

Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 12 januari 2026
Tijd 19.30 – 22.15 uur
Locatie 't Plein
Voorzitter P. Kuijken
Commissiegriffier D. Kamerbeek-Yntema

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

Afwezigen /

Ambtelijk aanwezig J. Poelman (agendapunt 5), J.M. Vink en H. Ellerbroek (agendapunt 6), J. Kantelberg en V. Rovers (agendapunt 7).

Extern aanwezig T. de Ruijter: bureau Verhoeven de Ruijter (agendapunt 7).

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter geeft door dat er geen berichten van verhindering zijn.

1.2 Vaststellen agenda

De voorzitter geeft aan dat omwonenden van de Eindhoveneweg en Nieuwendijk in Geldrop hebben aangegeven graag een petitie te willen aanbieden aan wethouder Van de Laar over het veilig maken van de Eindhoveneweg. Voorstel is om dit direct na het vaststellen van de agenda te laten plaatsvinden. De commissie stemt hiermee in.

Aanbieden petitie over Veilig maken Eindhoveneweg

De heer Leon van Breugel, initiatiefnemer van de petitie, geeft een korte toelichting op de petitie, waarna hij de petitie overhandigt aan wethouder Van de Laar. Zie bijlage 1 voor de petitie.

Na overhandiging van de petitie geeft wethouder Van de Laar een korte reactie op de petitie.

1.3 Vaststellen verslag Commissie Ruimte van 17 november 2025

Er zijn geen wijzigingen, het verslag wordt conform vastgesteld.

1.4 Vragen en mededelingen

Wethouder Van de Laar heeft een mededeling over de Eindhoveneweg (bijlage 2).

De heer Wessels (GroenLinks) kondigt aan dat GroenLinks de volgende commissie met een initiatiefvoorstel zal komen over kavelsplitsing.

SAMEN heeft mondelinge vragen over het ophalen van afval.

De heer Jansen (SAMEN) geeft een korte toelichting en stelt de vragen.

De vragen worden beantwoord door wethouder Van de Laar (bijlage 3).

2 Oordeelsvorming

2.5 Voorkeursrecht Luchen West

Op 4 november 2025 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor de locatie Luchen West. Het voorlopige voorkeursrecht vervalt van rechtswege na drie maanden. Om het voorkeursrecht met 3 jaar te verlengen dient de gemeenteraad voor 5 februari 2025 een besluit te nemen over de bestendiging van het voorkeursrecht.

Er zijn schriftelijke vragen gesteld door PvdA en SAMEN. Deze vragen zijn ook schriftelijk beantwoord. Zie bijlage 4 en 5 voor de beantwoording.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken. Er wordt extra aandacht gevraagd voor participatie, de zorgen van inwoners/omwonenden en toezeggingen/uitspraken die naar inwoners worden gedaan.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering van 2 februari als hamerstuk.

3 Beeldvorming

3.6 Vergroenen centrum Geldrop

Het college wil het centrum van Geldrop ook gaan vergroenen. Hierover wil het college de commissie, in een beeldvormende sessie bijpraten. Het college komt met een toelichting op het vergroenen en de werkwijze waarop ze enkele locaties willen gaan realiseren.

Er wordt een informerende presentatie gegeven door mevrouw Vink en de heer Ellerbroek. Zij beantwoorden ook de diverse vragen die vanuit de commissie worden gesteld.

Na beantwoording van de vragen bedankt de voorzitter mevrouw Vink en de heer Ellerbroek voor de presentatie.

3.7 Gebiedsvisie kern van Zesgehuchten

Om de verschillende ruimtelijke en sociale ontwikkelingen binnen de kern van Zesgehuchten op elkaar af te stemmen hebben de gemeente, Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten en Woonbedrijf in samenwerking met adviesbureau Verhoeven de Ruijter een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie wordt nu beeldvormend, door middel van een presentatie, met de raad gedeeld.

Er wordt een presentatie gegeven door mevrouw de Ruijter van bureau Verhoeven de Ruijter.

Naar aanleiding van de presentatie worden diverse vragen gesteld. De vragen worden beantwoord door wethouder Sanders en de heer Kantelberg.

Nadat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie bedankt de voorzitter mevrouw De Ruijter voor haar presentatie.

4 Algemeen

4.8 Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 22.15 uur

Vastgesteld in de vergadering van 9 februari 2026.

R. Cuijten
Commissiegriffier

P. Kuijken
Voorzitter

Maak de Eindhovenseweg veilig

Wij

Omwonenden van de Eindhovenseweg en Nieuwendijk in Geldrop

constateren dat:

- De genoemde wegen vanwege het vele overstekende verkeer niet geschikt zijn als doorgaande weg.
- De genoemde wegen zodanig zijn ingericht dat er onverantwoord hard gereden wordt, met snelheden tot boven de 100 kilometer per uur.
- Dit in de afgelopen twaalf maanden tot 19 geregistreerde ongelukken heeft geleid, waarvan 6 met (ernstig) letsel tot gevolg, en zelfs één met dodelijke afloop.

en verzoeken

- Op te komen voor de veiligheid van omwonenden en leefbaarheid van de wijk.
- De genoemde wegen in te richten als 30 km/u zone.
- Het doorgaand verkeer om Geldrop heen te leiden via de veel geschiktere Gijzenrooiseweg.

De petitie heeft 296 ondertekeningen.

Mededeling wethouder Vd Laar over de Eindhovenseweg

Wij willen toch nog even memoreren aan de motie die is ingediend door D66 met betrekking tot de Eindhovenseweg. Die is namelijk in stemming gebracht onveranderd en ik denk dat het toch handig is als we toch even uitleggen, ik heb dat destijds ook al gezegd, hoe het college die motie zag. Wij hebben gezegd dat we die omarmen voor wat betreft het dictum. Voor wat betreft dat dictum heb ik aangegeven dat wij die interpreteren als dat we een onderzoek zullen starten en eind van de zomer terug zullen komen met de bevindingen van dat onderzoek. Dat is iets anders dan in het dictum stond, waarin gevraagd werd om te komen met een Plan van Aanpak. Dat suggereert dat we iets aan zouden pakken, maar dat is afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek. Dat is de moeite waard om even te vermelden.

Dan gaan wij verder met de stappen die wij gezet hebben. We hebben inmiddels een extern bureau in huis gehaald en die gaan aan de slag. Ze komen volgende week op bezoek voor de afstemming met betrekking tot de vraag die we uitgezet hebben.

Dat betekent ook dat wat ons betreft de toezegging die ik eerder deed, ook op verzoek van D66, voor een aparte avond waarin we zouden praten over mogelijke gevolgen van invoering van 30km, dat we die meenemen in het onderzoek. Anders krijgen we dubbele avonden. In het onderzoek staan we ook stil bij de gevolgen van 30km bij de verschillende stukken en voor de afbuiging van de verkeersstromen en hoe we dat zouden willen met elkaar.

Vragen Portefeuillehouder

Datum vergadering: 12 januari 2026

Datum indienen vragen: 11 januari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Daan Jansen (SAMEN)

Onderwerp: Ophalen afval

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk te beantwoorden:

De afgelopen dagen zijn door sneeuw en gladheid op meerdere plekken in de gemeente inzamelrondes uitgevallen. Daardoor staan containers vol en kunnen inwoners hun afval niet kwijt. In combinatie met de huidige ophaalfrequentie van eens per vier weken levert dit direct problemen op.

SAMEN is vanaf het begin kritisch geweest op deze lagere ophaalfrequentie, juist omdat het systeem geen ruimte laat bij tegenslag. Eén gemiste ronde betekent meteen wekenlang volle containers. Wij begrijpen dat veiligheid voorop staat en dat inzameling door de weersomstandigheden niet altijd mogelijk is. Tegelijkertijd vragen wij het college of zij Cure willen **verzoeken om**, waar inzamelrondes door omstandigheden zijn uitgevallen, **een extra ophaalronde in te plannen**.

Daarbij willen wij benadrukken dat lang niet iedereen in staat is om afvalzakken of containers zelf weg te brengen. Dat vraagt vervoer, tijd en vaak ook extra kosten, wat niet voor iedereen vanzelfsprekend of haalbaar is.

Uiteraard brengt een extra ronde kosten met zich mee. Tegelijkertijd leveren volle containers per bak ook weer inkomsten op. Graag horen wij **hoe het college deze afweging samen met Cure maakt**. Daarnaast horen wij graag **hoe het college en Cure dit soort situaties in de toekomst willen opvangen**, zodat inwoners niet langdurig met volle containers blijven zitten.

** Aangeven wat van toepassing is.*

Indien nodig

Toelichting:

Datum beantwoording:

Antwoord:



De afgelopen week heeft Cure zich ingespannen om de afvalinzameling zoveel mogelijk uit te voeren volgens de afvalkalender. Enkele moeilijk begaanbare straten zijn naar inzicht van de chauffeur niet bereikt. Omdat nog onbekend was hoe lang de winterse omstandigheden aan zouden houden, heeft Cure bij meldingen aangegeven de inzameling op die adressen niet in te halen.

Op woensdag 7 januari is een gedeelte van de PBD-route in Mierlo en nagenoeg de volledige restafvalroute in Zesgehuchten niet gereden, omdat de vrachtwagen van de restafvalroute al vroeg op de dag is komen vast te zitten. Cure heeft daarop besloten alle routes van die dag te cancellen.

Het niet uitvoeren van (gedeeltelijke) routes is afgaand op de expertise vanuit Cure besloten. De wijze van afhandeling van de situatie is gedeeld met de gemeente Geldrop-Mierlo op het moment dat de situatie zich voordeed en gecommuniceerd naar inwoners via social media van Gemeente Geldrop-Mierlo en social media, website en de app van Cure.

Op 8 januari heeft de beleidsmedewerker huishoudelijk afval het verzoek gedaan bij Cure om een inhaalronde te plannen voor de niet gereden restafvalroute in Zesgehuchten, omdat specifiek het restafval problemen oplevert voor inwoners. Cure heeft toegezegd dat restafvalroute van woensdag 7 januari in Zesgehuchten wordt ingehaald op woensdag 14 januari. PBD-afval in Mierlo wordt volgens de afvalkalender op dinsdag 20 januari ingezameld.

Het voorkomen van dergelijke situaties is onmogelijk. Wel zal het college in vergelijkbare situaties met Cure in gesprek zijn om ook in de toekomst een passende afhandeling te organiseren en de gevolgen van dergelijke scenario's zo veel mogelijk te beperken.

Vragen Commissie

Commissie en datum: Ruimte d.d. 12 januari 2026

Datum indienen vragen: 9 januari 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Carry van den Beld, PvdA

Onderwerp: Voorkeursrecht Luchen West, RV GM2025-2399701

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Enkele ingediende zienswijzen verwijzen naar een schriftelijke toezegging over de toekomstige bestemming van het gebied; een brief d.d. 27-08-2012 waarin staat dat het college afziet van uitbreiding van Luchen-Noord. Wat betekent dat voor de gebiedsontwikkeling?
2. Binnen de periode van het voorkeursrecht moet er een visie of een programma of een omgevingsplan voor het gebied komen. Wanneer wordt de keuze en de planning hiervoor gemaakt?
3. Als de gemeente afziet van een aanbod tot koop van een perceel en het perceel wordt vervolgens binnen de periode van het voorkeursrecht verkocht aan een derde partij, gaat het voorkeursrecht dan over op de nieuwe eigenaar?

Toelichting:

Wij onderkennen de noodzaak van actief grondbeleid door de gemeente ten behoeve van de woningbouwambitie. We willen echter voorkomen dat de procedure wordt vertraagd door bezwaar- en beroepsprocedures. Het is in onze optiek verstandig om eventuele bezwaargronden op tijd in beeld te hebben en waar nodig weg te nemen.

Datum beantwoording:

Antwoord:

1. De betreffende brief uit 2012 is meer dan 10 jaar oud. Dat is in Nederland de gebruikelijke termijn bij een dergelijke toezegging. Bij de verkoopgesprekken van de kavels, waarvan een vijftal bewoners nu een zienswijze hebben ingediend, is dat dan ook gezegd. De gemeente mag na die termijn van 10 jaar redelijkerwijs tot nieuwe ruimtelijke inzichten komen. Mocht de gemeenteraad het voorkeursrecht bestendigen (verlengen), dan gaat de gemeente daarna onderzoeken of ze ook daadwerkelijk tot nieuwe ruimtelijke



inzichten komt. Wel mag van de gemeente verwacht worden dat een eventuele andere ruimtelijke invulling goed onderbouwd en toegelicht wordt. Op het moment dat e.e.a. ruimtelijk vastgelegd wordt in een omgevingsplanwijziging dan wel of een ander planologisch besluit, kunnen eigenaren nadeelcompensatie (voorheen planschade) vragen.

Samenvattend: het betekent voor de gebiedsontwikkeling van Luchen-West dat de gemeente eventuele nieuwe ruimtelijke inzichten goed moet onderbouwen. Maar eigenlijk is dat bij alle ruimtelijke plannen altijd het geval.

2. Het is aan de gemeenteraad om al dan niet te besluiten om het voorkeursrecht te bestendigen met een periode van 3 jaar. In die periode van 3 jaar moet er inderdaad een visie of een programma of een omgevingsplan voor het gebied komen. Als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te bestendigen komen we daar op terug.
3. Nee, indien de gemeente afziet van koop is de eigenaar gedurende een periode van 3 jaar vrij om aan eenieder te verkopen tegen dezelfde voorwaarden als die voor de gemeente zouden gelden. Het voorkeursrecht blijft van kracht, alleen krijgt de eigenaar een vrijstelling van 3 jaar. Meestal is de koper een projectontwikkelaar die hoopt op een verhoging van de grondwaarde en/of een bouwclaim. De gemeente verliest dan een deel van de regie op het gebied.

Commissie en datum: Commissie Ruimte

Datum indienen vragen: 11 januari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Daan Jansen, SAMEN

Onderwerp: Voorkeursrecht Luchen West

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/schriftelijk* te beantwoorden:

Vraag 1 - Reikwijdte van het besluit uit 2012

Hoeveel bewoners rondom het gebied Luchen West (waarop nu het voorkeursrecht ziet) hebben destijds een brief ontvangen met vergelijkbare inhoud als kenmerk 2012/17275 en 2012/17276? Was dit collegebesluit bedoeld als algemeen beleid voor alle bewoners aan de dorpsrand van Luchen, of als individuele toezegging aan specifieke bewoners? Is er destijds breder gecommuniceerd over het afzien van woningbouw op deze locatie (bijvoorbeeld via informatieavonden, nieuwsbrieven of presentaties)?

Vraag 2 - Juridisch advies en risico's

Heeft de gemeente juridisch advies ingewonnen over eventuele nadeelcompensatieclaims van omwonenden op basis van de brieven uit 2012? Zo ja, wat waren hierbij de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3 - Verwachte compensatiekosten

Welke compensatiekosten (nadeelcompensatie) verwacht het college voor omwonenden als op deze locatie woningbouw wordt gerealiseerd? Hoeveel woningen worden mogelijk getroffen en is hiervoor een inschatting of taxatie gemaakt?

** Aangeven wat van toepassing is.*

Toelichting:

SAMEN Geldrop-Mierlo is niet tegen woningbouw op deze locatie en erkent de noodzaak van woningbouw in onze gemeente. Wel vinden we het essentieel dat de raad volledig geïnformeerd wordt over de juridische en financiële consequenties voordat we instemmen met een voorkeursrecht.

In 2012 heeft het college bewoners schriftelijk toegezegd dat er geen verdere woningbouw zou plaatsvinden op deze locatie. Uit de zienswijzen blijkt dat bewoners hierop hebben vertrouwd bij de aankoop en inrichting van hun woningen. Wij vinden het belangrijk dat de raad weet welke reikwijdte deze toezeggingen hadden, of juridisch advies is ingewonnen over eventuele compensatieclaims, en wat de verwachte financiële consequenties zijn. Deze informatie is noodzakelijk voor een zorgvuldige afweging.



Datum beantwoording: 12-01-2026

Antwoord:

1. Dit is teruggezocht in het archief. Er zijn brieven naar 2 van de eerste kopers in het gebied van de Citroenvlinder verstuurd (op hun verzoek). Dus alleen deze 2 bewoners hebben deze brief gehad. Het collegebesluit is algemeen beleid voor alle bewoners. Bij de verkoopgesprekken van de kavels is daarom door de ambtenaren altijd een periode van 10 jaar aangegeven als de termijn dat een dergelijke toezegging geldt en er planologisch niet verder in de toekomst gekeken kan worden. De laatste koopovereenkomst bij de Citroenvlinder is eind 2015 getekend. De termijn van 10 jaar is daarmee voor de Citroenvlinder verlopen.
Daarnaast is het ook vermeld bij de kavelverkoopgesprekken (een 7-tal) van de meest westelijk gelegen kavels aan de Eikenpage en omgeving (Luchen Noord). Deze verkoopgesprekken hebben in 2016 tot 2018 plaatsgevonden.
Het is bij navraag ook breder gecommuniceerd (o.a. het beeldkwaliteitsplan uit 2017). Ook hieraan is de termijn van 10 jaar gekoppeld.
Samenvattend is de termijn van 10 jaar voor Luchen Noord daarom in 2018 begonnen.
2. Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). Het is nu nog te vroeg omdat het vooral afhankelijk is van de ruimtelijke invulling van het gebied. Nadeelcompensatie wordt gebaseerd op een door de raad vastgesteld omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) of projectbesluit. Er moet eerst nog gestart worden met het maken van een visie, wat vervolgens in een concept omgevingsplan of concept projectbesluit vastgelegd wordt. Dit wordt op zijn vroegst in 2029 verwacht. Pas op basis van een concept omgevingsplan of concept projectbesluit kan een adviesbureau adviseren over de hoogte van eventuele nadeelcompensatie.
Het vestigen van een voorkeursrecht is juridisch geen reden waardoor nadeelcompensatie ontstaat.
3. Zie de beantwoording van vraag 1 en 2. Uiteraard mocht in een later stadium blijken dat belanghebbenden onevenredige schade lijden en voor nadeelcompensatie in aanmerking komen, dan kunnen ze hiervoor een aanvraag indienen. Deze zal zorgvuldig worden beoordeeld volgens de geldende regels.