Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum	13 maart 2023
Tijd	19:30 – 21.00 uur
Locatie	‘t Plein
Voorzitter	P. Kuijken
Commissiegriffier	D. Yntema
Aanwezigen	P. Font Freide en P. Karel (CDA), D. v. Weert en E. Ketelaars (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. v. Happen en L. Uittenbroek (afwezig bij agendapunt 6) (D66), D. Jansen en P. v.d. Vossenberg (SAMEN), P. Elsendoorn en B. Peters (PvdA)
Afwezigen	P. v.d. Eijnden (CDA) en F. v.d. Eijnden (DGG)
Intern	S. Suurland (agendapunt 5)
Extern	/

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering.
Pedro van den Eijnden (CDA) is verhinderd en wordt niet vervangen.

1.2 Vaststellen agenda

De agenda wordt conform vastgelegd.

1.3 Vaststellen verslag Commissie Ruimte van 16 januari 2023

Er zijn geen verzoeken tot wijziging, het verslag wordt conform vastgesteld.

1.4 Vragen en mededelingen

1. Mededelingen portefeuillehouder(s) vanuit/over gemeenschappelijke Regelingen (o.a. MRE, SGE, ODZOB,, Cure);
   Er zijn geen mededelingen.

2. Mededelingen van en vragen aan portefeuillehouder(s):

Wethouder Jeucken heeft mededelingen over:

- Omgevingsgesprek Mierloseweg 28-38 en Grote Bos;
- Provinciaal toezichtsoordeel Huisvesting Vergunninghouders;
- Vergunning 20 sociale huurappartementen aan De Waag in Mierlo.

Wethouder Stravers heeft een mededeling over:

- Stikstof.

Wethouder Van de Laar heeft een mededeling over:

- Afsluiting Brugstraat Mierlo.

De PvdA heeft vragen over Eeneind-West in provinciebeleid.
Deze vragen worden beantwoord door wethouder Stravers.

2. Oordeelsvorming

2.5 Meerjaren Onderhoudsplanning gebouwen 2023-2032

De gemeente Geldrop-Mierlo is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 75 objecten met een bruto vloeroppervlak van ca. 70.070 BVO. Dit beheerplan geeft zicht in hoe vastgoedbeheer te werk gaat met de daaruit voortkomende benodigde financiële middelen.

Bij dit agendapunt zijn schriftelijke vragen gesteld door D66. Deze vragen zijn schriftelijk beantwoord.

Het agendapunt wordt besproken. Er worden verschillende vragen gesteld, welke worden beantwoord door wethouder Jeucken.

De heer Van Weert (DGG) geeft aan graag een jaarlijkse rapportage/update te ontvangen van de Meerjaren Onderhoudsplanning gebouwen om zo de ontwikkelingen te blijven volgen.

Toezegging wethouder Jeucken:
Er zal gezorgd worden voor een jaarlijkse update.

Conclusie voorzitter:
Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 3 april als hamerstuk.

2.6 Bestemmingsplan 'Reststroken' van de gemeente Geldrop-Mierlo

In de afgelopen jaren zijn er door de gemeente ruim 150 zogenaamde reststroken verkocht. Deze stroken zijn aan de percelen in eigendom van de kopers toegevoegd. De bestemmingen van de stroken zijn verkeer of groen, terwijl de percelen waaraan ze toegevoegd zijn, veelal de bestemmingen wonen of bedrijf hebben. Bij de verkoop van grond is afgesproken dat de gemeente Geldrop-Mierlo de bestemming van de stroken zal aanpassen in de bestemming die het perceel heeft waaraan de strook wordt toegevoegd. Met dit bestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan de afspraak zoals bij de verkoop van de grond gemaakt is.

Bij dit agendapunt zijn schriftelijke vragen gesteld door D66. Deze vragen zijn schriftelijk beantwoord.

Het agendapunt wordt besproken en er worden een aantal vragen gesteld. Deze vragen worden beantwoord door wethouder Jeucken.

Dhr. Peters (PvdA) vraagt wat de opbrengsten zijn van de verkoop van de reststroken, na aftrek van de kosten.

Toezegging wethouder Jeucken:
We komen schriftelijk terug op de opbrengsten van de verkoop van de reststroken.

Conclusie voorzitter:
Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering van 3 april als bespreekpunt.

3. **Algemeen**

3.7 **Sluiting**
De voorzitter sluit onder dankzegging, de vergadering om 21.00 uur.

Vastgesteld in de vergadering van 8 mei 2023.

R. Cuijten	P. Kuijken
Commissiegriffier	Voorzitter

Geldrop-Mierlo

MEDEDELING COMMISSIE

Ten behoeve van de Commissie Ruimte

Datum commissie: 13 maart 2023

Voor wethouder: Marc Jeucken

Onderwerpen:

- Omgevingsgesprek Mierloseweg 28-38
- Woningbouwontwikkeling Grote Bos

Eerdere besluitvorming in de raad:
Vaststelling Ruimtelijke Visie Bleekvelden

Mededeling:

Omgevingsgesprek Mierloseweg 28-38
Zoals bij u raad bekend hebben wij eind januari met een initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van de 72 appartementen op de locatie Mierloseweg 28 t/m 38 te onderzoeken. In het kader van deze overeenkomst heeft de ontwikkelaar aangegeven graag in vroeg stadium in gesprek te gaan met de omwonenden van het plan. Op 21 maart vindt er daarom een omgevingsgesprek plaats vanuit de ontwikkelaar. De gemeente zal hierbij als toehoorder aanwezig zijn.

Woningbouwontwikkeling Grote Bos
De afgelopen periode is er hard gewerkt aan het project woningbouwontwikkeling Grote Bos. Het ontwerp bestemmingsplan is nagenoeg gereed en kunnen we op korte termijn terinzage leggen. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om op het terrein waar tot 2 jaar geleden het Strabrecht College stond maximaal 73 appartementen te realiseren. Gedurende de terinzagelegging zullen we met de direct aanwonenden in gesprek gaan. Samen met Anna en het Strabrecht College werken we aan de verdere realisatie van de visie voor dit gebied. Een eerste stap in concretisering van deze visie is de realisatie van een gezamenlijk parkeerterrein voor het nieuwe gebouw Heide van Anna, de woningbouw en het Strabrecht College. Voordeel van een gezamenlijk parkeerterrein is dat de parkeerplaatsen op de verschillende momenten gedurende de week kunnen worden gebruikt. Door dit dubbelgebruik hoeven er in totaal minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, wat scheelt in kosten, toename van verhard oppervlak met als resultaat efficiënt ruimtegebruik. Naar verwachting wordt met de aanleg van het parkeerterrein medio april gestart. Voor vaststelling van het bestemmingsplan en toekomstige besluiten die eventueel noodzakelijk zijn voor realisatie van de gebiedsvisie komen we vanzelfsprekend bij uw raad terug.

Mededeling Commissie Ruimte 13 maart

Mark Jeucken

Onderwerp:

Provinciaal toezichtsoordeel Huisvesting Vergunninghouders

Gemeenten huisvesten vergunninghouders, dat zijn asielzoekers die een verblijfsstatus hebben gekregen. Per half jaar krijgen we daarvoor een taakstelling opgelegd door het Rijk. De provincie ziet er op toe dat gemeenten deze taakstelling halen.

Het halen van deze taakstelling staat al enkele jaren onder druk. In de coronatijd waren er minder verhuisbewegingen en kwamen er weinig woningen beschikbaar. De instroom was toen ook lager. Na de coronatijd loopt het aantal asielzoekers en daarmee samenhangend, het aantal vergunninghouders, juist snel op. Tegelijk is de druk op de woningmarkt groot; veel mensen zoeken een woning. De asielzoekerscentra zitten overvol en er wordt met enige regelmaat een beroep op gemeenten gedaan om méér en sneller woningen aan te bieden.

Ik ben daarom verheugd u te kunnen melden dat wij onze taakstelling de tweede helft van 2022 hebben gehaald en zelfs een kleine voorsprong hebben gemaakt. U ontvangt ter informatie de brief van de provincie.

De taakstelling zal de komende perioden aanhoudend hoog blijven. Het blijft daarom een aandachtspunt om met de corporaties te doen wat we kunnen om voldoende woningen voor deze en andere urgent-woningzoekenden te vinden.

Geldrop-Mierlo

MEDEDELING COMMISSIE

Ten behoeve van de Commissie Ruimte

Datum commissie: 13 maart 2023

Voor wethouder: Marc Jeucken

Onderwerp: Vergunning 20 sociale huur appartementen aan De Waag in Mierlo

Eerdere besluitvorming in de raad:
Niet van toepassing

Mededeling:
De omgevingsvergunning voor de sociale huurappartementen aan de Waag in Mierlo heeft ter inzage gelegen. We hebben enkele zienswijzen ontvangen maar deze geven geen aanleiding om het plan aan te passen. De vaststelling van de vergunning staat voor morgen (dinsdag 14 maart) op de agenda van het college. Als er geen beroep wordt aangetekend tegen de vergunning dan start Compaen na de zomervakantie met de bouw. We zijn blij dat met dit plan tegemoet wordt gekomen aan de sociale woonbehoefte in Mierlo.

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

Enige tijd geleden zijn de plannen gepresenteerd in de gemeenteraad. Gelet op de taakstelling ten aanzien van de realisatie van sociale huurappartementen willen wij de raad hier graag actief over informeren.

Geldrop-Mierlo

MEDEDELING COMMISSIE

Ten behoeve van de Commissie: Ruimte

Datum commissie: 13 maart 2023

Voor wethouder: Frans Stravers

Onderwerp: Stikstof

Eerdere besluitvorming in de raad: n.v.t

Mededeling

Vorige heeft de Provincie Noord-Brabant het bericht uitgedaan over het on hold zetten van de Natuurwetvergunningen met betrekking tot stikstof. Dit betekent dat een aantal provinciale projecten waar een toename van stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden plaatsvindt, on hold worden gezet. De exacte consequenties voor de gemeente Geldrop-Mierlo zijn nog niet duidelijk. Zo is er bijvoorbeeld onduidelijkheid over de stikstofrechten die we als gemeenten hebben verworven bij de aankoop van Pluimveebedrijf van Lith en wat dit betekent voor het intern salderen.

De komende periode zullen wij als gemeente aan de slag gaan om een risico-inventarisatie en lange termijn perspectief te ontwikkelen. We hopen daarbij de consequenties voor onze gemeente in kaart (o.a. juridisch). Voor huidige projecten voor gemeenten en voor particuliere worden stikstofberekeningen gevraagd. Indien er geen depositie plaatsvindt kunnen deze (voorlopig) gewoon doorgaan. Ook regionaal lopen er inventarisaties (bv. op de impact van het samenwerkingsakkoord MRE en samenwerkingsagenda SGE). Maar we hebben niet alleen te maken met de projecten. We werken ook mee aan de oplossing. We zijn als gemeente actief in het Programma GGA (Gebiedsgerichte Aanpak) Strabrechtse Heide om natuurgebieden te verbeteren en dit doen we samen met de Provincie, het Waterschap, omliggende gemeenten en natuurbeheerders.

Wanneer komt dit onderwerp terug op de agenda?/praat ik u verder bij?
Op het moment dat zich ontwikkelingen voordoen, informeren wij u Raad tijdig.

MEDEDELING COMMISSIE

Ten behoeve van de Commissie Ruimte

Datum commissie: 13 maart 2023

Voor wethouder: Hans van de Laar

Onderwerp
Afsluiting Brugstraat Mierlo

Eerdere besluitvorming in de raad
Er heeft over dit onderwerp geen besluitvorming in de raad plaatsgevonden.

Mededeling
De afgelopen jaren heeft het college van Geldrop-Mierlo samen met bewoners en ondernemers van de Brugstraat gekeken hoe we het gevoel van en de verkeersoverlast zelf in de straat kunnen verminderen. Met name de hoge snelheid en de grote hoeveelheid verkeer leiden al langer tot overlast in de Brugstraat en daarom hebben we al verschillende maatregelen doorgevoerd om de situatie te verbeteren. Ter illustratie: Het is een toegangsweg die is ingesteld op maximaal 3.000 voertuigen per dag en we zitten nu inmiddels op 6.800 voertuigen per dag. Toch hebben de plateaus, wegversmallingen het verbod voor vrachtwagens en tractoren niet geleid tot het gewenste effect. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten verdergaande structurele maatregelen te nemen.

<u>Verkeersbesluit afsluiting Brugstraat</u>
Er is voor de Brugstraat een verkeersbesluit genomen om ervoor te zorgen dat de straat, ter hoogte van de Nijverheidsweg, fysiek wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Tussen de rotonde Industrieweg en Nijverheidsweg wordt de straat dan doodlopend. Ter hoogte van de Nijverheidsweg wordt dan een ‘lus’ gemaakt waar het autoverkeer kan keren. Fietsers en bromfietsers zijn nog wel in de gelegenheid hier door te rijden.
Verkeer dat vanuit Helmond via de Brugstraat rijdt zal, in de nieuwe situatie, via de Nijverheidsweg en Tramweg moeten omrijden. Op de Nijverheidsweg zal aanvullend nog een plateau worden aangebracht om de weerstand voor doorgaand verkeer verder te verhogen. Met deze maatregelen verwachten wij dat het verkeer tussen Helmond en Mierlo de route via de Geldropseweg en de Industrieweg zal gaan gebruiken. Deze maatregelen zijn afgestemd met de gemeente Helmond en ook de gemeente Helmond kan zich vinden in de oplossing.

<u>Bezwaren</u>
Het verkeersbesluit voor de afsluiting van de Brugstraat heeft in november en december ter inzage gelegen. In het voortraject heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden waarin met bewoners en ondernemers overleg is gevoerd. Een grote meerderheid van de aanwonenden is voorstander van de afsluiting van de Brugstraat en met verschillende ondernemers zijn

gesprekken gevoerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren die zij ondervinden. Enkele partijen hebben dan ook afgezien van het indienen van een bezwaarschrift. Uiteindelijk zijn tegen het verkeersbesluit in totaal nog 10 bezwaarschriften ingediend. Maandag 3 april zullen deze bezwaarschriften in de bezwaarschriftencommissie behandeld worden. De verwachting is dat enkele bezwaarmakers ook de gang naar de Rechtbank in 's-Hertogenbosch en wellicht nog de Raad van State in Den Haag gaan maken om dit besluit proberen tegen te houden. Het kan dus nog wel minimaal een jaar duren voordat het verkeersbesluit onherroepelijk is.

Wanneer komt dit onderwerp terug op de agenda?/praat ik u verder bij?
n.v.t.

Beantwoording mondelinge vragen PvdA over Eeneind-West in provinciebeleid

Beantwoording door wethouder Stravers

Datum indienen vragen: 12-03-2023 **Mondeling gesteld tijdens commissievergadering Ruimte 13-03-2023**
Aan de voorzitter van de commissie,
Steller vragen: Paul Elsendoorn PvdA Geldrop-Mierlo
Onderwerp: Eeneind-West in provinciebeleid
Aanleiding: De plannen voor een enorm distributiecentrum op Eeneind-West zijn funest voor de leefbaarheid in onze gemeente en regio. Daar zijn we het allemaal over eens. De Raad heeft daarom het college enkele malen unaniem opdracht gegeven om alles in het werk te stellen om de uitvoering van deze plannen te voorkomen én om goed te blijven communiceren. De provincie Noord-Brabant heeft eerder beleid opgesteld om de komst van grote distributiecentra in de toekomst fors te beperken en reguleren. Anderhalve week geleden is door de provincie ook beleid vastgesteld dat dergelijke distributiecentra op bestaande industrieterreinen beperkt. De Gedeputeerde herhaalde tijdens de Statenvergadering vol trots dat dit beleid is opgesteld in open en goed overleg met de wethouders van de Brabantse gemeenten. Een mooie kans om de komst van distributiecentra op Eeneind-West verder te bemoeilijken of zelfs tegen te gaan. Echter; er is een lijst met uitzonderingen opgesteld in overleg met alle wethouders. Op deze locaties kunnen nog wel zogenaamde XXL dozen komen. Op deze lijst staat tot onze verbazing Eeneind-West ook genoemd.
Vragen: • De gedeputeerde heeft alle wethouders in hoge mate betrokken bij het opstellen van de lijst met uitzonderingen. Hoe is de wethouder van Geldrop-Mierlo hier in meegenomen en wat heeft de wethouder als zienswijze ingebracht? • In welke mate heeft de wethouder bij deze kwestie samengewerkt met buurgemeenten om zo de inbreng en zienswijze breed gedragen en krachtiger te maken, in lijn met de motie die vorig jaar unaniem is aangenomen? • Waarom staat Eeneind-West op de lijst van locaties waar nog wel XXL dozen mogen worden gebouwd?

- Ziet de wethouder vooralsnog kansen om het plan tegen te houden of andere mogelijkheden in dit besluit van de provincie?
- Waarom is de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo niet meegenomen in dit traject en waarom zijn wij en de inwoners verder ook niet geïnformeerd, ondanks het unaniem aangenomen verzoek van vorig jaar over een goede informatiepositie van de raad en een snelle informatievertrekking naar de inwoners?

Antwoord:

Waar het om gaat, even voor de mensen voor wie dat niet helemaal duidelijk is: Het gaat over een voorbereidingsbesluit dat de Provincie genomen heeft op alle bedrijventerreinen in de hele provincie, waar wel en waar geen grootschalige logistiek mag plaatsvinden.

Dat hele proces is gestart met een rapport, een STEC-rapport over de brownfields, de bestaande bedrijventerreinen, waarin gekeken is naar waar eventueel nog ruimte zou zijn voor grootschalige logistiek. In dat rapport komt terug dat Eeneind weliswaar nog niet ingericht is voor grootschalige logistiek, maar dat er wel een onherroepelijk bestemmingsplan ligt en een bouwvergunning is aangevraagd. Dat is later in het proces van belang. Maar, tevens dat er nog geen duidelijkheid is over het vergunningsproces, immers de vergunning is nog niet verleend.

In al deze overleggen heb ik vanuit Geldrop-Mierlo kenbaar gemaakt dat wij bezwaar maken tegen deze ontwikkeling en dat wij daar ook actief bezwaar tegen zullen maken. Dat is bij de regio en bij de provincie glashelder.

Ik zit ook als wethouder van Geldrop-Mierlo in de kopgroep Eeneind, samen met de wethouders van Eindhoven en Nuenen. In deze kopgroep bespreken wij de stand van zaken rondom Eeneind, om zo in een goede informatiepositie te blijven en wordt bekeken hoe wij elkaar kunnen versterken in het omgaan met dit fenomeen.

Waarom staat Eeneind dan toch op die lijst? Het is eigenlijk een voorbereidingsbesluit wat over heel Brabant ligt en waar een aantal vakjes van uitgezonderd zijn, waaronder Eeneind-West. Dat komt omdat bestaand gebruik van gronden en gebouwen voor grootschalige logistiek, of lopende vergunningaanvragen bij de gemeente, niet geraakt worden door het voorbereidingsbesluit van de Provincie. Dit staat ook expliciet vermeld in het Statenvoorstel wat onlangs is aangenomen. Dat betekent bijna automatisch dat Eeneind uitgezonderd is op grond van het feit dat er een onherroepelijk bestemmingsplan is en een vergunningaanvraag ligt.
Dat feit daar zijn we al vaker tegenaan gelopen, ook in eerdere discussies over Eeneind. Dat is de feitelijke situatie. Daar moeten wij mee dealen. Dat betekent dat het eigenlijk al in een vergevorderd stadium is.

Intern hebben we daarom een werkgroep gevormd vanuit verschillende disciplines in ons huis, die zich over deze vraag buigt: Hoe kunnen wij dit plan nog tegengaan?
Op dit moment zijn we in afwachting van de goedkeuring van de natuurvergunning door de provincie. Wat dat verder betekent, dat weten we op dit moment niet.
Zodra hier informatie over is zullen we dat met de raad delen.

Verder moet ik voorzichtig zijn met informatie over waar we met die werkgroep mee bezig zijn, omdat we ons kruit ook niet te vroeg willen verschieten.

Wat informatie betreft is het zo dat ik eind vorig jaar een nieuwsbrief in het leven geroepen heb. Die nieuwsbrief hebben wij in eerste instantie gezonden naar alle mensen die bezwaar aangetekend hadden bij onze gemeente tegen de komst van de blokkendozen op Eeneind. U heeft daar allemaal vorig jaar ook kennis van kunnen nemen.
Deze nieuwsbrief brengen wij maandelijks uit en er zijn al veel inwoners van onze gemeente die zich daarop geabonneerd hebben. Die groep groeit elke keer.
De raad heeft onlangs nog van de griffie een mail gekregen waarin is aangegeven dat deze nieuwsbrieven er zijn en de wijze waarop u zich op deze nieuwsbrieven kunt abonneren. In deze nieuwsbrief melden wij maandelijks de stand van zaken en de acties die wij ondernomen hebben. We werken hierin samen met de actiegroep die in onze gemeente inmiddels is gevormd.

Vragen Commissie

Commissie en datum: Ruimte, 13 maart 2023
Datum indienen vragen: 6 maart 2023
Aan de voorzitter van de raad,
Steller vragen en fractie: Leo Uittenbroek – D66
Onderwerp: Meerjaren Onderhoudsplanning gebouwen 2023-2032

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

1. Het college stelt voor de dotatie aan de voorziening met ruim 67% te verhogen. Dit lijkt veel te zijn.
    a. Wanneer werd de hoogte van de huidige dotatie vastgesteld?
    b. Is deze forse verhoging van de dotatie aanleiding om de hoogte van de dotatie met een korter tijdsinterval opnieuw te beoordelen?

2. Op welke manier is rekening gehouden met kostenstijgingen in het geraamde bedrag aan onderhoudskosten voor de komende 10 jaar, en in hoeverre is dit een reële inschatting? Wat zijn de consequenties van een te laag ingeschat bedrag aan onderhoudskosten: wordt er minder onderhoud verricht of heeft de jaarrekening op dit punt een “tegenvaller”?

3. Het Beheerplan 2023-2032 lijkt aan te geven dat de gebruikte indexatie inmiddels meer dan 10% achterloopt op de werkelijkheid:
    a. Paragraaf “3.11 Kostenkengetallen” meldt in de tweede alinea “De kosten in de MJOV zijn gebaseerd op prijspeil 01-01-2022. Tevens wordt in dit geval geen standaard indexpercentage opgenomen al is dit wel mogelijk. De prijzen in de MJOV worden jaarlijks volgens het nieuwe prijspeil geïndexeerd per hoofdgroep. De prijzen in paragraaf 6.5 worden wel met een indexpercentage van 2% per jaar geïndexeerd.”
    b. Paragraaf “7.1.2 Prijsstijgingen” lijkt echter rekening te houden met een veel grotere kostenstijging: “De afgelopen tijd zijn stevige prijsverhogingen en oplopende levertijden opgetreden. Er zijn signalen uit de markt dat dit de aankomende jaren nog effect zal hebben en de prijzen daardoor blijven stijgen. Het advies is echter om de prijsrisico’s niet volgens CBS-indexatie af te dekken maar vooralsnog uitgaan van de gemiddelde stijging van afgelopen jaar van 10%-15%.”

       Alleen al in 2022 lijkt al een “verlies” te zijn geleden van zo’n 10%: de werkelijke 10%-15% ten opzichte van de ingerekende 2%.

c. Paragraaf “5.2 Voorzieningen” meldt: “De kosten die in de tabellen worden getoond zijn inclusief BTW en 3% indexering per jaar.”

   Hoe verhoudt deze 3% zich tot de 2% uit paragaaf 3.11?

4. Kan worden toegelicht hoe het diagram in paragraaf “”4.2. Huidige kwaliteit” in het Beheerplan 2023-2032 moet worden gelezen?
   Staat in dit diagram een lager cijfer voor een hogere onderhoudskwaliteit?
   De gehanteerde schaal 0-5 sluit niet aan bij de indeling van NEN2767 die loopt van 1-6.

5. In het Beheerplan 2023-2032 wordt op pagina 10 in paragraaf “3.10.1 Veiligheid & wet- en regelgeving – 1B duurzaamheid” verwezen naar hoofdstuk 5.7.1. Dit hoofdstuk bestaat niet. Wat is de goede verwijzing?

6. In het raadsvoorstel en het Beheerplan 2023-2032 wordt de eenheid BVO gebruikt. Hoeveel vierkante meter is 1 BVO?

** Aangeven wat van toepassing is.*

Indien nodig
Toelichting:

Datum beantwoording: 10-03-2023

Antwoord:

1a. 31 oktober 2016.

1b. Minimale termijn waarop dotatie in de voorziening wordt berekend is 10 jaar. Dus de dotatie is een gemiddelde van de kosten over 10 jaar. Een kortere tijdsinterval is niet mogelijk.

2. De kengetallen die in de bestaande MJOP’s zijn gebruikt, zijn gebaseerd op marktconforme vervanging- en onderhoudskosten in Nederland. De kengetallen zijn opgebouwd uit vervanging, materieel en arbeid en bevat in principe alles om het bouwdeel 1-op-1 te vervangen. Het jaarlijks gehanteerde indexpercentage bedraagt 3%.

Het werken met een MJOP blijft altijd een dynamisch proces. Een budgettaire tegenvaller is daardoor niet geheel vreemd. Vastgoedbeheer classificeert de werkzaamheden middels prioriteiten en aspecten. Daarnaast weegt de kwaliteit of functionaliteit ook mee. Het kan zijn dat diverse activiteiten vanwege het lage risico en goede kwaliteit in een later startjaar wordt geplaatst. Andere activiteiten die later gepland staan maar toch urgentie vereisen kunnen eventueel eerder gepland worden. Het jaarplan is dus zeer dynamisch. De ‘tegenvallers’ en

‘meevallers’ in de MJOP vallen in principe tegen elkaar weg. Investeringen worden altijd apart voorgelegd aan uw raad en vallen buiten het GVO.

Mocht het zo zijn dat kosten te laag worden ingeschat, dan kijkt Vastgoedbeheer of andere werkzaamheden, die geen noodzaak vereisen, op een ander moment ingepland kunnen worden. Dit doen we dan op basis van de aspecten/prioriteiten

3a. Alle kosten in de tabellen worden jaarlijks met 3% standaard geïndexeerd. Dat staat abusievelijk foutief in paragraaf 6.5 in het tekstuele deel van het beheerplan opgenomen. Oorzaak daarvan is het intensieve totstandkomingsproces van dit document. In het tekstuele deel staat namelijk 2% terwijl dit 3% moet zijn. Deze 3% zijn wél op juiste wijze verwerkt in de overzichten en tabellen. Het tekstuele deel van het beheerplan zal op deze onderdelen in overeenstemming gebracht worden met het correcte percentage van 3%.
Daarnaast indexeert Vastgoedbeheer het prijspeil van de MJOP’s jaarlijks per hoofdgroep, deze prijsindexering is reeds verwerkt in het MJOP. Deze percentages zijn gebonden aan de verschillende vakgroepen en variëren tussen 2% en 28%. Het voordeel van het jaarlijks indexeren is dat de kosten altijd marktconform zijn en bij het volgende ijkmoment direct een nieuwe balans kan worden opgemaakt.

3b. Standaard is de prijsindexatie gemiddeld over 10 jaar 3% per jaar. Dit is geen landelijke norm, maar een marktconforme indexatie die wordt toegepast omdat de MJOP een periode betreft van 10 jaar. Het is niet gebruikelijk om een prijsindexatie toe te passen van gemiddeld 10% per jaar voor de komende 10 jaar (MJOP is verwachte planning van de periode 2023-2032). We weten niet wat de prijzen de komende 10 jaar gaan doen.
Ook is er een post opgenomen voor onvoorziene kosten en projectmanagement. Mocht de prijsindexatie een aantal jaren meer dan 3% zijn, kan dit worden opgevangen. Het is niet waarschijnlijk dat de prijzen de komende 10 jaar jaarlijks 10% omhoog gaan.
Naast de standaard jaarlijkse prijsindexatie van 3% worden de hoofdgroepen individueel jaarlijks geïndexeerd volgens landelijke kengetallen (marktconforme prijzen). Jaarlijks wordt de MJOP geactualiseerd en wordt er gekeken of de kosten in lijn liggen met de verwachte planning. Na een periode van 4 jaar wordt gekeken of de dotatie in de voorziening nog steeds toereikend is. Dus de MJOP is een verwachte planning die jaarlijks wordt geëvalueerd en na 4 jaar mogelijk wordt aangepast.

3c. Alle kosten in de tabellen worden met 3% standaard geïndexeerd. 2% is foutief in het tekstuele deel van het beheerplan opgenomen en moet 3% zijn. Zoals reeds aangegeven wordt dit alsnog correct verwerkt.

4. Onderdeel van dit plan is de NEN 2767 waar de kwaliteit wordt uitgedrukt in een zespuntenschaal. Conditie 1 is uitstekend en loopt af naar conditie 6 welke wordt gezien als zeer slecht (sloopniveau). Omdat van conditie 6 geen sprake is bij gemeente Geldrop-Mierlo is deze buiten beschouwing gelaten. Uiteraard wordt conditie 6 wel opgenomen volgens NEN 2767 indien dit van toepassing zou zijn.

5. De juiste verwijzing is hoofdstuk 3.7.1.

6. Het Bruto Vloeroppervlak (BVO) van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren. Bij meerlaagse gebouwen wordt per verdieping gemeten.

Vragen Commissie

Commissie en datum: Ruimte, 13 maart 2023

Datum indienen vragen: 7 maart 2023

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Ton van Happen, D66

Onderwerp: agendapunt 3.7 Raadsvoorstel bestemmingsplan Reststroken

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

Bij de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is onder punt 3 bovenaan pagina 2 vermeld dat er een maximale maat voor overkappingen wordt toegevoegd. Tot op heden was er geen maximum. Die maximale maat is volgens het stuk “Regels BP Reststroken Geldrop-Mierlo” artikel 2.2.2. onder b. maximaal 30m2. We hebben hierover de volgende vragen:

1. Waarom is er een maximum oppervlakte toegevoegd?
2. Waarom is deze oppervlakte en de motivering niet in de ambtshalve wijzigingen opgenomen?
3. Zijn er gevolgen voor degenen die nu een overkapping hebben die groter is dan 30m2?

Indien nodig
Toelichting:
/

Datum beantwoording: 8 maart 2023

Antwoord:

1. De oudere bestemmingsplannen hebben geen regels met betrekking tot overkappingen. Een overkapping, een dakconstructie met maximaal één wand, valt dan onder de algemene noemer van een bouwwerk geen gebouw zijnde. Naast overkappingen kan hierbij gedacht worden aan erfafscheidingen, pergola’s, vlaggenmasten enzovoort. In de recente bestemmingsplannen zoals, Kievitstraat 59 en Overakker 6 is daarom naast 25 m² voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde, voor overkappingen een maximum van 30 m² opgenomen. Om eenduidigheid in de planregels te verkrijgen is ervoor gekozen om ook in dit bestemmingsplan het maximum van 30 m², op te nemen.
2. Deze ambtshalve wijziging is abusievelijk letterlijk overgenomen uit de aantekeningen van het overleg waarin dit ter sprake is gekomen. De uitleg zoals onder punt 1 genoemd had in kolom 1 (ambtshalve wijziging) van de tabel in de Nota van

zienswijzen en ambtshalve wijzigingen moeten staan. De maximum maat in de kolom 2 (aanpassing aan bestemmingsplan).

3. Er zijn geen directe gevolgen voor mensen die een grotere legale overkapping hebben. Deze valt onder de overgangsregels van het bestemmingsplan. Indien iemand de overkapping, anders dan na een calamiteit, wil vervangen dan moet wel aan de maximum maat van 30 m² worden voldaan. Na een calamiteit kan wel een nieuwe vervangende overkapping met de eerdere grotere omvang worden gerealiseerd.