

Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 9 februari 2026
Tijd 19.30 – 23.15 uur
Locatie 't Plein
Voorzitter P. Kuijken
Commissiegriffier R. Cuijten

Aanwezigen I. van Hooff, P. de Ruiter-Danhof en P. v.d. Eijnden (CDA), H. Dielis, E. Ketelaars en D. v. Weert (DGG), M. Mulder-Staaijen en J. Leenders (VVD), H. Meulendijk-v.d. Pasch en T. Meulendijks (DPM), I. Koopmans en S. Wessels (GroenLinks), T. van Happen en R. Bemelmans (D66), D. Jansen en E. Kuenen (SAMEN), P. Elsendoorn en C. v.d. Beld (PvdA),

Afwezigen A. van Hoof (DPM) en G. van Nunen (Sociaal Geldrop-Mierlo)

Ambtelijk aanwezig R. Morskate (agendapunt 5), J. Kantelberg en R. Smolders (agendapunt 6), S. Olschewsky (agendapunt 7)

Extern aanwezig De heren Broekman, Verbeek, Raymakers en Loos (insprekers agendapunt 5), de heer Loodijk van buro LOS (agendapunt 7)

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en deelt mee dat mevrouw Van Nunen (Sociaal Geldrop-Mierlo) en de heer Van Hoof (DPM) verhinderd zijn en dat de heer Van Hoof vervangen wordt door de heer Meulendijks.

1.2 Vaststellen agenda

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

Tijdens de vergadering wordt alsnog besloten om agendapunt 9: Initiatiefvoorstel GroenLinks Beleidsregel woning- en kavelsplitsing Geldrop-Mierlo 2026 naar voren te halen en te behandelen na agendapunt 6.

1.3 Vaststellen verslag Commissie Ruimte van 12 januari 2026

Er zijn geen wijzigingen, het verslag wordt conform vastgesteld.

1.4 Vragen en mededelingen

Er zijn geen mededelingen van de portefeuillehouders.

SAMEN heeft mondelinge vragen over de actuele stand van zaken van de ruimtelijke dossiers: locatie slachthuis, 380 kV-tracé en woonwagenbeleid. De vragen worden door wethouder Stravers en Van Gestel beantwoord en zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd.

2 Oordeelsvorming

2.5 Kaders Luchen Oost

De raad wordt aan de voorkant bij de ontwikkeling van Luchen Oost betrokken om tot een toekomstbestendig, ruimtelijk en financieel haalbaar plan te komen. De kaders geven richting aan de uitwerking van het stedenbouwkundige plan en zijn aanvullend op de eerder door uw raad vastgestelde beleidskaders die van toepassing zijn op de locatie.

De heren Broekman, Verbeek, Raymakers en Loos spreken in bij dit agendapunt, hun insprekreacties zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken en er wordt voldoende input gegeven, naar voren komt dat het plan nog niet klaar is voor besluitvorming en dat er een goed participatieplan moet komen

Conclusie voorzitter:

Het voorstel wordt, gelet op de participatie, aangehouden en wordt dus niet aan de raad van 9 maart voorgelegd.

2.6

Aankoop Nettoramapand

Al vanaf 2008 heeft de gemeente plannen voor de herontwikkeling van het centrum. Een van de belangrijkste locaties in het centrum betreft het Marktpllein waar de twee supermarkten (Albert Heijn en Nettorama) liggen. Tot op heden is plan vorming met de markt voor deze locatie niet van de grond gekomen. Mede daarom heeft de gemeente in 2020 gezocht naar financiële middelen om onder andere deze ontwikkeling van de grond te trekken. In 2021 is subsidie ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls. In de subsidieaanvraag is rekening gehouden met sloop (en nieuwbouw) van het Nettoramapand. Recent is er met een ontwikkelcombinatie (Rialto/Whoon) een intentieovereenkomst gesloten om de kans rijkheid van herontwikkeling van dit gebied samen te gaan onderzoeken. Uw raad heeft hierover op 8 december j.l. nog de kaders bepaald waarbinnen dit onderzoek plaats dient te vinden geactualiseerd. De ontwikkelaar heeft gelijktijdig met het sluiten van de intentieovereenkomst een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van het Nettoramapand. Op dit pand heeft uw raad eerder een voorkeursrecht gevestigd. Voor een eventuele aankoop van het Nettoramapand door Rialto/Whoon dient de gemeente ontheffing te verlenen. Rialto/Whoon heeft in het kader van het onderzoek het Nettoramapand nu bij de gemeente aangeboden om deze te verwerven.

Er zijn schriftelijke vragen gesteld over dit agendapunt door D66, SAMEN en DGG, deze vragen zijn schriftelijk beantwoordt, deze beantwoording is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken en de vragen beantwoordt door wethouder Van Gestel, de heren Smolders en Kantelberg.

Er zijn nog enkele vragen en wethouder Van Gestel zegt toe dat hij in gesprek gaat met de DGG en SAMEN hierover. Ook gaat hij in gesprek met bewoners van de wijk Skandia en Hulst over de verplaatsing van de supermarkt.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 9 maart als bespreekstuk.

3.

Informerend

3.7

Presentatie Ontwikkelperspectief Goorsedijk (presentatie)

De verschillende opgaven die samenkomen in het gebied rond de Goorsedijk in Mierlo vragen om een samenhangend toekomstbeeld voor het gebied. In 2025 is de gemeente daarom samen met ontwerp bureau LOS begonnen met het opstellen van de (ruimtelijk) ontwikkelperspectief. Afgelopen najaar hebben er twee bijeenkomsten plaatsgevonden met inwoners en andere betrokkenen in dit gebied. Op grond van de opgehaalde input is er een voorkeursvariant opgesteld die de basis vormt voor het Ontwikkelperspectief Goorsedijk.

In maart willen we het concept-ontwikkelperspectief met inwoners en betrokkenen uit het gebied bespreken. Vooraf hieraan willen we uw raad/commissie meenemen in het proces tot nu toe en de opgestelde voorkeursvariant toelichten. Vervolgens zal in het voorjaar het (concept) ontwikkelperspectief beeldvormend aan de commissie worden voorgelegd. Vaststelling van het Ontwikkelperspectief Goorsedijk door uw raad is voorzien na de zomer van 2026.

Er wordt een presentatie gegeven door de heer Loodijk van bureau LOS.

Naar aanleiding van de presentatie worden diverse vragen gesteld. De vragen worden beantwoord door wethouder Van Gestel.

Nadat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie bedankt de voorzitter de heer Loodijk voor zijn presentatie.

Conclusie voorzitter

Het stuk komt nog terug, nadat er verdere participatie is geweest.

3.8

GGA Strabrechtseheide

De commissie wordt geïnformeerd over de voortgang van het provinciale GGA-traject Strabrechtseheide.

Door tijdgebrek is dit agendapunt niet behandeld. Eventuele vragen en opmerkingen kunnen schriftelijk worden ingediend.

3.9

Initiatiefvoorstel GroenLinks Beleidsregel woning- en kavelsplitsing Geldrop-Mierlo 2026 (presentatie)

De heer Wessels van GroenLinks verzorgd de presentatie.

Het agendapunt wordt besproken, wethouder Van Gestel geeft aan dat dit 10 februari in het college behandeld wordt.

Conclusie voorzitter:

Het is aan GroenLinks om het voorstel al dan niet te agenderen voor de raadsvergadering van 9 maart 2026.

4

Algemeen

4.10

Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 23.15 uur

Vastgesteld in de vergadering van 8 april 2026.

R. Cuijten
Commissiegriffier

P. Kuijken
Voorzitter

Vragen Commissie

Commissie en datum: Commissie Ruimte 9 februari 2026

Datum indienen vragen: 9 februari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Erik Kuenen, SAMEN

Onderwerp: Stand van zaken ruimtelijke dossiers

Het college / ~~de burgemeester~~* wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/~~schriftelijk~~* te beantwoorden:

1. Locatie Slachthuis
Kan het college aangeven wat de huidige status is van de locatie Slachthuis en welke scenario's of ontwikkelrichtingen zijn op dit moment in beeld voor deze locatie?
2. 380 kV-tracé
Kan het college aangeven wat de actuele stand van zaken is rondom het 380 kV-tracé binnen of nabij onze gemeente en welke varianten of tracés zijn momenteel in beeld en wat is de rol van de gemeente hierin?
3. Woonwagengebeleid :
Kan het college aangeven wat de huidige stand van zaken is van het woonwagengebeleid binnen de gemeente?

Toelichting:

Het burgercommissielid verzoekt het college deze vragen mondeling te beantwoorden tijdens de commissie Ruimte.

Datum beantwoording:

Antwoord:

Vraag 1: Locatie Slachthuis

Voor de achterzijde zijn we bezig om een uitgifte-protocol op te stellen. De voorzijde is als een van de mogelijke locaties in beeld als alternatieve locatie voor de vestiging van de Gamma.

Vraag 2: 380 kV-tracé

Van 16 mei 2025 tot en met 26 juni 2025 lag de conceptversie van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (concept-NRD) voor de 380 kV-netuitbreiding Maasbracht–Eindhoven ter inzage. De hoeveelheid reacties was groot dus heeft de beantwoording en opstellen van de reactie- nota even op zich laten wachten. De ontvangen reacties en adviezen zijn meegenomen voor het vaststellen van de definitieve NRD.



Uit de reacties zijn 2 nieuwe varianten toegevoegd aan de tracé alternatieven, echter deze zijn beiden niet gelegen in onze gemeente. Het betreft de verbinding tussen de westelijke en midden route (tracé) ten zuidwesten van Someren en een verbinding tussen het midden- en oostelijke route (tracé) ten westen van de Groote Peel.

Vraag 3: Woonwagenbeleid

De gemeente heeft elke 6 weken een afspraak ingepland met de klankbordgroep. In de klankbordgroep wordt iedere woonwagenlocatie vertegenwoordigd. Op deze manier blijven we met elkaar in gesprek en kunnen we gemakkelijk samenwerken. Op dit moment wordt er een locatiescan uitgevoerd. Hiervoor worden, samen met de klankbordgroep, enquêtes afgenomen bij de woonwagenbewoners om te onderzoeken of er op de locaties standplaatsen gecreëerd kunnen worden.

Daarnaast zijn we ons aan het verdiepen in het toewijzingsbeleid dat Wooninc. nu hanteert. We kijken of dit toewijzingsbeleid ook past in Geldrop-Mierlo. Ook dit doen we samen met de klankbordgroep.

Betreft: Kaders Luchen Oost

Geachte voorzitter en overige leden van de Commissie Ruimte,

Familie Raijmakers - van Vlokhoven, eigenaar van de percelen Oudvensestraat 1-3 alhier, hebben mij verzocht namens hen het woord te voeren over de Kaders Luchen Oost.

Ik zal me willen beperken tot een tweetal onderwerpen:
het tot op heden doorlopen proces en het aandeel sociale huur.

Het doorlopen proces

Inmiddels is de familie ruim vijf jaar in gesprek met de gemeente over realisatie van de tweede hoofdontsluiting Luchen alsmede ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen van Raijmakers. De familie heeft geld noch moeite gespaard om mee te denken in het collectief belang, talloze ontwerpen gemaakt, buurtbijeenkomsten belegd en draagvlak in de buurt verkregen voor beperkt gestapelde bouw.

Vervolgens ziet men zich onlangs geconfronteerd met uitingen van de ontwerpen hebben geen status, ambtelijke toezeggingen hebben geen waarde, verslagen ontbreken etc. etc... De familie heeft in goed vertrouwen met de gemeente naar oplossingen gezocht en wenst ook op deze wijze behandeld te worden c.q. te blijven en niet neergezet te worden als een ontwikkelaar die alleen het eigen belang nastreeft. De familie vertrouwt op een goede voortzetting van de samenwerking waarbij er over en weer begrip is voor elkaars gerechtvaardigde belangen.

Het aandeel sociale huur

Zoals uit de inleiding van het stuk Kaders Luchen Oost blijkt is het stellen van kaders noodzakelijk indien en voorzover bestaand beleid niet passend te maken is binnen een specifiek plangebied, hier Luchen Oost.

Het was ook duidelijk dat het initiële plan financieel niet haalbaar was. Daarnaast dwingen de ontwikkelingen op de woningmarkt gemeenten tot het vinden van passende oplossingen om aan de toegenomen woonvraag te voldoen.

Geen gemakkelijke opgave, dat mag gezegd worden.

Standaard beleid is de regionale woondeal waarbij o.m. bepaald is dat van de te bouwen woningen minimaal 30% sociale huur en 67 % betaalbaar is. Het hoeft geen betoog dat indien het percentage sociale huur nog verder wordt verhoogd de financiële haalbaarheid van het project steeds verder onder druk komt.

Dat houdt dan vervolgens in dat men naast slim combineren of de kosten sterk beperkt, door bijvoorbeeld kwantiteit boven kwaliteit te stellen, of de gemeentelijke grondwaardes probeert te verhogen o.m. door binnen het plangebied Hoogbouw op gemeentegrond te realiseren.

In dit project ziet men een combinatie van beide. Echter door in dit project zelfs ruimte te laten om meer sociale huur dan de woondeal vereist te realiseren, voert met de financiële druk op het project nog verder op. De noodzaak hiervan wordt niet nader onderbouwd, het kan hier een inhaalslag betreffen of het voor andere projecten mogelijk te maken juist minder sociale huur toe te staan. Feit is wel dat binnen Luchen Oost verdere afbreuk van een kwalitatieve ontwikkeling dreigt.

Hierdoor komt de ontwikkeling steeds verder af te staan van het dorpse karakter van deze locatie in Mierlo.

Op de recent door uw raad vastgestelde visie Geldrop - Mierlo 2044 is al eerder door één van de insprekers gewezen.

Kortom, verzocht wordt het aandeel sociale huur binnen dit plangebied neerwaarts bij te stellen tot het minimaal zoals vastgelegd in de regionale woondeal.

Geachte leden van de Commissie Ruimte,
ik dank u voor uw aandacht.

Peter Loos-van de Kerkhof
Namens familie Raijmakers

De griffie wordt verzocht dit stuk aan te hechten aan de verslaglegging van deze commissievergadering.

Inspraak Commissie Ruimte 09 februari 2026 ter voorbereiding besluitvorming Raad 9 Maart 2026.

Betreft: Kaders Luchen Oost

Geachte voorzitter en overige leden van de Commissie Ruimte,

Mijn naam is Freek Raijmakers, eigenaar en bewoner van Oudvensestraat 1, in de kaders omschreven als bouwveld 4 (Zuidoost).

Op 26 augustus 2024 hebben wij uw commissie ook al eens toegesproken over de voorgenomen ontwikkelingen aan de Oudvensestraat 1.

We attendeerden u als commissielid er destijds op dat, terwijl we in intensief overleg met de gemeente waren, wij volstrekt in het ongewisse werden gelaten over de stedenbouwkundige uitkomst van genoemde TAM IMRO procedure.

Wellicht, ondanks alle dossiers die uw aandacht vragen, herinnert u zich dat nog.

Natuurlijk hadden we destijds bezwaar kunnen maken, maar wij vonden de voortgang m.b.t. de tweede ontsluitingsweg - u weet wel - door onze tuin en het perspectief om op termijn te kunnen ontwikkelen, zwaarder wegen dan het voeren van procedures tegen onze gemeente. Dus coöperatie in plaats van confrontatie.

Naast het maken van een compliment aan de gemeente voor de samenwerking met onze familie, hebben wij de gemeente ook opgeroepen ambtelijk en bestuurlijk aandacht te blijven houden voor de voortgang.

Met de uitbreiding van het plangebied van Oudven naar Luchen Oost ontstaat er een breder ontwikkelperspectief en een bredere integrale kijk op het gebied. Daarvoor is natuurlijk begrip, maar daarin schuilt ook het gevaar dat er op onderdelen van het plan, bij ons, te weinig vooruitgang wordt geboekt. Dit ondanks de nieuw aangetrokken projectleider die voortvarend aan de slag gaat, maar dan weer niet – begrijpelijkerwijs - de volledige overleghistorie met familie Raijmakers kent.

Dat speelt ons nu parten bij de noodzakelijke grondruil en de exacte situering van de ontsluitingsweg.

Grondruil t.b.v. ontsluitingsweg

Wij roepen de gemeente op haast te maken met de grondruil die noodzakelijk is om de ontsluitingsweg te kunnen realiseren. Kom met een redelijk aanbod en niet met de stelling “de grond is als weg afgewaardeerd en deze afwaardering gebruiken we om de benodigde grond nu in handen te krijgen”. Dat mag niet het resultaat zijn van de onderlinge samenwerking.

Het is toch volstrekt redelijk elkaar te vinden in een grondruil, waarbij wij onze tuin qua oppervlakte zo goed mogelijk in stand houden? Dat hoeft niet met gesloten beurzen, maar moet voor ons wel betaalbaar blijven.

Realisatie van de weg is een ingrijpende verslechtering van onze directe woonomgeving. Ook dat is de gemeente bekend en blijkt des te meer uit de forse afwaardering van de WOZ-waarde van onze woning in 2024. Terwijl de omliggende woningen stijgen met gemiddeld met 8 % is onze WOZ waarde gedaald met 12%, per saldo dus een afwaardering van 20 % hetgeen overeenkomt met € 212.128!

Nemen we vervolgens ook de afwaardering van Oudvensestraat 3, het huis ouders mee, dan is de afwaardering van het geheel € 325.784,- Het lijkt me dat dit dient te worden meegenomen in de voorgenomen grondruil.

Wij wonen daar en zullen de toenemende overlast voor lief moeten nemen maar toch niet op voorwaarde dat wij een groot deel van onze tuin voor een habbekrats opgeven.

Bijgaand een verbeelding van een door ons voorgestelde grondruil, onze directe woonomgeving en de weg.

Exacte positionering van de weg

Dat de gemeente financieel optimaliseert binnen haar eigen gebied is begrijpelijk, zij dient daarbij echter ook oog te houden voor de te respecteren belangen van de partij waarmee ze de ontwikkeling mogelijk maakt, onze familie.

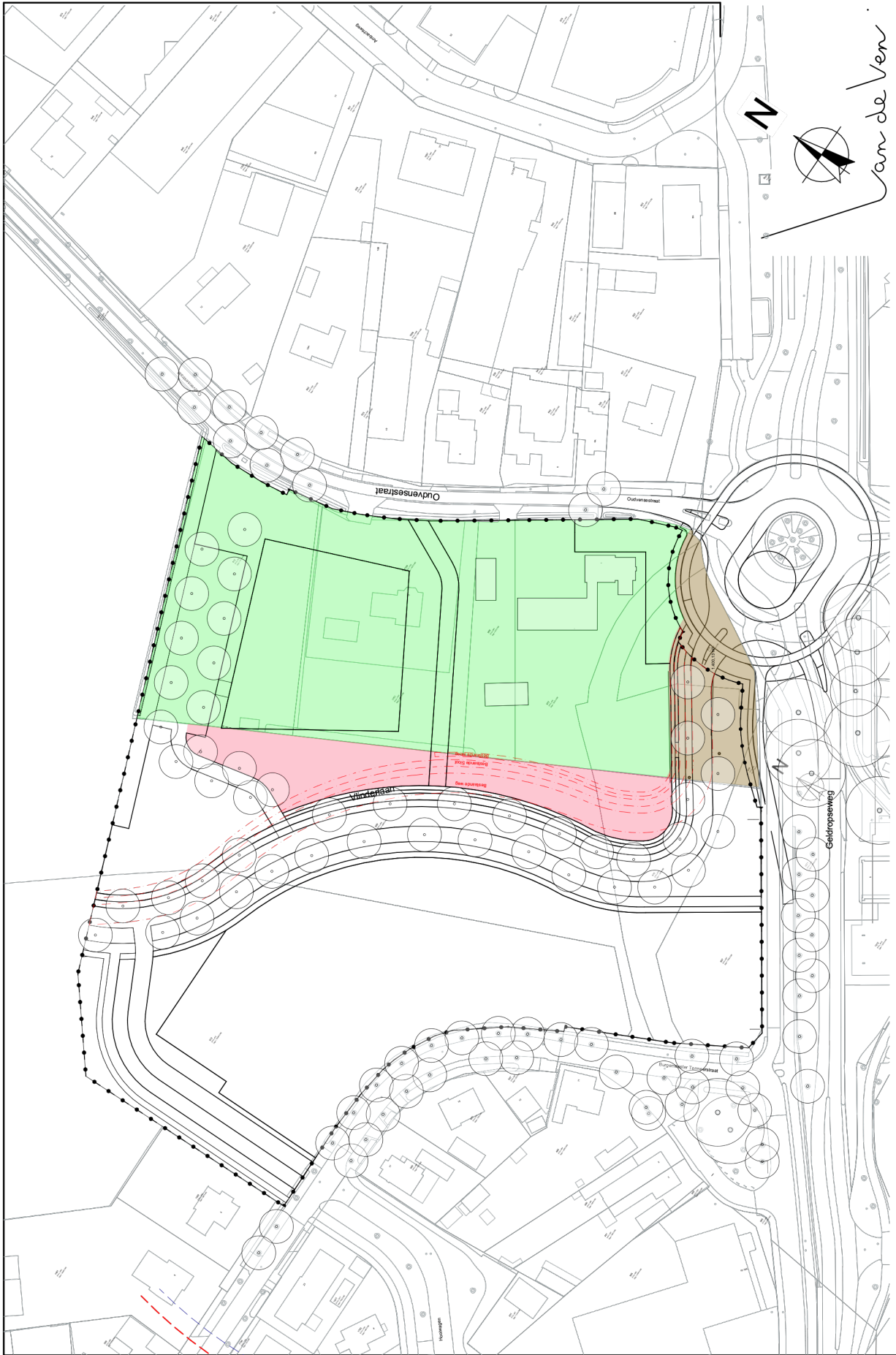
Wij roepen de gemeente op welwillend te kijken naar opschuiving van de weg zoals verbeeld. Eerder is al gebleken dat er verkeerstechnisch geen bezwaren zijn. Het financiële perspectief van de gemeente, meer uitgeefbare grond, speelt hier maar mag ons inziens niet ten koste gaan van ons woon- en leefklimaat.

Kortom, leden van de Commissie Ruimte, als beeldspraak laten we nu samen met de gemeente de middenweg hierin vinden om daarmee enerzijds een verkeersveilige tweede hoofdontsluiting voor Luchen te realiseren en anderzijds een mooie stedenbouwkundige afronding van Oudven.

Wij hebben er samen met u het volste vertrouwen in dat dat gaat lukken!

Dank voor uw aandacht,

De griffie wordt verzocht dit stuk aan te hechten aan de verslaglegging van deze commissievergadering.



SO-01c

24.020

16-07-2025 02-12-2025 03-12-2025

VAN DE VEN ARCHITEKTEN

van de Ven

Inspiraakreactie Commissie Ruimte 09 februari 2026

Onderwerp : Kaders Luchen Oost

Geachte voorzitter en overige leden van de commissie Ruimte.

Mijn naam is Hans Verbeek, inwoner van Mierlo aan de Burgermeester Termeerstraat 34.

Ik maak gebruik van mijn spreekrecht omdat ik me zorgen maak, zorgen over de kaders die nu meegegeven worden voor de ontwikkelingen in Luchen Oost.

Ik zal kort ingaan op:

- Participatie
- Hoogbouw versus gestapelde bouw
- Visie Geldrop Mierlo 2044
- Het Eindhovens kanaal
- Verkeer en infrastructuur

In de kaderstelling wordt afgeweken van de stedenbouwkundige opzet die we elders in Luchen aantreffen. Het dorpse karakter wordt daarmee doorbroken.

Eerder is al besloten tot uitbreiding van het sportcomplex, maar nu ligt er ook nog een kaderstelling die hoogbouw langs het kanaal mogelijk zal moeten maken, een verdere aantasting van ons dorpse karakter.

Participatiemoment- gestapelde bouw-hoogbouw

In het voorliggende stuk wordt geschreven over een participatiemoment. Op de bijeenkomst op 10 januari 2024 ging het primair over het sportpark Oudven, Luchen 3b en de ontsluiting. Op die bijeenkomst is een enquête afgenomen hoe de ontwikkeling eruit zou moeten zien. Uit het participatieverslag blijkt dat 3,3 bouwlagen voorstelbaar waren en geen (vierkant) blok. Er wordt in deze kaderstelling dus expliciet afgeweken van hetgeen uit de enquête is opgehaald.

Tijdens de gemeentelijke participatiebijeenkomst van 18 juni 2024 over Oudven Zuid werden de resultaten van de Tam Imro gepresenteerd, waaronder de gestapelde bouw tegenover de Esso, drie bouwlagen met kap.

Bij de buurtbijeenkomst bij familie Raijmakers op 24 juni 2024 is gestapelde bouw aan het begin van de Oudvensestraat benoemd. Gestapelde bouw, maximaal drie lagen met een kap. Hiervoor bleek draagvlak. Het valt op dat juist dat bouwveld nu leeggelaten wordt.

In deze kaderstelling moet nu hoogbouw op meerdere locaties met maar liefst vijf bouwlagen (ca 17 meter) zonder kap mogelijk worden gemaakt en wel op één of meerdere locaties langs het kanaal!

Hoogbouw ongewenst

Hoogbouw past niet binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Mierlo en moet daarin ook geen plaats krijgen. Woningbouw met twee bouwlagen sluit aan bij de huidige bebouwing en past binnen het lage, open karakter van de omgeving. De nu voorgestelde bouwhoogten langs het kanaal zijn een **disproportionele** ingreep in het gebied, er zullen beslist andere minder

ingrijpende oplossingen zijn om aan de gestegen woonvraag te voldoen en tevens het plan betaalbaar te houden.

Compacte grondgebonden woningbouw en seniorenhofjes bevorderen de doorstroming. Dit sluit beter aan bij de behoefte in Mierlo. Tenslotte is er op andere locaties buiten Mierlo voldoende ruimte beschikbaar om hoogbouw te realiseren. Voor Luchen Oost is dit geen noodzaak.

Visie Geldrop-Mierlo 2044

Recentelijk (2025) heeft de Raad de visie Geldrop-Mierlo 2044 vastgesteld. Hierin zijn Rust, ruimte en groen als erkende kernwaarden van Mierlo benoemd. Niet valt in te zien hoe het nu voorliggende stuk over kaders Luchen Oost zich verdraagt met deze recentelijk door de raad vastgestelde visie. Sterker nog, de visie lijkt in het geheel niet bij de kaderstelling te zijn betrokken. Hoe nu invulling wordt gegeven aan een groene, dorpse woongemeenschap met wonen in relatieve rust binnen hechte gemeenschappen is voor mij een raadsel. Juist nu de voorliggende kaderstelling primair kwantitatief gedreven lijkt en niet vanuit een kwalitatieve behoefte aan een dorps woonmilieu.

Eindhovenskanaal, een waardevol gebied

Het Eindhovens Kanaal is een gebied met hoge ecologische en landschappelijke waarde. De kaderstelling die meerdere hoogbouwobjecten aldaar mogelijk maakt, heeft een forse impact op de natuurbeleving, ecologische kwaliteit en gebruikswaarde van het kanaalgebied. Verdere verstedelijking aldaar is strijdig met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.

Verkeer en infrastructuur

Wij pleiten voor een uniforme wegbreedte voor de Vlinderlaan, conform de rest van het Luchen-plan. Een 30 km/u-zone met een veilige en gestroomlijnde weginrichting, zonder onnodige bochten. Dit vermindert geluid, uitstoot van gassen en verkeersonveiligheid en draagt bij aan een prettige leefomgeving.

Integrale beoordeling

De effecten van woningbouw, sportparkuitbreiding en toegenomen verkeersdruk zijn in totaliteit te bezien waarbij de huidige opzet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving.

Tekortschietende participatie

Begrip kan worden opgebracht voor de voortvarendheid die hier nu wordt nagestreefd echter niet nadat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden met omwonenden en andere belanghebbenden. Daarin is tot op heden onvoldoende in voorzien.

Verzoek

Het nu voorliggende kader waarbij op meerdere locaties langs het kanaal hoogbouw van ca 17 meter zou kunnen worden gerealiseerd verdraagt zich niet met hetgeen uit de enquête tijdens de participatiebijeenkomst is opgehaald. Aanvullende participatie had voorafgaand aan het ter vaststelling van deze kaders plaats moeten vinden en kan niet worden doorgeschoven naar de uitvoeringsfase.

Verzocht wordt dan ook de besluitvorming over de kaders Luchen Oost aan te houden totdat er in goed overleg met omwonenden een participatiebijeenkomst is georganiseerd waarbij omwonenden en overige belanghebbenden zich kunnen uitspreken over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in hun directe leefomgeving.

Ik dank u voor uw aandacht.

Familie Verbeek
Burgemeester Termeerstraat 34
5731 SE Mierlo

Beste commissieleden,

Op 27 juni 2024 zijn wij als bewoners bijgepraat over de voorgenomen plannen voor de inrichting van Luchen Oost. Ik zou graag beginnen te zeggen dat er begrip is voor het feit dat er gebouwd zal gaan worden, dit is dan ook niet het struikelblok. Het plan dat ons anderhalf jaar geleden werd voorgehouden paste in de opzet en bouwstijl van de wijk Luchen. Ruim opgezet, een mix van huur- en koopwoningen en een groene uitstraling.

Zoals ik het recente rapport 'Kaders Luchen Oost' nu lees, is dit een behoorlijk uitgekade versie van hetgeen ons is voorgehouden in 2024 en wel om drie redenen:

1. De aan te sluiten hoofdweg door Luchen Oost op de bestaande Vlinderlaan wordt anders: lees minder ruim ingericht. Dit lijkt voor de eenheid en uniformiteit van de wijk Luchen minder aantrekkelijk.
2. De bouwoppervlakte voor het voorgenomen aantal woningen is verkleind, deze verkleining van het bouwoppervlak is toe te schrijven aan de gemeente. Er wordt lijkt het nu toch geprobeerd om het aantal woningen te realiseren met alle nadelige gevolgen van dien. Deze wijziging zal het aanzien van de wijk en de bestaande Burgemeester Termeerstraat in het bijzonder niet ten goede komen.
3. Er wordt gesproken over hoogbouw tot maximaal vier woonlagen in kwadrant drie. Dit kwadrant grenst aan de Geldropseweg en de Burgemeester Termeerstraat. Ik heb hier drie bezwaren tegen:
 - a. Hoogbouw past mijns inziens niet in de lijn van de bouwstijl van de bestaande wijk Luchen.
 - b. Deze hoogbouw zal gezien de ligging aan de Geldropseweg hét aangezicht worden van de wijk Luchen én Mierlo. Hoogbouw doet geen recht aan de wijk Luchen en de uitstraling van ons dorp.
 - c. Bovenal past het in het geheel niet in lijn van ons eeuwenoude landelijke straatje, de Burgemeester Termeerstraat. We pleiten daarop met klem voor behoudt van het dorpse karakter en vragen u geen hoogbouw te realiseren in de wijk Luchen.

Ik vraag daarom de commissie de laatste plannen in de 'Kaders Luchen Oost' te herzien.

De ons getoonde plannen in juni 2024 doen recht aan de nieuwbouwwijk Luchen, de bewoners van de Burgemeester Termeerstraat én aan ons mooie dorp Mierlo.

Tom Broekman

Burgemeester Termeerstraat 15, Mierlo

Vragen Commissie

Commissie en datum: 9 februari 2026

Datum indienen vragen: 6 februari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Ton van Happen, D66

Onderwerp: RV GM2026-2936029 Aankoop Nettoramapand

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/schriftelijk* te beantwoorden:

1. Kunt u ons (vertrouwelijk) de informatie geven met betrekking tot de eerste modelmatige berekeningen waaruit blijkt dat er tekorten zijn op de exploitatie tot maximaal € 3,5 miljoen, zoals in punt 1.7 bij "argumenten" van het raadsvoorstel is beschreven?
2. Ter voorbereiding op de besluitvorming in de raadsvergadering van 8 december 2025 over de nieuwe kaderstelling herontwikkeling Marktplaats is aangegeven dat marktpartijen (in casu Nettorama en Albert Heijn) gezamenlijk optrekken. Bij punt 1.2 van de kanttekeningen in het raadsvoorstel wordt gemeld dat er nader onderzoek komt naar de toekomst van de AH op de huidige locatie. Dit leidt sowieso tot uitstel van besluitvorming over de totale planvorming.
 - a. Zijn er afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar van AH omtrent uiterste termijnen?
 - b. In hoeverre zijn met het onderzoek gelden vanuit de WBI gemoeid en zijn/worden er door de gemeente hieraan voorwaarden gesteld?
 - c. Waarom is de raad voorafgaande aan de besluitvorming op 8 december 2025 niet geïnformeerd over de optie dat AH mogelijk op de huidige locatie blijft?

** Aangeven wat van toepassing is.*

Indien nodig

Toelichting:

Datum beantwoording:



Antwoord:

1. De modelmatige berekeningen voor vier 'varianten zijn inmiddels vertrouwelijk ter inzage gelegd. Het gaat om 'rekenkundige varianten met en zonder ondergronds parkeren, met meer en minder programma en met en zonder sociale woningbouw.
2. Bij kanttekening 1.2 staat slechts aangegeven dat in de subsidieaanvraag niet uit was gegaan van sloop en nieuwbouw van de AH-locatie. Er is aangegeven dat die extra optie naar aanleiding van het besluit op 8 december ook onderzocht zal worden, maar dat deze variant wel kan leiden tot een extra exploitatietekort waarvoor bij een keuze voor deze variant nog wel financiële dekking moet worden gevonden. Het is nog niet duidelijk of dat binnen de totale financiële kaders van de WBI mogelijk kan worden. Overigens past de variant waarbij de Albert Heijn in zijn huidige omvang blijft zitten ook in de kaderstelling.
 - a. De keuze tussen de varianten zal in de tweede helft van 2026 ter besluitvorming worden voorgelegd. Het extra variant zal in dezelfde periode in samenspraak met de ontwikkelaar worden onderzocht.
 - b. De gemeente en ontwikkelaar maken beide extra kosten voor een extra variant. Voor de gemeente maken die kosten onderdeel uit van de financiële kaders van de WBI. Voor de ontwikkelaar geldt dat die extra kosten moeten worden terugverdiend uit de toekomstige opstalexploitatie.
 - c. De intentieovereenkomst is gericht op een totale integrale herontwikkeling van het Marktpllein inclusief de AH-locatie. Het is echter nog niet duidelijk of en tegen welke condities de AH-locatie verworven kan worden. Voor Albert Heijn is het ook nog niet duidelijk hoe zij met de locatie aan de Eindhovenseweg om willen gaan. Het komende halfjaar zal hier duidelijkheid over moeten ontstaan om vertraging in de planvorming te kunnen voorkomen.

Commissie en datum: 9 februari 2026

Datum indienen vragen: 6 februari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Daan Jansen, SAMEN Geldrop-Mierlo

Onderwerp: RV GM2026-2936029 Aankoop Nettoramapand

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk* te beantwoorden:

1. Woningen en huurcontracten

- Hoeveel woningen maken deel uit van het pand dat de gemeente voornemens is aan te kopen?
- In welke huurcategorieën vallen deze woningen (sociaal, middenhuur, vrije sector)?
- Hoeveel huurcontracten zijn voor onbepaalde tijd en hoeveel voor bepaalde tijd?

2. Huurderspositie en herhuisvesting

- Heeft het college inzicht in de mate van huurbescherming van de huidige huurders (bijvoorbeeld op basis van contractvorm en huurcategorie)?
- Bestaan er op dit moment interne uitgangspunten of beleidslijnen voor herhuisvesting van deze huurders in het kader van herontwikkeling?
- Wordt voor deze huurders voorrang bij toewijzing van andere woningen overwogen, en zo ja op basis van welk juridisch of beleidsmatig kader?

3. Tijdelijkheid verhuurderschap

- Welke aannames liggen ten grondslag aan de kwalificatie van het verhuurderschap als 'tijdelijk'?
- Is in de planning rekening gehouden met scenario's waarin huurders niet vrijwillig meewerken aan beëindiging van de huurovereenkomst, en zo ja hoe?

4. WBI en tijdslijnen

- Welke concrete deadlines gelden vanuit de Woningbouwimpuls voor de start van de nieuwbouw op deze locatie?
- In hoeverre is in de huidige planning rekening gehouden met mogelijke vertraging door huurderspositie of juridische procedures?

Toelichting:

Vaste huurovereenkomsten voor woonruimte kunnen niet eenzijdig door de verhuurder worden beëindigd. Beëindiging is slechts mogelijk op wettelijke gronden en vereist instemming van de huurder of een rechterlijke uitspraak. Herontwikkeling of sloop vormt daarbij niet in alle gevallen een geldige opzeggingsgrond. De beantwoording van bovenstaande vragen is bedoeld om de juridische en planologische haalbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling feitelijk te kunnen beoordelen.

Datum beantwoording:



Antwoord:

1. Woningen en huurcontracten

- a. Het gaat om achttien bovenwoningen
- b. Vijftien bewoners betalen een huur die onder de huurliberalisatiegrens ligt en drie bewoners betalen een huur die tot de categorie middenhuur behoort. Daar dient bij opgemerkt te worden dat de totale woonlasten door de zeer slechte energielabels wel aanzienlijk hoger zijn.
- c. Tien huurovereenkomsten zijn voor onbepaalde tijd en acht zijn voor bepaalde tijd

2. Huurderspositie en herhuisvesting

- a. Ja, zie ook antwoord onder 1c. Voor de huurbescherming passen we in beginsel de wettelijke regels toe, waarbij voor de huren voor onbepaalde tijd in elk geval een termijn van drie jaar geldt op grond van Artikel 7:274 lid 1 sub c van het Burgerlijk Wetboek.
- b. Er zijn op dit moment geen interne uitgangspunten of beleidslijnen voor herhuisvesting van huurders in het kader van herontwikkeling buiten de wettelijke huurregels die hierop van toepassing zijn.
- c. In samenspraak met de betrokken ontwikkelaar en de huurders inventariseren we de noodzaak voor vervangende, passende woonruimte. De eerste gesprekken hiervoor zijn al gevoerd.

3. Tijdelijkheid verhuurderschap

- a. Woningen die leegkomen zullen op een andere wijze (tijdelijk) worden verhuurd, zodat de woningen weer leeg kunnen zijn zodra met een herontwikkeling kan worden gestart.
- b. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat er in goed overleg met de bewoners tot een herhuisvesting kan worden gekomen.

4. WBI en tijdslijnen

- a. In principe moet conform de regels van de Woningbouwimpuls voor 1 februari 2031 zijn gestart met de bouw van de laatste woningen.
- b. In de planning kan nu nog rekening worden gehouden met vertraging door huurdersposities of juridische procedures. Dit betekent wel dat tijdige besluitvorming en een tijdige start van de benodigde ruimtelijke procedures van belang zijn. Ter voorbereiding zijn en worden al gesprekken gevoerd met huurders en worden onderzoeken t.b.v. ruimtelijke procedures al opgestart.

Commissie en datum: Commissie Ruimte 9 februari 2026

Datum indienen vragen: 6-2-2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Eric Ketelaars - DGG

Onderwerp: Aankoop Nettorama-pand

Het college / ~~de burgemeester~~* wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk* te beantwoorden:

Maandag 9 februari staat in de commissie Ruimte het onderwerp Aankoop Nettorama-pand geagendeerd.

- In de argumenten van het raadsvoorstel word onder punt 1.9 gesproken over een clause met een nader overeen te komen prijs indien..... etc.. Welk minimumbedrag hoort hierbij en staat dit straks in de clause? Begrijpen wij het goed dat er nog geen overeenkomst over deze clause is?
- Bij de kanttekeningen wordt onder punt 1.4 gesproken over aanvullende afspraken met de ontwikkelaars om de Nettorama te kunnen verwerven. Hoe zien die aanvullende afspraken eruit? Begrijpen wij het goed dat deze aanvullende afspraken nog niet zijn vastgelegd?
- Wij zouden aan de voorwaarden tot aankoop willen toevoegen dat de aankoop niet mag leiden tot beperkingen op de planvorming en uitvoering van de plannen rond het Marktpllein en de Postkantoorlocatie. Hoe staat het college hier tegenover?

Toelichting: Het raadsvoorstel op zich is al moeilijk leesbaar maar wij vinden het nog veel moeilijker om besluiten te nemen over een koopovereenkomst waarvan we de voorwaarden niet volledig kennen.

Datum beantwoording:

Antwoord:

Het raadsvoorstel is ingestoken op het aankopen van het Nettoramapand, onder de genoemde voorwaarden in het raadsvoorstel. Parallel daaraan wordt door het college gewerkt aan een overeenkomst, waarin concrete afspraken worden gemaakt rondom de aankoop. Daarin wordt onder andere gesproken over het opnemen van een dergelijke clause. Die maakt geen onderdeel uit van dit raadsvoorstel , aangezien dit uitwerking en de bevoegdheid is van het college.

Overigens zijn dergelijke clauses nooit eerder opgenomen in aankoopovereenkomsten. Hierover is ook nog geen overeenstemming bereikt. De gestelde vragen over de inhoud van deze clause zijn nu dan ook niet te beantwoorden.



Het klopt dat er nog geen overeenstemming is bereikt over deze aanvullende afspraken. We verwachten hier echter wel overeenstemming over te kunnen bereiken.

De derde vraag begrijpen we niet. De aankoop zorgt namelijk voor verruiming van de mogelijkheden voor de planvorming rond het Marktpluin. En voor de postkantoorlocatie blijven de mogelijke scenario's ongewijzigd. Zonder aankoop is een herontwikkeling op en rond het marktpluin niet of nauwelijks mogelijk. Dat zou dan ook inhouden dat herontwikkeling, conform de aangevraagde woningbouwsubsidie, niet meer aan de orde is. Hierdoor zal de woningbouwopgave niet meer realiseerbaar zijn met een teruggave van een deel van de subsidie tot gevolg.