

Onderwerp

Omgevingsplan Geldrop-Mierlo (wijziging deelgebied Genoenhuis)

Beslispunten

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het Omgevingsplan Geldrop-Mierlo (deelgebied Genoenhuis) gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het omgevingsplan bevat regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Het vervangt de bestaande regels die zijn beschreven in bestemmingsplannen (beheersverordeningen), lokale verordeningen en regels die van het rijk naar de gemeente zijn verhuisd (zgn. 'bruidsschat'). Per 1 januari 2024 vormen deze regels (van rechtswege) het omgevingsplan. Iedere gemeente heeft één omgevingsplan. Alle gemeenten in Nederland staan voor de opgave om dit tijdelijke omgevingsplan voor 2032 te vervangen door een nieuw omgevingsplan. In Geldrop-Mierlo doen we dit stapsgewijs en (in hoofdzaak) gebiedsgericht. Het eerste gebied betreft de woonwijk Genoenhuis in Geldrop, inclusief de bedrijven aan de westzijde van het Emopad en Amroth en recreatiegebied De Smelen. Daarnaast is ook het vorig jaar door uw raad genomen [voorbereidingsbesluit](#) over bedrijfsunits op bedrijventerreinen in voorliggende omgevingsplanwijziging verwerkt. Nadat in 2025 het informele participatieproces is doorlopen, is op 6 maart jl. de formele procedure opgestart door publicatie van het ontwerpbesluit tot wijziging van het [Omgevingsplan Geldrop-Mierlo \(deelgebied Genoenhuis\)](#). Tijdens de inzage termijn zijn 7 zienswijzen ingediend. De wijziging van het Omgevingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Eerdere besluitvorming

Dit voorstel is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten (B&W d.d. 20-5-2025), het Participatieplan (B&W d.d. 23-9-2025) en het voorbereidingsbesluit over bedrijfsunits op bedrijventerreinen (raad d.d. 22-9-2025) en volgt op het collegebesluit van 24 februari jl. om het ontwerpbesluit in procedure te brengen.

Wat willen we bereiken

Het doel is een actueel omgevingsplan dat voor eenieder zo goed mogelijk raadpleegbaar is in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het nieuwe omgevingsplan voor Genoenhuis vormt hierin de (belangrijke) eerste stap.

Argumenten



1.1 Zienswijzen vragen om kleine aanpassingen Omgevingsplan

Het ontwerpbesluit van het Omgevingsplan Genoenhuis heeft van 6 maart t/m 16 april 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend (zie bijlage).

De provincie, het waterschap en Rijkswaterstaat verzoeken in hun zienswijze om hun belangen op onderdelen beter te borgen in het Omgevingsplan. Wij adviseren om aan deze zienswijzen tegemoet te komen.

Een inwoner van Geldrop heeft een uitgebreide zienswijze ingediend waarin zij vragen stelt over het Omgevingsplan en suggesties doet voor verbetering van de regels. Naar aanleiding hiervan stellen wij voor het Omgevingsplan op onderdelen aan te passen c.q. te verduidelijken.

Verder zijn twee zienswijzen ingediend namens eigenaren die een aanvraag omgevingsvergunning hebben ingediend voor bedrijfsunits op bedrijventerrein Spaarpot, voorafgaand aan het door uw raad genomen voorbereidingsbesluit. Zij verzoeken de vergunde situatie niet onder het overgangsrecht te brengen. Wij adviseren hieraan tegemoet te komen door het werkingsgebied van het verbod op bedrijfsunits aan te passen.

Tot slot verzoekt een bewoner van het Emopad in zijn zienswijze om zijn bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning en ook bewoning van een bedrijfspand toe te staan. Wij adviseren om niet tegemoet te komen aan dit verzoek.

Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen wij naar bijgevoegde nota.

1.2 Verbeteringen blijven wenselijk

In aanvulling op de wijzigingen die volgen uit de ingediende zienswijzen, zien wij nog kans om de regels in het Omgevingsplan op onderdelen te verduidelijken en te verbeteren. Ook de feedback die tijdens de 'expertmeeting' van 17 april jl. door verschillende lokale architecten en adviseurs werd gegeven, geeft aanleiding om de regels van het Omgevingsplan nog op onderdelen aan te passen en aan te scherpen. Tot slot bevatte het ontwerpplan ook nog enkele verschrijvingen. Wij stellen voor om ook deze omissies te herstellen bij vaststelling van het omgevingsplan.

Voor een totaaloverzicht van alle ambtshalve wijzigingen, verwijzen wij naar bijgevoegde nota.

2.1 Het plan geeft invulling aan de Nota van Uitgangspunten

In de [Nota van Uitgangspunten](#) (NvU) is vastgelegd wat we in het nieuwe omgevingsplan voor Genoenhuis willen regelen en hoe we dat willen doen. Belangrijk uitgangspunt is dat we uitgaan van een beleidsluwe transitie. Dat betekent dat het bestaande (vastgestelde) beleid het vertrekpunt vormt voor de juridische regels van het omgevingsplan. Dit beleid kan wel aanleiding geven om bepaalde regels aan te passen, toe te voegen of juist te schrappen. Het nieuwe omgevingsplan maakt ook geen (grote) nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar beschrijft vooral de bestaande situatie en respecteert bestaande rechten.



De wijziging van het omgevingsplan voorziet dus niet in grote inhoudelijke wijzigingen, maar gaat vooral over de manier waarop de regels zijn gestructureerd en raadpleegbaar zijn. M.a.w. de wijzigingen hebben niet zo zeer betrekking op WAT we in de fysieke leefomgeving willen regelen, maar vooral op HOE we het regelen.

2.2 Interne en externe stakeholders zijn betrokken

De transitie van tijdelijk naar nieuw omgevingsplan is een omvangrijke klus en heeft betrekking op veel aspecten binnen de fysieke leefomgeving. Bij de totstandkoming van voorliggend vaststellingsbesluit zijn daarom vele (ambtelijke) vakdisciplines betrokken. Ook uw raad is met verschillende raadsinformatiebrieven en beeldvormende sessies in de commissie Ruimte (juni en september 2025) meegenomen in het proces. Naast deze interne stakeholders zijn ook inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden bij de voorbereiding van het omgevingsplan betrokken. Conform de NvU is gekozen voor een compact participatieproces dat zich hoofdzakelijk richt op het informeren van inwoners en andere belanghebbenden. In het vastgestelde [participatieplan](#) is dit participatieproces nader toegelicht en beschreven in concrete acties. Deze acties zijn uitgevoerd.

2.3 Voorbereidingsbesluiten dienen binnen 1,5 jaar verwerkt te worden.

Op 22 september 2025 heeft uw raad een [voorbereidingsbesluit](#) genomen om op de bedrijventerreinen binnen onze gemeente de bouw van gebouwen met kleinschalige bedrijfsunits en opslag- en garageboxen van kleiner dan 250 m² tegen te gaan. De Omgevingswet bepaalt dat dit besluit binnen 1,5 jaar (uiterlijk op 22-3-2027) verwerkt dient te worden in het omgevingsplan. Gezien deze termijn is gekozen om het voorbereidingsbesluit mee te nemen in de (ontwerp)wijziging van het Omgevingsplan Genoenhuis. Dit betekent dat voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet alleen voorziet in een integrale regeling voor de wijk Genoenhuis (en omgeving), maar ook in regels voor de bestaande bedrijventerreinen in Geldrop en Mierlo die bepalen dat bedrijfsunits kleiner dan 250 m² zijn uitgesloten.

Kanttelingen

2.1 Ruimtelijke ontwikkelingen via parallel spoor

Zoals hiervoor beschreven voorziet deze wijziging van het omgevingsplan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit zal ook gelden voor alle volgende wijzigingen die plaatsvinden in het kader van de transitie van tijdelijk naar nieuw omgevingsplan. Het planologisch mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen/projecten gedurende de transitieperiode (tot 2032) zal parallel aan deze transitie plaatsvinden. Dit betekent dat los van de transitie van tijdelijk naar nieuw omgevingsplan afzonderlijke wijzigingen van het omgevingsplan in procedure gebracht zullen worden die zijn gericht op het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (o.a. woningbouwprojecten).



Wat gaan we daarvoor doen

Bekendmaking wijzigingsbesluit

Na instemming van uw raad zal het wijzigingsbesluit conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd op het DSO. De bekendmaking hiervan zal (digitaal) plaatsvinden in het Gemeenteblad. Ook zal een nieuwsbericht geplaatst worden in Middenstandsbelangen en op de gemeentelijk website.

De indieners van een zienswijze ontvangen per brief de gemeentelijke reactie op hun zienswijze.

Vervolgproces omgevingsplan

De voorbereidingen voor de volgende wijziging van het Omgevingsplan Geldrop-Mierlo zijn al gestart. Deze volgende wijziging zal betrekking hebben op alle andere woonwijken in Geldrop en Mierlo (m.u.v. Luchen). Uw raad zal hierbij opnieuw betrokken worden.

Vaststelling van het volgende wijzigingsbesluit is eind 2027 voorzien.

Wat mag het kosten

In 2024 is de opdracht voor het opstellen van van een omgevingsplan voor Genoenhuis gegund aan BügelHajema. Deze opdracht heeft een waarde van €86.740,- en komt ten laste van de reserve Omgevingswet.

Duurzaamheid

N.v.t.

Burgerparticipatie

In de [NvU](#) is bepaald dat we uitgaan van een compact participatieproces dat zich hoofdzakelijk richt op het informeren van inwoners en andere belanghebbenden. Dit participatieproces is nader uitgewerkt in het [participatieplan](#). De volgende stappen zijn gezet:

- 9-10-2025: Nieuwsbericht Middenstandsbelangen + website Geldrop-Mierlo
- 23-10-2025: Wijksprekkuur 'Wethouder in de wijk'
- 29-10-2025: Overleg Belangenvereniging Zesgehuchten
- 19-11-2025: Overleg Economisch platform Geldrop-Mierlo
- 5-3-2026: Nieuwsbericht Middenstandsbelangen + website Geldrop-Mierlo
- 10-3-2026: Informatieavond gemeentehuis
- 17-4-2026: Expertmeeting

Evaluatie

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft enkel betrekking op Genoenhuis, maar vormt wel de basis voor de rest van het nieuwe Omgevingsplan. Bij nieuwe wijzigingen



(deelgebieden) van het omgevingsplan zal steeds bekeken worden of de regels, zoals we die nu hebben bedacht, bijgesteld of aangevuld moeten worden.

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Concept wijzigingsbesluit Omgevingsplan Geldrop-Mierlo, wijziging Genoenhuis

Achtergrondinformatie:

- Zienswijzen (geanonimiseerd)

Geldrop, 19 mei 2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

ValidSigned door N. Scheltens
op 22-05-2026

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 22-05-2026