Vragen Commissie

Commissie en datum: Commissie Ruimte 7 april 2025

Datum indienen vragen: 4 april 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Simon Wessels namens GroenLinks

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Lommerrijk

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

1. Hoeveel van de 245-265 woningen worden “betaalbaar” opgeleverd?
   Er staat nu dat van de 147 WBI-woningen er 60% betaalbaar zullen zijn, maar hoe zit dat met de overige 102-118 woningen?

2. En wat betaalbaar betreft; hoeveel koop- en hoeveel huurwoningen?

3. U schrijft: “Verdichten betekent meer parkeerplaatsen, dit past alleen onder de grond”. En ook dat onder het GGD-gebouw en de Van der Puttschool parkeerkelders komen. Zijn die groot genoeg om alle extra auto’s (naar schatting 250?) daarin te parkeren?

4. Vindt u het echt nodig om het parkeren weer volop te faciliteren? Immers, de nieuwe woningen liggen vlakbij het station en met de fiets ben je via de Rielsedijk heel snel in Eindhoven. Zie ook de bijlage, een artikel uit het ED dat laat zien dat goede fietsverbindingen een prima alternatief vormen voor autogebruik.

5. In de visie staat: ”De molenbiotoop beperkt de hoogte van de woningen tot 2 bouwlagen inclusief kap resp. 2 bouwlagen plus een kap.” Staat daar niet 2 x hetzelfde? En moet de molenbiotoop zo beperkend zijn? De wethouder zei eerder toe dit na te gaan.

6. In de visie is sprake van 30-40 woonzorgwoningen. Wie zou die kunnen gaan realiseren? En in welke categorieën/prijsklassen?

Toelichting:

Wij vinden het plan Lommerrijk er goed uitzien. De beeldkwaliteit, het behoud van bomen, de ruimtelijke samenhang en het groene karakter zijn aspecten die ons het vertrouwen geven dat er een aantrekkelijk woonmilieu kan ontstaan.
Echter, de mogelijkheid dat elke nieuwe woning ook een extra auto oplevert, met bijbehorende parkeerbehoefte en ontsluitingsproblemen, brengt ons tot bovenstaande vragen.
Daarom vragen wij u onze vragen te beantwoorden en daarbij ook om kennis te nemen van onderstaande bijlagen.

1. Onderzoek naar effect snelfietspaden
2. Onderzoek naar hoe mensen staan ten opzichte van een autoluwe samenleving

Datum beantwoording: 7 april 2025

Antwoord:

1. *Hoeveel van de 245-265 woningen worden "betaalbaar" opgeleverd?*
   Er staat nu dat van de 147 WBI-woningen er 60% betaalbaar zullen zijn, maar hoe zit dat met de overige 102-118 woningen?
   In uw vraag staat 147 WBI-woningen vermeld. Dit dient ca. 185-205 WBI-woningen te zijn. Zoals in het raadsvoorstel staat vermeld, worden er namelijk nieuwe locaties aan de WBI toegevoegd, waardoor het aantal van 147 WBI-woningen wordt gewijzigd in circa 185-205 WBI-woningen. Voor deze woningen blijft het percentage betaalbaarheid conform de WBI-aanvraag voor deze locatie gelijk: ca. 60%. Het restant van ca. 60 woningen betreft Centrum-West. Dit plan past in de Woondeal, wat inhoudt dat minimaal twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar zal zijn. In totaliteit gaat de stedenbouwkundige visie uit van ca. 245-265 woningen.

2. *En wat betaalbaar betreft; hoeveel koop- en hoeveel huurwoningen?*
   De verdeling ten aanzien van betaalbare koop- en huurwoningen is nog niet bekend. Dit zal nog nader uitgewerkt worden.

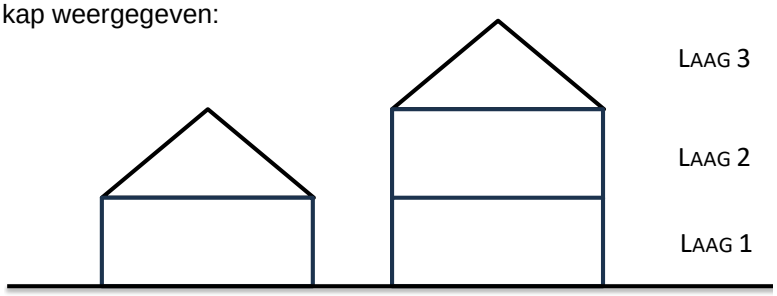
3. *U schrijft: "Verdichten betekent meer parkeerplaatsen, dit past alleen onder de grond". En ook dat onder het GGD-gebouw en de Van der Puttschool parkeerkelders komen. Zijn die groot genoeg om alle extra auto's (naar schatting 250?) daarin te parkeren?*
   De parkeerkelders ter hoogte van het voormalige GGD-gebouw en de Van der Puttschool zijn niet groot genoeg om het parkeren van alle nieuwe woningen in het deelgebied Lommerrijk mogelijk te maken. In de parkeerkelders is parkeren voor het eigen gebouw voorzien. Voor de overige woningen zijn er conform de parkeernormennota parkeerplaatsen, al dan niet op eigen terrein, op maaiveld voorzien. Uiteraard zullen de parkeerkelders zo efficiënt mogelijk ingedeeld en gebruikt worden.

4. *Vindt u het echt nodig om het parkeren weer volop te faciliteren? Immers, de nieuwe woningen liggen vlakbij het station en met de fiets ben je via de Rielsedijk heel snel in Eindhoven. Zie ook de bijlage, een artikel uit het ED dat laat zien dat goede fietsverbindingen een prima alternatief vormen voor autogebruik.*
   Ja, we dienen ons te houden aan de parkeernormennota die de gemeenteraad op 12 december 2022 heeft vastgesteld. Indien we ons hier niet aan houden, is dit een mogelijke reden tot bezwaar van omwonenden en andere belanghebbenden.

5. *In de visie staat: "De molenbiotoop beperkt de hoogte van de woningen tot 2 bouwlagen inclusief kap resp. 2 bouwlagen plus een kap." Staat daar niet 2 x hetzelfde? En moet de molenbiotoop zo beperkend zijn? De wethouder zei eerder toe dit na te gaan.*
   2 bouwlagen inclusief kap betekent een begane grond en een eerste verdieping, waarbij de eerste verdieping voorzien is van een kap. Bij 2 bouwlagen plus kap is er naast de begane grond en eerste verdieping nog een tweede verdieping, waarbij de kap zich in ieder geval op de tweede verdieping bevindt; de begane grond en 1e verdieping kunnen volwaardige verdiepingen zijn, zonder schuine kanten. Overigens zijn er verschillende soorten kappen

mogelijk. Ook kan de kap (goot) wat lager beginnen Dit wordt bij het architectuurontwerp duidelijk. De molenbiotoop is echter leidend voor de bouwhoogte.

Hieronder schetsmatig het verschil tussen 2 bouwlagen inclusief kap en 2 bouwlagen plus een kap weergegeven:



grondgebonden woning
1 laag plus kap
=
grondgebonden woning
2 lagen inclusief kap

grondgebonden woning
2 lagen plus kap
=
grondgebonden woning
3 lagen inclusief kap

De stedenbouwkundige visie is zorgvuldig afgestemd op de beperkingen die voortvloeien uit de molenbiotoop in het projectgebied. Wanneer de hoogtebeperking van de molenbiotoop wordt los gelaten, levert dit zeer grote juridische risico's op. Dit hebben we eerder gezien bij het bestemmingsplan voor Bogardeind 85-123 en het bestemmingsplan voor het project Entrada. De verwachting is dat omwonenden en andere belanghebbenden bezwaar tegen de plannen gaan indienen en dit gaan gebruiken als argument.

6. *In de visie is sprake van 30-40 woonzorgwoningen. Wie zou die kunnen gaan realiseren? En in welke categorieën/prijsklassen?*
   Deze grond is niet van de gemeente Geldrop-Mierlo. De eigenaar bekijkt momenteel de mogelijkheden ten aanzien van wonen met zorg. Deze woningen worden toegevoegd aan de WBI. Deze projecten in Lommerrijk dienen tezamen te voldoen aan de eis van (minimaal) ca. 60% betaalbare woningen.