Raadsvoorstel

Onderwerp
Project Beethoven

Beslispunten

1. Het Ruimtelijk Perspectief Geldrop-Mierlo vast te stellen als strategisch koersdocument voor de woningbouwopgave en ruimtelijke ontwikkeling;
2. Uit te gaan van periodieke evaluatie en actualisatie, zodat het perspectief meebeweegt met toekomstige ontwikkelingen.

Inleiding
De gemeente Geldrop-Mierlo staat voor een forse woningbouwopgave. Tot en met 2030 moeten ruim 1.600 woningen in aanbouw worden genomen. Deze opgave gaat verder dan het stapelen van stenen: we bouwen aan buurten die duurzaam, inclusief en veerkrachtig zijn. Het Ruimtelijk Perspectief is daarbij het strategische instrument om deze ambitie ruimtelijk vorm te geven. Het sluit aan bij de eerder vastgestelde Visie Geldrop-Mierlo 2044 en vertaalt dit lange termijn toekomstbeeld naar concrete ruimtelijke keuzes en ontwikkelrichtingen. Daarmee vormt het een stevig fundament onder toekomstige gebiedsontwikkelingen, beleidsvorming en samenwerkingsafspraken.

De woningbouwopgave van Geldrop-Mierlo staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van de regionale afspraken. In 2023 hebben rijk, provincie en regio de Woondeal ondertekend, waarin is vastgelegd dat in onze regio tot en met 2030 ruim 45.000 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden. Met de in maart 2024 gesloten Beethovendeal is de gezamenlijke opgave verder uitgebreid tot ruim 62.000 woningen tot en met 2033. Deze deal brengt niet alleen een grotere verantwoordelijkheid met zich mee, maar ook middelen om de uitvoering van de woningbouwopgave te ondersteunen. Het subsidieloket hiervoor opent in oktober 2025.

Op 26 augustus is het voorstel in de commissie Ruimte behandeld. De vragen en opmerkingen die naar voren werden gebracht, gaven aanleiding om het Ruimtelijk Perspectief op onderdelen te verduidelijken en het raadsvoorstel aan te scherpen.

Eerdere besluitvorming
Visie Geldrop-Mierlo 2044, 24 februari 2025
Strategie 2026-2029, 30 juni 2025
Notitie beleidskeuzes wonen, 9 december 2024

Wat willen we bereiken
Het gaat meer dan alleen om het bouwen van woningen en het ‘stapelen van stenen’. De woningbouwopgave moet een bijdrage leveren aan een duurzame, inclusieve en gezonde leefomgeving voor iedereen in Geldrop-Mierlo. Het Ruimtelijk Perspectief biedt daarvoor het ruimtelijke kader en geeft inzicht in hoe we in onze kernen willen en kunnen verstedelijken.

Argumenten
1.1 Het Ruimtelijk Perspectief vertaalt de Visie Geldrop-Mierlo 2044 naar ruimtelijke kaders
Door de kernwaarden verbonden, levendig en groen concreet te vertalen naar ruimtelijke keuzes, wordt de Visie 2044 zichtbaar en toepasbaar in toekomstige plannen. Dit maakt het voor raad, inwoners en (ontwikkelende) partners duidelijker welke (ruimtelijke) koers de gemeente volgt en hoe we die koers in de praktijk brengen.
De waarden zijn ruimtelijk herkenbaar in de drie hoofdthema’s die in het Ruimtelijk Perspectief terugkomen:

- Goed verbonden (mobiliteit, OV, entrees);
- Levendig centrum (voorzieningen, verdichting, ontmoeting);
- Groene dorpsranden (ruimtelijke begrenzing, groenstructuur, water);

Het Ruimtelijk Perspectief helpt om keuzes te maken op basis van samenhang tussen thema’s als bereikbaarheid, voorzieningen, landschap, water, natuur en sociale opbouw.

1.2 Het Ruimtelijk Perspectief zorgt voor samenhang en integraliteit en geeft daarmee duidelijkheid en houvast in de samenwerking met onze partners.
Met het Ruimtelijk Perspectief brengen we de verschillende ruimtelijke opgaven – woningbouw, mobiliteit, leefbaarheid, natuur en klimaat – in samenhang. Zo voorkomen we versnipperde besluiten en maken we integrale keuzes die de kwaliteit van de leefomgeving versterken en de identiteit van onze kernen behouden. Het document fungeert als koersvast kader dat richting geeft aan de woningbouwontwikkelingen van nu en in de komende jaren.

Tegelijkertijd zorgen we voor de benodigde flexibiliteit: door periodieke evaluaties kan het meebewegen met nieuwe inzichten en beleidsopgaven. Daarmee stelt het ons in staat om proactief regie te voeren, kwaliteit te borgen en toekomstbestendige keuzes te maken. Ook biedt het initiatiefnemers, ontwikkelende partijen en beleidsmakers duidelijkheid en houvast bij de uitwerking van onze woningbouwopgave.

1.3 Het Ruimtelijk Perspectief maakt de doorvertaling van de beleidskeuzes wonen concreet
Het realiseren van woningen betekent niet alleen het stapelen van stenen, het stelt ons ook in staat om met deze woningbouw maatschappelijke doelen te realiseren. Denk aan het verbeteren van de balans in de woningvoorraad, het bevorderen van doorstroming en het terugdringen van eenzijdige buurtsamenstellingen. Dat vraagt om ingrepen in de bestaande voorraad en spreiding van sociale woningbouw over andere wijken en buurten – een

benadering die we ‘de schuifplaat’ noemen. Het Ruimtelijk Perspectief laat zien waar kansen liggen voor inbreiding, verdichting en sociale woningbouw en daarmee het leveren van een bijdrage aan deze schuifplaat.

1.4 Het Ruimtelijk Perspectief sluit aan op de regionale en landelijke ambities / afspraken
Het Ruimtelijk Perspectief gaat uit van een aantal keuzes, kaders en ontwikkelrichtingen. Deze sluiten aan bij de principes of het gedachtengoed van het Verstedelijkingsakkoord SGE, de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en de lopende MIRT-actualisatie. Op hoofdlijnen wordt daar bijvoorbeeld ingezet op verstedelijking langs (H)OV-assen en op (H)OV-knopen, om zodoende een duurzame mobiliteitstransitie door te kunnen maken, mensen in de nabijheid van goed ontsloten voorzieningen te laten wonen en daarmee de leefbaarheid van de regio op orde te houden. Dit (nabijheids)principe hanteren we zoveel als mogelijk ook in het Ruimtelijk Perspectief. Temeer ook omdat wij nadrukkelijk onderdeel zijn van het daily urban system van het Stedelijk Gebied en daar de vruchten van willen blijven plukken.

1.5 Het Ruimtelijk Perspectief helpt ons bij het maken van keuzen voor de aanvraag Beethovenregeling versnelling woningbouwopgave
De Beethovenregeling maakt het mogelijk woningbouwplannen te versnellen met behulp van subsidies. Het Ruimtelijk Perspectief helpt ons daarbij door woningbouw te koppelen aan bredere ambities, zoals mobiliteit, openbare ruimte en de groen- en waterstructuur. Zo kunnen we weloverwogen bepalen welke projecten we aanmelden voor subsidie. Dit sluit aan bij de programmatische aanpak van woningbouw, waarbij we gemeentebreed naar de totale opgave kijken in plaats van project voor project. Niet alle in het Ruimtelijk Perspectief genoemde ontwikkelingen worden automatisch ingediend; per aanvraag maken we een zorgvuldige afweging.

1.6 Door het Ruimtelijk Perspectief nu vast te stellen, creëren we helderheid en zekerheid voor raad, inwoners en samenwerkingspartners en kunnen we tijdig en zorgvuldig keuzes maken
Dit najaar opent het loket voor de subsidieaanvragen in het kader van de Beethovendeal. Met een vastgesteld Ruimtelijk Perspectief hebben we ons ruimtelijk kader verstevigd om projecten te onderbouwen. Dat helpt bij het binnenhalen van de subsidies in deze 1e tranche en in latere tranches.

Kanttekeningen
1.1 Het Ruimtelijk Perspectief is een richtinggevend document, geen blauwdruk
Er blijft ruimte voor een verdere uitwerking per gebied en locatie wat altijd vraagt om flexibiliteit. Uiteraard binnen de marges van de kaders van het Ruimtelijk Perspectief. Nieuwe

inzichten, ontwikkelingen, e.d. kunnen tevens leiden tot het actualiseren van het Ruimtelijk Perspectief.

Wat gaan we daarvoor doen
Na de vaststelling in de raad geldt het Ruimtelijk Perspectief als richtinggevend ruimtelijk kader voor de planuitwerking van concrete locaties. De planuitwerking van locaties ligt voor een aantal locaties bij de gemeente zelf, daar waar het actief grondbeleid betreft en de gemeente zelf de gronden bouwrijp uitgeeft. Maar er zijn natuurlijk ook diverse locaties en gebieden, waar de gemeente een faciliterende rol heeft. Het Ruimtelijk Perspectief dient dan als koersdocument en als toetsingskader voor de initiatieven en planuitwerkingen die zij voor deze locaties opstellen. Na vaststelling wordt het Ruimtelijk Perspectief zowel intern als extern gedeeld. Intern vindt communicatie plaats via intranet en toelichting in teamoverleggen. Extern wordt het Ruimtelijk Perspectief via de gemeentelijke kanalen gedeeld met inwoners en partners.

Wat mag het kosten
Het Ruimtelijk Perspectief brengt op zichzelf geen extra kosten met zich mee. Eventuele financiële gevolgen van concrete gemeentelijke planuitwerkingen worden afzonderlijk gewogen en ingebed in de reguliere begrotings- en besluitvormingsprocessen.

Duurzaamheid
Het Ruimtelijk Perspectief is opgebouwd uit drie hoofdthema's, te weten goed verbonden, levendig centrum, groene dorpsranden. Deze thema's raken op diverse manieren aan duurzaamheid. Denk aan het ontwikkelen van locaties nabij OV-knooppunten, het verdichten uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik, maar ook het versterken van groenstructuren.

Burgerparticipatie
Het Ruimtelijk Perspectief is een ruimtelijke vertaling van de Visie Geldrop-Mierlo 2044, die mede tot stand is gekomen op basis van een participatietraject. Bij de totstandkoming van het Ruimtelijk Perspectief zijn de drie woningcorporaties actief betrokken. Bij de verdere uitvoering van de projecten op de locaties beschreven in het Ruimtelijk Perspectief worden inwoners, maatschappelijke partners en andere belanghebbenden betrokken via passende vormen van participatie.

Evaluatie
Vanaf 2026 gebruiken we het in 2025 vastgestelde Ruimtelijk Perspectief structureel en actief als kader voor locatie- en gebiedsontwikkelingen. Conform de strategie 2026–2029 dient het Ruimtelijk Perspectief tweejaarlijks te worden geëvalueerd en, indien nodig, geactualiseerd, zodat we blijven beschikken over actuele en duidelijke ruimtelijke ontwikkelkaders. Het Ruimtelijk Perspectief is daarmee een document dat meebeweegt met

nieuwe inzichten, ontwikkelingen en behoeften. De gemeenteraad wordt bij iedere actualisatie van het Ruimtelijk Perspectief actief betrokken.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. 2698326 Ruimtelijk Perspectief

Achtergrondinformatie:
-/-

Geldrop, 2 september 2025

ValidSigned door N. Scheltens
op 03-09-2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 03-09-2025

J.C.J. van Bree
burgemeester