

Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 17 november 2025
Tijd 19.30 – 22.50 uur
Locatie 't Plein
Voorzitter D. van Weert
Commissiegriffier R. Cuijten

Aanwezigen I. van Hooff, P. de Ruiter-Danhof en P. v.d. Eijnden (CDA), H. Dielis, E. Ketelaars (DGG), M. Mulder-Staaijen (VVD), H. Meulendijk-v.d. Pasch en A. v. Hoof (DPM), A. van Eersel en S. Wessels (GroenLinks), T. van Happen en E. Kuenen (D66), R. Schroemges (SAMEN), P. Elsendoorn en C. v.d. Beld (PvdA), G. van Nunen (Sociaal Geldrop-Mierlo),

Afwezigen Monica Leenders (VVD), Ingeborg Koopmans (GroenLinks), D. Janasen en M. Verdouw (SAMEN)

Ambtelijk aanwezig H. Ellerbroek en S. Montens (agendapunt 5), M. Groenestein (agendapunt 6) J. Kantelberg (agendapunt 7)

Extern aanwezig Dhr. Wolthuis en Van Wylick (insprekers agendapunt 5),
dhr. Van Wylick (inspreker agendapunt 7)

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter geeft het bericht van verhindering door.

1.2 Vaststellen agenda

Er zijn geen voorstellen tot wijziging van de agenda ontvangen, deze wordt conform vastgesteld.

1.3 Vaststellen verslag Commissie Ruimte van 29 september 2025

Er zijn geen wijzigingen, het verslag wordt conform vastgesteld.

1.4 Vragen en mededelingen

Wethouder Stravers heeft een mededeling over gebiedsproces Gijzenrooi (zie bijlage 1).

2 Oordeelsvorming

2.5 Parkeervariant De Meent

Op 31 maart 2025 heeft de raad kaders vastgesteld voor de parkeeroplossing voor De Meent. Verschillende varianten zijn getoetst aan deze kaders. Daarnaast is er geparticipeerd met omwonenden van parkeerterrein De Meent en stakeholders van het centrum. De raad zal een besluit gaan nemen over welke parkeervariant verder uitgewerkt kan worden.

Er is een schriftelijke reactie binnen gekomen van de voorzitter van de Vereniging van Eigenaren Hoveling E (zie bijlage 2).

De heren Wolthuis en Van Wylick spreken in (zie bijlage 3 en 4).

Het agendapunt wordt besproken, er wordt extra aandacht gevraagd voor de veiligheid, de mogelijkheid voor het aanleggen van een voetpad en het gebruik van de parkeerplaatsen.

Toezeggingen wethouder Van de Laar:

- De bewoners zullen bij de uitvoering betrokken worden.
- Het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wordt bekeken.

- Fietsenstalling, fietspad en veiligheid worden bekeken en wellicht nog aangepast.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering van 8 december als bespreekstuk.

2.6

Beleidsregels zelfbewoningsplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

In de commissievergadering van 25 augustus 2025 is het voorstel door de portefeuillehouder teruggetrokken. Het voorstel is verduidelijkt en beter toegelicht. Het betreft het raadsbesluit uit 2022 voor de zelfbewoningsplicht in te trekken, zodat de nieuwe regels kunnen gelden. Deze nieuwe regels zijn in lijn met de Doelgroepenverordening.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken en de volgende toezeggingen worden gedaan door wethouder Van Gestel:

- Het raadsvoorstel wordt aangepast, het boetebedrag wordt verhoogd naar 100.000 euro.
- Hij komt schriftelijk terug op de vragen van SAMEN over artikel 4 en van de DPM over de regeling voor bouwkavels
-

Conclusie voorzitter:

Er komt een aangepast voorstel wat door kan naar de besluitvormende raadsvergadering op 8 december als bespreekstuk.

2.7

Kaderstelling herontwikkeling Marktplaats en postkantoorlocatie.

Al vanaf 2008 heeft de gemeente plannen voor de herontwikkeling van het centrum. Een van de belangrijkste locaties in het centrum betreft het Marktplaats waar de twee supermarkten (Albert Heijn en Netto) liggen. Tot op heden is planvorming met de markt voor deze locatie niet van de grond gekomen. Recent is er met een ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten om de kans rijkheid van herontwikkeling van dit gebied samen te gaan onderzoeken. Hierbij willen we het onderzoek breed insteken waarbij we niet alleen kijken naar het marktplaats, maar ook naar de locaties van de Albert Heijn aan de Eindhovenseweg en de postkantoorlocatie. Dit omdat er met het betrekken van deze locaties op centrumniveau ruimtelijk en financieel mogelijk een beter plan gemaakt kan worden dan zonder deze locaties. Om aan de voorkant de raad bij deze ontwikkeling te betrekken staat nu dit kaderstellend voorstel op de agenda.

De heer Van Wylick spreekt in (zie bijlage 5).

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken en alle vragen door wethouder Van Gestel en de heer Kantelberg beantwoord.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 8 december als bespreekstuk.

2.8

Intrekking 'Bouwverordening Geldrop-Mierlo 2012'

De bouwverordening heeft geen wettelijke grondslag meer sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De bouwverordening is overbodig geworden door vervangende regelingen die tegelijkertijd met de Omgevingswet in werking traden. De 'Bouwverordening Geldrop-Mierlo 2012' kan daarom worden ingetrokken.

Wethouder Van Gestel geeft een korte toelichting op het voorstel en dit wordt besproken.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering van 8 december als hamerstuk.

5. Algemeen

5.9 Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 22.50 uur

Vastgesteld in de vergadering van 12 januari 2026.

R. Cuijten
Commissiegriffier

P. Kuijken
Voorzitter

Ten behoeve van de Commissie Ruimte

Datum commissie: 17 november 2025

Voor wethouder: Frans Stravers

Onderwerp: Gebiedsproces Gijzenrooi (Stefan Olschewsky)

Eerdere besluitvorming in de raad

Vaststelling Masterplan Gijzenrooi 9 december 2024

Mededeling

In december vorig jaar heeft de raad het Masterplan Gijzenrooi vastgesteld. Het Masterplan bevat een integrale visie voor heel Gijzenrooi en vormt de basis voor de ontwikkeling van het gebied. Het afgelopen jaar zijn verschillende stappen gezet om verder uitvoering te geven aan het Masterplan.

Op de eerste plaats is de zoektocht naar een agrarisch ondernemer en gastheer voor Gijzenrooi gestart. De komende week vinden kennismakingsgesprekken plaats met verschillende kandidaten. Zij hebben vervolgens de mogelijkheid om tot uiterlijk 23 januari 2026 een voorstel met hun visie op het toekomstig beheer van Gijzenrooi in te dienen. Op grond van de voorstellen zal de gemeente samen met Brabants Landschap een keuze gaan maken aan welke partij het beheer van Gijzenrooi zal worden gegund. We willen deze keuze uiterlijk 21 maart 2026 bekendmaken, waarna de nieuwe beheerder/gastheer van Gijzenrooi in de loop van 2026 kan beginnen. We zijn erg benieuwd welke voorstellen er gaan binnen komen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is dat Gijzenrooi onderdeel wordt van de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak Grenscorridor (rondom het Natura 2000-gebied Groote heide, Leenderbos en de Plateaux). Dit is een vergelijkbaar proces als rondom het GGA-traject Strabrechtseheide. Dit zal de financiële haalbaarheid van de groenblauwe opgaven binnen Gijzenrooi vergroten en het proces doen versnellen. In het verlengde hiervan is al samen met Brabants Landschap een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie op basis van de subsidieregeling Aanpak Landelijk Gebied.

Tot slot is de gemeente in overleg met initiatiefnemers die in Gijzenrooi een wooncollectief willen realiseren. Het college heeft hiervoor eerder dit jaar een principebesluit genomen over de verdeling van de toe te voegen woningen. Op grond daarvan worden de plannen op dit moment verder uitgewerkt en worden (financiële) afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemers. De benodigde omgevingsplanprocedure zal naar verwachting in 2026 worden opgestart.



Wanneer komt dit onderwerp terug op de agenda?/praat ik u verder bij?

De ontwikkeling van Gijzenrooi vraagt op onderdelen om wijziging van het omgevingsplan. Dit geldt in ieder geval voor de wooncollectieven, de woningen die de gemeente wil toevoegen, als ook voor het te realiseren ontmoetingserf. Naar verwachting zullen hiervoor in 2026 en 2027 voorstellen aan uw raad worden gedaan.

Hoewel ik geen omwonende ben van het parkeerterrein 'De Meent' een ook geen lid ben van de groep 'Stakeholders van het centrum', maar gewoon een geïnteresseerde bewoner van Geldrop, wil ik toch gebruik maken van deze 5 minuten spreekrecht.

Ik ben Rein van Wylick

Goedenavond dames en heren, goedenavond leden van de commissie 'Ruimte'.

Jaren geleden heette die commissie 'R.O' of te wel Ruimtelijke Ordening.

'De Meent'

(Dit is een oud woord voor gemeenschappelijke weidegrond, gemene grond, dat vroeger in dorpen veel werd gebruikt.)

De Meent vind ik al jaren een, laat ik het netjes zeggen, een chaotische ruimte.

Doel van de nu voorgelegde visie is het maken van een goed bruikbare, openbare parkeerruimte in het centrum van Geldrop.

Maar de nu voorgelegde visie (Visie 1) (tekening) vind ik eigenlijk ook weer even rommelig van ontwerp als het bestaande plein.

Vandaar dat ik u een tweede visie wil laten zien.

Bijlage 1

In mijn visie (Visie 2) heb ik geprobeerd een helder en duidelijk parkeergebied te maken en dat doe ik door er een gebouw bij te plaatsen, parallel aan het gemeentehuis en ongeveer even hoog als het gemeentehuis.

We maken zo een mooie duidelijke ruimte (plein).

Op de verdiepingen is het mogelijk 10 – 15 woningen te realiseren en in de plint, op de begane grond, bevinden zich ruimten voor een afgesloten fietsenstalling voor ambtenaren, een fietsenstalling voor de bezoekers van het gemeentehuis en is er ook nog plaats voor fietsen van bezoekers aan het Horeca plein en het centrum. Verder kan in deze plint een openbare toilet gemaakt worden, een trappenhuis naar de woningen, cowork café, kinderopvang, etc. etc.

Daarnaast zien we bij de villa van het gemeentehuis een tuin voorzien van Boom en Haag voor de middagpauze van de ambtenaar, voor buitenbespreking, voor verjaardag of receptie.

Het koetshuis, dat nu fietsenstalling is, kan weer een gebouwfunctie krijgen, VVV, politiepost, rondje Geldrop, spreek/vergaderruimte.

Vanaf het parkeerterrein hebben we dan ook een mooie looproute, 'n overgangsstraatje, 'n steeg naar het Horecaplein.

We lopen tegen het pleintje van het vrijheidsbeeld aan, dat we na het wijzigen van bestratingsmateriaal en het planten van grote bomen als een vriendelijke en koele plek ervaren.

BIJLAGE 2 – foto's villa en Bevrijdingsbeeld

BIJLAGE 3

Vergelijk van	Visie 1 en	Visie 2
Aantal parkeerplaatsen	210 PP	240 PP

We kunnen ook bomen plaatsen in Visie 2

In het raadvoorstel 'Parkeervariant De Meent', dat nu voor u ligt, staat op pagina 5

"Wat gaan we ervoor doen?".

De gekozen variant 5 moet nog wel verder worden uitgewerkt (o.a. locatie fietsenstalling, exacte locatie bomen i.v.m. mogelijkheden voor kleinere evenementen....) "

Natuurlijk kunnen er bomen geplaatst worden in beide visies, maar de hoeveelheid bomen en waar die komen staan hangt af van de soort evenementen. Daar moet dus duidelijkheid over zijn.

Ik zou willen vragen of het mogelijk is aan de gemeente te vragen om in uw volgende Commissievergadering, van december 2025, haar visieplan voor het hele centrum te laten zien, zodat het eenieder duidelijk wordt op welke plekken grote evenementen gepland kunnen worden en we niet steeds geconfronteerd worden met postzegelplannetjes zonder dat we de overall visie begrijpen.

Dankuwel

Geldrop, 17 november 2025

Ik wil graag nog even toelichten waarom de huidige situatie van onze weg niet voldoet aan de normen en waarom uitbreiding met extra parkeerplaatsen grote problemen veroorzaken.

Allereerst de bereikbaarheid voor hulpdiensten. De weg is nu maar 4.55 meter breed. Dat lijkt misschien voldoende, maar zodra er een verhuishwagen, hoogwerker of vuilniswagen staat, is de doorgang volledig geblokkeerd. Hulpdiensten kunnen dan niet of nauwelijks passeren en dat is een direct risico voor de veiligheid van de bewoners.

Volgens de wettelijke richtlijnen moet een 30 kilometerweg zonder parkeren 4.50 meter breed zijn en met parkeren aan één kant zelfs 6 meter zijn. Wij halen dat niet.

(Overheid.nl)

Kijken we naar de parkeernormen, dan is bij haaks parkeren een rijweg van minimaal 5.40 meter vereist. Onze weg voldoet hier dus absoluut niet aan. Die is maar 4.55 meter breed.

De gevolgen merken we nu al: schilders, glazenwassers en onderhoudsbedrijven kunnen hun werk nauwelijks uitvoeren omdat hun hoogwerkers nergens dan kunnen staan. Tijdens het laatste schilderwerk moest men zelfs over het gras rijden. Ook verhuishwagens en onderhoudswagens blokkeren de doorgang regelmatig.

Daarnaast zijn er zorgen over de leefbaarheid. Bewoners hebben bewust gekozen voor deze appartementen vanwege de rust en het groen. Meer verharding en meer verkeer tasten dat aan. In de winter wordt de weg niet gestrooid, waardoor de extra verkeersbewegingen gevaarlijke gladheid ontstaat.

Tot slot: meer verkeer betekent meer uitstoot, meer geluid en groter belastin van de leefomgeving. Dat heeft niet alleen invloed op het wooncomfort, maar uiteindelijk ook op de waarde van de appartementen.

Kortom: de huidige wegbreedte voldoet niet aan de wettelijke normen, de veiligheid komt in het geding en de leefbaarheid van de omgeving gaat achteruit als er extra parkeerplaatsen bijkomen.

Ik vraag u daarom om dit mee toenemen in besluitvorming en de situatie te heroverwegen in het belang van veiligheid, leef kwaliteit en duurzaamheid.

Dan u wel

Geachte voorzitter, geachte raadsleden,

Mijn naam is **Jan Wolthuis**, ik spreek namens de meerderheid van bewoners en besturen van de **VvE's Hovelingen A, C en E** aan de Hofdael.

Wij wonen met veel senioren in een straat waar veiligheid en leefbaarheid al langere tijd onder druk staan.

Wij hebben begin 2024 een verzoek gedaan aan de gemeente om een **voetpad** aan te leggen.

Een simpel, maar belangrijk verzoek bedoeld om oudere bewoners veilig te laten lopen in hun eigen straat.

Dat verzoek is toen **afgewezen**, omdat er zogenaamd geen budget was en het **groen** behouden moest blijven.

En nu, anderhalf jaar later, horen wij dat de gemeente juist op diezelfde plek **twintig parkeerplaatsen wil aanleggen**.

In datzelfde groen.

En daar wil ik graag vijf korte punten over maken.

Ten eerste: de veiligheid.

De parkeerplaatsen komen haaks op de weg, in het huidige groen.

Dat betekent dat auto's straks achteruit de rijbaan op moeten rijden precies op de plek waar bewoners lopen.

Er is nog steeds géén stoep.

Voor oudere bewoners met een rollator is dat gewoon gevaarlijk.

We vragen dus: hoe kan dit plan bijdragen aan veiligheid, terwijl het juist meer risico oplevert?

Ten tweede: het beleid is tegenstrijdig.

Eerst zegt de gemeente: "nee, geen stoep, want we willen het **groen** behouden."

En nu wordt datzelfde groen opgeofferd voor parkeerplaatsen.

Dat voelt willekeurig en oneerlijk, zeker voor bewoners die netjes hebben meegedacht en maanden op een antwoord hebben gewacht.

Ten derde: de leefbaarheid.

De Hofdael is één van de weinige groene stukjes tussen de appartementencomplexen.

Dat groen zorgt voor lucht, voor verkoeling, voor een prettige woonomgeving.

Als dat wordt vol gelegd met stenen en auto's, verdwijnt een belangrijk stukje kwaliteit van leven voor iedereen die daar woont en daar speciaal voor gekozen hebben.

Ten vierde: we zijn niet betrokken geweest bij variant 5

Er is geen overleg met ons geweest.

Terwijl de gemeente juist zegt dat leefbaarheid samen met bewoners wordt gemaakt.

Dat is hier niet gebeurd.

Wij willen niet tegenwerken, we willen juist meedenken — maar we willen wél gehoord worden.

En tot slot: er is een beter alternatief.

We hebben eerder voorgesteld om een smal voetpad aan te leggen.

Dat gebruikt dezelfde ruimte, kost vergelijkbaar geld, maar zorgt wél voor veiligheid en toegankelijkheid.

Dat is een oplossing die toekomstgericht is en past bij wat deze straat nodig heeft.

Tot slot, voorzitter:

Wij vragen de raad om dit plan te **heroverwegen**

om veiligheid, leefbaarheid en bewonersbetrokkenheid echt voorop te zetten.

Voordat er groen verdwijnt en onveilige situaties ontstaan.

Dank u wel.

Inspraakreactie Postkantoorlocatie

Er ligt een raadsvoorstel voor u met een aantal basispunten.

Ik wil reageren op basispunt 7 en 8.

Ik heb problemen met punt 7, op strategische plekken aan pleinen en hoeken en op zich locaties zoeken we de hoogte op. Volgens mij is dit absoluut tegen het karakter en de identiteit van Geldrop.

Het maakt onrustige straatwanden, het geeft schaduw, bijvoorbeeld op het horecaplein als er iets met de bibliotheek gebeurt en het maakt een onvriendelijke indruk. Dit is een afwijking van de uitgangspunten die in de stukken van 2019 en 2022 zijn gemaakt.

Basispunt 8, na herontwikkeling van de locatie Marktplain en Postkantoor blijft er ook in het centrum voldoende ruimte voor evenementen over. In de stukken staat grote evenementen op de Dommeldalseweg, maar hoe maak je een groot evenement tussen de bomen aan de Dommeldalseweg, die eigenlijk de functie hebben om mooi groenzone te zijn.

Ook hebben we een lijst gekregen van alle stukken die er zijn, het Masterplan Centrum Geldrop 2008.

De gemeente wil de postkantoorlocatie ontwikkelen als een nieuwe poort naar het centrum. Daarnaast moet de plek een schakel gaan vormen tussen het verdichten van het centrum en het groen van de Kleine Dommel. Dat was in 2008 en 2013 Ontwikkelingsvisie. Bij de herontwikkeling de postkantoorlocatie ziet de gemeente kansen om de oorspronkelijke rooilijn van de Molenstraat te herstellen en de rooilijn van de Dommeldalseweg meer deze richting op te schuiven, zodat er een smallere en aangename profiel ontstaat. In deze structuurvisie worden kaders geschept die het mogelijk maken om zowel de historie van Geldrop beter leefbaar te maken en rooilijnen langs het postkantoor aan te passen. Ik heb wat plaatjes gezien, dat elke gemeente rooilijnen heel belangrijk vinden en er niet vanuit gaat wat voor kwaliteit dan het gebouw krijgt. De stad, het dorp en de straat is veel belangrijker, want dit zijn vaak hele onzinnige ruimtes.

Dan hebben we het centrumplan 2019, in dit document zien we dat zeer belangrijke keerpunt in de plannen van de postkantoorlocatie. De gemeente geeft aan een compact centrum te willen met duidelijke grenzen, dat betekent dat de postkantoorlocatie die net buiten het centrum komt te liggen geen plaats meer is voor centrumfuncties, zoals detailhandel, supermarkt en horeca. Het centrumplan deelt een andere functie aan de postkantoorlocatie toe. Zo zijn er nog meer, het amendement in 2021, de ruimtelijke kaders van het centrum in 2022. De structuurvisie 22 april 2024, de hoofdtakten en de beloftes van de rapporten van 2019 en 2022 zijn geweest. We maken een levendig, aantrekkelijk, toekomstbestendig, karaktervol, gezellig, gastvrij, geborgen, leefbaar, bruisend en vriendelijk centrum met een goed verblijfsklimaat op dorpse schaal in maat. Het moet een kloppend hart worden met eigen identiteit, maar van al die beloftes die toen zijn gedaan zie je weinig terug in de teksten na 2022. Hoe bouw je iets aantrekkelijks of gezelligheid. Als steden als Amsterdam, Breda enz. die kunnen niet overleven als er elke 5 jaar weer een andere visie ontstaat. Ook Eindhoven is nu bezig zoals je ook ziet, lange voorbereidingen, maar die hebben zich de laatste 15 jaren gehouden aan de visie die er lag.

Er is een tekening toegevoegd aan het vastgestelde beleid ten behoeve van de besluitvorming Kaderstelling Marktplain, maar we hebben het over de postkantoorlocatie, ik had ook graag zo'n tekening van het Marktplain willen zien. De reden waarom deze tekening hierbij is gevoegd begrijp ik niet.

Hoe kan deze stedenbouwkundige opzet nu aansluiten bij de karakteristieke identiteit van Geldrop. Hoe kan deze toevoeging bijdragen aan een levendig centrum, maken we niet een soort tweede Hofdael, dat eigenlijk maar heel weinig toevoegt aan het centrum.

Ook in het rapport van 2013 constateert de gemeente dat de Kleine Dommel nauwelijks merkbaar is. We kunnen het Dommeldal ook op allerlei andere manieren voelbaar maken, zoals betere bruggen met leuningen, maak ze smaller.

In 2013 wordt er een soort rooilijnenplan gemaakt, het was een vreemde ingreep om in het plan het medisch centrum weg te denken. Je ziet dat er daar heel veel groen overblijft, we maken een poort naar het Centrum en als je terugloopt loop je eerst door de bebouwing naar het groen van de Dommel.