

Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 7 april 2025
Tijd 19.30 – 23.05 uur
Locatie 't Plein
Voorzitter P. Kuijken
Commissiegriffier R. Cuijten

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

Afwezig M. Mulder-Staaijen (VVD)
Ambtelijk aanwezig G. Guddes en H. Ellerbroek (agendapunt 5)
M. Groenestein (agendapunt 6)
T. Ederveen en R. Andringa (agendapunt 7)

Extern aanwezig De heer Ouwersloot en V.d. Rijt (insprekers) en de heer J. Vlek (LOS-Ruimte maak je samen) agendapunt 5
Mevrouw M. de Brouwer (SGE) (agendapunt 6)

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en geeft de berichten van verhindering door.

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 10 maart 2025

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

De heer Wessels (GroenLinks) heeft nog een vraag over het besluit kader kavelsplitsing naar aanleiding van de aanpassing in het verslag.
Wethouder Van Gestel geeft aan dat hij hiermee na het zomerreces komt.

1.4 Vragen en mededelingen

Mededelingen portefeuillehouder(s) vanuit/over gemeenschappelijke Regelingen (o.a. MRE, SGE, ODZOB, Cure).

Wethouder Van de Laar heeft mededelingen over The Stayy, de herinrichting van de Bekelaar in Mierlo en de A67. Deze worden aan het verslag toegevoegd.

Vragen:

Er zijn geen vragen.

2 Oordeelsvorming

2.5 Vaststelling stedenbouwkundig plan Lommerrijk (RV GM2025-1931698)

Op de agenda is onverhoopt de naam van het agendapunt niet goed overgenomen, dit moet zijn: Instemmen stedenbouwkundige visie Lommerrijk. Er is een schriftelijke reactie ontvangen en er zijn twee insprekers de heer Ouwersloot en Van der Rijt, alle insprekreacties zijn bij het verslag gevoegd. Door GroenLinks zijn vragen gesteld, deze zijn schriftelijk beantwoord.

Aan de hand van een presentatie wordt de commissie door mevrouw Guddes (gemeente) en de heer Vlek (bureau Los-Ruimte maak je samen), meegenomen in de achtergronden van de stedenbouwkundige visie en de keuzes die hierin zijn gemaakt.

In eerste termijn reageren alle partijen. Er worden diverse vragen gesteld over onder andere toepassing duurzaamheid, realiseren betaalbare woningen, parkeervoorzieningen ook voor fietsen, molenbiotoop en procedures.

In tweede termijn reageren D66 en SAMEN, gesproken wordt over terugkoppeling van overleg met insprekers, sloop Van der Puttschool, ruimte voor jongeren, procesgang en participatie.

Toezeggingen wethouder Van Gestel:

- Op alle inspraakreacties komt een schriftelijke reactie.
- Dit jaar komt er nog een uiteenzetting over hoe het zit met de molenbiotoop.
- Gaat na hoe het zit met een eventuele vervuiling van de grond aan de Heilige Geeststraat en komt daar dan op terug bij de raad.
- Overlegt met de heer Ouwersloot of hij akkoord gaat met het delen van het verslag van hun gesprek met de commissie.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raad op 6 mei a.s. als besprekstuk.

2.6

Huisvestingsverordening gemeente Geldrop-Mierlo (RV GM2025-2513224)

Wethouder Van Gestel licht het agendapunt nog kort toe.

Er zijn schriftelijke vragen gesteld door GroenLinks, deze zullen nog schriftelijk beantwoord worden.

In eerste termijn reageren alle partijen muv PvdA en D66. Diverse vragen worden gesteld over o.a. mogelijkheid voorrangregeling eigen inwoners, samenhang van het stuk, 50% regeling, definitie duurzaam huishouden en noodsituatie, urgentieverordening, volgorde waarin groepen worden gehuisvest, ruimhartigere toepassing van het overgangsrecht.

In tweede termijn reageren DGG, D66, CDA, VVD

Er wordt gesproken over rangorde, 50% regeling, regionale samenwerking, schaarste onderzoek,

Toezeggingen wethouder Van Gestel:

- De vragen van GroenLinks zullen nog deze week schriftelijk worden beantwoord.
- Bespreekt de verordening in het overleg met zijn collega's in het SGE en komt daarop terug voor de raadsvergadering.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raad op 6 mei a.s. als besprekstuk.

3

Beeldvorming

3.7

Evaluatie Hondenbeleid (presentatie)

Wethouder V.d. Laar geeft een korte toelichting.

Mevrouw Burggraaf van Beheeraccent verzorgd de presentatie.

Het agendapunt wordt besproken en vragen worden beantwoordt, op enkele vragen komt de wethouder terug.

Toezegging wethouder:

- Komt terug met financiële onderbouwing van het hondenbeleid, de kosten van het onderzoek en het aantal bekeuringen dat gegeven is.

Conclusie voorzitter:

Het onderwerp is voldoende besproken voor dit moment en komt nog terug in de raad.

4.
4.8

Algemeen

Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 23.05 uur

Vastgesteld in de vergadering van 3 juni 2025.

R. Cuijten
Commissiegriffier

P. Kuijken
Voorzitter

Mededeling commissie Ruimte 7 april 2025

Onderwerp: The Stayy

Het bestemmingsplan The Stayy staat op de bestuurlijke planning van 23 juni 2025. Eind 2024 is er een rechtelijke uitspraak geweest van de Raad van State over stikstof, die ook van invloed is op het bestemmingsplan The Stayy. De ontwikkelaars/eigenaren van de locatie The Stayy hebben meer tijd nodig om de consequenties van die uitspraak in beeld te brengen. Dat betekent dat de planning van juni in ieder geval niet haalbaar is. Na reactie van de ontwikkelaars/eigenaren is bekend of dit bestemmingsplan van de agenda wordt gehaald of in tijd naar achteren wordt geschoven.

Ten behoeve van de Commissie Ruimte

Datum commissie: 7 april 2025

Voor wethouder: Hans van de Laar

Onderwerp

Project 'herinrichting Bekelaar' te Mierlo

Eerdere besluitvorming in de raad

raadsbesluit GM2022-1072140

Mededeling

Op 27 maart 2025 heeft een aanbesteding plaats gevonden voor de werk "herinrichting Bekelaar" te Mierlo. De laagste inschrijvingsbedrag is € 1.314.300,--. Volgens het bestek zullen de werkzaamheden op 12 mei starten en zal het werk 5 december 2025 worden opgeleverd.

Aan de hand van het inschrijfbedrag worden de financiële consequenties bekeken. Hieruit blijkt dat er een tekort op het krediet ontstaat. De gemiddelde kapitaallasten, voor het aanvullen van het krediet, welke ten laste komt op het begrotingssaldo vanaf 2026 is € 16.000,--. Hierdoor wordt een aanvullend krediet van € 325.000,-- aan het project toegevoegd.

Het beschikbaar krediet voor het project 'herinrichting Bekelaar' bedraagt € 1.600.000,--
Deze is als volgt opgebouwd:

Kredietnr.	Omschrijving	Bedrag
70004	krediet herinrichting deel binnen de kom	€ 900.000,--
72109900	groot onderhoud wegen	€ 150.000,--
70282	extra beschikbaar gesteld krediet (raadsbesluit GM2022-1072140)	€ 450.000,--
70282	bijdrage GRP vervangen drukriool (raadsbesluit GM2022-1072140)	€ 100.000,--
Totaal		€ 1.600.000,--

Voor het project van de herinrichting zijn er al diverse uitgaven gemaakt. Deze zijn o.a. diverse onderzoeken, ambtelijke uren t.b.v. planvorming, voorbereiding en het uitbesteden voor het maken van de contractdocumenten van de uitvoering van het werk. Ook is er al een opdracht verstrekt ten behoeve van de werkzaamheden aan de openbare verlichting. Tevens zijn er nog verwachte uitgaven zoals de aanneemsom, acceptatiekosten grond en ambtelijke uren.



Voor het realiseren van het project is € 1.925.000,-- nodig

Deze is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag
<i>Gedane uitgaven t/m 2024:</i>	
Totale uitgave (interne uren, onderzoeken en diverse werkzaamheden t.b.v. de herinrichting)(70004 en 70282)	€ 328.832,--
<i>Te verwachten uitgaven:</i>	
Aanneemsom	€ 1.341.300,--
Openbare verlichting	€ 57.872,--
Acceptatiekosten af te voeren grond	€ 110.000,--
Uren voorbereiding en toezicht	€ 86.996,--
Totaal	€ 1.925.000,--

De “herinrichting Bekelaar” had al in 2022 uit gevoerd moeten worden maar vanwege het vervangen van de brug (Geldropseweg) over het Eindhovens kanaal, door de gemeente Helmond, zijn de werkzaamheden aan de Bekelaar opgeschort. Doordat de procedures rondom het vervangen van de brug veel langer duurde dan verwacht is de brug pas in 2024 vervangen. Zodoende kunnen de werkzaamheden aan de Bekelaar nu pas uitgevoerd worden.

Het verschil tussen het beschikbaar krediet en te verwachten projectkosten is € 325.000,--

Bij de herberekening van krediet over het gehele project is in 2022 het prijspeil van 2021 gehanteerd.

Door de sterke prijsstijgingen van de laatste jaren is nu het beschikbare krediet niet toereikend. De CBS-index vanaf 2021 tot 2025 bedraagt 29%.

Indien er, in de raadsvergadering van 6 mei, geen extra krediet toegekend wordt, worden de werkzaamheden aan de Bekelaar niet volgens planning gerealiseerd. Hierdoor zal het werk pas na de bouwvak starten en uitlopen tot in 2026.

Dit heeft effect op andere werkzaamheden in Mierlo, zoals aanleg regenwaterriool en vergroting DWA-riool in de Scherpenzeelweg – Kerkstraat (2025-2026), herinrichting Burgemeester Verheugtstraat (2025-2026) en herinrichting Marktstraat (2026), deze lopen dan ook vertraging op.

Tevens dient er rekening gehouden worden met de gestandsdoeningstermijn. De gestandsdoeningstermijn van de inschrijving is 60 dagen na aanbesteding. Indien de gunning na 26 mei plaatsvindt dan mag de aannemer een gewijzigde inschrijving indienen. Hierdoor kan de aanneemsom hoger worden

Het bedrag van € 325.000,-- zal bij de raadsvergadering van 6 mei 2025 voorgelegd worden. De kapitaallasten zijn gemiddeld € 16.000,-, o.b.v. 25 jaar afschrijving en 1% rente, en zullen vanaf 2026 ten laste van de begrotingssaldo komen.

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

Mededeling A67 (portefeuillehouder V.d. Laar)

In de krant heeft een artikel gestaan dat er een dertiental bruggen onderhoud nodig hebben. Hieronder ook de spoorbrug en wij vermoeden ook dat het nog een ander brug betreft omdat deze tegelijkertijd zijn gebouwd, maar dat is niet helemaal duidelijk.

De minister heeft aangegeven dat zij deze objecten binnen vijf jaar wil vervangen.

Dit is slecht nieuws, maar tegelijkertijd ook wel goed nieuws in die zin, dat we dan toch moeten kijken of er iets aan die A67 kan gebeuren.

Het is niet handig om alleen die bruggen te vervangen, want deze liggen niet op het trace wat is vastgesteld en komen ze op de verkeerde plek te liggen.

Wij zijn op dit moment zoekende wie ons nieuwe contactpunt is bij Rijkswaterstaat, omdat ons vaste contactpunt voor langere tijd afwezig is. We werken ook samen met de krant, die hebben via communicatielijnen ook wel een en ander vernomen. Verder ben ik benaderd door het strategisch mobiliteitsbureau van het MRE, die de voorbereidingen doen voor de MIRT en zij zien wel kans om de A67 ook op de agenda te krijgen.

Geachte leden van de commissie Ruimte,

Mijn naam is Hans Ouwersloot, en ik spreek namens een werkgroep van bijna 50 mensen die belangstelling hebben in een Knarrenhof. Meer in het bijzonder pleiten wij ervoor in het plan Lommerrijk zo'n hof te realiseren. Over het hoe zouden we moeten praten, maar over het wat en waarom, wil ik het vandaag met u hebben.

WAT wij nastreven is een woongemeenschap van rond de 20 of iets meer huishoudens, waarin mensen wonen die bij elkaar betrokken willen zijn, die naar elkaar omkijken en willen bijdragen in het bieden van mantelzorg. Onze woongemeenschap heeft een gemeenschappelijk ruimte en tuin, wat de mogelijkheid biedt om samen dingen te organiseren en is daarmee een geducht wapen tegen eenzaamheid. Want de gemeenschap heeft als primaire doelgroep senioren van 50+, al is er zeker ruimte voor jongere bewoners.

Bovenstaande zou zo uit een folder van de stichting Knarrenhof kunnen komen, maar er zijn meer stichtingen die werken vanuit een vergelijkbaar concept. Op dit moment is onze werkgroep aan het onderzoeken welke stichting het beste aansluit bij onze wensen, waarbij we vooral ook naar lokale stichtingen kijken zoals Kilimanjaro, BIEB en BUUR'N.

Want laat duidelijk zijn dat we onze woongemeenschap niet kunnen realiseren zonder professionele hulp. Dat is namelijk wat deze stichtingen bieden in het ontwikkelen van onze woongemeenschap, op allerlei gebied: Financieel, in de ontwerpfase, juridisch etc.

WAAROM zou in Lommerrijk zo'n hof, zo'n woongemeenschap een plek moeten krijgen? Laat ik daarvoor citeren uit de notitie Beleidskeuzes Wonen Gemeente Geldrop-Mierlo die op 9 december 2024 door de gemeenteraad is goedgekeurd. In de paragraaf over de context van het beleid staat:

Het woningaanbod moet beter aansluiten op de veranderende vraag door meer woningen voor kleine huishoudens te realiseren. Met name voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen. Ook is er een groeiende behoefte aan nultredenwoningen, die speciaal geschikt zijn voor ouderen, en geclusterde woningen met zorgvoorzieningen. Daarmee wordt het voor ouderen beter om langer veilig thuis te kunnen blijven wonen. (p. 8, onderstreping toegevoegd HO)

Voor al die laatste zin blijft hangen: het wordt voor ouderen beter om langer en veilig thuis te kunnen blijven wonen.

Een woongemeenschap a la Knarrenhof is precies wat dat beoogt: ouderen die beter en langer veilig thuis kunnen blijven wonen. Beter, omdat onderzoeken aantonen dat bewoners van een hof zeer hoog scoren op woontevredenheid. En veilig omdat er sociale cohesie is, omdat bewoners omkijken naar elkaar. Omdat er invulling wordt gegeven aan begrippen als mantelzorg en naberschap.

En het levert nog wat op ook. Stichting Knarrenhof kent een expertpanel, en volgens dat panel, veelal wetenschappers op het gebied van wonen en geriatrie, verminderen door sociale cohesie de WMO-zorgkosten met € 800,- woning/jaar. Daarnaast levert het concept per 60+er/jaar een besparing van ca. € 3000,- aan overige zorg.

En dan kan ik ook nog verwijzen naar de doorstroomeffecten die gerealiseerd worden door woningen voor ouderen te bouwen. In het algemeen wordt aangenomen dat senioren die naar een seniorenwoning verhuizen een keten van tot wel 6 verhuizingen teweeg brengt. Een keten die er voor zorgt dat evenzoveel huishoudens een beter bij hun passende woning kunnen vinden, waarbij aan het eind van de keten kleine huizen voor starters op de woningmarkt beschikbaar komen.

Wonen voor senioren is een groot thema op dit moment. De gemeente Geldrop-Mierlo neemt haar opdracht op dit terrein serieus, en zet in op het realiseren van meer seniorenwoningen. Wij vullen dat aan door al te beginnen vanuit deze senioren, door toekomstige bewoners te betrekken bij de realisatie van seniorenwoningen. Mensen die de beloften van seniorenwoningen zoals het creëren van gemeenschapszin (sociale veiligheid) en aspecten van mantelzorg (beheersen zorgkosten) in hun DNA hebben zitten. Om het kort en bondig te zijn: de gemeente zorgt voor de huizen, wij zorgen voor de juiste mensen.

Daarom pleiten wij ervoor dat we met de gemeente in gesprek kunnen gaan over de mogelijkheden om een hof voor senioren, een woongemeenschap voor 'kрасse knarren' te realiseren in Lommerrijk. Wij hopen dat de gemeenteraad dit wil uitspreken bij de aanvaarding van het overigens prachtige plan Lommerrijk.

Geachte leden van de raad.

Voor u staat een belanghebbende en bezorgde bewoner.

Sinds kort woon ik, samen met mijn gezin op de Heggestraat nummer 56, We waren erg gecharmeerd van dit huis door de centrale ligging en grote vrije tuin.

Wij waren ons er van bewust dat het gebied achter ons ontwikkeld zou gaan worden en juichen dit dan ook toe.

Ik ben in een later stadium betrokken geraakt bij het project en heb me ingelezen in de toen beschikbare openbare stukken.

Dit wekte bij mij de gerede verwachting dat er laagbouw/grondgebonden woningen achter mijn perceel gerealiseerd zouden worden omdat er nergens van hoogbouw gesproken werd. Dit gebied werd steeds aangeduid met "Centrum-West" en "BAN-BOUW".

Deze gerede verwachting werd gevoed doordat tijdens de inloopbijeenkomst in december 2023 veelvuldig zorgen zijn geuit door bewoners over privacy en de welbekende "inkijk" in de tuinen van bestaande huizen.

Tevens hadden de senioren voornamelijk de wens voor bungalows/levensloop bestendig met een kleine tuin. Eventueel door middel van CPO.

De enige hoogbouw zou **maximaal 5** bouwlagen zijn en dit werd gepresenteerd voor de optie "sloop/nieuwbouw" GGD gebouw. Verder werd nergens met een woord gerept over hoogbouw op andere locaties.

Ook is tijdens de "Commissie Ruimte" op 3 april 2024 het document "Notitie aangescherpte kaders centrumimpuls Geldrop" besproken en beschikbaar gesteld. Hierin staat kanttekening en ik citeer:

3A.1 het maken van een nieuw integraal plan zorgt voor vertraging in de woningbouw

Dit gebied bestaat uit 4 deelgebieden. Voor Centrum-West (geen onderdeel WBI) is uitgegaan van het bestemmingsplan met 60 grondgebonden woningen. Hier kan op korte termijn gebouwd worden.

De locatie "BAN-BOUW" was naar mijn weten nergens verder gespecificeerd en ik mag er dan redelijkerwijs ook van uit gegaan dat dit bij het gebied "Centrum-West" hoort.

Ik werd door de gepresenteerde visie zeer onaangenaam verrast door het voorstel om een woon-zorgcomplex van 3 hoog te realiseren in het plan "Heilige Geeststraat binnen" Dit complex van 3 hoog wat logischerwijs appartementen inclusief balkons zal bevatten kan zeker leiden tot schending van privacy. Burgerparticipatie is in de omgevingswet een verplichting en een groot goed. Echter het lijkt erop dat u als gemeente "tijdens de wedstrijd de spelregels verandert". Het lijkt dat de burger in de maling wordt genomen door een andere visie voor te leggen aan de gemeenteraad, dan destijds aan de burgers. Het gevoel bekruipt me dat de gemeente hoog inzet, zo veel mogelijk woningen op zo min mogelijk m2, om vervolgens maar te kijken hoeveel bezwaren er gaan komen..

Ook 6 bouwlagen gerealiseerd bij het voormalige GGD gebouw waren eerder niet opgenomen in de visie . Met rasse schrede gaat de gemeente van 2, naar 3, naar 4 en 6 woonlagen, zonder dat vooraf in de participatie mee te nemen.

Het gevoel bekruipt me dat we dan maar met de gehele buurt voor planschade en bezwaar maken moeten gaan. Dat is immers ook het ambtelijk antwoord: U heeft nog mogelijkheden

genoeg om bezwaar te maken”. Burgerparticipatie houdt in dat we toch vooraf in gesprek gaan en daarbij proberen om niet lijnrecht tegenover elkaar komen te staan?

Tot slot geachte leden van de gemeenteraad vraag ik u om nogmaals zeer zorgvuldig te kijken of deze visie met deze hoogtes, inclusief het woon-zorgcomplex wel past binnen de kaders van Lommerrijk en bij de zorgen geuit door de omwonenden. Zeker omdat u iets heel anders heeft voorgelegd aan de omgeving. Mochten we hier samen niet uit kunnen komen dan rest mij niets anders dan alle mogelijke middelen binnen de wet te gebruiken om hier bezwaar op aan te tekenen.

Ik dank u vriendelijk.

Aan de Gemeente Geldrop-Mierlo, Commissie Ruimte
t.a.v. de griffie
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Betreft: Reactie op Stedenbouwkundige Visie Lommerpark

Geldrop, 4 april 2025

Geachte leden van de Commissie Ruimte,

Wij willen onze bezwaren en zorgen uiten over de recent gepresenteerde stedenbouwkundige visie van de gemeente. Hoewel we de noodzaak van herontwikkeling op deze locatie begrijpen, hebben we ernstige bedenkingen bij enkele specifieke aspecten van het plan.

1. Patiowoningen 'de Prell':

- a. **Bebouwing tegen erfgrans:** Bouwen tegen de erfgransen van ons achterom is niet acceptabel. Dit zal leiden tot een gevoel van beklemming en zal de privacy van de achterliggende tuinen ernstig aantasten. We zijn van mening dat er meer ruimte moet worden gecreëerd tussen de nieuwe en bestaande bebouwing om een gezonde en leefbare omgeving te waarborgen. We pleiten voor één rij huizen in plaats van twee.
- b. **Parkeerplaatsen 'patiowoningen':** De aangegeven parkeerschets direct achter onze woning komt niet overeen met de beschikbare ruimte en het hier geplande aantal woningen. Deze belemmeren het gebruik van onze garage en de in- en uitrit hiernaar en zorgen ook tot parkeer- en geluidsoverlast.

2. Hoogbouw Stationsstraat 33 in de buurt van mijn woning: De geplande hoogbouw past niet bij de dorpse uitstraling van onze buurt. Het veroorzaakt inkijk en geluidsoverlast. Ook verhoogt het de kans op conflicten tussen nieuwe en bestaande bewoners.

3. Parkeervoorzieningen Lommerrijk: De nieuwe parkeerplaatsen zijn ontoereikend voor het aantal nieuwe woningen, wat leidt tot parkeeroverlast en verkeersveiligheidsproblemen.

4. Behoud Van de Puttschool: Gezien het huidige karakter van onze wijk en de voorgestelde visie zien we graag dat de huidige bebouwing van de Van de Puttschool blijft behouden en wordt verduurzaamd.

De huidige visie houdt onvoldoende rekening met de behoeften van de bestaande bewoners. We vragen u om de plannen te heroverwegen en te komen met een visie die beter aansluit bij onze buurt. We zijn bereid om mee te denken over alternatieve oplossingen.

Met vriendelijke groet,

Ronald Klaver & Claudia van Splunder

Parallelweg 16
5664AC Geldrop
klaveron@protonmail.com
040-2989102/ 06-13349435