

RUIJTER  
VER DE  
HOEVEN



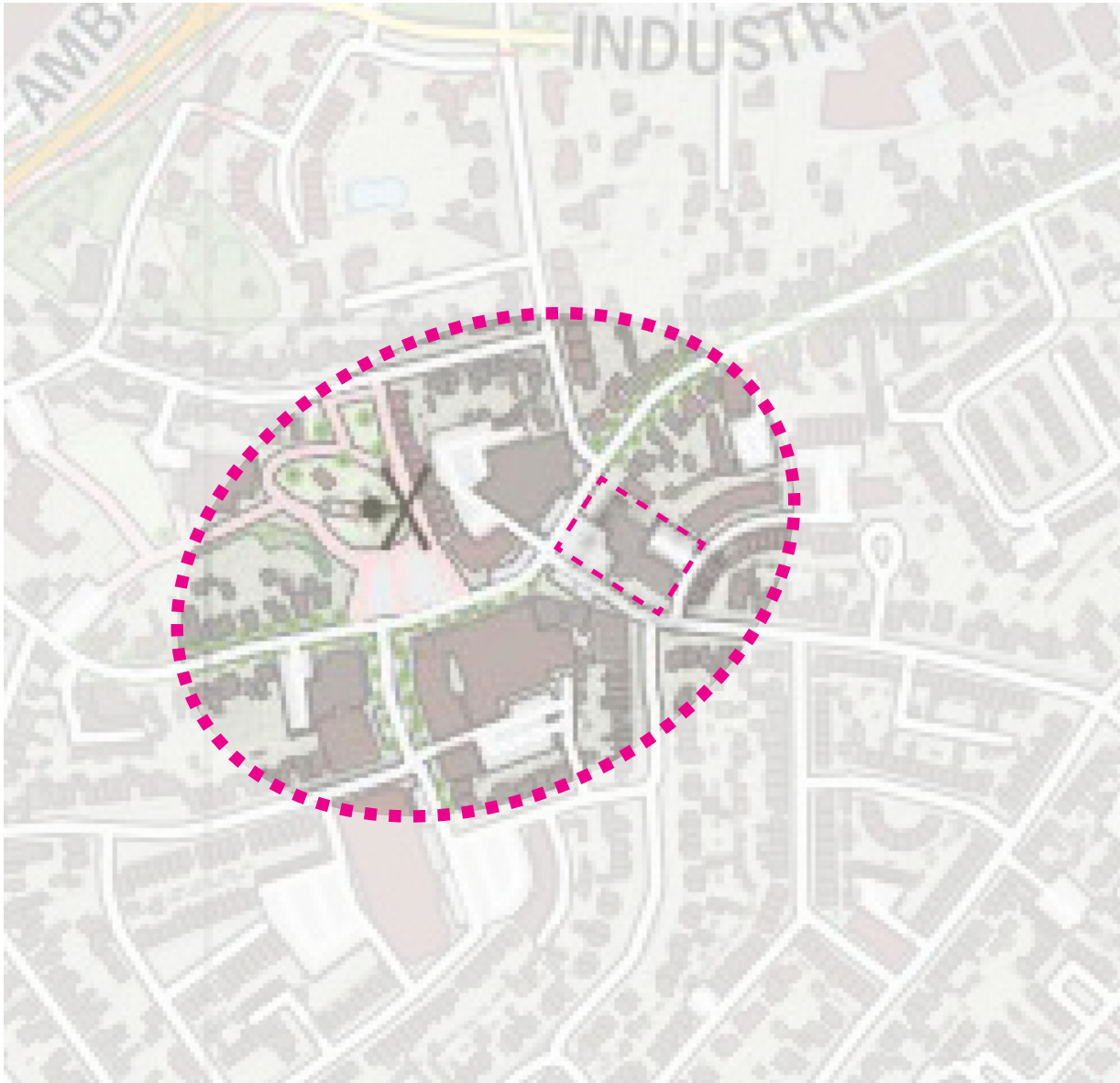
# DORPSSTRAAT 210, MIERLO

GEMEENTE GELDROP-MIERLO | DIALOOGAVOND | 21 APRIL 2026

# Welkomstwoord | Wethouder Godfried van Gestel



# Agenda voor vanavond



- Opzet en doel van de avond  
*Suzanne Willems, gemeente Geldrop-Mierlo*
- Aanleiding, aanpak & opgave
- Randvoorwaarden & programma van eisen  
*Wat ligt vast?*
- Thema's voor input van bewoners  
*Wat ligt nog niet vast?*
- In gesprek!

# Opzet van de avond

---

18.50 - 19.10

## Toelichting opgave:

Teske de Ruijter, stedenbouwkundige Verhoeven | de Ruijter

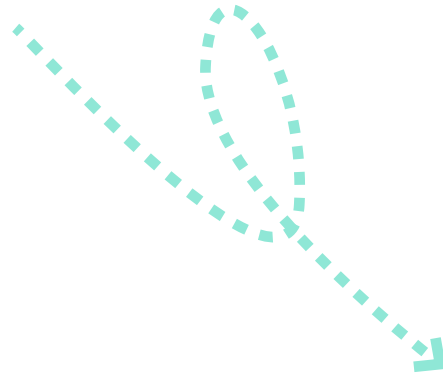
19.10 - 19.20

## Ruimte voor algemeen verdiepende vragen

o.l.v. Dionne Melskens, gemeente Geldrop-Mierlo

19.20 - 20.00

## Tafelgesprekken



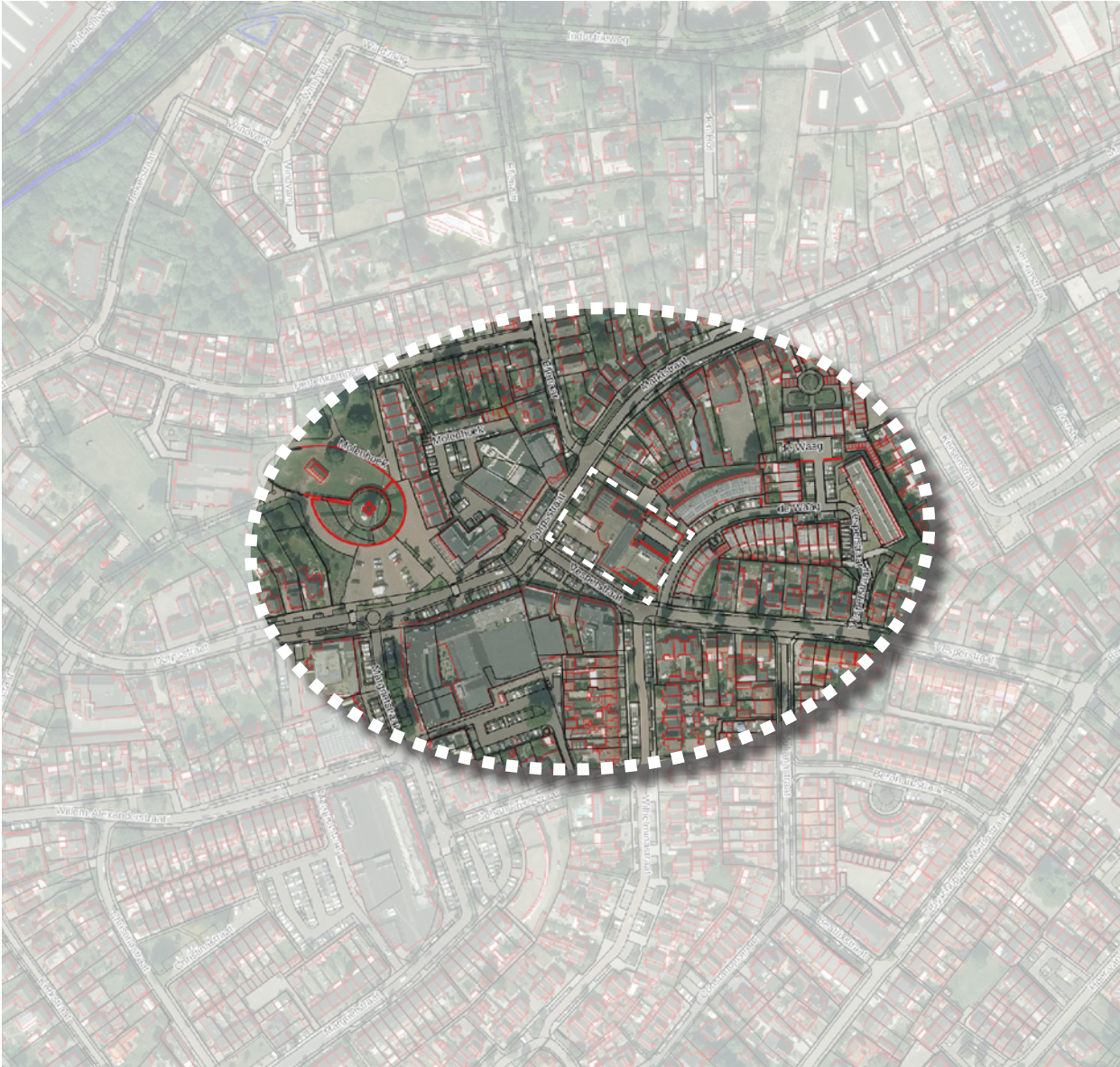
### Hoofdvraag:

***Wat kan de herontwikkeling van Dorpsstraat 210 toevoegen aan de dorpskern van Mierlo?***

- Wat maakt deze plek bijzonder?
- Hoe beleeft en gebruikt u de plek?
- Welke zorgen, wensen en kansen ziet u?
- Wat mogen we echt niet vergeten?
- Heeft u ideeën voor tijdelijke invulling van het pand?

# AANLEIDING EN OPGAVE

## Aanleiding | Vervangende nieuwbouw Dorpsstraat 210



- Dorpsstraat 210 is eigendom van de gemeente, hier staat het voormalige gemeentehuis.
- Het gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen van een kantoorpand.
- Huidige gebruiker, Dienst Dommelvallei, vertrekt op korte termijn.
- Kans om locatie te herontwikkelen: door vervangende nieuwbouw bijdragen aan de ambities voor centrum Mierlo.

# Aanpak | Interpretatie van de opgave in 5 stappen

---

## 1. Voorbereiding en inventarisatie

- Verdiepende analyse beleid
- Opstellen gemeentelijk Programma van Eisen

## 2. Dialoogronde #1

- In gesprek met aangrenzende maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewoners
- Straatgesprekken (25 april)
- Ophalen wensen ten aanzien van gebruik, sfeer en potentie/wensen voor de plek
  - + weten wat er leeft centrumbreed / relatie aanscherpen Dorpsstraat - Molenplein
  - + ideeën tijdelijk gebruik van het kantoorpand

## 3. Modellenstudie en concept ontwikkelcriteria

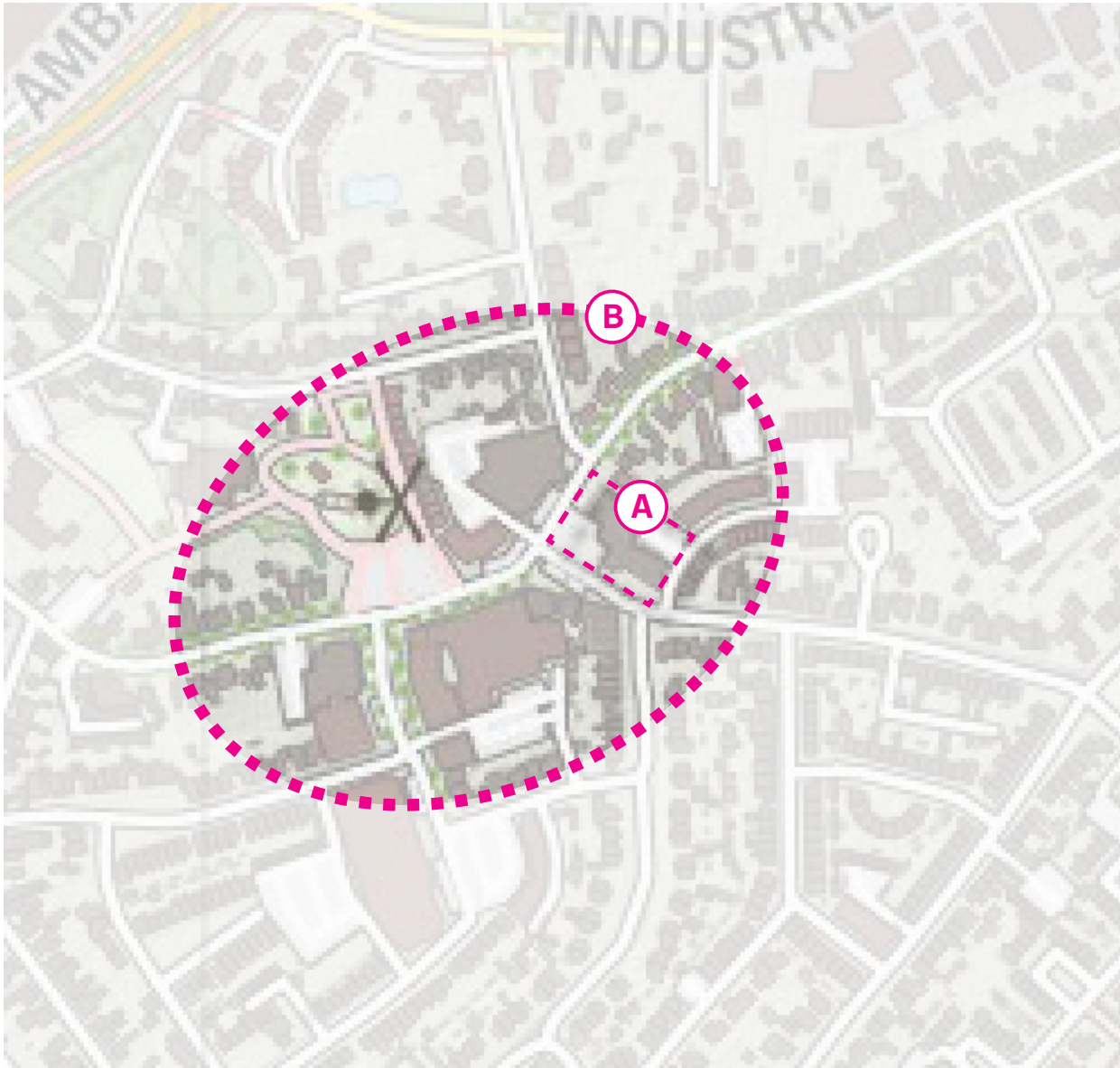
## 4. Dialoogronde #2

## 5. Ontwikkeltaal o.b.v. voorkeursmodel



**Vervolg:** Gemeente zet locatie op de markt voor herontwikkeling

# Opgave | Ontwikkelcriteria + betrokkenheid bewoners



## 1. Ontwikkelcriteria Dorpsstraat 210

- Vervangende nieuwbouw
- Een levendige plint + gestapeld wonen
- Kwalitatieve openbare (verblijfs) ruimte
- Een goede aansluiting op omgeving:
  - richting Molenplein en aangrenzende straten

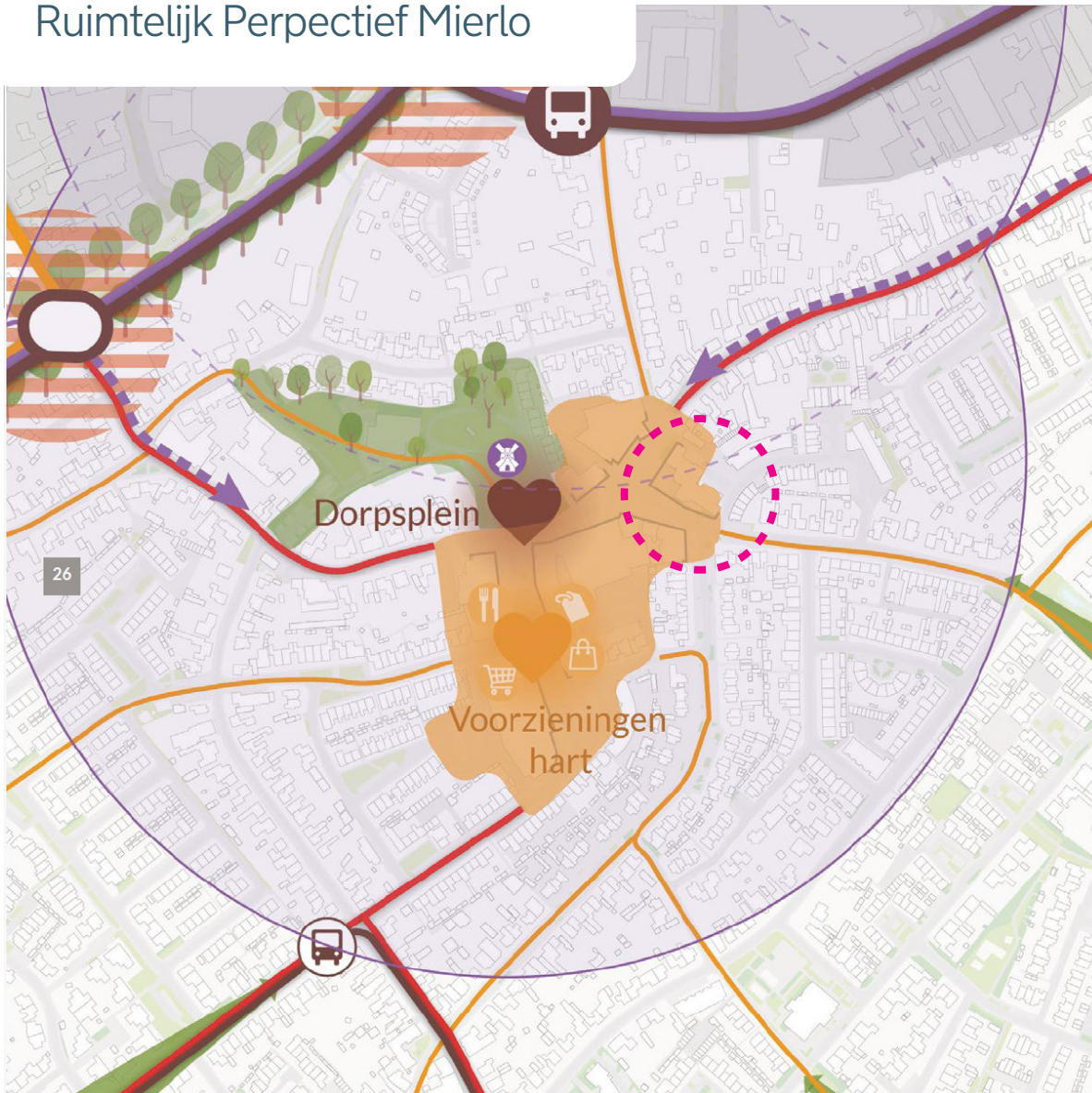
+

## 2. Participatie (brede aanpak)

- A** Passende participatie + communicatie t.b.v. haalbare en gedragen ontwikkelcriteria
- B** Participatie bijvangst: input wensen en ideeën centrumbreed

# Opgave | Ambities i.r.t. herontwikkeling Dorpsstraat 210

## Ruimtelijk Perpectief Mierlo



## Gemeentelijke ambities

- Versterken levendigheid centrum
- Versterken ruimtelijke- en verblijfskwaliteit
- Vergroenen van openbare ruimte
- Behoeftte aan woningen, met name 1 en 2 persoons huishoudens



## Ontwikkeltaalriteria Dorpsstraat 210

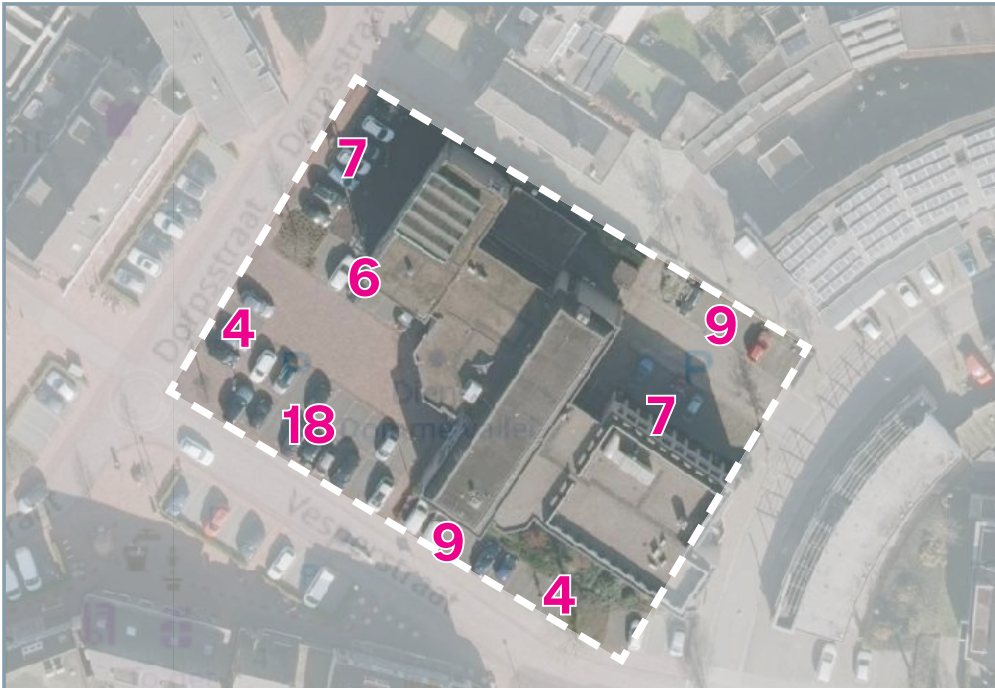
- Locatie vormt prominente plek in dorpshart Mierlo
- Herontwikkeling biedt kansen om bij te dragen aan de gemeentelijke ambities

**RANDVOORWAARDEN &  
PROGRAMMA VAN EISEN**

## Programma van Eisen | Randvoorwaarden vanuit bestuursopdracht

---

- De ontwikkeling beschouwen in de brede context (Molenplein/Dorpsstraat/Vesperstraat)
- Woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en senioren (eventueel woon-zorg), waarvan 50% betaalbare woningen (geen sociale woningbouw)
- Zorgdragen voor een levendige plint. De begane grond wordt ingevuld met horeca en/of maatschappelijke en commerciële functies
- Vergroening van de directe omgeving van Dorpstraat 210 en toevoegen van koele plekken
- Ruimte houden voor activiteiten/ evenementen
- Ondergronds parkeren voor de bewoners van Dorpstraat 210.
- Verbinden van de locatie Dorpsstraat 210 en het Molenplein (leisurehart)

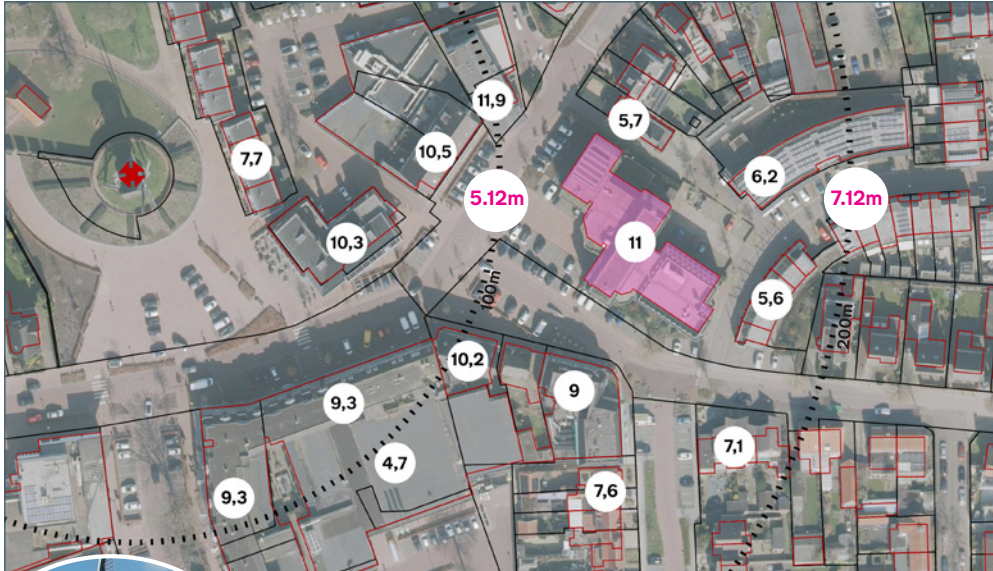


## Verkeer en parkeren

- Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (incl. fietsen) + nader parkeeronderzoek voor aantal parkeerplaatsen centrumfunctie
- Parkeren voor bewoners uit beeld (liefst ondergronds)
- Dorpsstraat blijft belangrijke doorgaande route
- Recente herinrichting (2016) vormt basis voor omgeving. Plot zelf krijgt nieuwe inrichting.

# Programma van Eisen | Randvoorwaarden vanuit gemeentelijk beleid

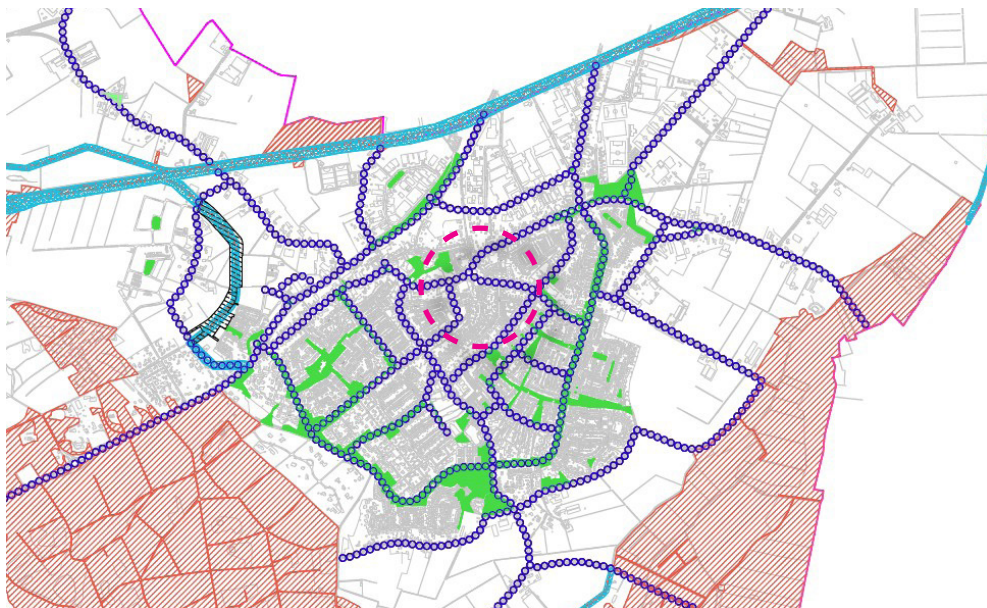




## Bebouwing

- Maat en schaal passend bij Mierlo
- Maximaal drie bouwlagen (huidige hoogte)
- Levendige plint (programma op begane grond)
- Gestapeld wonen
- Rekening houden met molenbiotoop (windvangonderzoek)



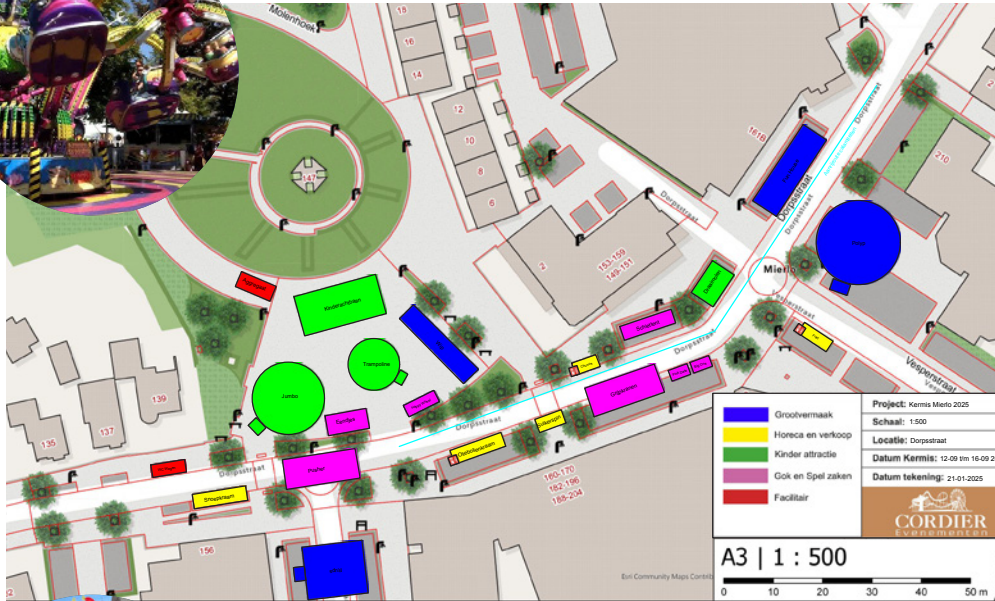


## Groen en water

- Vergroenen en verbinden groene plekken en structuren
- Behoud en versterken waardevolle bomen en bomenlanen
- per woning 8m<sup>2</sup> groen nabij
- Waterberging op eigen terrein (in wadi's of ondergronds), enkel verhard wat moet
- Behoud hoogteverschil

# Programma van Eisen | Randvoorwaarden vanuit gemeentelijk beleid

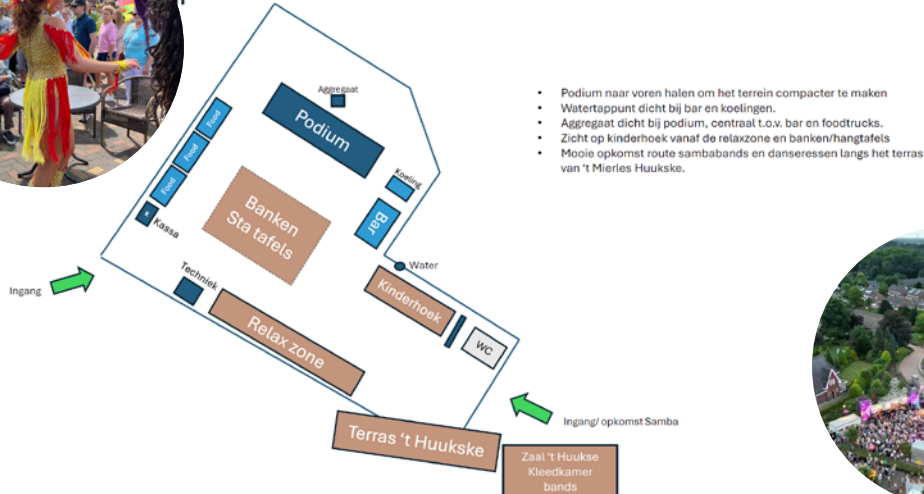
## kermis



## Voorzieningen en gebruik

- Behoud en versterken compact centrum, geen aanvullende commerciële functies
- Horecaterras, maatschappelijk programma of het verplaatsen van bestaand commercieel programma
- Ruimte voor evenementen, in welke mate en in relatie tot Molenplein als (onderzoeks)opgave

## zomercarnaval



pitpop



## Identiteit en cultuurhistorie

- Rekening houden met molenbiotoop
- De klok beeldbepalend element
- Hergebruik glas en lood (indien mogelijk)
- De kers “Verleden verweven in heden”



## Programma van Eisen | Tijdelijke invulling pand middels leegstandbeheer



- vanaf ca. eind 2026
- maximaal 6 (startende) ondernemers of initiatieven
- op de begane grond
- commerciële of maatschappelijke functie
- kans om reuring te creëren in aanloop naar nieuwe functie van de locatie



### **Uitdaging:**

- Gedragen en samenhangende planuitwerking
- Passend bij de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de plek
- Passend bij beleid
- Technische haalbaar en uitvoerbaar
- Financieel haalbaar en betaalbaar
- Gedragen door belanghebbenden

.... Zo veel mogelijk slim stapelen van ambities, maar ook met zorgvuldige afwegingen en keuzes

# **RUIMTELIJKE BELEVING**

# Historische groei | Dorpsstraat door de jaren heen



19e eeuw



omstreeks 1920



omstreeks 1950



omstreeks 1970

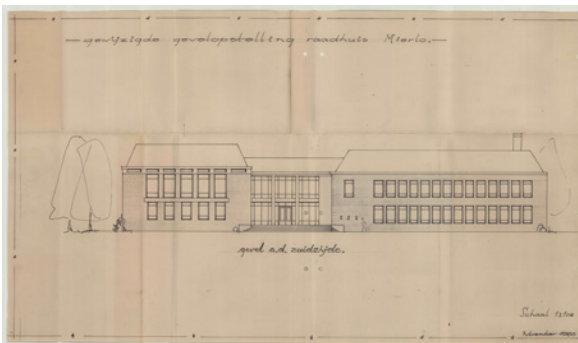
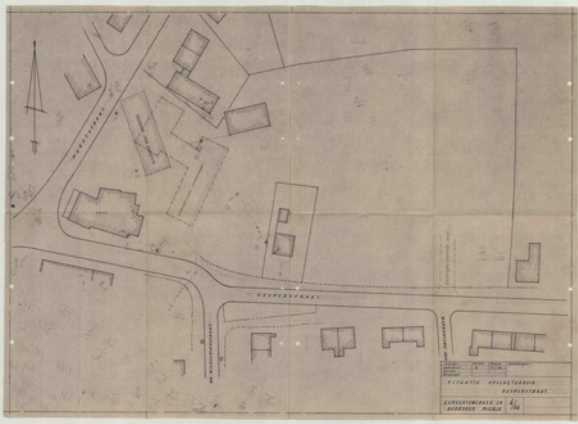


omstreeks 1980



heden

# Historische groei | Boerderij en hotel maken plaats voor nieuw gemeentehuis (1963)



1960: Ontwerp Jan Magis



Op deze luchtfoto zie je Hotel 't Anker (Miet de Kim) op de hoek Dorpsstraat-Vesperstraat. Het hotel en ook de boerderij van Verhagen (links) moest plaatsmaken voor het 'nieuwe' gemeentehuis.



# Dorpsstraat-Marktstraat | Historische linten nog herkenbaar



Marktstraat



Dorpsstraat

# Dorpsstraat-Marktstraat | Verschillende tijdlagen in/rondom dorpshart



*oude gemeentehuis en modewinkel basis '60 met latere aanpassingen*



*verdichting langs de Dorpsstraat '80*



*recentelijke ontwikkeling*



*Aanleg Margrietstraat '80 en vervangende nieuwbouw '90*

# Dorpsstraat | Belangrijke doorgaande route die centrum verbindt, maar doorsnijdt?



*veel parkeerplaatsen tussen rijbaan en stoep / winkelstrip*



*Tussen molenplein en winkels ligt belangrijke doorgaande route*



*Plein oude gemeentehuis aan belangrijke doorgaande route*

# Dorpshart | Gezellig dorpshart met veel voorzieningen



Mierlo kent relatief veel aanbod dagelijkse voorzieningen, winkels in luxe mode en horeca



# Parkeren | Bereikbaarheid van parkeerplaatsen bepalen het beeld



*haaks parkeren langs de hoofdwegen*



*rondom voorzieningen grotere parkeerhoven*



*overloopparkeren Molenplein*

# Groen en verblijfsplekken | Enkele bomen, vooral praktische verharde verblijfsruimte



Molen aan kop van groene verbinding

*molen aan kop van groene verbinding, zitgelegenheid op het plein*



*enkele volwassen bomen beeldbepalend*



*volwassen boom in bermvakken*



*nieuwe laanbomen en hagen rondom parkeervakken*

# Aan tafel | Betekenis Dorpsstraat 210 voor de toekomst?

## Openbare ruimte & groen

- sfeer en uitstraling, vergroening, wateropvang, koele plekken
- balans tussen groen en verharding

## Horeca & voorzieningen

- levendige plint, maatschappelijke functies en/of horeca

## Ontmoeten & evenementen

- tijdelijk gebruik en verplaatsbare inrichting
- permanente inrichting en multifunctioneel gebruik
- ontmoetings- en rustplekken, ruimte voor activiteiten

## Verkeer & parkeren

- bereikbaarheid centrum, aangenaam en veilig voor fietsers en voetgangers

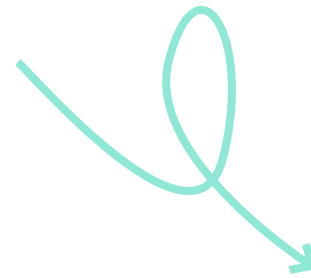


## In gesprek | Betekenis Dorpsstraat 210 voor de toekomst?

### Hoofdvraag:

*Wat kan de herontwikkeling van Dorpsstraat 210 toevoegen aan de dorpskern van Mierlo?*

- Wat maakt deze plek bijzonder?
- Hoe beleeft en gebruikt u de plek?
- Welke zorgen, wensen en kansen ziet u?
- Wat mogen we echt niet vergeten?
- Heeft u ideeën voor tijdelijke invulling van het pand?



### **Verlag van de avond**

uiterlijk 15 mei 2026 via mail en op projectpagina gemeente:

<https://www.geldrop-mierlo.nl/dorpsstraat-210>

### **Vragen?**

[d.melskens@geldrop-mierlo.nl](mailto:d.melskens@geldrop-mierlo.nl)

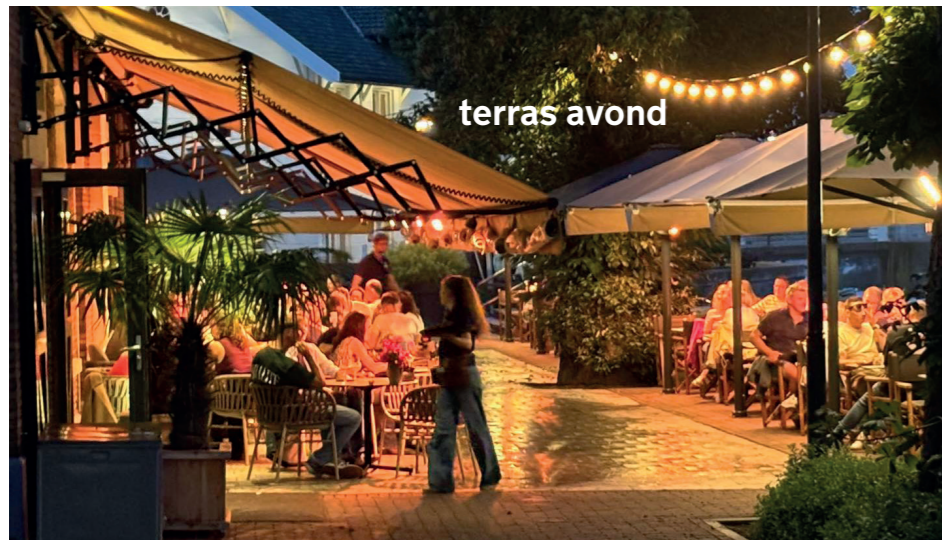
# Openbare ruimte & groen | sfeer en uitstraling, vergroening, wateropvang, koele plekken



# Openbare ruimte & groen | balans tussen groen en verharding



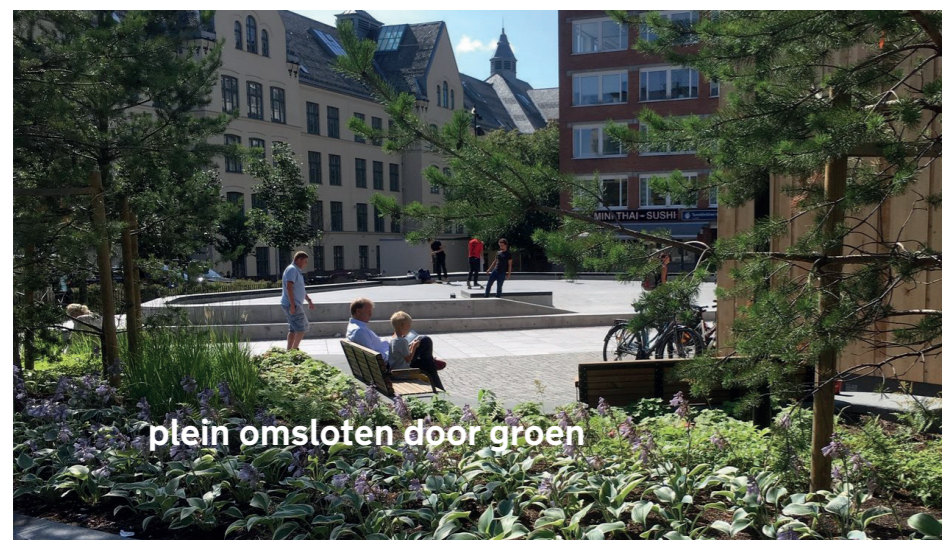
# Horeca & voorzieningen | levendige plint, maatschappelijke en/of commerciële functies



# Ontmoeten & evenementen | tijdelijk gebruik en verplaatsbare inrichting



# Ontmoeten & evenementen | permanente inrichting en multifunctioneel gebruik



# Verkeer & parkeren | bereikbaarheid centrum, aangenaam en veilig voor fietsers en voetgangers

