtransactie is dat de grond van gemeente tegen een marktconforme prijs wordt overgedragen aan Woonbedrijf.

Investerings in parkeerplaatsen en mogelijk afval inzameling zijn nodig, waarbij onderzocht wordt of het parkeren opgelost kan worden op de percelen aan de noordzijde van de straat

Appelaar, deze gronden zijn ook in het bezit van Woonbedrijf. Specifieker omschreven op de percelen aan de Elzenhof, Lindenhof, Peppelhof en de Wilgenhof. Deze grond maken daardoor mogelijk ook onderdeel uit van het plangebied. Noodzakelijke investeringen in de (semi) openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het bouw- en woonrijp maken gebeurt in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer.

Planontwikkelingskosten

Aan de hand van de plankostenscan worden de gemeentelijke kosten berekend. Afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Woonrijp maken gebeurt in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer.

Fondsen

Conform het vastgestelde Programma Grondbeleid en Kostenverhaal worden fondsafdrachten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. De bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De onderstaande bijdrage hebben prijspeil 1 januari 2025 en worden jaarlijks geactualiseerd.

Bijdrage bovenwijks per categorie per kern	Geldrop (per woning / 250 m2 perceel)	Mierlo (per woning / 250 m2 perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / sociale koop tot € 230.000,- *	€ 210,-	€ 210,-
Hoge middenhuur / lage middeldure koop tot € 275.000,- *	€ 430,-	€ 430,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI*	€ 720,-	€ 720,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 390.000*	€ 1.080,-	€ 1.080,-
Koop NHG-grens WBI € 390.000* - € 435.000**	€ 1.800,-	€ 1.800,-
Dure huur / dure koop € 435.000** - € 550.000	€ 2.890,-	€ 2.890,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 4.330,-	€ 4.330,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 2.800,-	€ 2.800,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 1.120,-	€ 1.120,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 2.240,-	€ 2.240,-

* vanaf 1 januari 2025 zijn de prijzengrenzen van regionale begrippenlijst 2025 van toepassing.
 ** vanaf 1 januari 2025 geldt de NHG-grens voor 2025, tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de daarvoor bepaalde prijsgrens
 *** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel
 Tabel 1 – Bijdrage bovenwijks per categorie per kern

Tabel 2: Bijdrage bovenwijkse voorzieningen

Totaal financiële bijdrage per categorie	Geldrop/Mierlo (per woning / per 250 m2 perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / sociale koop tot € 230.000,- *	€ 650,-
Hoge middenhuur / lage middeldure koop tot € 275.000,- *	€ 2.960,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI*	€ 4.960,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 390.000*	€ 7.590,-
Koop NHG-grens WBI € 390.000* - € 435.000**	€ 12.710,-
Dure huur / dure koop € 435.000** - € 550.000	€ 20.210,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 30.390,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 6.100,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 4.120,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 5.440,-

* vanaf 1 januari 2025 zijn de prijzengrenzen van regionale begrippenlijst 2025 van toepassing.
 ** vanaf 1 januari 2025 geldt de NHG-grens voor 2025, tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de daarvoor bepaalde prijsgrens
 *** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel
 Tabel 2 – Totaal financiële bijdrage per categorie

Tabel 3: Financiële bijdrage Gemeente Geldrop-Mierlo

E. AANVULLENDE AFSPRAKEN

Woonbedrijf heeft de ambitie om de mogelijk nieuwe ontwikkeling op de locatie van Appelaar vorm te geven in een natuur inclusieve houtbouwvariant. Om hier zoveel mogelijk kennis en kunde voor aan te trekken is een combinatie gezocht met enerzijds NICE Developers als grote kennishouder op het gebied van houtbouw en de ontwikkeling daarvan en anderzijds ketenpartner Stam + de koning Bouw met ook een grote ervaring van de ontwikkeling en daadwerkelijke realisatie van houten woongebouwen in onze regio.

Om gezamenlijk de versnelling van deze ontwikkeling te maken hebben de partijen samen met de gemeente Geldrop in ateliersessies de uitgangspunten vastgelegd waarvan deze nota van uitgangspunten het resultaat is. Ook in de verdere processtappen houden we de versnelling vast. Dit doen we met het doorlopen van het aansluitende 100 dagen traject.

In ontwikkelingen is er altijd sprake van het daadwerkelijk financieel haalbaar krijgen. Mocht de ambitie om het project in houtbouw te realiseren uiteindelijk niet passen binnen de financiële kaders van Woonbedrijf, wordt er gezocht naar andere mogelijkheden. Dit kan een hybride of meer traditionele variant zijn. Hiervoor willen we uiteraard de versnelling vasthouden door de opgedane kennis en stappen tijdens het 100 dagen traject. Stam + de Koning Bouw is als ketenpartner, ontwikkelaar en bouwer onderdeel van deze stappen.

De gemeente Geldrop en Woonbedrijf hebben in basis als uitgangspunt dat de nieuwbouwplannen in basis in WoonST ontwikkeld en gebouwd worden tenzij aantoonbaar is dat dit niet passend is. Het in geval van een niet haalbare ontwikkeling bij Appelaar terugpakken naar WoonST zou betekenen dat we de opgedane kennis van het voortraject verliezen en we hiermee ook de versnelling van deze ontwikkeling kwijtraken. Hierdoor is gekozen om in geval van een niet haalbare natuur inclusieve houten ontwikkeling verder te gaan met de ketenpartner (Stam + de Koning Bouw) van Woonbedrijf in een bij het voortraject passende hybride of meer traditionele variant.

6. PROJECTSPECIFIEKE ONDERDELEN - AKERT

In dit onderdeel van de NVU worden onderwerpen opgenomen die specifiek zijn voor de ontwikkeling op Akert.

A. CONTEXT

Kadastraal eigendom

- Het perceel waarop de huidige Akert is gesitueerd is in eigendom van AnnaZorg. Dit perceel bestaat uit 3 kadastrale adressen (D 3168, D 5587 en E 1376).
- Het aangrenzende/omliggende terrein is eigendom van de gemeente Geldrop. Deze grond is in bruikleen van de gemeente. Deze gronden zijn niet benodigde voor de realisatie van de woningen en parkeren, dit vindt plaats op eigen terrein.
- Met de ontwikkeling van de gronden wordt zorgvuldig rekening gehouden met de aanwezige bomen uit de groenstructuur.

Kadastrale situatie

locatie de Akert

work in progress



Figuur 16 - Eigendomssituatie Akert

B. PROGRAMMA & DOELGROEP AKERT

Ontwikkeling Anna Zorggroep/Wooninc.

Nederland vergrijst, de zorg wordt zonder veranderingen onbetaalbaar en het vinden van voldoende personeel is een grote uitdaging. Dat alles betekent dat we de zorg in Nederland anders gaan organiseren. Uitbreiding van intramurale capaciteit is niet meer mogelijk en we kiezen ervoor om senioren en zorgbehoevenden zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hierbij focussen we op de dingen die bewoners nog zelf kunnen en bieden we alleen ondersteuning bij de dingen die bewoners niet meer kunnen.

Anna en Wooninc. (als sociaal ouderenhuisvesting in de regio) willen dit gedachtegoed omarmen en wil op de locatie van De Akert een toekomstbestendig en passend woon-zorg concept ontwikkelen. Hierbij wordt duidelijk dat mensen vooral zelf en samen zo lang mogelijk redzaam blijven.

In de Nieuwe Akert wonen mensen van alle leeftijden, waarbij het concept is gebaseerd op vragers en dragers. Mensen op leeftijd wonen thuis, in de eigen wijk, nadrukkelijk in een eigen woning die zij zelf huren. De woning is in vorm en uitstraling niet anders dan een andere woning. Wel is er nadrukkelijk rekening gehouden met toegankelijkheid in en rondom de woning zodat de woning ook goed bruikbaar is voor als mensen op enig moment bewegen met hulpmiddelen. De vragers (ouderen met zorgvraag) van de nieuwe Akert worden in het leven en het wonen ondersteund/geholpen door medebewoners (dragere), aangevuld met domotica, zoals dat ook in het overheidsbeleid bedoeld is. Zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan. Anna kiest ervoor om alleen met bewezen technologie te werken en geen pionier te zijn op het gebied van domotica.

Naast de woningen zijn er faciliteiten in het gebouw aanwezig. Deze faciliteiten worden ingezet om het concept van te ondersteunen. Vanuit dit conceptuele gedachtengoed wordt zelfredzaamheid en samenredzaamheid ondersteund. Daarbij is eigen regie en onderlinge interactie belangrijk. De extra ruimten in het gebouw zijn bedoeld voor ontmoeting onderling en met de buurt, en zijn bedoeld voor activiteiten.

Bij de uitwerking van het woon-zorgconcept wordt ook het naastgelegen Kastanhof betrokken. De Nieuwe Akert dient geen kopie of concurrent van het naastgelegen Kastanhof te worden.

Programma, samenvatting

- De huidige Akert wordt gesloopt.
- De ontwikkeling voorziet in een verdichting ten aanzien van de bestaande woningaantallen door de realisatie van circa 70-100 levensloopbestendige woningen.
- Er worden meer sociale huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze woningen zijn gericht op een mix van vragers & dragers huisvesten (regulier & zorggeschikte woningen)
- Het uitgangspunt is een huurmix van 65-75% sociaal, 25-35% boven middenhuur-(Daeb)grens.
- In maximaal 40% van de woningen wonen zorgvragers (VPT).
- In de ontwikkeling zijn Anna Zorggroep/Wooninc. voornemens een maatschappelijke functie (ontmoetingsruimte voor de buurt) en een gezondheidscentrum (bv. apotheek, huisarts, fysiotherapeut, ..) te voorzien.

Doelgroepen & toewijzing

Anna Thuis is er voor die (kwetsbare) ouderen met of zonder zorgvraag die op zoek zijn naar zelfredzaamheid en sociale interactie. Er wordt gestuurd op een mix van zorgvragers, zorgdragere, mantelzorgere en vrijwilligere. Mensen wonen en leven met elkaar en kijken om naar elkaar. Sturen betekent dat er continu getoetst wordt welke nieuwe bewoners het concept op dat moment kunnen versterken.

Gezonde wijkbalans/ Versterken sociale veerkracht

Column: Denise Smits, Directeur Anna Ouderenzorg

De zorgzame buurt: samen leven, samen zorgen

“Als ik in de toekomst kijk, dan zie ik buurten waarin jong en oud samenkomen. Waarin we als vanzelfsprekend naar elkaar omkijken. Geen gesloten deuren bij zorgorganisaties, maar ontmoetingsplekken waar iedereen welkom is en zorg een bijzaak. Een restaurant voor bewoners dat ook direct een ontmoetingsplek is voor iedereen in de buurt. Zie het als een wijkcafé waar je samen soep maakt of eet, spelletjes speelt of koffiedrinkt. Bij voorkeur op initiatief van

buurtbewoners en op basis van de vraag van buurtbewoners. Dát is een zorgzame buurt. Bij de herontwikkeling van de locatie Akert in Geldrop houden we die toekomst voor ogen.

Mijn oma had 20 jaar dementie. Als ik naar haar toe ging, herkende ze me niet altijd. Maar als ik haar hand vasthield, voelde ik de verbondenheid. En dat voelde goed. Dat is de mens achter de ziekte, die moeten we altijd blijven zien. En als we samen op pad gingen, zag ik haar intens genieten. Ik deed het niet alleen voor haar, ook voor mezelf. Het zijn momenten waar ik nog altijd met een warm gevoel aan terugdenk.

Ook onze bewoners fleuren op van aandacht, een spelletje spelen, een wandeling maken of een evenement in de buurt waar ze heen gaan. Die waardevolle momenten kunnen wij als ouderenzorgorganisatie niet alléén bieden. De kracht zit 'm juist in interactie met de buurt. Laten we zorgen voor elkaar. Niet omdat het moet, maar omdat de kracht van samen iedereen iets brengt.

In de media lees je de laatste tijd steeds vaker over initiatieven waar jongeren samenwonen met ouderen. Dat juich ik toe. Die initiatieven komen soms vanuit de ouderenzorg, soms vanuit de wijk, woningcorporaties of de jongeren zelf. Die laatste drie scenario's zijn het beste, maar soms moet je als ouderenzorg iets aanjagen om voor verandering te zorgen. Je geeft een buurt dan een duwtje in de rug, zodat ontmoeting en initiatieven ontstaan.

In Geldrop hebben wij met de herontwikkeling van locatie Akert voor de wijk een natuurlijk moment te pakken om een start te maken met het gedachtegoed van de zorgzame buurt. Ik zou daar appartementen willen, waar wij als Anna ook zorg mogen bieden, omgeven door woningen, groen, een school of kinderopvang en voorzieningen als een ontmoetingsplek voor jongeren en ouderen. De jongeren uit de school komen binnen voor een uurtje spelletjes spelen, mensen uit de wijk organiseren een parkfeest en de ouderen maken eten voor de buurt. Hoe mooi is dat?

Om dat voor elkaar te krijgen, gaan we in gesprek met buurtbewoners en organisaties uit de wijk. Hoe zien zij de toekomst hier? Waar hebben ze behoefte aan? Wat hebben ze nodig om de verbindingen te kunnen maken en realiseren?

We leren daarbij van succesvolle initiatieven in het land. Buurtbinders maken echt het verschil. Dat zijn buurtbewoners die iets willen betekenen voor anderen. Zij helpen om gemeenschappen tot bloei te brengen. Ook binnen het regionaal platform Zorgzame Buurt delen we ervaringen en leren we van elkaar.

Over 10 jaar hoop ik dat we als zorgverleners niet alles meer overnemen, maar waarin ouderen, hun netwerk en de zorgzame buurt samen zorgen voor een fijne waardige oude dag."

Het concept

In de basis ervaren mensen het gewone leven, ze doen mee in de maatschappij en wonen zelfstandig thuis. Met faciliteiten in de plint van de woonvoorziening en voorzieningen rondom het complex is het mogelijk om ook met beperkingen langer zelfstandig thuis te blijven wonen. En door interactie tussen en participatie met burens, wijkgenoten, vrijwilligers en mantelzorgers doen mensen zo lang mogelijk mee, wordt er naar hen omgekeken, is er aanspraak en wordt er hulp aan elkaar geboden. Mensen ontmoeten elkaar makkelijk, ook buurtbewoners maken gebruik van de faciliteiten. Het is bewezen dat meedoen, gevoel van welzijn en actief blijven de zorgvraag doet verminderen of uitstelt.

Het complex wordt het ankerpunt in de wijk voor sociale verbinding waar niet alleen de bewoners, maar ook de buurtbewoners zich herkennen in de activiteiten die er plaatsvinden of georganiseerd kunnen worden.

Conceptborging en conceptmanager

Naast de samenwerking tussen de woningcorporatie en Anna dient er iemand aan te sluiten die Zorgdraagt voor de sociale verbinding. Deze partij speelt een bemiddelende rol tussen bewoners, vrijwilligers, gebruikers en ondernemers waardoor een netwerkorganisatie ontstaat. Anna zoekt samen met eigenaar van het gebouw deze sociale verbinder die het aanspreekpunt is en vraag en

aanbod aan elkaar knoopt. Het is aan de sociale verbinder om de kracht van de wijk en de bewoners zo optimaal mogelijk te benutten zonder zelf de regie over te nemen.

Anna Zorggroep en Wooninc. zullen in gezamenlijkheid het woonzorgconcept nader vormgeven, waarbij de kennis en ervaring van Wooninc. wordt ingezet en het naastgelegen complex Kastanjehof ook wordt betrokken.

De rol van Anna Zorggroep

De medewerkers van Anna “trekken de witte jas aan”. Daarmee probeert Anna op afstand te blijven en juist zoveel mogelijk alleen professionele zorg te leveren. Anna stuurt in het concept op zorgverlening aan maximaal 40 cliënten met een Volledig Pakket Thuis (VPT) om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid goed blijft. Ook kan Anna in de appartementen thuiszorg leveren omdat dit efficiënt en geclusterd aangeboden kan worden vanuit 1 team dat de bewoners kent.

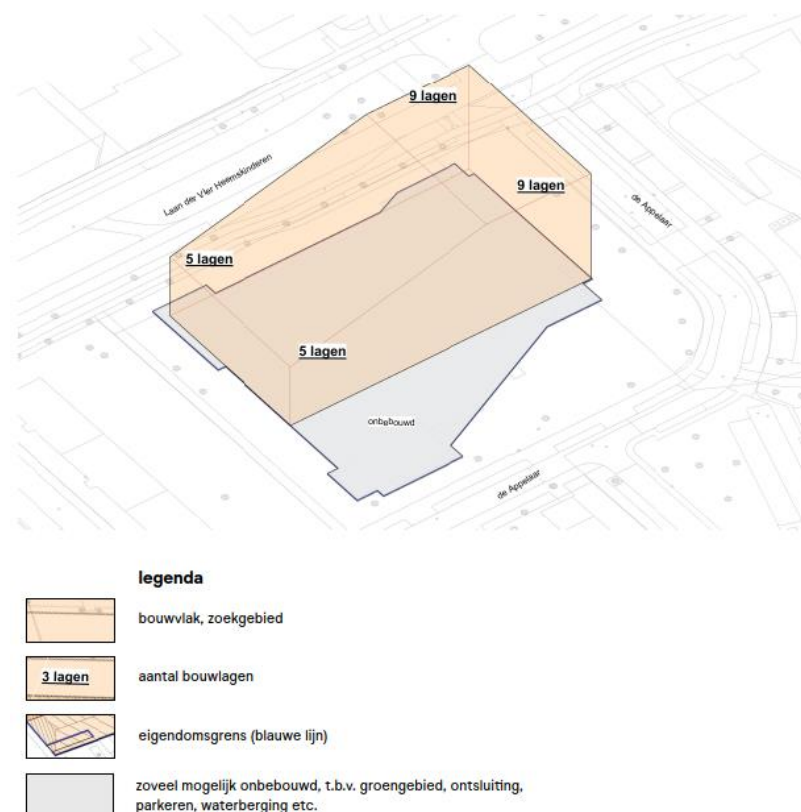
Huurprijzen

De huurprijzen variëren voor sociaal tussen 1e aftoppingsgrens (€ 650,-) en de DAEB-grens (€ 900,-) en voor de middenhuur tussen de DAEB-grens (€ 900,-) en de liberalisatiegrens (€ 1.185,-).

C. KADERS EN UITGANGSPUNTEN AKERT

Ruimtelijk & milieu

- De bestaande woningen/woonblokken zijn van onvoldoende kwaliteit om te behouden.
- De hoeveelheid woningen is afhankelijk van o.a. bouwhoogte, parkeeroplossing en de financiële haalbaarheid.
- Ontwikkeling vindt plaats op de eigen kavels en deze maakt gebruik van de bestaande wegenstructuur.



Figuur 17 - Bouwvenvelop, percelen 'de Akert'

Stedenbouwkundig

- De ontwikkeling zal bestaan uit één aaneengesloten gebouwwolume, niet uit meerdere gebouwen.
- Het gebouwwolume zoekt aansluiting op de morfologische structuur van de bebouwing aan de Laan der Vier Heemskinderen. Hierbij loopt het volume op in hoogte, als 'stepping stone' richting de Kastanjehof, van 5 tot 9 lagen.
- Het gebouwwolume wordt aan de noordzijde van het perceel gelegen. Zo ontstaat een zonnige voorruimte aan de zuidzijde van het gebouw, in de luwte van het wegverkeerslawaai aan de Laan der Vier Heemskinderen.
- Het hoogteaccent vormt samen met hoogte van de Kastanjehof de entree tot de wijk vanaf de Laan der Vier Heemskinderen
- De hoofdentree(s) van het gebouw komen aan de zuidzijde van het gebouw, aan de zijde van de Appelaar, georiënteerd op de wijk.
- Het gebouw krijgt een levendige plint, met actief programma en (buurt)functies aan zuid- en oostzijdegebouw.
- Aandachtspunt in verdere uitwerking is het realiseren van een aantrekkelijke gevel aan Laan der Vier Heemskinderen.
- Aan de zuidzijde van het gebouw wordt een buurtfunctie met terras. Deze wordt zo ingepast dat deze vanaf alle zijden goed zichtbaar en bereikbaar is. Daarmee versterkt deze de verbindingen in de wijk en de sociale cohesie.
- De bestaande groenruimte (koelteplek) aan de zuidoostzijde van het plangebied vormt een doorwaadbaar groengebied voor bewoners en de buurt.
- Dak als 5e gevel: Installaties & pv panelen uit het zicht ontworpen (d.m.v. dakranden o.g.)
- Uit historische analyse (op basis van kaartmateriaal) blijkt dat er in de nabije omgeving van locatie Akert geen historische structuren die een aanleiding vormen voor de stedenbouwkundige opzet van het gebouwwolume.

Molenbiotoop

Het plangebied 'Akert' ligt op >400m afstand van molen 't Nupke' en valt daarmee buiten de invloedsfeer van de molenbiotoop. Dit geldt zowel voor het vigerende omgevingsplan als voor een molenbiotoop conform 'DeD Hollandsche Molen'.

Gebouw/woonkwaliteit

- Aandacht in het gebouwwontwerp voor doelgroep: senioren/indicatie dementie
- Zonoriëntatie: eenzijdig georiënteerde woningen bij voorkeur met uitzicht op de zuid/west-/oostzijde
- Compact volume
- Efficiënte ontsluiting zo min stijgpunten, trappenhuizen,
- Inpandige Bergingen op de begane grond, deze worden zo veel mogelijk aan noordzijde geplaatst. In een later fase kan nog onderzocht worden of een algemene inpandige fietsenstalling met een grotere berging in het appartement een gelijkwaardig alternatief is.

Duurzaamheid & Milieu

- Eisen gemeente/ minimale wettelijke eis:
 - Om inzicht te krijgen hoe duurzaam gebouwen zijn gebruikt de gemeente 'GPR Gebouwen'. Elk gebouw c.q. complex heeft daarin een score van minimaal 8 op elk van de vijf thema's energie, milieu (of de gecombineerde indicator energie en milieu), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde
 - BENG cf. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) (Laag energiegebruik d.m.v. passieve koeling door overstekken, slimme oriëntatie enz.)

- Ambities:
 - Groene daken t.b.v. koeling en biodiversiteit
 - Laag energiegebruik (passieve koeling door overstekken, slimme oriëntatie enz.)

Ecologie & biodiversiteit

- Eisen gemeente:
 - Voor de ruimtelijke procedure moet ecologisch onderzoek worden verricht (als onderdeel van ETFAL)
 - Er moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde (dier)-soorten in de bestaande gebouwen.
 - Rekening houden met bestaande bomen/groen zuidoostzijde, De ontwikkeling streeft ernaar om door te bouwen op de bestaande groenstructuur en waar mogelijk om deze te versterken.
- Ambities:
 - Groene tuinen rondom het gebouw
 - Rekening houden met bestaande bomen/groen zuidoostzijde, De ontwikkeling streeft ernaar om door te bouwen op de bestaande groenstructuur en waar mogelijk om deze te versterken.
 - Ruimte voor dieren: nestkasten, insecten e.d. integreren in ontwerp

Geluid

Akoestisch onderzoek noodzakelijk. Indien uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting te hoog is dan moet ook een rapport externe geluidwering worden gemaakt. Hoe of wat is afhankelijk van het akoestisch onderzoek. Tevens aandacht voor de hinderlijke bedrijvigheid van de brandweerkazerne en tankstation (milieuzonering).

Bodem

Om de bodemkwaliteit te beoordelen naar geschiktheid voor 'wonen' zal in de haalbaarheidsfase een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Externe Veiligheid

Allereerst loopt erin het plangebied een hogedrukgasleiding die de Laan der vier Heemskinderen kruist en zuidelijk richting de Akert gaat. Daarnaast ligt er over het westelijke gedeelte van de Appelaar een gifvolkaandachtsgebied. In de vervolgfase zal daarom in de aandachtsgebieden rekening gehouden moeten worden met het groepsrisico.

Archeologie

In het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting, te zien in onderstaande kaart uit de Erfgoedkaart d.d. 18-10 2024.

D. FINANCIËEL

Er zullen tussen de gemeente en Anna Zorggroep nadere afspraken worden gemaakt over de gronden rondom de locatie. Deze zijn eigendom van de gemeente en nu (gedeeltelijk) in bruikleen door Anna Zorggroep (o.b.v. bruikleenovereenkomst). In het kader van groen, parkeren, buurtverbinding etc. zijn deze gronden mogelijk nodig voor de ontwikkeling. Als dat het geval is dan worden de gronden overgedragen tegen een marktconform prijs (Complexwaarde) conform het programma Grondbeleid en Kostenverhaal.

Kosten voor eventuele aanpassingen aan de (semi) openbare ruimte komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het bouw- en woonrijp maken gebeurt in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer.

Planontwikkelingskosten

Aan de hand van de plankostenscan worden de gemeentelijke kosten berekend. Afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Fondsen

Conform het vastgestelde Programma Grondbeleid en Kostenverhaal worden fondsafdrachten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. De bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Verdere afsprakenafspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De onderstaande bijdrage hebben prijspeil 1 januari 2025 en worden jaarlijks geactualiseerd.

Bijdrage bovenwijks per categorie per kern	Geldrop (per woning / 250 m ² perceel)	Mierlo (per woning / 250 m ² perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / sociale koop tot € 230.000,- *	€ 210,-	€ 210,-
Hoge middenhuur / lage middeldure koop tot € 275.000,- *	€ 430,-	€ 430,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI*	€ 720,-	€ 720,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 390.000*	€ 1.080,-	€ 1.080,-
Koop NHG-grens WBI € 390.000* - € 435.000**	€ 1.800,-	€ 1.800,-
Dure huur / dure koop € 435.000** - € 550.000	€ 2.890,-	€ 2.890,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 4.330,-	€ 4.330,-
250 m ² horeca / retail / kantoor***	€ 2.800,-	€ 2.800,-
250 m ² recreatie / toerisme***	€ 1.120,-	€ 1.120,-
250 m ² bedrijvigheid algemeen***	€ 2.240,-	€ 2.240,-

* vanaf 1 januari 2025 zijn de prijzensgrenzen van regionale begrippenlijst 2025 van toepassing.
 ** vanaf 1 januari 2025 geldt de NHG-grens voor 2025, tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de daarvoor bepaalde prijsgrens
 *** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel
 Tabel 1 – Bijdrage bovenwijkse voorzieningen

Tabel 4: Bijdrage bovenwijkse voorzieningen

Totaal financiële bijdrage per categorie	Geldrop/Mierlo (per woning / per 250 m ² perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / sociale koop tot € 230.000,- *	€ 650,-
Hoge middenhuur / lage middeldure koop tot € 275.000,- *	€ 2.960,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI*	€ 4.960,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 390.000*	€ 7.590,-
Koop NHG-grens WBI € 390.000* - € 435.000**	€ 12.710,-
Dure huur / dure koop € 435.000** - € 550.000	€ 20.210,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 30.390,-
250 m ² horeca / retail / kantoor***	€ 6.100,-
250 m ² recreatie / toerisme***	€ 4.120,-
250 m ² bedrijvigheid algemeen***	€ 5.440,-

* vanaf 1 januari 2025 zijn de prijzensgrenzen van regionale begrippenlijst 2025 van toepassing.
 ** vanaf 1 januari 2025 geldt de NHG-grens voor 2025, tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de daarvoor bepaalde prijsgrens
 *** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel
 Tabel 2 – Totaal financiële bijdrage per categorie

Tabel 5: Financiële bijdrage Gemeente Geldrop-Mierlo

PLANNING

A. MIJLPALENPLANNING

Naar verwachting is het NVU-rapport medio april 2025 gereed en goedgekeurd door het college van B&W, Directeur-Bestuurder Woonbedrijf, bestuurder Anna Zorg en kunnen we door met de haalbaarheidsfase. Na een positieve afronding van de haalbaarheidsfase zal gestart worden met de ontwikkelfase. De totale voorbereiding van dit project zal naar verwachting eind 2026 afgerond zijn. Begin 2027 kan gestart worden met de uitvoering.

Onderdeel	Start	Einde	Wie
Initiatieffase		April 2025	
Ateliersessies/ Opstellen NVU	Heden	Feb 2025	
Vaststelling NVU door de drie partijen		Maart/april 2025	Allen
Haalbaarheidsfase	April	juli 2025	
Intentieovereenkomst Akert (100 dagen procedure)	April	ntb	Gemeente-Anna Zorggroep
Intentieovereenkomst Appelaar (100 dagen procedure)	April	Mei	Gemeente-Woonbedrijf
Ontwikkelfase	Sept	Medio 2026	
Anterieure overeenkomst Akert			Gemeente-Anna Zorggroep
Anterieure overeenkomst Appelaar	Juli		Gemeente-Woonbedrijf
▪ Investeringsbesluit RVC ▪ Definitief sloopbesluit ▪ Besluit afsluiting ontwerpfase	Aug		Woonbedrijf
▪ Besluit grond rondom Akert ▪ Investeringsbesluit (RvC)	ntb		Anna Zorggroep
RO Procedure	Q3 2025	Medio 2026	
Aanleveren stukken			Anna Zorggroep-Woonbedrijf
Startprocedure			Gemeente
Omgevingsvergunning			
Aanleveren stukken			Anna Zorggroep-Woonbedrijf
Vergunning verlenen			Gemeente
Sloop Akert	Q4 2026		Anna Zorggroep
Start realisatie	Begin 2027		Anna Zorggroep-Woonbedrijf

7. PROJECTTEAM

A. LEDEN

Voor de ontwikkeling van beide locaties worden twee ontwikkelteams opgestart.

1. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Appelaar vormen de Gemeente Geldrop en Woonbedrijf, het ontwikkelteam. De gemeente voorziet in een projectleider, stedenbouwkundige, planeconoom en RO-adviseur. Woonbedrijf levert Vastgoedontwikkelaar en een Jr. Vastgoedontwikkelaar en werkt samen met NICE Developers (Projectontwikkelaar).
2. Ten behoeve van de ontwikkeling de Akert vormen de gemeente en de Anna Zorggroep het ontwikkelteam. De gemeente voorziet in een projectleider, stedenbouwkundige, planeconoom en RO-adviseur. De Annazorggroep laat zich ondersteunen door externe partijen die een vastgoedontwikkelaar en een architect leveren.

B. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Alle leden van de projectgroep zijn verantwoordelijk voor de realisatie van het project volgens de voorwaarden als beschreven in deze Nota van Uitgangspunten. Dit doen zij op basis van vastgesteld beleid en met in acht name van de eigen belangen, zoals beschreven in dit stuk.

Om snelheid in het proces te houden gaan we werken met het 100-dagen programma per project.

Hierbij zitten we per locatie met alle belanghebbende regelmatig, met een nader te bepalen interval samen om de stand van zaken te bespreken met het einddoel tot het komen tot een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) en Voorlopige aanpak Gezonde wijkbalans en gemeenschapsversterking. Dit samen met de afspraken wordt vastgelegd in een Anterieure overeenkomst.

C. CAPACITEIT

Het projectteam stelt een capaciteitsplanning op voor alle projectleden. Dit vergt voor alle partijen commitment dat dit project een hoge prioriteit heeft en behoud en projectleden blijvend beschikbaar zijn voor dit project om het tot snelle realisatie te brengen. Mocht de planning niet gehaald worden en het project uitlopen, treden partijen opnieuw in overleg.

8. KANSEN & RISICO'S

Beide ontwikkelingen spelen in op de volgende kansen:

- Toevoegen van woningen in Geldrop
- Toevoegen ander woningaanbod in de wijk
- Stimuleren doorstroming in de wijk
- Vergroten leefbaarheid in de wijk
- Betrekken wijk in de ontwikkeling

Daarbij zijn de volgende risico's gedefinieerd:

- Disbalans in de wijk door te veel sociaalprogramma. Beheersmaatregel: Gezamenlijk plan van aanpak opstellen om Gezonde wijkbalans en gemeenschapsversterking te ontwikkelen
- Ruimtelijke procedures. Beheersmaatregel: Zorgvuldig participatietraject
- Financiële haalbaarheid. Beheersmaatregel: Tijdens 100 dagen traject rekenen en tekenen gelijk op laten lopen zodat meteen inzichtelijk wordt waar het knelt en e.a. op elkaar kan worden afgestemd.
- Vertraging. Beheersmaatregel: Door op voorhand een realistische planning op te stellen aan de hand van de beschikbare capaciteit van betrokken personen is het risico op vertraging beperkt

9. BIJLAGEN

1. Parkeerbalans per mail Bureau Buitenruimte d.d. 10-3-25
2. Rekenmodel parkeertelling Bureau Buitenruimte in Excel d.d. 10-3-25
3. Stedenbouwkundige analyse v3 d.d. 14-05-25
4. KLIC-melding

Dit document is samengesteld in samenwerking met:

