



**Geldropseweg 70, Mierlo  
Stedenbouwkundige verkenning**

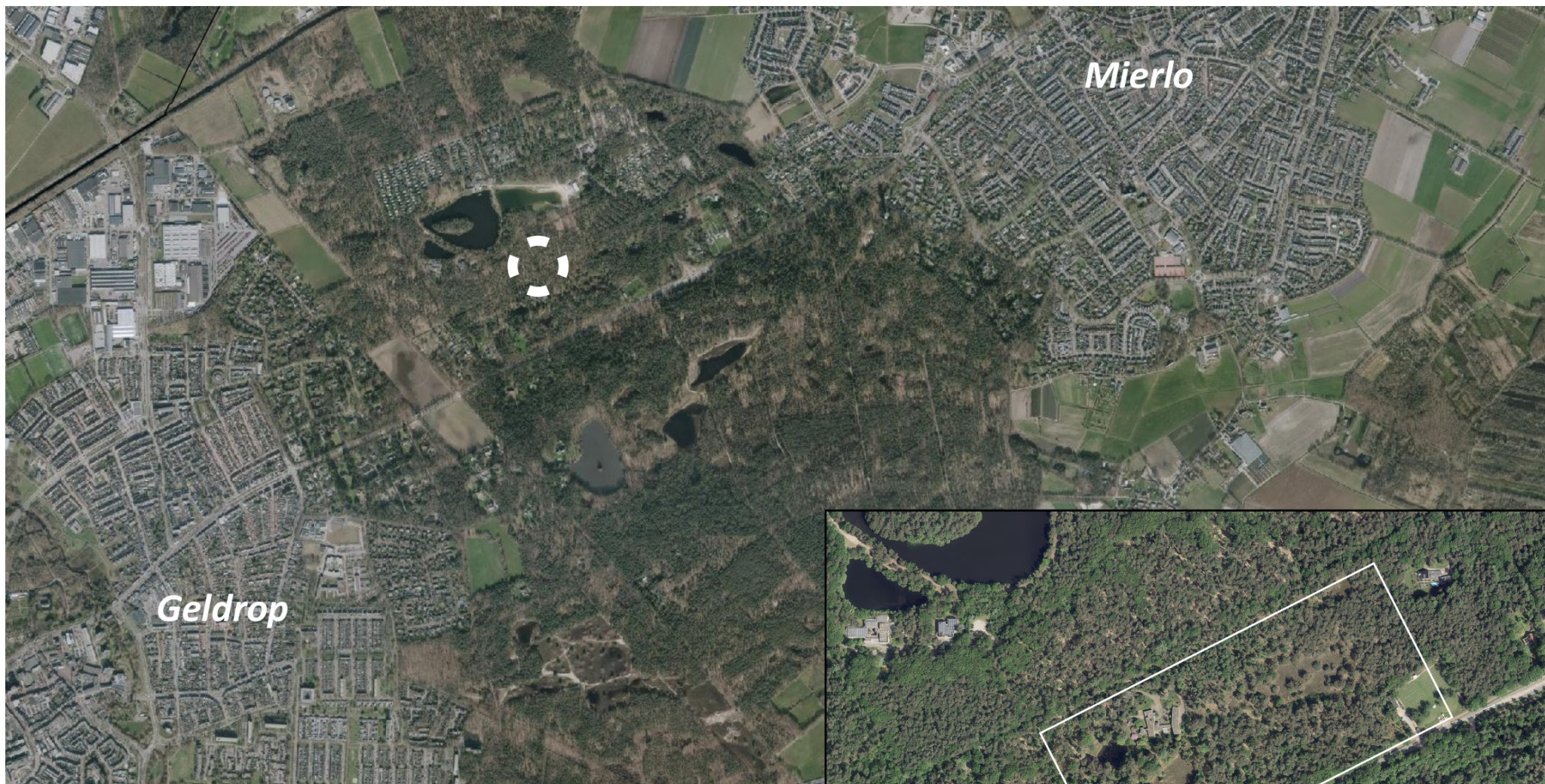
3 maart 2026



## Inhoudsopgave

1. Ligging	4
2. Situatie 2024	5
3. Aandachtspunten	16
3.1 Natuur Netwerk Brabant (NNB)	16
3.2 Faunapassage	17
3.3 Bestemmingsplan	18
3.4 Welstand	18
4. Functie mogelijkheden	19
4.1 Kantoor	19
4.2 Recreatie	19
4.3 Wonen	19
4.4 Zorg wonen	20
5. Uitgangspunten	24
6. Conclusie	25

## 1. Ligging



Perceel oppervlakte: 124.499 m<sup>2</sup>

Perceel omtrek: 1.527 m



## 2. Situatie 2024















Principedoorsnede AA

schaal 1 : 200



Principedoorsnede BB

schaal 1 : 200

## NEDPROJEKT BV

Projectontwikkeling

Postbus 90 - 5730 AB Mierlo - T: 0492 66 45 45

werk  
Kantoor Geldropseweg 70  
onderdeel

Principedoorsneden

objectnummer: Mierlo F 6799 en 3099	bouwlaag:	bouwdeel:	peildatum: 20-02-2022	bladnr V.11	schaal: 1 : 200	afm.: A3
--	-----------	-----------	--------------------------	----------------	--------------------	-------------



# NEDPROJEKT BV

Projectontwikkeling

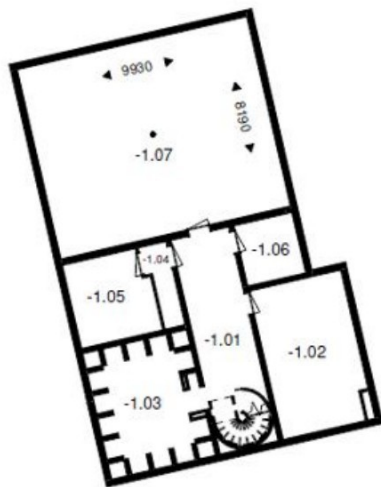
Postbus 90 - 5730 AB Mierlo - T: 0492 66 45 45

werk  
Kantoor Geldropseweg 70  
onderdeel

Gevels

objectnummer: Mierlo F 6799 en 3099	bouwlaag:	bouwdeel:	peildatum: 20-02-2022	bladnr V.10	schaal: 1 : 200	afm.: <b>A3</b>
--	-----------	-----------	--------------------------	----------------	--------------------	--------------------

Overzicht ruimten		
Nummer	Ruimte	GO
-1.01	Gang	22.43
-1.02	Installatieruimte	24.95
-1.03	Wijnkelder	19.81
-1.04	Gang	3.51
-1.05	Berging	12.18
-1.06	Berging	6.55
-1.07	Berging	81.30
-01	kelder	170.74
0.01	Gang	26.24
0.02	Gang	136.00
0.03	Gang	2.83
0.04	Gang	8.81
0.05	Garderobe	7.72
0.06	Toilet	1.50
0.07	Keuken	23.25
0.08	Gang	5.15
0.09	Toilet	1.71
0.10	Berging	7.58
0.11	Berging	12.45
0.12	Bijkeuken	12.59
0.13	Washok	12.52
0.14	Kantoor	19.38
0.15	Kantoor	17.06
0.16	Vergaderruimte	32.92
0.17	Serre	36.32
0.18a	Kantoor	70.99
0.18b	Reproruimte	10.42
0.19	Muziekkamer (archieft)	40.96
0.20	Trappenhall	17.63
0.21	Gang	6.57
0.22	Berging	10.60
0.23	Berging	10.92
0.24	Toilet	2.74
0.25	Garage	51.83
0.26	Plantenkas	19.92
00	bogane grond	606.62
1.01	Trappenhall	18.51
1.02	Gang	39.25
1.03	Slaapkamer	14.44
1.04	Slaapkamer	14.44
1.05	Slaapkamer	14.44
1.06	Slaapkamer	14.44
1.07	Slaapkamer	25.66
1.08	Toilet	1.27
1.09	Douche	2.21
1.10	Badkamer	6.81
1.11	Toilet	1.56
1.12	Gang	11.05
1.13	Slaapkamer	11.43
1.14	Slaapkamer	31.86
1.15	Badkamer	10.21
1.16	Toilet	1.00
1.17	Badkamer	3.71
1.18	Toilet	1.38
01	eerste verdieping	223.66
Totaal	GO ca.	1001.02



## NEDPROJEKT BV

Projectontwikkeling

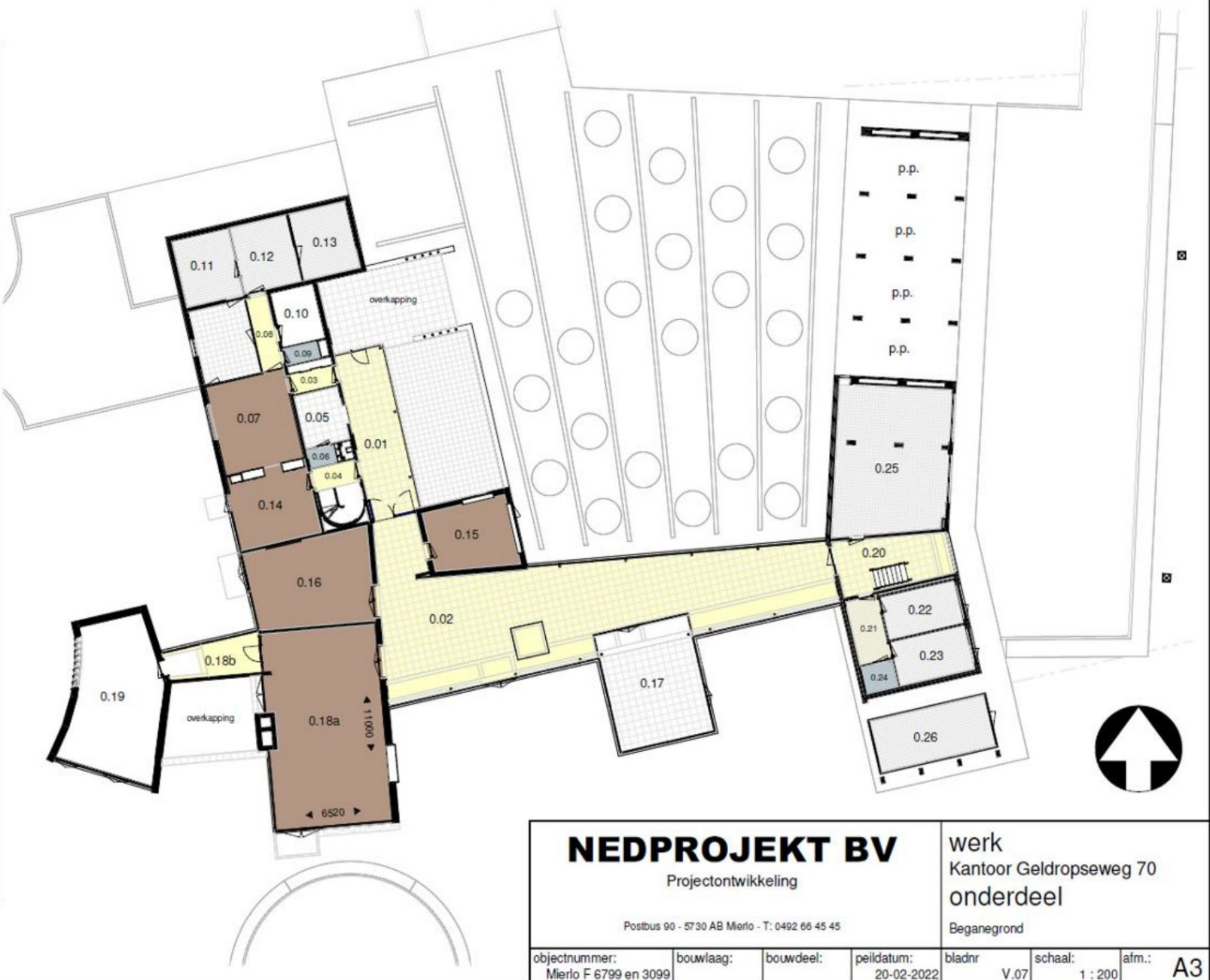
Postbus 90 - 5730 AB Mierlo - T: 0492 66 45 45

werk  
Kantoor Geldropseweg 70  
onderdeel

Kelder

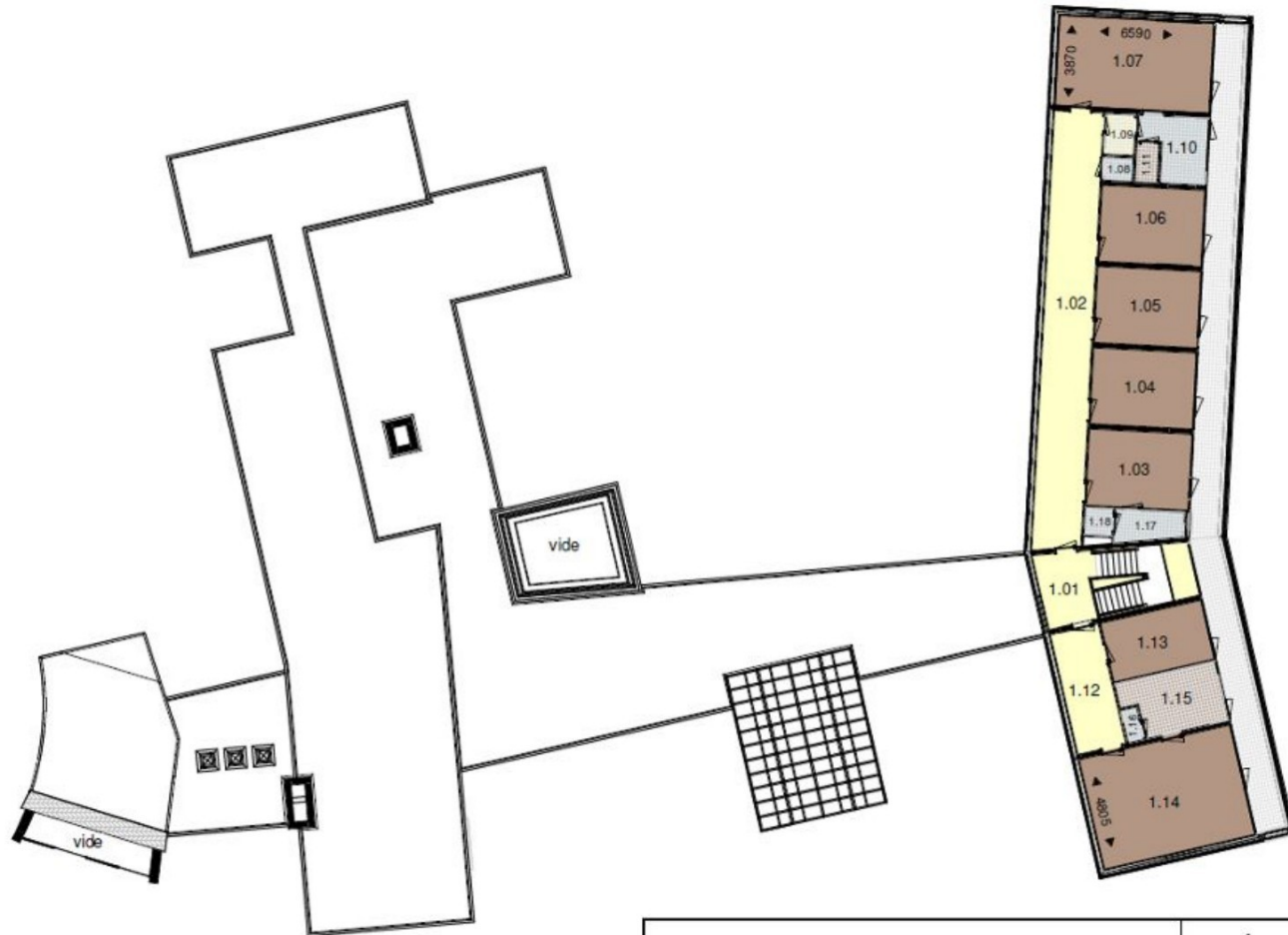
objectnummer: Mierlo F 6799 en 3099	bouwlaag:	bouwdeel:	peildatum: 20-02-2022	bladnr V.09	schaal: 1 : 200	afm.: <b>A3</b>
--	-----------	-----------	--------------------------	----------------	--------------------	--------------------

Overzicht ruimten		
Nummer	Ruimte	GO
-1.01	Gang	22.43
-1.02	Installatieruimte	24.95
-1.03	Wijnkelder	19.81
-1.04	Gang	3.51
-1.05	Berging	12.18
-1.06	Berging	6.55
-1.07	Berging	81.30
-01	helder	170.74
0.01	Gang	26.24
0.02	Gang	136.00
0.03	Gang	2.83
0.04	Gang	8.81
0.05	Garderobe	7.72
0.06	Toilet	1.50
0.07	Keuken	23.25
0.08	Gang	5.15
0.09	Toilet	1.71
0.10	Berging	7.58
0.11	Berging	12.45
0.12	Bijkeuken	12.59
0.13	Washok	12.52
0.14	Kantoor	19.38
0.15	Kantoor	17.06
0.16	Vergader ruimte	32.92
0.17	Serra	36.32
0.18a	Kantoor	70.99
0.18b	Reproruimte	10.42
0.19	Muziekkamer (archieft)	40.96
0.20	Trappenhall	17.63
0.21	Gang	6.57
0.22	Berging	10.60
0.23	Berging	10.92
0.24	Toilet	2.74
0.25	Garage	51.83
0.26	Plantenkas	19.92
00	begane grond	606.62
1.01	Trappenhall	18.51
1.02	Gang	39.25
1.03	Slaapkamer	14.44
1.04	Slaapkamer	14.44
1.05	Slaapkamer	14.44
1.06	Slaapkamer	14.44
1.07	Slaapkamer	25.66
1.08	Toilet	1.27
1.09	Douche	2.21
1.10	Badkamer	6.81
1.11	Toilet	1.56
1.12	Gang	11.05
1.13	Slaapkamer	11.43
1.14	Slaapkamer	31.86
1.15	Badkamer	10.21
1.16	Toilet	1.00
1.17	Badkamer	3.71
1.18	Toilet	1.38
01	eerste verdieping	223.66
Totaal	GO ca.	1001.02



<b>NEDPROJEKT BV</b>				werk	
Projectontwikkeling				Kantoor Geldropseweg 70	
Postbus 90 - 5730 AB Mierlo - T: 0492 66 45 45				onderdeel	
				Begane grond	
objectnummer: Mierlo F 6799 en 3099	bouwlaag:	bouwdeel:	peildatum: 20-02-2022	bladnr V.07	afm.: 1 : 200
					<b>A3</b>

Overzicht ruimten		
Nummer	Ruimte	GO
-1.01	Gang	22.43
-1.02	Installatieruimte	24.95
-1.03	Wijnkelder	19.81
-1.04	Gang	3.51
-1.05	Berging	12.18
-1.06	Berging	6.55
-1.07	Berging	81.30
-01	kelder	170.74
0.01	Gang	26.24
0.02	Gang	136.00
0.03	Gang	2.83
0.04	Gang	8.81
0.05	Garderobe	7.72
0.06	Toilet	1.50
0.07	Kouken	23.25
0.08	Gang	5.15
0.09	Toilet	1.71
0.10	Berging	7.58
0.11	Berging	12.45
0.12	Bijkeuken	12.59
0.13	Washok	12.52
0.14	Kantoor	19.38
0.15	Kantoor	17.06
0.16	Vergaderruimte	32.92
0.17	Seme	36.32
0.18a	Kantoor	70.99
0.18b	Reproruimte	10.42
0.19	Muziekkamer (archieft)	40.96
0.20	Trappenhal	17.63
0.21	Gang	6.57
0.22	Berging	10.60
0.23	Berging	10.92
0.24	Toilet	2.74
0.25	Garage	51.83
0.26	Plantenkas	19.92
00	begane grond	606.62
1.01	Trappenhal	18.51
1.02	Gang	39.25
1.03	Slaapkamer	14.44
1.04	Slaapkamer	14.44
1.05	Slaapkamer	14.44
1.06	Slaapkamer	14.44
1.07	Slaapkamer	25.66
1.08	Toilet	1.27
1.09	Douche	2.21
1.10	Badkamer	6.81
1.11	Toilet	1.56
1.12	Gang	11.05
1.13	Slaapkamer	11.43
1.14	Slaapkamer	31.86
1.15	Badkamer	10.21
1.16	Toilet	1.00
1.17	Badkamer	3.71
1.18	Toilet	1.38
01	eerste verdieping	223.66
Totaal GO ca.		1001.02



<b>NEDPROJEKT BV</b> Projectontwikkeling Postbus 90 - 5730 AB Mierlo - T: 0492 66 45 45		werk Kantoor Geldropseweg 70 onderdeel				
		Eerste verdieping				
objectnummer: Mierlo F 6799 en 3099	bouwlaag:	bouwdeel:	peildatum: 20-02-2022	bladnr V.08	schaal: 1 : 200	afm.: <b>A3</b>

### 3. Aandachtspunten

#### 3.1 Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Het gehele bosperceel is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant, met uitzondering van het kantoorpand, de toerit en het stukje 'gazon' aan de voorzijde van het perceel.

Het grootste deel van het bos is aangeduid met natuurdoeltype 'droog productiebos' (bruin), deels met natuurdoeltype 'droge heide' (roze) en deels 'Zuur ven en hoogveenven' (paars). De stukken met droge heide en het zuur ven en hoogveenven zijn vrij kwetsbare natuurwaarden, waar zorgvuldig natuurbeheer nodig voor is.

Het toevoegen van bebouwing in het gebied heeft mogelijke een negatieve werking op het nabijgelegen Natuur Netwerk Brabant (NNB). Hiervoor zal een toets externe werking NNB moeten worden uitgevoerd.

Met minimale toevoeging van bebouwing en toenemend gebruik van de locatie zouden er mogelijkheden kunnen zijn om een relatief eenvoudige inpassing te maken waarbij wellicht ook het omliggende NNB versterkt kan worden.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat nieuwe bebouwing alleen toegestaan is in bestaande bouwvlakken in NNB gebied.

Er is eerder een raming van de beheerkosten gemaakt van het bosdeel van het perceel door de Bosgroep. Tijdens het veldbezoek is aangegeven dat het bos de bestaande heide gedeeltes al flink overwoekerd en dat het gewenst is om dit jaar het perceel al te gaan beheren, omdat er anders hogere herstelkosten nodig zijn om de heidestroken te herstellen.



Bron: <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=aadeed0954ee4cebaa058ed0ae6a4c40>

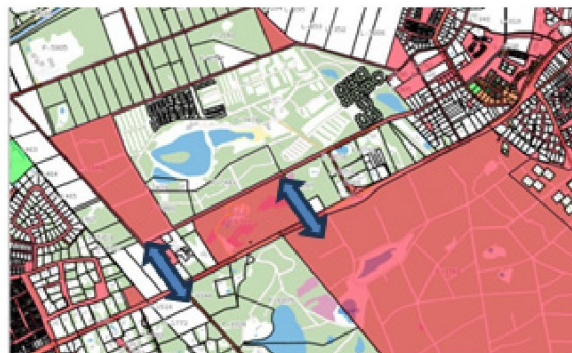
### 3.2 Fauna passage

De aankoop van het perceel Geldropseweg 70 zorgt voor extra mogelijkheden om de in de omgevingsvisie en meerjarenbegroting aangegeven faunapassage over/ onder de Geldropseweg te realiseren.

Gelet op de actuele grondpositie (na verwerving bosperceel Geldropseweg 70) ligt voor de hand dat de faunapassage ergens in het midden van het bos wordt gesitueerd. Ten zuiden van de Geldropseweg wordt aangehaakt bij het uitgerasterde Molenven en Lisven en ten noorden van de Geldropseweg grenst de passage aan de oorlogsbegraafplaats. Iets verderop ligt de afslag naar camping 't Wolfsven.

Aan de zuidzijde is de faunapassage goed verbonden met het achterliggende bosgebied, aan de noordzijde ligt dat ingewikkelder. Het bosperceel is verder goed geschikt als faunaverbinding, maar de kantoorfunctie en het toekomstig intensiever gebruik kan de geschiktheid van deze verbinding nadelig gaan beïnvloeden. Dat is een belangrijk aandachtspunt! Een ander aspect is de verbinding ten noorden van de Spechtlaan. Hier is een hoog hekwerk aanwezig van boscamping 't Wolfsven. Hierover zou met boscamping 't Wolfsven gesproken kunnen worden om dit hekwerk beter passeerbaar te maken. In dit kader is het goed om op te merken dat het meest zuidwestelijke stukje van de camping bestemd is als bos en natuur. Hier zouden voorzieningen getroffen kunnen worden om hier een goede passeerbare faunaverbinding te maken.

Er is een opdracht uitgezet voor het verkennen van een faunapassage van de Geldropseweg, waarbij het perceel Geldropseweg 70 kansen biedt om zuid met noord te verbinden. In maart wordt deze verkenning opgeleverd en dan wordt ook duidelijk of het perceel Geldropseweg 70 hiervoor in aanmerking komt.



1e verkenning mogelijkheden aanleg faunapassage Geldropseweg



Beoogde faunaroutes rondom faunapassage Geldropseweg

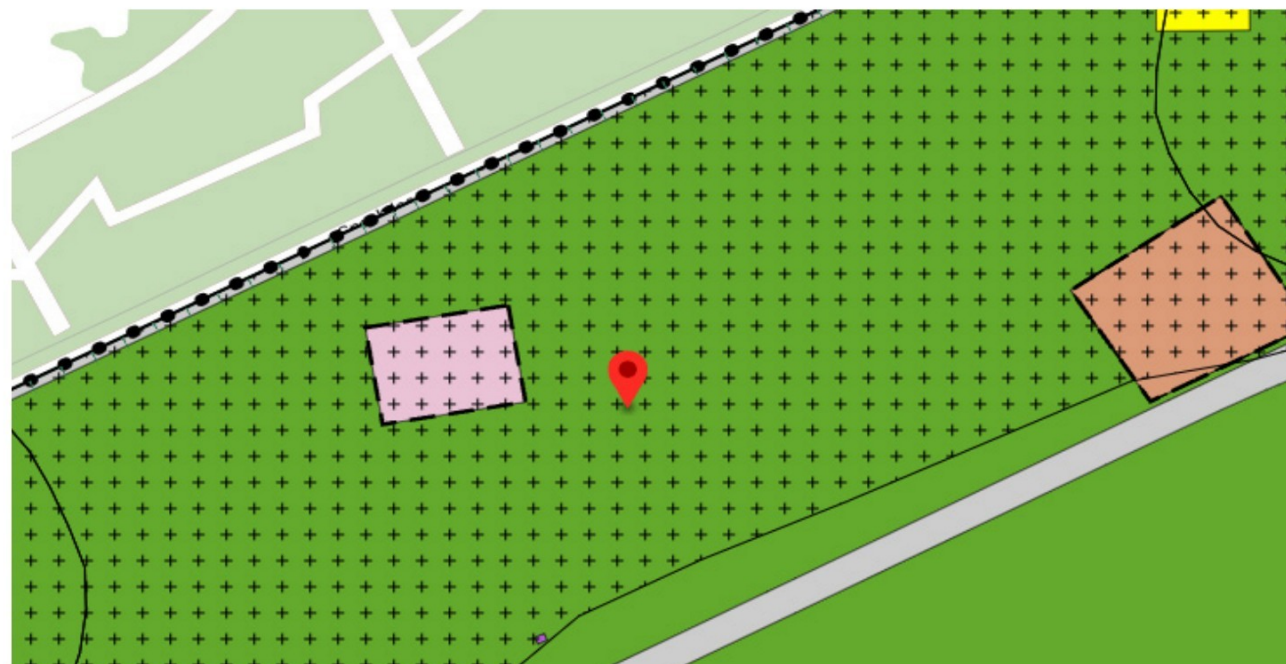


Fragment BP Bospark 't Wolfsven

### 3.3 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied is het perceel Geldropseweg 70 bestemd als 'bos' en is het kantoorpand specifiek bestemd als 'kantoor'.

Code	Adres	Soort	Goothoogte (max) in m	Bouwhoogte (max) in m	Toegestane oppervlakte (max) in m <sup>2</sup>	Bedrijfswoning
sk-1	Geldropseweg 70	kantoor	8	8	870	0



Bestemmingsplan

### 3.4 Welstand

De Geldropseweg heeft een Welstandsniveau Bijzonder (blauw). Het huidige bouwvlak van Geldropseweg 70 valt binnen welstandsvrij gebied (grijs).



Welstandsniveau

## 4. Functie mogelijkheden

### 4.1 Kantoor

De voormalige functie van het gebouw is kantoor. Momenteel wordt het getransformeerd naar een tijdelijke opvanglocatie voor vluchtelingen. Voor zo ver bekend is er geen behoefte/ vraag naar kantoorruimte op deze locatie.

### 4.2 Recreatie

#### Recreatie in het landelijk gebied

Om onze ambitie voor een 'recreatieve' gemeente waar te maken bieden we nieuwe mogelijkheden voor recreatie in het landelijk gebied. Hierbij zoeken we een balans met de doelen voor het versterken van de biodiversiteit en de kwaliteiten van het landschap. Voor meer intensieve recreatiefuncties zien we mogelijkheden bij De Gulbergen, in een zone direct aansluitend bij de kern van Mierlo of aan een ontsluitingsweg en gecombineerd met andere functies bij de Molenheide. In de meeste andere deelgebieden zien we alleen kansen voor functies die geen extra gemotoriseerd verkeer aantrekken.

#### Molenheide

Het perceel ligt midden in het gebied De Molenheide. Dat is een aantrekkelijk bosgebied, met tal van recreatiemogelijkheden zoals een recreatiepark, een speeltuin en meerdere belevenispaden.

De doelen in dit deelgebied zijn:

- Versterken van het recreatief medegebruik voor inwoners en bezoekers aan de oostzijde.
- Versterken van de natuurkwaliteiten en verbindende werking voor planten en dieren.

### 4.3 Wonen

Woningen toevoegen in dit gebied zorgt voor een intensiever gebruik (hoe meer woningen, hoe meer bewegingen), de impact op het gebied wordt groter.

Wonen zou voorstelbaar kunnen zijn, maar dit is erg afhankelijk van de doelgroep, type, prijsklasse en voornamelijk om het aantal woningen. Bebouwing moet binnen het bestaande bouwvlak blijven en/of zou uitgebreid kunnen worden, maar de intensiteit van verkeersbewegingen mag niet toe nemen ten opzichte van de huidige functie kantoor. Dit om de direct aangrenzende natuur niet te verstoren en waar mogelijk te verbeteren, hiervoor zal een natuurplan opgesteld moeten worden. Dit vraagt dus om een goede uitwerking, waar kwaliteit en verbetering van de natuur in de directe omgeving centraal staan.

Echter bestaat vanuit Volkshuisvestiging een grote voorkeur voor woningbouw. Bij nadere afweging achten zij dit niet voorstelbaar op dit perceel. Dit is met name het gevolg van:

- Niet in de nabijheid van voorzieningen;
- Het belang van het behoud van de aangrenzende natuur;
- Het te verwachten toenemende aantal verkeersbewegingen op de Geldropseweg, wat vanuit natuur en verkeersveiligheid ongewenst is;
- Dat de realisatie van een beperkt aantal woningen, zou leiden tot woningen met hoge prijzen die niet wenselijk zijn en niet passen bij de huidige markt.

## 4.4 Zorg wonen

Er zijn in het verleden twee initiatieven ingediend voor deze locatie, deze zijn behandeld aan de intake tafel. Beide initiatieven betroffen zorgwoningen, één initiatief betrof 24 zorgwoningen, het andere initiatief 35 zorgwoningen. Uit de reacties die teruggekoppeld zijn aan de initiatiefnemers valt het onderstaande te concluderen:

Woningen toevoegen in dit gebied zorgt voor een intensiever gebruik (hoe meer woningen, hoe meer bewegingen), de impact op het gebied wordt groter. De fysieke leefomgeving sluit niet voldoende aan bij de doelgroep ouderen. Er zijn geen tot weining voorzieningen (3 A's: AH, Apotheek, Arts) in de buurt. Des ondanks zijn zorg woningen in principe voorstelbaar, maar dit is erg afhankelijk van de doelgroep, type zorg en prijsklasse. Bebouwing moet binnen het bestaande bouwvlak blijven, maar kan mogelijk met een tweede bouwvlak uitgebreid worden. En de intensiteit van verkeersbewegingen mag niet toe nemen ten opzichte van de functie kantoor. Dit om de direct aangrenzende natuur niet te verstoren en waar mogelijk te verbeteren (natuurplan opstellen).

Een verder onderzoek naar verschillende soorten wonen met zorg, kan uitsluiten welke vormen juist wel of niet passend zijn voor deze locaties. Er is een brainstorm geweest om te komen tot verschillende vormen die passen bij wonen met zorg, dit heeft geleid tot onderstaande lijst. Daarna is deze lijst terug gebracht tot een shortlist, met de meest kansrijke opties die verder onderzocht kunnen worden.

### 1. Begeleid zelfstandig wonen voor jongeren (18+)

Er is behoefte aan woonruimte voor jongeren van 18 jaar en ouder die zelfstandig kunnen wonen met beperkte begeleiding (enkele uren per week). Er zijn marktpartijen die interesse hebben om dit concept te realiseren. Het gaat om een lichte woonzorgvorm met beperkte personeelsinzet en daarmee beperkte verkeersbewegingen. Het concept is kleinschalig uitvoerbaar en sluit aan bij de uitgangspunten van de locatie.

### 2. Combinatie jongeren (18+) en studenten

Het idee is om begeleid zelfstandig wonende jongeren (18+) te combineren met studenten binnen één woonconcept. Studenten kunnen een rol spelen in informele ondersteuning, sociale betrokkenheid en het versterken van de woon community. Deze combinatie vergroot sociale cohesie en blijft relatief licht in zorgintensiteit. Aandachtspunt is het tijdelijke karakter van studentenhuisvesting en mogelijke extra levendigheid/verkeer. Geschikt als kleinschalige toevoeging aan het 18+ concept.

### 3. Parenthouses

ouses biedt tijdelijke woonruimte (maximaal twee jaar) aan ouders in scheiding, met aandacht voor betaalbaarheid en financiële draagkracht. Het betreft een tijdelijke woonvorm met beperkte zorgcomponent. Aandachtspunten zijn de hogere mutatiegraad (verhuisfrequentie) en mogelijke extra verkeersbewegingen (kinderen, co-ouderschap). Past binnen de locatie, mits de verkeersimpact beheersbaar blijft.

#### **4. Gesloten woonvorm voor mensen met ernstige dementie**

Er bestaan concepten waarbij mensen met vergevorderde dementie in een gesloten, vaak groene omgeving wonen. De vraag is of de gemeente zelf een dergelijk concept wil ontwikkelen.

Nadelen in relatie tot deze locatie:

- 24/7 zorg en personeelsinzet → hogere verkeersbewegingen (personeel en netwerk).
- Kans op hoge bouw- en exploitatie-intensiteit.
- Minder flexibiliteit voor toekomstige herbestemming.

Ook al kan de maatschappelijke impact groot zijn (regionale zorgcapaciteit), dit concept past minder goed bij de (lokale) randvoorwaarden van natuurbehoud en beperkte mobiliteit.

#### **5. Respijtzorg**

Verkenning van tijdelijke logeer- of opvangplekken om mantelzorgers te ontlasten. Buiten onze gemeente is vaak nog capaciteit beschikbaar. In de praktijk blijkt respijtzorg organisatorisch complex en voor sommige doelgroepen belastend (bijvoorbeeld bij dementie). Belangrijke vraag is of het probleem ligt bij het aanbod of bij de geschiktheid voor specifieke doelgroepen. Als zelfstandig concept is het lastig rendabel. Wel mogelijk als ondersteunende optie binnen een breder woonzorgconcept.

#### **6. Alternatief voor permanente bewoning recreatieparken**

Ontwikkelen van tijdelijke verblijfplekken voor mensen die door woningnood geen reguliere woonruimte hebben, om permanente bewoning van recreatieparken (zoals bij 't Wolfsven) te voorkomen. Dit kan bijdragen aan handhaving en woonbeleid, maar vraagt zorgvuldige doelgroep afbakening om concentratie van kwetsbaarheid te voorkomen. Alleen passend bij kleinschalige en goed beheerde uitvoering.

#### **7. Zorgvilla's**

Een zorgvilla (commercieel woonzorgconcept) is, met een geschikte markt- en/of zorgpartij, passend binnen onze bredere woon- en zorgopgave.

Aandachtspunten:

- Doelgroep (veelal senioren met zwaardere zorgvraag) is minder passend bij de relatieve afstand tot voorzieningen.
- Beperkte directe lokale meerwaarde.
- Minder sturingsmogelijkheden voor de gemeente.

Daarmee geen vanzelfsprekende keuze voor deze locatie.

#### **8. Dagbeleving Geldrop**

Het ontwikkelen van een dagbeleving op deze locatie kent een belangrijk nadeel: bereikbaarheid. Vervoer is in de huidige situatie al vaak een knelpunt.

Als zelfstandige functie lijkt deze locatie daarom minder geschikt. Alleen kansrijk in combinatie met een woonfunctie op dezelfde locatie, waardoor vervoersbewegingen beperkt blijven. Echter past dit bij de vorm van een dagbeleving (voorliggend aan WMO). De doelgroep betreft vaak senioren. Kortom; niet passend.

### **9. Dagbesteding (algemeen)**

Er is vraag vanuit zorgaanbieders naar ruimte voor dagbesteding (huur- doelgroep). Ook hier speelt het vervoersvraagstuk een belangrijke rol, echter valt het vervoer wel binnen een WMO-indicatie. Als zelfstandige ontwikkeling niet passend bij de randvoorwaarden van lage verkeersbeweging. Wel denkbaar als ondersteunende voorziening binnen een woonconcept.

### **10. Ecodorp/Ecowijk**

Een woonconcept gericht op duurzaamheid, natuur en sociale cohesie, met geïntegreerde zorgcomponenten. Voorbeelden zijn initiatieven zoals het Ecodorp in Wageningen. Dit sluit inhoudelijk goed aan bij natuurbehoud en lage mobiliteit. Tegelijk vraagt het langdurige community vorming en een complexe organisatie (Bottom-up). Interessant als inspiratiebron of ontwikkelprincipe, minder als direct uitvoerbaar zorgconcept.

### **11. Hotel Heppie - Wolfsven**

Verkenning van wensen en behoeften van Hotel Heppie en 'T Wolfsven. Als dit aansluit bij de gemeentelijke ambities kijken naar een mogelijke samenwerking. Dit is een strategisch logische keuze, mits omliggende partners vroegtijdig worden betrokken.

### **12. Skaeve Huse**

Een bijzondere woonvorm voor mensen met psychiatrische problematiek die in reguliere wijken overlast veroorzaken. Hoewel kleinschalig mogelijk, is deze locatie waarschijnlijk minder geschikt:

- Afstand tot voorzieningen en begeleiding.
- Kans op verdere isolatie van de doelgroep.
- Beperkte sociale inbedding in een wijkstructuur.

Voor deze doelgroep is nabijheid van voorzieningen en integratie in een wijk doorgaans wenselijker.

### **13. Hospice**

Een hospice biedt zorg en begeleiding aan mensen in de laatste fase van hun leven, wanneer genezing niet meer mogelijk is. De focus ligt op comfort, pijnverlichting en kwaliteit van leven, met aandacht voor zowel de lichamelijke als de emotionele en sociale behoeften van de gast en diens naasten.

### **14. Beschermd wonen (bijv. daklozenopvang)**

In overleg met beleidsadviseur Sociaal Domein is geconcludeerd dat deze locatie minder passend is voor beschermd wonen of daklozenopvang.

Belangrijke redenen:

- Afstand tot voorzieningen en hulpstructuren.
- Beperkte binding met bestaande wijknetwerken.
- Risico op isolatie van kwetsbare doelgroep.
- Hogere begeleidingsintensiteit en verkeersbewegingen.

## 15. Woonwangenlocatie

De gemeentelijke opgave is het toevoegen van 19 standplaatsen. Beleidsmatig is de voorkeur om deze uitbreiding dicht bij bestaande wijken te realiseren, ten behoeve van integratie en sociale verbinding. Deze locatie ligt daarvoor minder voor de hand.

### Voorgestelde shortlist

Vorm	Waarom opnemen	Relatie met locatiecriteriën (lage verkeersdruk, natuurbehoud)
Begeleid zelfstandig wonen 18+	Concrete behoefte + marktpartij, lage zorgintensiteit, schaalbaar.	Lage verkeersdruk, beperkte impact op natuur.
Hotel Heppie – Wolfsven	Logische gebiedspartner, versterkt maatschappelijke positionering.	Sluit aan bij huidige context.
Hospice	Aantoonbare regionale behoefte aan palliatieve zorg, maatschappelijke meerwaarde en versterking van het zorgprofiel van de locatie. Relatief beperkte bezoekersstromen en stabiele bezetting.	Mogelijk lage verkeersintensiteit, rustige en groene omgeving ondersteunt het welzijn van bewoners; beperkte ruimtelijke en ecologische impact bij kleinschalige opzet.  Kritische noot; het vergt wel 24/7 bereikbaarheid voor zorgpersoneel en bezoekers.
Parenthouses (optioneel aanvullend)	Tijdelijke woonoplossing bij maatschappelijke vraag.	Alleen indien verkeersimpact beheersbaar.

## 5. Uitgangspunten

Vanuit de hiervoor genoemde aandachtspunten en functies kan een set uitgangspunten opgesteld worden waar een initiatief/ plan verder mee uitgewerkt kan worden om tot een concreet ontwerp te komen voor deze locatie. Er zijn mogelijkheden maar het vraagt dus om een goede uitwerking, waar kwaliteit en verbetering van de natuur in de directe omgeving centraal staan.

### Natuur

- Behoud en verbetering van de bestaande natuur (ecologie, biodiversiteit);
- Inpassing van de faunapassage op het perceel.

### Bebouwing

- Bebouwing in de vorm van woningen;
- Bij renovatie en/ of nieuwbouw kan bebouwing alleen in het al bestaande bouwvlak;
- Het toevoegen van bebouwing mag geen nadelig effect hebben op de direct aangrenzende natuur;
- Bebouwing moet duurzaam en circulair zijn;
- Versnipperde bebouwing voorkomen, bijgebouwen zoals bergingen, installatieruimtes, inpandig oplossen.

### Recreatie

- Recreatie mag geen gemotoriseerd vervoer aantrekken in het gebied;
- Recreatie is mogelijk bijv. meerdere belevenispaden.

### Doelgroep

- Een doelgroep die niet afhankelijk is van voorzieningen in de directe omgeving;

### Mobiliteit

- Geen toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige functie kantoor.

## 6. Conclusie

Een combinatie van wonen met zorg, recreatie en natuurbesteding lijkt het meest voorstelbaar voor deze locatie. Dit sluit goed aan bij de doelen en ambities van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het in balans brengen van wonen met zorg, recreëren en natuur is daarbij essentieel. De unieke ligging binnen het Natuur Netwerk Brabant vraagt om een aanpak waarin ecologie en leefbaarheid elkaar versterken.

Voor de bebouwing geldt dat zowel transformatie van het bestaande pand als nieuwbouw tot de mogelijkheden behoort. Hierbij blijven de aantallen (zorg-)woningen echter beperkt, zodat de impact op de natuur minimaal blijft.

Het is van cruciaal belang dat bebouwing uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak wordt gerealiseerd, of uitgebreid wordt op een klein deel van het perceel waar geen NNB op van toepassing is. Zowel bij transformatie als nieuwbouw moet de natuur in de directe omgeving worden beschermd en, waar mogelijk, versterkt.

Het combineren van de functies wonen met zorg, recreëren en natuurbehoud vereist zorgvuldig onderzoek en uitwerking. Hierbij dienen de uitgangspunten zoals behoud van biodiversiteit, beperking van verkeersbewegingen en versterking van recreatieve kwaliteiten centraal te staan.