

Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 25 augustus 2025
Tijd 19.30 – 22.45 uur
Locatie 't Plein
Voorzitter P. Kuijken
Commissiegriffier R. Cuijten

Aanwezigen I. van Hooff, P. de Ruiter-Danhof en P. v.d. Eijnden (CDA), D. van Weert, H. Dielis en S. Yarangumeli (DGG), M. Leenders en M. Mulder-Staaijen (VVD), H. Meulendijk-v.d. Pasch en A. v. Hoof (DPM), I. Koopmans en S. Wessels (GroenLinks), T. van Happen en E. Kuenen (D66), D. Jansen en M. Verdouw (SAMEN), P. Elsendoorn en B. Oortwijn (PvdA)

Afwezig E. Ketelaars (DGG)
Ambtelijk aanwezig M. Groenestein (agendapunt 5 en 7)
V. Rovers (agendapunt 8)
Extern aanwezig Mevrouw I. Leermakers (agendapunt 5)

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en geeft de berichten van verhindering door. E. Ketelaars (DGG) is verhinderd en wordt vervangen door S. Yarangumeli. Portefeuillehouder H. van de Laar is verhinderd en wordt vervangen door burgemeester J. van Bree.

1.2 Vaststellen agenda

Er zijn geen voorstellen tot wijziging van de agenda ontvangen, deze wordt conform vastgesteld.

1.3 Vaststellen verslag Commissie Ruimte van 3 juni 2025

Er zijn geen wijzigingen op het verslag ontvangen, het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

1.4 Vragen en mededelingen

Op verzoek van Groenlinks beantwoordt de portefeuillehouder Godfried van Gestel de artikel 36 vragen over flexwoningen in Mierlo die door hun zijn gesteld mondeling (de beantwoording is bij het verslag gevoegd).

Portefeuillehouder Frans Stravers heeft een mededeling over VVV i-point en portefeuillehouder Godfried van Gestel over WOKT (beide mededelingen zijn bij het verslag gevoegd).

2 Oordeelsvorming

2.5 Ruimtelijk perspectief Geldrop-Mierlo (RV GM2025-2831161)

Het Ruimtelijk Perspectief is het strategische instrument waarmee we de woningbouwopgave van Geldrop-Mierlo ruimtelijk vormgeven. Het is een ruimtelijke vertaling van de eerder vastgestelde Visie Geldrop-Mierlo 2044 en geeft concrete ruimtelijke keuzes, kaders en ontwikkelingen. Daarmee legt dit perspectief een fundament onder toekomstige gebiedsontwikkelingen, beleidsvorming en samenwerkingsafspraken.

Het agendapunt wordt met een presentatie toegelicht door mevrouw Leermakers van Raadhuis Advies.

Het agendapunt wordt besproken en de vragen beantwoordt.

Toezeggingen wethouder Van Gestel:

- Gekeken wordt wat nu precies de status van dit programma of stuk is onder de Omgevingswet.
- Over ongeveer 4 weken komt er meer duidelijk/inzicht over de DDV en de toekomst van Dorpsstraat 210.
- Volgende maand meer informatie over beeldkwaliteit en hoe Geldrop-Mierlo er over 20 jaar uit zal zien.
- Eind 2025 zal de wethouder de commissie informeren over het afwegingskader kavelsplitsing
- Het voorstel wordt op een aantal punten tekstueel aangepast en een aantal zaken expliciet benoemd.
- Er komt een overzicht met de jaarlijkse kosten van de externe onderzoeken/rapporten specifiek gericht op het ruimtelijk perspectief.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raad op 15 september 2025 als bespreekstuk.

2.6

Beslissing op Bezwaar- Voorkeursrecht Mackenziestraat (RV GM2025-2474129)

Op 31 maart 2025 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op de locatie Mackenziestraat 4. Ten aanzien van dit raadsbesluit zijn 3 bezwaren ontvangen. De adviescommissie voor bezwaarschriften heeft de 3 bezwaren beoordeelt en een advies gegeven over de bezwaren. De gemeenteraad dient als bevoegd orgaan een beslissing op de bezwaren te nemen.

Wethouder Van Gestel geeft een korte toelichting op het agendapunt.

Toezegging wethouder Van Gestel:

Hij komt schriftelijk terug op de vraag over de bomenkap en handhavingstraject.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raad op 15 september 2025 als hamerstuk.

2.7

Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen (RV GM2025-2586543)

Op 7 februari 2022 is het raadsbesluit rondom de zelfbewoningsplicht vastgesteld in de vorm van een anti-speculatiebeding, waarbij een termijn van drie jaar werd gehanteerd. In december van datzelfde jaar is de Doelgroepenverordening vastgesteld, waarin voor betaalbare koopwoningen een instandhoudingstermijn van zeven jaar is opgenomen.

Wij willen de regels rondom de zelfbewoningsplicht in lijn brengen met de Doelgroepenverordening. Door deze afstemming ontstaat er één heldere en eenduidige beleidslijn binnen de gemeente, waarmee duidelijkheid wordt geboden aan zowel kopers als ontwikkelaars, en wordt bijgedragen aan de bescherming van betaalbare koopwoningen voor de beoogde doelgroep. Het raadsbesluit van 7 februari kan hiermee worden ingetrokken.

Wethouder Van Gestel geeft een korte toelichting op het agendapunt

Het agendapunt wordt besproken en de voorzitter komt tot de conclusie dat het stuk wordt teruggenomen, zodat de vragen en opmerkingen die er gesteld/gemaakt zijn kunnen worden verwerkt. Het agendapunt zal op een later moment terugkomen in de commissie Ruimte.

2.8

Ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen (RV GM2025-2648862)

De Metropoolregio Eindhoven (MRE) heeft een ontwikkelvisie opgesteld voor het Landgoed Gulbergen. Op 28 februari 2024 is de ontwikkelvisie "*Landschapspark Landgoed Gulbergen, wensbeeld voor een nieuw regionaal stadspark in de Brainportregio*" vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de MRE. Deze Ontwikkelvisie van de MRE is de aanleiding dat ook de twee grondgebied gemeentes de voorgestelde ontwikkelingen beoordelen aan de hand van de gemeentelijke visies van Nuenen en Geldrop-Mierlo. Deze leiden tot een eigen ontwikkelrichting, die nu ter besluitvorming voorligt.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken en alle vragen beantwoordt door burgemeester Van Bree.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raad op 15 september 2025 als hamerstuk.

3.

Algemeen

3.9

Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 22.45 uur

Vastgesteld in de vergadering van 29 september 2025.

R. Cuijten
Commissiegriffier

P. Kuijken
Voorzitter

Ten behoeve van de Commissie Ruimte

Datum commissie: 25 augustus 2025

Voor wethouder: Frans Stravers

Onderwerp : Nieuwe VVV i-point

Eerdere besluitvorming in de raad

nvt

Mededeling

Vanaf deze zomer is er een nieuw VVV i-point geopend in Mierlo. Bij restaurant Den Heuvel (Heuvel 2) kunnen deze zomer recreanten en toeristen terecht en krijgen tips over leuke uitjes in onze gemeente.

Dit nieuwe VVV i-point is het tweede in onze gemeente. In Geldrop is hotel Nijver al langer een informatiepunt voor bezoekers. Restaurant De Koffer in Mierlo is al een tijdje geleden gestopt als VVV i-point en omdat ondernemers in Mierlo toch ook behoefte hadden aan een VVV is dit nieuwe punt geopend.

Let wel, het VVV i-point is van tijdelijk aard. Stichting Villagemarketing en de gemeente werken achter de schermen aan de oprichting van een 'Brandstore'; een winkel waar niet alleen informatie te verkrijgen is maar bijvoorbeeld ook leuke streekproducten te koop zijn.

Wanneer komt dit onderwerp terug op de agenda?/praat ik u verder bij?

nvt

Mededeling commissie Ruimte 25 september 2025 over WOKT

Er is een landelijke subsidieregeling, Woningbouw op korte termijn, in de zomerperiode uitgezet. Deze heeft betrekking op investeringen in infrastructuur, die nodig is voor de woningbouw. Op dit moment zijn wij bezig om een aanmelding voor te bereiden, aangezien die eind deze maand moet zijn ingediend. De formele regeling moet nog worden opgesteld en zal naar verwachting in 2026 leiden tot een definitieve aanvraag, die wel moet overeenkomen met de huidige aanmelding.

Bij deze voorbereiding maken we met name gebruik van bestaande plannen. Op dit moment bereiden we een aanmelding voor waarin we de volgende plannen willen opnemen:

1. De aanpassing van Bogardeind, van snelweg tot Laan der Vier Heemskinderen. Het gaat dan om het noordelijke deel (flessenhals) om een verbreding van wegprofiel met o.a. fietsstraten en parkeervoorzieningen voor de beoogde woningbouw + een eenzijdig fietspad op het zuidelijk deel van het Bogardeind tussen de McDonalds en Emopad) + aanpassing van de aansluiting 34 Geldrop op de A67;
2. Ontsluiting Luchen, zoals ovonde en bijbehorende infrastructuur. Ook kijken we hier naar de verbreding van het fietspad op de route Aardborstweg/Wolfsberg en eventueel de aanleg van de busbaan Mierloseweg (wegvak Grote Bosweg-Dwarsstraat);
3. Aanleg HOV-5, via Gijzenrooiseweg en Laan der Vier Heemskinderen richting Coevering.

Uiteraard hopen we dat we dit voor elkaar gaan krijgen en we gaan hier ons uiterste best voor doen. We zullen u later dit jaar, in de vorm van een Raadsinformatiebrief, informeren over de uitkomsten hiervan.

Schriftelijke vragen

(ex. Artikel 36 RvO)

Registratie: 2025.36.035

Datum: 20 augustus 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Paul Elsendoorn (PvdA) en Simon Wessels (GroenLinks)

Onderwerp: Stand van zaken flexwoningen te Mierlo

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Waarom staat in het Eindhovens Dagblad van 16 augustus 2025 dat het college aan de Goorsedijk in Mierlo geen flexwoningen meer wil laten verschijnen? En waarom is dit niet eerst met de raad besproken?
2. Als het bericht klopt, waarom geeft u dan geen invulling meer aan het verzoek van de raad om snel een aantal flexwoningen te laten realiseren?
3. Volgens de krant vindt de wethouder dat het WoonSt-initiatief een manier is om sneller duurzame en betaalbare woningen te bouwen. Denkt de wethouder echt dat Woonst-woningen er sneller kunnen staan dan flexwoningen?
4. Ook weer volgens de krant wil het college eerst een gebiedsvisie opstellen en verwacht de wethouder dat de visie dit najaar al klaar is. Nu verwachtte het college ook om rond de zomer van 2024 een eindrapportage flexwoningen aan de raad te presenteren. Dat rapport is er nog niet. Waarom niet?
5. Wordt met het eerst opstellen van een gebiedsvisie het realiseren van woningen niet enorm vertraagd?
6. Is er al een intentieovereenkomst met Compaen en zo ja, wordt deze weer ongedaan gemaakt?

**Toelichting:**

De raad heeft het college meerdere malen gevraagd om meer woningen, zo snel mogelijk. Het plaatsen van flexwoningen zou een goede bijdrage kunnen leveren aan de behoefte aan woningen.

Op basis daarvan heeft uw college op 24 oktober 2023 een presentatie gegeven over een onderzoek naar een geschikte locatie voor flexwoningen. Gemeld werd dat drie locaties waren onderzocht en dat één daarvan als beste naar voren kwam. Een locatie in Mierlo. De wethouder gaf toen aan ermee verder te willen gaan. De grond is toen al aangekocht.

Op 21 maart 2024 heeft GroenLinks vragen gesteld over de stand van zaken: *“Wanneer komen die flexwoningen er nu?”*.

U heeft toen geantwoord dat u drie scenario's zou opstellen en een intentieovereenkomst met Compaen zou opstellen. U was van plan om rond de zomer van 2024 een eindrapportage aan de raad beschikbaar te stellen.

En nu vernemen we, anderhalf jaar later, uit de krant dat u de flexwoningen “minder dringend” vindt.

Wij zijn voorstander van het plaatsen van flexwoningen omdat we denken dat dat snel in een dringende behoefte kan voorzien. Dat het college het plan om flexwoningen aan de Goorsedijk te realiseren lijkt te laten vallen, achten wij ongewenst en zeer nadelig voor de burgers die dringend op een flexwoning staan te wachten.

Datum beantwoording: 22 augustus 2025

Antwoord:**Vraag 1,2 en 4**

In het krantenbericht staat NIET dat er geen flexwoningen meer komen. Er staat dat het bouwen van flexwoningen door tijdsverloop minder urgent is geworden en zo is het ook door de wethouder bedoeld. Sinds de aankoop van het perceel aan de Goorsedijk zijn er dingen veranderd die we ook in de besluitvorming willen betrekken. Met de komst van de mogelijkheden tot het bouwen van WoonSt-woningen in deze regio hebben we waarschijnlijk een goed alternatief voor de flexwoningen zoals die door de Rijksoverheid worden aangeboden. WoonSt heeft ook de voorkeur van Compaen die de flexwoningen moet gaan verhuren. Daarnaast zijn er ook andere plannen in dit gebied (zie o.a. de ontwikkelingen en wensen van Mifano) die het noodzakelijk maken om de oorspronkelijk ideeënvorming nog eens tegen het licht te houden voordat we overgaan naar definitieve besluitvorming. Om die redenen heeft het college opdracht gegeven tot het formuleren van een Gebiedsvisie die naar verwachting binnen enkele maanden klaar is. Hiermee kan ook gekeken worden naar de infrastructuur van wegen.

**Vraag 3**

De WoonSt-woningen aan de Waag in Mierlo zijn binnen 8 maanden gebouwd. De meeste tijd gaat altijd zitten in de plan- en besluitvorming; dat geldt voor flexwoningen maar ook voor permanente bouw. WoonSt is dan vervolgens een van de concepten die snel gerealiseerd kan worden.

Vraag 5

Nee, omdat er inmiddels meer ideeën lijken te zijn waardoor er zich ook meer kansen aanbieden.

Vraag 6

Nee

Daarnaast willen we er op wijzen dat we met de Stayy (voorheen NH-hotel) en Josephinehof Ook al vormen van flexwonen hebben in Geldrop-Mierlo. Ook de huisvesting van de Oekraïense vluchtelingen is een vorm van flexwonen.