

Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 23 juni 2026
Tijd 19.35 – 22.55 uur
Locatie 't Plein
Voorzitter D. Jansen
Commissiegriffier R. Cuijten

Aanwezigen I. van Hooff, P. v.d. Eijnden en P. de Ruiter-Danhof (CDA), I. Lubbers, E. Ketelaars en F. v.d. Eijnden (DGG), M. Mulder-Staaijen en J. Leenders (VVD), A. van Hoof E. v.d. Linden en H. v.d. Elsen (DPM), I. Koopmans en M. Jeucken (PRO), H. Ceelen en R. Bemelmans (D66), E. Kuenen en S. Berendsen (SAMEN)

Afwezig H. Lenferink (PRO) en A. Breedveld (D66)

Ambtelijk aanwezig J. Kantelberg en V. Roovers (agendapunt 4), P. van Lier (agendapunt 5), D. Melskens en S. Willems (agendapunt 6)

Extern aanwezig De heer Vermeren van Verkeersbureau De Baan (agendapunt 5)
Mevrouw V. van Gaal van Adviesbureau Verhoeven de Ruijter (agendapunt 6)

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en deelt mee dat mevrouw Lenferink van PRO verhinderd is en niet wordt vervangen en de heer Breedveld van D66 is verhinderd en wordt vervangen door mevrouw Bemelmans.

De voorzitter vraagt de commissie of de heer Van den Elsen namens de DPM aan mag sluiten bij deze vergadering, hij wordt op 6 juli benoemd als burgercommissielid.
De commissie stemt hiermee in.

1.2 Vaststellen agenda

De agenda wordt conform vastgesteld.

1.3 Vragen en mededelingen

Er zijn geen vragen en mededelingen.

2 Oordeelsvorming

2.4 Gebiedsvisie Zesgehuchten

Op Zesgehuchten spelen een aantal belangrijke ontwikkelingen.
Om al deze ontwikkelingen op elkaar af te stemmen heeft de gemeente samen met Woonbedrijf het initiatief genomen om een gebiedsvisie voor de kern van Zesgehuchten op te stellen.

Er zijn twee insprekers, de heer Manders namens de Initiatiefgroep Knarrenhof Geldrop en de heer Dreverman namens de omwonenden van Josephinehof. (de inspraakreacties zijn als bijlage bij het verslag gevoegd).
De vragen die gesteld worden door SAMEN en D66 over de verdeling van woningen en de bekendheid van het plan bij de coöperatie worden door de heer Manders beantwoordt.

Wethouder mevrouw Sanders geeft een korte toelichting op het agendapunt.

In de eerste termijn voeren PRO, DPM, D66, DGG en CDA het woord.

Er wordt gesproken over het proces wat heeft geleid tot voorliggende visie, de bebouwing, verkeersplan en locatie school.

In tweede termijn komt D66, WZGM/VVD, PRO, CDA, DGG en SAMEN aan het woord.

PRO en SAMEN geven aan dat zij dit stuk niet klaar vinden voor besluitvorming.

Vragen worden beantwoordt door wethouder mevrouw Sanders en de heer Kantelberg.

Toezegging

Wethouder mevrouw Sanders zegt toe dat het proces geëvalueerd, zowel de participatie van inwoners bij de totstandkoming van de gebiedsvisie als het participatieproces met de raad bij het vaststellen van de gebiedsvisie.

Conclusie voorzitter:

PRO en SAMEN zijn tegen dit voorstel, om het tegen te houden zijn er 3 partijen nodig, dus gaat het voorstel door als bespreekstuk naar de raadsvergadering van 6 juli 2026.

3 Informerend

3.5 Presentatie onderzoek verkeersveiligheid Eindhovenseweg

De heer Vermeren van Verkeersbureau De Baan verzorgt de presentatie.

Naar aanleiding van de presentatie worden er diverse vragen gesteld, deze worden allen beantwoordt door de heer Vermeren en de heer Van Lier.

Het agendapunt wordt uitvoerig besproken, het rapport zal worden gedeeld met de raadsleden en de stakeholders.

3.6 Participatie Dorpsstraat 210

Het college heeft op 27 januari 2026 ingestemd met de bestuursopdracht om ontwikkelcriteria op te stellen voor de herontwikkeling van Dorpsstraat 210 in Mierlo. Deze worden opgesteld aan de hand van vastgesteld beleid en input vanuit de participatie. Er heeft onlangs een bijeenkomst voor direct betrokkenen plaats gevonden en zijn er straat gesprekken gevoerd met bezoekers van het centrum. De commissie wordt geïnformeerd over het doorlopen participatieproces en de uitkomsten daarvan.

Mevrouw Van Gaal van Adviesbureau Verhoeven De Ruijter.

Naar aanleiding van de presentatie worden er vragen gesteld over het dorpse karakter, participatie en type woningen.

De vragen worden allen beantwoord en de voorzitter sluit het agendapunt.

4 Algemeen

4.7 Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 22.55 uur

Vastgesteld in de vergadering van 31 augustus 2026.

R. Cuijten
Commissiegriffier

D. Jansen
Voorzitter

Geachte voorzitter, geachte commissieleden en aanwezigen,

Dank u wel dat ik vanavond namens de omwonenden van de Josephinehof het woord mag voeren.

Ik wil graag kort stilstaan bij twee onderwerpen: het proces rondom en de inhoud van de Gebiedsvisie Zesgehuchten.

Allereerst het proces.

In juni 2025 werd hier in het gemeentehuis de eerste presentatie van de gebiedsvisie gegeven. Daarbij werd nadrukkelijk aangegeven dat participatie van verschillende belanghebbenden een belangrijk onderdeel van het traject zou zijn.

Vervolgens is een verdere uitwerking van de visie gepresenteerd in het Gemeenschapshuis. Daarna volgde de commissievergadering van 11 mei, waarin onze buurtgenoot Martine van Gerven heeft ingesproken en namens veel omwonenden verschillende zorgen naar voren heeft gebracht. Tijdens die vergadering ontstond bij ons de indruk dat deze zorgen serieus werden genomen, mede doordat er amendementen werden aangekondigd voor de behandeling in de raad.

Toen vervolgens tijdens de raadsvergadering van 1 juni werd besloten de Gebiedsvisie niet inhoudelijk te behandelen omdat er nog aandachtspunten nader moesten worden uitgewerkt, gaf dat ons als buurtbewoners vertrouwen. Wij dachten dat er ruimte was ontstaan om onze zorgen daadwerkelijk mee te nemen.

Juist daarom waren wij verrast toen bleek dat de visie nu ongewijzigd opnieuw voorligt en dat in de Memorie van Toelichting twee amendementen worden ontraden en een derde slechts beperkt wordt aangepast.

Dat laat bij veel omwonenden een onbevredigend gevoel achter. Onze zorgen zijn meerdere malen onder de aandacht gebracht, ook rechtstreeks bij de wethouder. Toch ervaren wij onvoldoende dat deze in de visie zijn verwerkt. Daardoor ontbreekt bij een deel van de omwonenden nog steeds het draagvlak dat nodig is om gezamenlijk verder te kunnen.

Dan de inhoud.

Wij ondersteunen de ambitie om het dorpse karakter van Zesgehuchten te behouden, de cultuurhistorische waarden en monumenten te beschermen, verkeersveiligheid te verbeteren en de woonkwaliteit te versterken.

Juist daarom vinden wij dat een bouwhoogte van drie tot vier woonlagen aan zowel de noord- als de zuidzijde van de Josephinehof niet past bij die ambitie.

Wij vragen u daarom om de uitgangspunten die nu gelden voor de noordzijde ook van toepassing te verklaren op de zuidzijde.

Concreet betekent dat: maximaal twee bouwlagen met eventueel een bewoonbare kap, behoud van belangrijke zichtlijnen en een minimale afstand van tien meter tussen perceelsgrens en bouwvlak in het gehele plangebied van de Josephinehof.

Daarnaast maken wij ons zorgen over de verkeerssituatie. Wat betekent de toename van het aantal woningen en de gekozen locatie van de school voor de verkeersdrukke en de verkeersveiligheid in de wijk?

Wij begrijpen niet goed waarom in de Memorie van Toelichting wordt gesteld dat een verkeerskundig onderzoek pas zinvol is nadat de locatie van school en woningen is vastgesteld. Juist de locatie van de school heeft grote invloed op verkeersstromen en daarmee op de verkeersveiligheid. Dat geldt niet alleen voor de Diepe Vaart en de Gildestraat, maar ook voor de Papenvoort en het gebied rond het kerkplein.

Tot slot betreuren wij dat de locatiekeuze voor de basisschool feitelijk als vaststaand wordt beschouwd. De locatie van de school heeft een grote invloed op de leefbaarheid en woonkwaliteit van de omgeving. Wij vinden daarom dat deze keuze een zorgvuldige heroverweging verdient.

Geachte voorzitter,

Wij vragen u om de gebiedsvisie op deze punten aan te scherpen: de kaders van de noordzijde leidend te maken voor de gehele Josephinehof, de locatie van de school opnieuw te bekijken en verkeersveiligheid nadrukkelijk mee te wegen in de verdere besluitvorming.

Dat is niet alleen in het belang van de omwonenden, maar van het hele plangebied. Een zorgvuldig en breed gedragen vertrekpunt voorkomt onnodige tegenstellingen in de komende jaren.

Wij willen niet tegenover elkaar komen te staan. Wij willen juist samen werken aan een plan dat wordt gedragen door de buurt, zodat wij over enkele jaren onze nieuwe burens met plezier kunnen verwelkomen.

Dank u wel.

Geachte leden van de commissie Ruimte,

Mijn naam is Willie Jan Manders, geboren en getogen op Zesgehuchten. Ik spreek namens de initiatiefgroep Knarrenhof Geldrop. We hebben nu al een geregistreerde achterban van 130 personen met belangstelling in een Knarrenhof in Geldrop.

Iets meer dan een jaar geleden stond hier Hans Ouwersloot, de voorzitter van onze initiatiefgroep, om het fenomeen van een woongemeenschap, in het bijzonder een Knarrenhof, aan u te introduceren. Als ik terugkijk, dan is dat goed gelukt. Bij de commissie Ruimte is het inmiddels een bekend begrip en wethouder Sanders heeft het idee van knarrenhofjes omarmd. Misschien nog even kort: een knarrenhof is een woongemeenschap met levensloopbestendige woningen in loyale gemeenschappen met gelijkgestemde aardige burens en gemeenschappelijke voorzieningen. Ook in het recent opgestelde Breed Raadsprogramma "Op weg naar een toekomstbestendig Geldrop-Mierlo" worden knarrenhofjes expliciet genoemd, als onderdeel van de opdracht aan het college om uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 een integrale woonagenda op te stellen. Wij zijn hier heel blij mee.

Op de agenda staat de concept Ruimtelijke Visie Zesgehuchten. Onze initiatiefgroep ziet veel mogelijkheden om op Zesgehuchten een knarrenhof te realiseren. En daarin staan we niet alleen. Zo is bijvoorbeeld ook de stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten enthousiast over ons initiatief. En, zeker zo belangrijk, staat de landelijke stichting Knarrenhof gereed om een knarrenhof op Zesgehuchten mee te helpen realiseren. Deze landelijke stichting heeft al vijftien van dit soort hofjes gerealiseerd, verspreid over heel Nederland, en bij elkaar goed voor zo'n vijfhonderd woningen. Als alles volgens plan verloopt, komen er de komende jaren 3.000 woningen bij in verschillende knarrenhofjes. En dat is nog lang niet genoeg voor de ongeveer 70.000 ingeschrevenen bij de landelijke stichting Knarrenhof.

Een knarrenhof kan bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen en is vaak een combinatie van koopwoningen en sociale huur, meestal 'gespikkeld' in een wooncomplex. En dat hoeven niet alleen senioren te zijn. Inmiddels wil de landelijke stichting Knarrenhof in ieder geval 10% van de woningen bestemmen voor bewoners onder de 60 jaar. En, sinds enige tijd zijn er ook 'meergeneratiehoven' waar ook jongeren een plek kunnen krijgen. Maar meer dan het bouwen van huizen, gaat het bij een knarrenhof om het realiseren van een gemeenschap van mensen. Het kernbegrip bij een knarrenhof is omzien naar elkaar. Hierdoor ontstaat meer sociale cohesie en burgerkracht en worden al in een vroegtijdig stadium mogelijke zorgvragen onderkend en opgevangen binnen de gemeenschap. Een knarrenhof voorkomt eenzaamheid en versterkt de zelfredzaamheid waardoor WMO-kosten worden bespaard. En, heel belangrijk, een knarrenhof zorgt voor doorstroming. Ikzelf woon in een ruime eengezinswoning op Zesgehuchten en ik gun mijn woning met vijf slaapkamers graag aan een jong gezin met opgroeiende kinderen. Een woning voor mij en mijn echtgenote in een knarrenhof kan leiden tot 5 à 7 verhuizingen waardoor mensen in een betere passende woning terecht komen (of eindelijk hun ouderlijk huis kunnen verlaten).

Ik sta hierin niet alleen: in onze achterban geldt dit voor meerdere huishoudens. Hiermee past een knarrenhof, volgens mij, in de doelstellingen zoals verwoord in het Breed Raadsprogramma.

We kunnen met een knarrenhof op Zesgehuchten een stevige steen bijdragen aan de woonopgave van de gemeente Geldrop-Mierlo en ook aan die van het Woonbedrijf. We zien een knarrenhof met gespikkelde woningbouw voor ons op de plek en in de buurt van de huidige onderbouw van de Jozefschool. Daar is in de Ruimtelijke Visie ten slotte ook woningbouw ingevuld. En, misschien kan een knarrenhof op die plek er ook voor zorgen dat een minder massief wooncomplex op de plek van het huidige Josephinehof nodig is.

Hoe dat eruit moet komen te zien, zal nader uitgewerkt moeten worden. Dit beoogt wethouder Sanders ook in haar Ruimtelijke Visie. Ik pleit dan ook voor vaststelling van deze visie. Na vaststelling van deze Ruimtelijke Visie willen we graag een bijdrage leveren aan de realisatie daarvan, samen met de gemeente, de stichting Knarrenhof, het Woonbedrijf, het parochiebestuur van de kerk, de stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten en eenieder die hiervoor verder nodig is. We hebben er vertrouwen in dat deze vorm van participatie goed kan werken.

Ten slotte: mijn oma was de eerste bewoner van Josephinehof, een woonvorm voortkomend uit de droom van Harry van Vlerken. Mijn moeder en drie van haar broers en zussen hebben met veel plezier in Josephinehof gewoond. Ik heb de droom om te gaan wonen in een woonvorm op Zesgehuchten die past in de geest van Harry van Vlerken en dan vertaald naar de tijd van nu. Samen kunnen we een nog mooier Zesgehuchten maken.

Dank voor de aandacht.

Willie Jan Manders

Namens de initiatiefgroep knarrenhof Geldrop

Geldrop, 23 juni 2026