Schriftelijke vragen

(ex. Artikel 36 RvO)

Registratie: 2026.36.043

Datum: 2 oktober 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Pedro van den Eijnden CDA

Onderwerp: Doorontwikkeling:

1.The Stayy aan het Bogardeind te Geldrop
2. Het gebied op en rond de Barrier te Geldrop
3. Verbreding A67 met daaraan gekoppeld de vervanging van het spoorwegviaduct Geldrop

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

Toelichting:
In het raadsvoorstel van de Bleekvelden is naar voren gekomen dat de stikstofproblematieken een belemmering gaan worden m.b.t. bouw- en onderhoudsactiviteiten van voornoemde projecten. (Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan De Bleekvelden 30, Mierloseweg 20-26 Geldrop, onder punt 1.2.) Afgelopen jaar is ingezet op de genoemde projecten maar als Raad hebben wij het laatste jaar niets meer gehoord, buiten een éénmalige mededeling over The Stayy door de wethouder.

Aangaande de doorontwikkeling van het gebied in en rond de Barrier is het ook stil, terwijl er eerder al een perceel aan het Bogardeind strategisch is aangekocht (2022) door de gemeente.

1. Graag vernemen we van het college de stand van zaken. Wat zijn de ontwikkelingen?
2. Dit laatste kan ook worden gesteld met de ont3wikkelingen over de verbreding van de A67, het plaatsen van geluidsschermen en de eventuele vervanging/aanpassing van het Spoorwegviaduct onder de A67 i.v.m. risicovolle staalconstructie (ED 7 april 2025). Heeft stikstof ook een vertragend effect op de ontwikkeling?
3. Nu de ontwikkeling op de Barrier, in verband met de stikstof, ernstige vertraging oploopt zijn wij als CDA erg benieuwd naar concrete plannen van het college om de “Poort van Geldrop” verder te ontwikkelen en te verfraaien. Wat wordt gedaan, waar wordt over nagedacht en wat kunnen wij als raad verwachten?

Datum beantwoording: 27 oktober

Antwoord:

In antwoord op de gestelde vragen geven we hierna per project/ontwikkeling een toelichting op de stand van zaken en de verwachte vervolgstappen.

<u>The Stayy</u>
Met het oog op de intwerkingtriding van de Omgevingswet is het eind 2023 het ontwerpbestemmingsplan Bogardeind 219 (the Stayy) versneld in procedure gebracht. Op het plan

zijn zienswijzen ingediend door zowel provincie, waterschap en Rijkswaterstaat, als 4 omwonenden (Bogardeind en Hout-Oost).
In 2024 zijn de gesprekken met de ontwikkelaar voortgezet. Grootste discussiepunten waren aanvankelijk het kostenverhaal en het short-stay concept in relatie tot de regels van het bestemmingsplan en het gemeentelijk (woon)beleid. Nieuwe stikstofuitspraken van de Raad van State (eind 2024 en begin 2025) zorgden ervoor dat de uitvoerbaarheid van het plan ter discussie kwam te staan. Sindsdien heeft de focus gelegen op het samen met de ontwikkelaar zoeken naar een juridisch houdbaar antwoord op het stikstof-vraagstuk. Wij verwachten hier binnenkort meer duidelijkheid over te krijgen. Een ander vraagstuk gaat over het short-stay concept in relatie tot nieuwe huurwetgeving en de regels van het bestemmingsplan. Als ook hier meer duidelijkheid over is en afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar, dan zal het bestemmingsplan geactualiseerd moeten worden zodat het (naar verwachting in 2027) ter vaststelling aan uw raad kan worden voorgelegd.

Verbreding A67
De verbreding van de A67 is door het Rijk gepauzeerd. De redenen daarvoor zijn de te verwachten stikstofdepositie in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied, het gebrek aan de benodigde financiën en onvoldoende menskracht bij Rijkswaterstaat. Vooral door de landelijke stikstofdiscussie is dit project helemaal stil komen liggen.
Momenteel worden we ingehaald door de werkelijkheid waarbij op landelijk niveau een nieuwe opgave is ontstaan m.b.t. het onderhoud van diverse bestaande (vaar)wegen en bijbehorende kunstwerken. Dit heeft ertoe geleid dat een herprioritering is opgesteld voor de projecten binnen het Mobiliteitsfonds van het Rijk. Het Rijk geeft daarbij prioriteit aan het onderhoud van bestaande infrastructuur. Dit betekent dat er aanzienlijk minder financiële middelen beschikbaar zijn voor nieuwe infra, zoals het verbreden van de A67.
Voor de korte termijn is Rijkswaterstaat voornemens het spoorviaduct in de A67 bij Geldrop te stutten waarmee de constructieve veiligheid gegarandeerd moet zijn. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geeft aan thans nog geen beslissing te kunnen nemen over een eventuele vervanging en/of aanpassing van dit kunstwerk. Deze duidelijkheid verwachten wij niet eerder te krijgen dan het komend 'Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport' (BO MIRT) in dit najaar.

Barrier
Voor de gronden aan de Barrier is al in 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. Het plan biedt naast een horecabestemming (huidige Mc Donalds) ruimte aan technologisch hoogwaardige bedrijven. De eigenaar van de gronden, Brekelmans B.V., heeft al in 2015 verzocht om deze bestemming te verruimen en het bestemmingsplan te herzien om de vestiging van een tankstation, fastfoodrestaurant (KFC) en wasstraat mogelijk te maken. In 2016, 2017 en 2018 heeft het college hierover verschillende principebesluiten genomen. Op grond hiervan was het college in principe en onder voorwaarden bereid om mee te werken aan de gevraagde bestemmingsplanherziening. Eind 2018 werd echter duidelijk dat de plannen in strijd waren met de door Rijkswaterstaat geplande verbreding van de A67. Dit betekende dat het plangebied verkleind diende te worden. Daarnaast werd met het oog op de woningbouwplannen op de Bleekvelden op verzoek van het college onderzocht of het mogelijk was de Gamma in te passen in de plannen voor de Barrier. In de jaren daarna hebben gemeente en Brekelmans hierover veelvuldig overleg gehad. Partijen konden echter geen overeenstemming bereiken over de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden van de ontwikkeling. Daarop heeft het college eind 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan De Bleekvelden - Barrier te Geldrop in procedure te brengen. Tegelijkertijd besloot Brekelmans eind 2023 om voor de door hem gewenste voorzieningen (tankstation, wasstraat en KFC) drie afzonderlijke omgevingsvergunningen (voor afwijking van het bestemmingsplan) aan te vragen.

De overleggen tussen Brekelmans en de gemeente zijn in 2024 en 2025 voortgezet, maar het is partijen niet gelukt om nader tot elkaar te komen.
De drie aanvragen omgevingsvergunning zijn in maart 2025 formeel buiten behandeling gesteld. Tegen deze besluiten is bezwaar gemaakt door Brekelmans. Om formele redenen was dit bezwaar gegrond. Daarop zijn de aanvraag alsnog in behandeling genomen en is een inhoudelijke beslissing genomen. Het college heeft besloten alle drie de aanvragen te weigeren omdat onvoldoende was gemotiveerd dat de aanvragen voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Tegen deze weigeringsbesluiten is door Brekelmans beroep ingesteld. De procedure hiervan loopt nog bij de rechtbank Oost-Brabant.
Het in december 2023 gepubliceerde (ontwerp)bestemmingsplan is op 26 oktober jl. door uw raad gewijzigd vastgesteld. De gronden van Brekelmans aan de Barrier en de verplaatsing van de Gamma maken geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan. De gemeente heeft daarmee geen belang meer om gronden op de Barrier te verwerven. Het is in eerste instantie aan grondeigenaar Brekelmans om met een plan voor de Barrier te komen dat past binnen de gemeentelijke en wettelijk kaders (o.a. stikstof).