Verslag van de vergadering van de commissie Ruimtelijke Zaken, gehouden op 11 september 2024 in de raadszaal van het gemeentehuis.

Voorzitter:	T. Brouwers
Griffier:	R. van Heijnsbergen
Namens PNL:	A. de Groot, T. van de Wijdeven
Namens De Werkgroep:	J. Gruijters, M. Bergman
Namens ABL:	J. Linders, B. van Sinten
Namens CDA:	G. Welten
Namens Ouderenappel-HvL:	F. van Zeeland, F. van Lierop
Namens PvdA:	R. Coolen
Portefeuillehouders:	R. van de Berkmortel, M. Slaets-Sonneveldt, J. Briels
Ambtelijke ondersteuning:	R. van Hout, C. Boode

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Vaststelling van de agenda.

Voor de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Mariastraat 21-23 in Mariahout (De Pelgrim) hebben zich een aantal insprekers heeft gemeld.
Het betreft:

- Mw. N. Vermeulen (omwonende)
- De heer H. Hulsen (Zorg om het Dorp)
- J. Brugmans namens CV de Heikneuters
- R. Hellings namens Cedrus Vastgoed

Volgens het reglement van orde wordt dit agendapunt naar voren gehaald. Dit betekent dat de agendapunten 5 en 6 omgedraaid worden.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering Ruimtelijke Zaken van 2 juli 2024.

De heer Welten merkt op dat zijn fractie nog geen antwoord heeft gehad op de gestelde vragen in de vorige commissievergadering over de renovatie van de Kerkstraat.
Wethouder Slaets zegt toe dit alsnog op korte termijn te doen.
De besluitenlijst wordt vervolgens vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen.

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief Bestuursovereenkomst snelfietsroute Wilhelminakanaal d.d. 2 juli 2024 merkt de heer De Groot op dat er geen geld is opgenomen voor het routegedeelte tussen Nuenen en Laarbeek. Hij vraagt of dit deel wel wordt meegenomen.
De heer Welten vraagt in aansluiting daarop of hiervoor wellicht geld uit het bereikbaarheidsakkoord ingezet kan worden. Verder vraagt hij of er nog sprake is van een voorkeurstracé, nu de proef met de afsluiting van de Laarbrug is stopgezet.
De heer Van Sinten mist Rijkswaterstaat als deelnemer aan de overeenkomst. Dat is in zijn ogen toch een belangrijke belanghebbende bij dit onderwerp. Verder merkt hij op dat er

kennelijk 43 grote bomen gaan verdwijnen bij de aanleg van het snelfietspad. Hij vraagt of er ook gedacht wordt aan een herplantplicht.
Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat er op dit moment bij de provincie geen financiële middelen beschikbaar zijn bij de provincie voor dit deel van de F58. Er is overleg gevoerd met de gemeente Nuenen en de provincie. Afgesproken is dat partijen volgend jaar met elkaar in gesprek gaan over de planning, uitvoering en financiering van dit deel van het tracé. In het bereikbaarheidsakkoord is geld gereserveerd voor Laarbeek, Nuenen en Son en Breugel voor de F58. Er is op dit moment nog geen voorkeurstracé vastgesteld. De stuurgroep zal dat doen nadat de bestuursovereenkomst is ondertekend. Hij verwacht dat dit binnen enkele maanden zal plaatsvinden. Het voorkeurstracé dat het ingenieursbureau voorstelt is ongewijzigd. Wel is afgesproken dat over het deel van het tracé tussen de Bavaria brug en de Orchideestraat nog nader onderzoek wordt gedaan. Over de verschillende opties krijgen raads- en commissieleden meer informatie tijdens de raadsbijeenkomst op 8 oktober. Rijkswaterstaat is geen wegbeheerder en tekent daarom niet mee in de bestuursovereenkomst. Het is uiteraard wel een belangrijke partij maar meer in faciliterende zin.
Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief 'Inwoners Son en Breugel tijdelijk naar milieustraat Laarbeek' vraagt de heer Gruijters om een toelichting op de uitvoering.
Wethouder Briels wijst erop dat bezoekers van de milieustraat gebruik maken van een milieupas van de eigen gemeente en dat op die manier dus een scheiding van geldstromen zichtbaar kan worden gemaakt. De gratis afvalstromen worden zoveel als mogelijk met gesloten beurzen verwerkt omdat Laarbeek in de toekomst ook gebruik wil maken van de milieustraat van Son als die van Laarbeek wordt gerenoveerd.

Wethouder Van den Berkmortel heeft enkele mededelingen. Hij merkt op dat het bestemmingsplan Baverdestraat niet in november in de raad wordt behandeld, maar een cyclus later. De vertraging is ontstaan omdat het rioolstelsel ook meteen vervangen wordt en hierover eerst overleg gevoerd moet worden met het waterschap.
Verder merkt hij op dat het college een raadsinformatiebrief heeft verzonden over de centrumontwikkeling Lieshout. Het college is voornemens om in het 4e kwartaal een raadsbijeenkomst te organiseren om de raad bij te praten over de ontwikkelingen.
Wethouder Briels deelt mede dat de aanbesteding voor de renovatie van het Kerkplein in Aarle-Rixtel is uitgezet. Het college hoopt het werk binnenkort op te kunnen starten.

5. Voorstel tot openen grondexploitatie voor percelen Mariastraat 18-22 Mariahout.

De heer Bergman is blij met deze ontwikkeling. Hij vraagt wanneer er meer duidelijk wordt over de plannen op het perceel van de voormalige Jumbo.
De heer Van de Wijdeven is blij met het positieve resultaat. Hij spreekt wel zijn zorgen uit over de bouw van een groot aantal woningen ineens. Dat leidt tot een relatief snelle toename van het aantal inwoners en heeft daarmee ook zijn effecten op het aantal leerlingen op de basisschool en de ledenaantallen bij verenigingen etc. Meer fasering zou wenselijk zijn.
De heer Welten vraagt hoe lang de procedure voor perceel van de voormalige Jumbo gaat duren. Ook wil hij weten hoeveel tijd de sloop van dit plan gaat vergen.
Mevrouw Coolen is eveneens blij met deze ontwikkeling die ook voorziet in een gemakswinkel. Dat is goed voor de leefbaarheid. Het is goed dat er veel betaalbare woningen bij komen.

De heer Van Sinten spreekt van een prima plan met veel woningen die betaalbaar zijn en leiden tot een goed resultaat voor de gemeente. Hij vraagt wanneer de grondexploitatie wordt afgesloten.
Wethouder Slaets geeft aan dat de grondexploitatie sluit als het plan woonrijp is gemaakt.
Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat voor de oude Jumbo locatie een apart plan wordt opgesteld. Het planschade risico schat hij niet hoog in gelet op de bestaande bestemming. De procedure voor de nieuwe ontwikkeling aan de Mariastraat 18-22 kan redelijk snel verlopen. Het perceel moet bouwrijp gemaakt worden. Ondertussen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Er hoeft geen bestemmingsplan meer opgesteld te worden dus dat kan redelijk snel. Hij verwacht dat er volgend jaar gebouwd kan worden.
Er wordt pas gesloopt als er een nieuw plan ligt maar dan kan binnen enkele weken. De benodigde onderzoeken zijn al uitgevoerd.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als hamerstuk te behandelen.

6. Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Mariastraat 21-23 Mariahout.
Voor de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Mariastraat 21-23 in Mariahout (De Pelgrim) hebben zich een aantal insprekers gemeld.
Het betreft:

- Mw. N. Vermeulen (omwonende)
- De heer H. Hulsen (Zorg om het Dorp)
- J. Brugmans namens CV de Heikneuters
- R. Hellings namens Cedrus Vastgoed

Mevrouw Vermeulen geeft in haar reactie aan dat zij een nieuwbouw met horeca toejuicht. Dat is goed voor de leefbaarheid van het dorp. Zij is echter verrast en verbaasd over de opmerking in het raadsvoorstel dat dit mogelijk op losse schroeven komt te staan en er in plaats van horeca 6 extra appartementen gebouwd gaan worden. Met de ontwikkelaar zijn gesprekken gevoerd hierover maar daar heeft ze niets meer op terug gehoord. De mogelijke aanpassing van de plannen is zo groot dat dit door de gemeenteraad beoordeeld zou moeten worden in plaats van door het college. Wanneer tot zo'n aanpassing wordt besloten zal zij vervolgstappen overwegen.
De heer Hulsen geeft aan dat Zorg om het Dorp achter de oorspronkelijke plannen van 12 betaalbare appartementen met horeca staat. Hij pleit ervoor om de woningen bij voorrang te verhuren aan inwoners van of mensen met een binding met Mariahout. Een horeca-gelegenheid is een essentiële voorziening voor de leefbaarheid van Mariahout. Hij snapt echter ook dat dit uiteindelijk niet verplicht kan worden. Evenals mevrouw Vermeulen vindt hij het wel belangrijk dat een eventuele beslissing hierover bij de raad zou moeten liggen en niet bij het college.
De heer Brugmans spreekt in namens carnavalsvereniging De Heikneuters. Ook hij wijst op het belang van een horecagelegenheid voor het toerisme en voor de leefbaarheid van Mariahout. Zo'n horecagelegenheid is een belangrijke ontmoetingsplek en is ook belangrijk voor zijn vereniging.
De heer Hellings, de projectontwikkelaar van dit plan, benadrukt dat alle partijen hetzelfde doel voor ogen hebben. En dat is de bouw van 12 appartementen met een horecagelegenheid van 100 tot maximaal 400 m2. Daar kan geen misverstand over bestaan. Tot op heden hebben zich echter nog geen serieuze kandidaten gemeld voor de horecagelegenheid. Hij geeft een korte toelichting op de oorzaken die daarbij een rol spelen. Hij gaat er nog steeds

vanuit dat het gaat lukken om een exploitant te vinden. Met de bouw zal hoe dan ook worden begonnen. Op het moment dat een wijziging of alternatief voor de plannen wordt overwogen zal hij dat altijd in overleg doen met Zorg om het Dorp. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor het college om medewerking te verlenen aan een wijziging van het plan als invulling met horeca niet mogelijk blijkt. Hij houdt een logboek bij van de inspanningen die hij levert om de plannen toch te laten slagen. Voor hem maakt het niet uit of het college of de raad een besluit neemt over de eventuele aanpassing van de plannen. Hij wil alleen leegstand voorkomen en daarom tijdig met elkaar in gesprek gaan hierover.
Mevrouw Coolen wil weten of het mogelijk is om appartementen in de sociale huursector te bouwen wanneer er in plaats van horeca 6 extra appartementen komen.
De heer Linders wijst op het belang van horeca. Ook hij is verbaasd dat dit nog niet zeker is en er mogelijk sprake is van 6 extra appartementen. Leegstand is zeker niet wenselijk maar wachten op invulling gebeurt wel vaker. Hij vraagt of de eisen die gesteld worden aan de horeca exploitant wel redelijk zijn. Als de vestiging van een horecagelegenheid niet mogelijk blijkt wil hij een heroverweging van het plan. Dat dient dan aan de raad te worden voorgelegd. Er zijn verwachtingen gewekt. Hij pleit voor een onafhankelijke beoordeling van het horecatraject.
De heer Van Zeeland vraagt zich af of de mogelijke omschakeling van een horecagelegenheid naar de bouw van 6 extra appartementen niet te gemakkelijk gemaakt wordt. Hij vraagt of er wel serieus gekeken is naar de mogelijkheden. Een wijziging van het bestemmingsplan hoort altijd bij de raad te liggen. Het voorstel van het college vindt hij dan ook te ver gaan.
De heer Van de Wijdeven pleit ervoor om de besluitvorming over de wijziging van het plan bij de raad te leggen. Hij pleit er verder voor om een onafhankelijke ‘horecazoeker’ in te schakelen. Realisatie van een horeca invulling is echter niet af te dwingen.
De heer Welten is het eens met het voorstel van de heer Van de Wijdeven. Hij vraagt of er wel een nieuw bestemmingsplan nodig is wanneer het plan een andere invulling krijgt.
Wethouder Van den Berkmortel vindt het een goede zaak dat de betrokkenheid bij dit plan zo groot is. Ook hij vindt de invulling van de horecagelegenheid een belangrijk onderdeel. Dat is ook steeds de insteek geweest van de gemeente en van de ontwikkelaar. Die laatste neemt met dit plan een behoorlijk risico. Ook aan andere zijde van de weg. Hij spreekt de hoop uit dat de geplande ontwikkelingen goed uitpakken. Naar aanleiding van de verwarring over de wijzigingsclausule merkt hij op dat deze al aanwezig was in het oorspronkelijk plan. Die mogelijkheid is niet op een later moment door het college toegevoegd. Hij is is alleen een beetje gewijzigd om meer variatie mogelijk te maken. Het bestemmingsplan gaat uit van horeca. Daarvoor wordt ook vergunning aangevraagd, samen met de bouw van 12 appartementen. Het risico op zo’n investering is enorm groot. Wanneer het echter niet lukt om een exploitant te vinden voor het horecagedeelte en de ontwikkelaar wil dat deel anders invullen, dan zal hij daarvoor een verzoek moeten indienen bij het college. Het college zal dan grondig beoordelen of het gaat om een reëel verzoek en wat de mogelijkheden zijn.
Hij zegt toe dat het college in dat geval ook eerst met de raad zal overleggen alvorens hierover een besluit te nemen. Wanneer het plan zodanig gewijzigd wordt dat er 6 extra appartementen worden gebouwd dat zullen dat betaalbare huurappartementen zijn. Een keuze voor Sociale huurwoningen acht hij niet redelijk. Wocom zal bovendien geen woningen willen afnemen bij een ontwikkelaar. In het plan de Hoge Suute zijn bovendien voldoende sociale huurwoningen opgenomen. Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen worden de kaders van de parkeernota gehanteerd. Het is aan de ontwikkelaar of hij een onafhankelijk horecaonderzoeker wil inschakelen. Ook het college kan overwegen die in te schakelen als er een verzoek tot aanpassing van de plannen komt.

De ontwikkelaar vraagt een vergunning aan en gaat bouwen. Enige maanden voor de oplevering zal worden bekeken of invulling van de horecagelegenheid mogelijk is. Mocht dat dan niet het geval zijn dan kan de ontwikkelaar een nieuwe aanvraag indienen voor een alternatieve invulling, die dan in de resterende maanden kan worden ingevuld.
De heer Hellings geeft aan dat het lastig is om vooraf iets te zeggen over de mogelijkheden van een horeca exploitant omdat niet duidelijk is wat de desbetreffende ondernemer meebrengt en wat zijn wensen zijn. Het is een kwestie van zoeken naar een goede balans tussen investeringen en huurprijs. Bij de zoektocht maakt hij gebruik van een makelaar.
Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat het college ook zal beoordelen of er sprake is van een goede balans tussen investeringen en huurprijs.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als bespreekstuk te behandelen.

7. Voorstel tot vaststelling van het convenant voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.
De heer Van Sinten ziet de meerwaarde van samenwerking voor Laarbeek. Hij vraagt zich af of de kosten die gemaakt worden niet moeten behoren tot de grondexploitatie. Verder vraagt hij zich af hoe we grip houden op de risico's. Hij wil graag dat de commissie op de hoogte gehouden wordt van de ontwikkelingen omdat het gaat om een grote investering met aanzienlijke risico's.
De heer Bergman vraagt wat het belang is voor Laarbeek en hoe de bedrijvigheid wordt ingepast in de natuurlijke omgeving. Tot slot vraagt hij of bedrijven ook actief geworven worden om zich op dat bedrijventerrein te vestigen.
De heer Van Zeeland vindt dit een goed voorbeeld van samenwerking vanuit het principe goedschaligheid. De toekomst moet uitwijzen wat het oplevert. Hij vraagt of er ook gekeken is naar de aard van de bedrijven die zich daar kunnen vestigen. Wat hem betreft verder een prima voorstel.
De heer Van de Wijdeven is ook positief over de samenwerking. Wel vraagt hij zich af hoe de vermindering van de omvang van het beschikbare terrein in Someren wordt opvangen.
De heer Welten vraagt hoe de andere gemeenten hierin staan. Hij vraagt of er al afspraken bekend zijn die opgenomen gaan worden in de uiteindelijke samenwerkingsovereenkomst. Tot slot geeft hij ook zorgen te hebben over de risico's die verbonden zijn aan deze samenwerking.
Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat er nog geen grondexploitatie is. Het gaat hier om voorbereidingskosten voor het uitvoeren van onderzoeken etc. Zodra er een grondexploitatie is geopend worden de kosten daarin ondergebracht. Hij geeft aan dat er in de regio behoefte is aan grote bedrijfskavels. Die ruimte is er in Laarbeek niet. Wel is er sprake van een aantal bedrijven dat kampt met ruimtegebrek. Omwille van de werkgelegenheid is het van belang die voor de regio te behouden. Omdat dit een regionaal probleem is, is het belangrijk om hierin samen op te trekken en zo de regionale economie te stimuleren. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt ook gekeken naar de inpassing in de omgeving. De provincie en het waterschap zitten dan ook aan tafel. Er komt een uitgifte protocol voor de werving van bedrijven waarin criteria kunnen worden opgenomen over bijvoorbeeld voorrang voor bedrijven uit de regio. Verder is er ook aandacht voor het soort bedrijven dat zich daar kan vestigen, of juist niet. Er zijn veel knoppen om aan te draaien om uiteindelijk een zo goed mogelijk resultaat te bereiken. Alle betrokken gemeenten doen mee en anderen kunnen op een later moment mogelijk nog aansluiten.

Een extern bureau onderzoekt de samenwerkingsvorm. De uiteindelijke resultaten daarvan zullen aan commissie en raad worden voorgelegd. In de is al rekening gehouden met benodigde gelden. Er is voldoende budget. Met dit convenant spreken de deelnemers af dat ze de volgende stappen gaan zetten. Bij die volgende stappen is er ook aandacht voor de risico's en kan de raad zich telkens uitspreken over het voorstel.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als hamerstuk te behandelen.

8. Voorstel tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen voor Bosscheweg 26-32 Aarle-Rixtel.

De heer Gruijters vraagt of er afspraken gemaakt zijn met de huidige bewoners. Verder vraagt hij of de compensatie die in de anterieure overeenkomst wordt benoemd bedoeld is per te bouwen of per te slopen woning. Ook informeert hij naar de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen en archeologische elementen.
De heer De Groot is akkoord met het voorstel.
De heer Welten maakt zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen en vraagt of er wellicht extra plaatsen gerealiseerd kunnen worden in de Broekelingstraat.
Mevrouw Coolen is blij met de extra sociale huurwoningen.
De heer Linders is ook blij met de extra woningen en vraagt of er klachten zijn vanuit de omwonenden.
Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat de woningen tijdelijk worden verhuurd en dat er dus geen vervangende woonruimte geregeld hoeft te worden voor de huidige bewoners.
De vragen van de heer Gruijters zullen schriftelijk worden beantwoord.
De ruimte in het plan is schaars. Het is zaak een goede balans te vinden tussen groen, wonen en parkeren. De eisen in de parkeernota zijn reëel. Hij verwacht dat er voldoende parkeerruimte zal zijn. In de toekomst kan wellicht een uitbreiding van het aantal parkeerplekken in de Broekelingstraat worden overwogen als dat nodig is.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als hamerstuk te behandelen.

9. Stand van zaken intergemeentelijke / regionale samenwerking.

Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat het Algemeen Bestuur van de ODZOB morgen akkoord zal gaan met de begroting. Door een aantal meevallers kan meen een lager tarief hanteren.

10. Rondvraag.

De heer Gruijters verwijst naar de negatieve berichtgeving in de media over de gemeente in relatie tot de ontwikkelingen bij de Franciscushof in Lieshout. Hij vraagt of hierover nog gesproken is met de Zorgboog.
Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat hij een positief gesprek heeft gehad met de Zorgboog en ook met de dorpsraad in Lieshout. Hij heeft daarbij de rol van de gemeente toegelicht. Voor zover er al plooien waren in de onderlinge relatie, zijn die glad gestreken.
Mevrouw Coolen merkt op dat de raadsbijeenkomst die onlangs is gehouden over het instrumentarium voor woningbouw niet openbaar was en ook niet werd gestreamd. Zij vindt dit wel jammer en vraagt hoe we hiermee in toekomst mee om kunnen gaan.
De voorzitter geeft aan dat dit een vraag is voor het presidium.

11. Sluiting.

De voorzitter sluit de vergadering.
Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 oktober 2024.

M.L.M. van Heijnsbergen A.M. Brouwers