

Onderwerp

Ruimtelijk Perspectief Geldrop-Mierlo

Beslispunten

1. Het Ruimtelijk Perspectief Geldrop-Mierlo vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo staat voor een stevige woningbouwopgave: tot en met 2030 ruim 1.600 woningen in aanbouw nemen¹. Dit is in onze optiek niet alleen maar het stapelen van stenen, het is meer dan dat. We kunnen hiermee bouwen aan buurten die duurzaam, inclusief en veerkrachtig zijn. Het Ruimtelijk Perspectief is het strategische instrument waarmee we deze ambities ruimtelijk vormgeven. Het sluit aan bij de eerder vastgestelde Visie Geldrop-Mierlo 2044 en vertaalt dit lange termijn toekomstbeeld naar concrete ruimtelijke keuzes, kaders en ontwikkelrichtingen. Daarmee legt dit perspectief een fundament onder toekomstige gebiedsontwikkelingen, beleidsvorming en samenwerkingsafspraken.

Het Ruimtelijk Perspectief is opgesteld in het kader van de Beethovendeal en de daaruit voortkomende gelden. De Beethovendeal is in maart 2024 gesloten en gaat over de schaa sprong die de Brainportregio door gaat maken. Het richt zich onder meer op het versnellen en opplussen van de woningbouwopgaven. Ook Geldrop-Mierlo is hier onderdeel van en heeft daarbij een taakstelling. Deze opgave willen wij zorgvuldig en doordacht oppakken. Het Ruimtelijk Perspectief laat zien hoe wij aankijken tegen de verstedelijkingsopgave. Ook los van Beethoven is het Ruimtelijk Perspectief een zinvol document, omdat het een concrete vertaling van onze Visie Geldrop-Mierlo 2044 biedt.

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.

¹ Het aantal woningen is afgeleid van de opgave Woondeal en de aanvullende opgave Beethoven, verminderd met het aantal gerealiseerde woningen over de periode 2022-2024.



Argumenten

1.1 Het Ruimtelijk Perspectief zorgt voor samenhang en integraliteit

Het Ruimtelijk Perspectief biedt een integrale benadering van ruimtelijke gemeentebrede vraagstukken. Het verbindt woningbouw met andere opgaven zoals mobiliteit, natuur, leefbaarheid en klimaat. Het laat op basis van deze opgaven zien waar kansen liggen voor inbreiding en verdichting, en hoe we het karakter en identiteit van onze kernen willen behouden en versterken. Dit alles op basis van heldere kaders.

1.2 Het is een vertaling van bestaande Visie Geldrop-Mierlo 2044 naar ruimtelijke kaders

Het perspectief sluit aan bij de doelen van de Visie Geldrop-Mierlo 2044 en is een ruimtelijke doorvertaling daarvan. We bouwen voort op de koers die al eerder is ingezet. De kernwaarden uit de visie – verbonden, levendig en groen – vormen ook het fundament van dit Ruimtelijk Perspectief. Die 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.

1.3 Het Ruimtelijk Perspectief is een toekomstgericht kader

Het Ruimtelijk Perspectief fungeert als koersdocument. Het geeft richting en houvast bij woningbouwontwikkelingen op de korte én lange termijn. Hoewel we nu niet kunnen voorspellen hoe de toekomst er over vijf of tien jaar uitziet, geeft dit Ruimtelijk Perspectief een stevig uitgangspunt dat meebeweegt met nieuwe ontwikkelingen. Dat stelt ons in staat om proactief de regie te kunnen voeren en kwaliteit te kunnen borgen in toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. We sturen op samenhang, kwaliteit en toekomstbestendigheid op basis van een overkoepelend kader in plaats van ad-hoc beslissingen op projectniveau. Tegelijkertijd biedt het daarmee ook houvast voor initiatiefnemers en beleidsmakers bij de uitwerking van onze woningbouwopgaven.

We beseffen dat in de huidige situatie met veel vraag naar woningbouw flexibiliteit nodig is. Als er grondige redenen zijn moet het mogelijk blijven om het Ruimtelijk Perspectief te wijzigen. Daarom bouwen we periodieke evaluatiemomenten in. Op dat moment kan het Ruimtelijk Perspectief ook uitgebreid of in relatie worden gebracht met andere relevante ruimtelijke ontwikkelingen, denk aan de thema's werken, voorzieningen, groen/blauw en energie, om zo een steeds completer en integraler Ruimtelijk Perspectief voor onze



gemeente te bieden. Want ook deze thema's dienen mee te groeien met de grotere woningbouwopgave en ook hier hebben we ambities of opgaven liggen.

1.4 Het is een ruimtelijke doorvertaling van de notitie Beleidskeuzes wonen en legt een koppeling met de gewenste transformatiestrategie

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.

1.5 Het Ruimtelijk Perspectief sluit aan op de regionale ambities

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.

1.6 Het Ruimtelijk Perspectief helpt ons bij het maken van keuzen voor de aanvraag Beethovenregeling versnelling woningbouwopgave.

De Beethovenregeling heeft als doel om versneld woningbouwplannen te realiseren. Daarvoor worden subsidiemiddelen beschikbaar gesteld. Dit biedt ons kansen om onze woningbouwplannen in tijd naar voren te halen. Het Ruimtelijk Perspectief stelt ons in staat om de woningbouwplannen te koppelen aan andere ruimtelijke ambities en opgaven – verbeteren mobiliteit en bereikbaarheid, toekomstbestendig maken openbare ruimte, versterken van water- en groenstructuren. Daarmee maken we bewuste keuzen welke locaties en plannen we voor de Beethovenregeling willen aanmelden. Het sluit dan ook prima aan op de programmatische aanpak van woningbouw, waar binnen gemeente recentelijk mee is gestart. Er wordt dus gemeentebreed gekeken naar onze totale woningbouwopgave en niet meer projectgebonden. De ontwikkelingen in het Ruimtelijk Perspectief worden niet



allen per definitie meegenomen in de subsidieaanvraag voor de Beethovenfonds. Voor de subsidieaanvraag van de Beethovendeal maken we een afweging welke planontwikkelingen we indienen.

1.7 Voor de uitvoering van het Ruimtelijk Perspectief is samenwerking met onze partners cruciaal.

Het succesvol realiseren van de ambities en woningbouwopgave kan niet zonder de samenwerking met corporaties en marktpartijen. Het Ruimtelijk Perspectief biedt een duidelijk kader en daarmee houvast voor deze partners over de gemeentelijke koers. In het proces om te komen tot het Ruimtelijk Perspectief hebben we met de corporaties enkele malen gesproken en hun input meegenomen.

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

1. 2698326 Ruimtelijk Perspectief

Geldrop, 22 juli 2025

Valid Signed door N. Scheltens
op 11-08-2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

Valid Signed door J.C.J. van Bree
op 11-08-2025

J.C.J. van Bree
burgemeester