RELAND
locatieontwikkeling



Bestemmingsplan

‘Mierloseweg 28-38 Geldrop’

Gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1771.BPMierloseweg2838-VA01

www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan: Mierloseweg 28-38 Geldrop

Rapportnummer: 2021.2145

Status: Vastgesteld

Datum: 6 mei 2024

Projectlocatie

Mierloseweg 28-38

5666 KA Geldrop

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56
5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 - 043 1949

E-mail

info@reland.nl

© mei 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Plangebied 5
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel 7
2.1 Inleiding 7
2.2 Gebiedsprofiel 7
2.3 Huidige situatie 8
2.4 Bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' 10
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie 12
3.1 Inleiding 12
3.2 Ontwikkeling 12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader 14
4.1 Inleiding 14
4.2 Rijksbeleid 14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 14
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling 15
4.3 Provinciaal beleid 15
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 15
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 16
4.4 Gemeentelijk beleid 19
4.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 19
4.4.2 Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 20
4.4.3 Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo 21
4.4.4 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst' 22
4.4.5 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 d.d. 28 oktober 2019 24
4.4.6 Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022 25
4.4.7 Parkeervisie en Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo 25
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten 27
5.1 Milieu 27
5.1.1 M.e.r. plicht 27
5.1.2 Bodem 31
5.1.3 Lucht 32

5.1.4 Geur 33
5.1.5 Geluid 34
5.1.6 Externe veiligheid 35
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering 39
5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen 41
5.2 Water 41
5.2.1 Nieuwe ontwikkelingen 42
5.2.2 Waterparagraaf 42
5.3 Natuur 44
5.3.1 Gebiedsbescherming 44
5.3.2 Soortenbescherming 46
5.4 Archeologie 46
5.5 Landschap en cultuurhistorie 48
5.6 Verkeer en parkeren 48
5.6.1 Mobiliteit 49
5.6.2 Parkeren 49
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid 52
6.1 Economische uitvoerbaarheid 52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52

BIJLAGEN

Bijlage I Plattegronden
Bijlage II Ladderonderbouwing
Bijlage III Vooronderzoek Bodem
Bijlage IV Verkennend bodemonderzoek
Bijlage V Akoestisch onderzoek
Bijlage VI Rapportage AERIUS-berekening
Bijlage VII Rapportage AERIUS-berekening gecombineerde ontwikkeling
Bijlage VIII Quickscan flora en fauna
Bijlage IX Archeologisch onderzoek
Bijlage X Verslag omgevingsdialoog
Bijlage XI Bezonningsstudie
Bijlage XII Nota van zienswijzen
Bijlage XIII Inkijkstudie
Bijlage XIV Beeldkwaliteitsplan
Bijlage XV Aanvullende bezonningsstudie t.o.v. overzijde Mierloseweg
Bijlage XVI Aanvullende bezonningsstudie t.o.v. Mierloseweg 22-26

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Mierloseweg 28-38 in Geldrop zijn meerdere woningen en bedrijfspanden gelegen. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande panden te slopen en een nieuw appartementencomplex bestaande uit maximaal 81 woningen te realiseren. Daarnaast zal onder het appartementencomplex een verdiepte parkeergarage aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' van de gemeente Geldrop-Mierlo is het planvoornemen van de initiatiefnemer echter niet rechtstreeks toegestaan.

Het plangebied is gelegen op het huidige bedrijventerrein 'De Bleekvelden'. De gemeente Geldrop heeft het voornemen om dit bedrijventerrein te transformeren naar woongebied. Ten aanzien van deze ontwikkeling is de 'Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022' opgesteld (zie paragraaf 4.4.3). Onderhavige locatie maakt conform deze ruimtelijke visie deel uit van deze transformatie.

Om de wensen te kunnen realiseren dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig plan is om de realisatie van maximaal 81 appartementen en een parkeergarage binnen een nieuw te bouwen pand ter plaatse van Mierloseweg 28-38 te Geldrop mogelijk te maken.

1.3 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) is aan de oostkant van het centrum van Geldrop gelegen. Het plangebied is binnen de percelen gelegen die bekend staan als kadastrale gemeente Geldrop, sectie F, nummers 2095, 2428, 2344, 2345 en 2580 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.700 m^2.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben

op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.



Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied geel omkaderd.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het is van belang om te kijken of de beoogde ontwikkeling passend is binnen de functies in de omgeving. De ontwikkeling mag geen belemmering vormen voor de omgeving en ter plaatse van de beoogde woonbestemming dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen aan de Mierloseweg 28-38. Gezien de ligging nabij het centrum van Geldrop zijn er in de omgeving verschillende functies aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied in zuidwestelijke richting zijn twee woningen aanwezig. Aan de andere zijde grenst het plangebied aan het kantoorpand aan de Mierloseweg 40. In zuidelijke richting zijn een bouwmarkt en een sportschool aanwezig. Ten oosten van het plangebied zijn, in de voormalige gemeentewerf, enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. Iets verderop ten oosten van het plangebied zijn met name woningen gevestigd. Ten noorden van het plangebied, aan de andere kant van de Mierloseweg, is de wijk ‘Braakhuizen-Zuid’ gelegen. Deze wijk bestaat met name uit woningen. Ten westen van de planlocatie, op een afstand van 300 meter, bevindt zich kasteel Geldrop met bijbehorend park. Ten zuidwesten van het plangebied is het centrum van Geldrop gelegen. Tussen het centrum en de planlocatie stroomt de Kleine Dommel, deze wordt omgeven door een strook groen. De Mierloseweg, waaraan de planlocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van de doorgaande route Mierlo – Geldrop – Eindhoven.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ambitie het gebied Bleekvelden te transformeren naar een woongebied. Op dit moment zijn er concrete plannen om de sportschool aan De Bleekvelden 26 en het kantoorpand aan Mierloseweg 40 te transformeren naar woningen. Ter plaatse van de voormalige gemeentewerf zijn woningen in aanbouw. In figuur 2 is de functionele structuur rondom het plangebied (met rood omcirkeld) weergegeven. Hierop zijn ook de beoogde functiewijzigingen van bestaande bedrijfs-/kantoorpanden weergegeven.



Figuur 2: Functionele structuur rondom het plangebied (met rood omcirkeld)

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er op de planlocatie reeds twee woningen, een kantoorgebouw en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig (figuur 3 en 4). Het resterende deel van het perceel is ingericht als tuin, parkeerplaatsen en verharding. Het plangebied wordt aan de voorzijde ontsloten door de wegen Mierloseweg, en aan de achterzijde door de weg De Bleekvelden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het kantoorpand aan de Mierloseweg 40. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de woningen aan de Mierlosweg 24 en 26.



Figuur 5: Plangebied gezien vanaf Mierloseweg 38

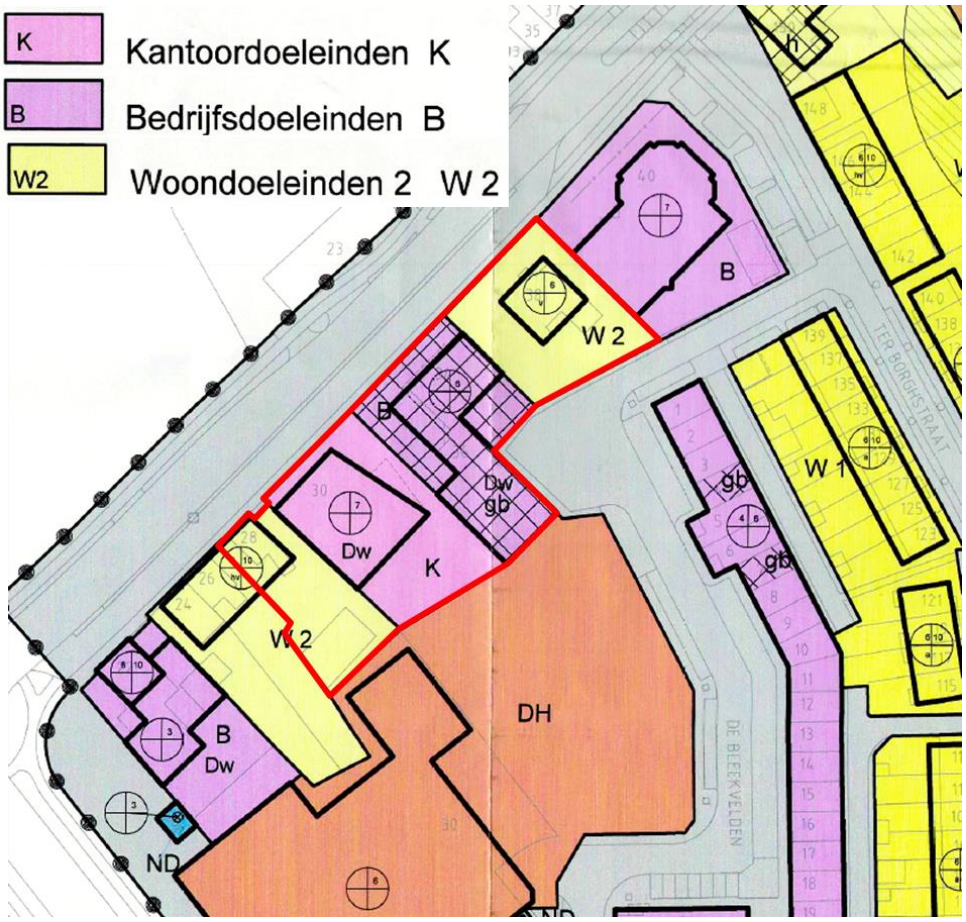


Figuur 4: Plangebied gezien vanaf de Mierloseweg 28

2.4 Bestemmingsplan ‘Woongebieden Zuid Oost Geldrop’

Voor het plangebied is het bestemmingsplan ‘Woongebieden Zuid Oost Geldrop’ zoals vastgesteld op 3 maart 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’, ‘Kantoordoeleinden’ en ‘Woondoeleinden 2’ en is er een bouwvlak opgenomen (figuur 5). Daarnaast zijn er verschillende aanduidingen opgenomen:

- Mierloseweg 38: maatvoering: ‘maximale nokhoogte 6 meter’
  woningtypologie: ‘vrijstaande woningen’
- Mierloseweg 34-36: maatvoering: ‘maximale nokhoogte 6 meter’
  afwijkende functie toegestaan: ‘garagebedrijf’
  ‘dienstwoning toegestaan’
- Mierloseweg 30: maatvoering: ‘maximale nokhoogte 7 meter’
  ‘dienstwoning toegestaan’
- Mierloseweg 28 maatvoering: ‘maximale goothoogte 6 meter’
  maatvoering: ‘maximale nokhoogte 10 meter’
  woningtypologie: ‘halfvrijstaande en/of geschakelde woningen en/of vrijstaande woningen toegestaan.



Figuur 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken waardoor een separate bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

Tevens zijn de bestemmingsplannen ‘Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo’ (vastgesteld 17-06-2019) en ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo’ (vastgesteld 02-03-2020) van toepassing op het plangebied.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

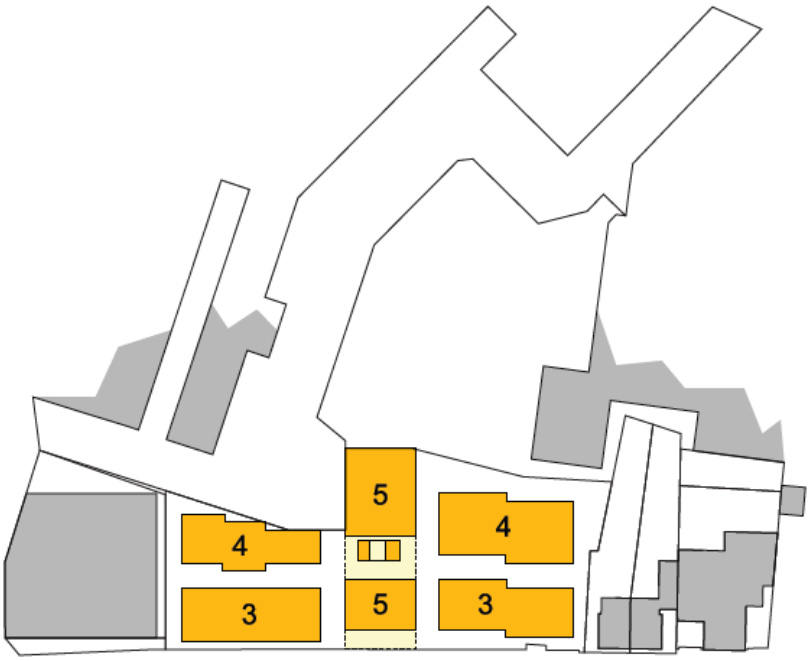
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing aan de Mierloseweg 28-38 te slopen en op deze locatie een appartementencomplex te realiseren. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de beoogde transformatie van het bedrijventerrein ‘De Bleekvelden’ naar woongebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden de bestemmingen ‘Bedrijfsdoeleinden’, ‘Kantoordoeleinden’ en ‘Woondoeleinden 2’ gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’.

In totaal worden er maximaal 81 appartementen gerealiseerd. Daarnaast zal onder het appartementencomplex een verdiepte parkeergarage met 74 parkeerplaatsen aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. De bebouwing wordt verdeeld over verschillende bouwblokken met verschillende bouwhoogten. Middels loopbruggen zijn de bouwblokken met elkaar verbonden. De bouwblokken zijn alzijdig benaderbaar. De entrees zijn overwegend in het tussengebied gesitueerd. In figuur 6 is de beoogde situering en hoogte van de bouwblokken weergegeven.

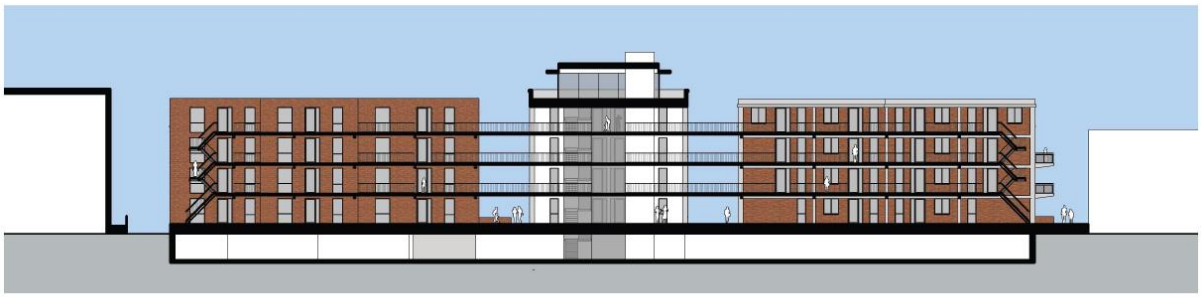


Figuur 7: Beoogde situering van de bouwblokken met het aantal bouwlagen

Ten behoeve van de nieuwbouw is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het uiteindelijke ontwerp van de nieuwbouw zal conform het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage XIV, worden vormgegeven. Figuren 7 en 8 geven een indicatieve weergave van het ontwerp van het complex. Voor de gedetailleerde plattegronden wordt verwezen naar bijlage I.



voorgevels de Bleekvelden



achtergevels de Bleekvelden

Figuur 7: Voorlopig ontwerp bouwblokken aan De Bleekvelden



voorgevels Mierloseweg



achtergevels Mierloseweg

Figuur 8: Voorlopig ontwerp van de beoogde bouwblokken aan de Mierloseweg

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om Nederland verder te ontwikkelen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de sloop van de verouderde bedrijfsgebouwen en de stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe appartementencomplex bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro voorziet derhalve in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' is de beoogde ontwikkeling aan de Mierloseweg 28-38 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' (vastgesteld 03-03-2008) zijn op de planlocatie de enkelbestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Kantoordoeleinden' en 'Woondoeleinden' van kracht. Binnen de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Kantoordoeleinden' is wonen niet toegestaan. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en is het uitgangspunt dat niet méér dan 81 appartementen mogelijk gemaakt zullen worden.

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 81 appartementen aan de Mierloseweg 28-38 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:
"Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?"

In de laddertoets, opgenomen in bijlage II van dit bestemmingsplan, wordt uitgebreid ingegaan op de behoefteonderbouwing. In deze paragraaf is uitsluitend de eindconclusie opgenomen.

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijven', 'Wonen' en 'Kantoren' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied. Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De

Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

In dit geval betreft de locatie aan de Mierloseweg een reeds bebouwd gebied in de kern van Geldrop. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er zal een nieuw pand worden gerealiseerd. Gezien het gewenste pand wordt gerealiseerd op percelen die in de huidige situatie reeds bebouwd zijn, kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is de locatie gelegen tussen bebouwde percelen, waardoor dit een inbreidingsontwikkeling betreft en geen uitbreiding van de kern plaatsvindt. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en op 21 maart 2023 is deze geconsolideerd. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en deze vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn, net als in de structuurvisie, verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Het plangebied is gelegen binnen het ‘Stedelijk gebied’ en de structuur ‘concentratiegebied’ (figuur 9). Ook geldt het werkingsgebied ‘Norm wateroverlast stedelijk gebied’ ter plaatse van het plangebied. In artikel 3.42 zijn de regels opgenomen waaraan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen.



Figuur 9. Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Plangebied wit omcirkeld.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1
Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen en dat ligt binnen Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met onderhavige ontwikkeling worden een aantal verouderde bedrijfsgebouwen die op een bedrijventerrein gelegen zijn, getransformeerd naar een appartementencomplex. Daarnaast maken twee burgerwoningen deel uit van de transformatie. In de beoogde situatie, zoals geschetst in de 'Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022' (paragraaf 4.4.3) is veel ruimte voor groen, de ontwikkeling draagt hiermee bij aan het realiseren van een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Tevens draagt de ontwikkeling op deze wijze bij aan het tegen gaan van hittestress. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een verouderd stedelijk gebied en gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het nieuwe pand wordt conform de moderne bouwstandaarden gebouwd, het gebruik en de opwek van duurzame energie maakt hier ook deel van uit. Daarnaast voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid van fietsen waardoor duurzame mobiliteit wordt aangemoedigd. Zodoende voldoet het plan aan de voorwaarden uit lid 2 van artikel 3.42, er is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Artikel 4.2 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft de norm voor wateroverlast stedelijk gebied aan. De initiatiefnemer dient te onderbouwen dat aan deze norm wordt voldaan (zie paragraaf 5.2). Aangezien het plan aan de gestelde bergingseis voldoet, vormt dit aspect geen belemmering.

Artikel 4.2 norm wateroverlast stedelijk gebied
Lid 1.
Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Lid 2.
De norm, bedoeld in het eerste lid, betreft een inspanningsverplichting.

Met onderhavige ontwikkeling kan worden voldaan aan het gestelde binnen artikel 3.42 en 4.2 waardoor de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering vormt voor het initiatief.

Tot slot is voor de volledigheid beoordeeld of de ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant die op dit moment in ontwerp ter inzage ligt. Conform de kaart 'Instructieregels voor gemeenten: basiskaart' maakt het plangebied onderdeel uit van stedelijk gebied. In artikel 4.55 zijn de regels voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling weergegeven.

Artikel 4.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1
een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen wijst daarvoor de locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2
Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in het geval dat:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd;
- zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden, wordt bevorderd;
- optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- wordt bij gedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Dat betekent dus dat het artikel inhoudelijk overeenkomt met het gestelde in artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden uit artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waardoor deze ook voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4.55 van de (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

Op 6 februari 2023 is de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo vastgesteld. De omgevingsvisie vormt het integrale beleidsdocument onder de Omgevingswet, dat de ambities vastlegt ten aanzien van de fysieke leefomgeving. De gemeente wil de toekomst van Geldrop-Mierlo zoveel mogelijk gezamenlijk met de inwoners, belanghebbenden en ketenpartners vormgeven. De omgevingsvisie is daarom in meerdere fases tot stand gekomen, waarbij de tussentijdse resultaten zijn gedeeld.

De gemeente heeft de ambitie om zich in de toekomst door te ontwikkelen als groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid. Om dit te bereiken zijn er zes speerpunten uitgewerkt:

1. Duurzaam verbonden in de regio
2. Doorlopend groen
3. Een stralend middelpunt
4. Naar groene sociale wijken
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Versterken economische kracht

Voor wat betreft woningbouw heeft de gemeente het voornemen om via de woningbouwimpuls te zorgen voor een centrum-woonmilieu. De gemeente wil met 800 woningen in en rond het centrum een impuls geven aan de woningbouw in Geldrop. De gemeente heeft hiervoor subsidie ontvangen van het Rijk (woningbouwimpuls). Hiertoe zijn allerlei locaties geïnventariseerd waar door middel van herstructurering en nieuwbouw een grotere woningdichtheid kan worden bereikt. De locatie Bleekvelden/Mierloseweg is één van de deelgebieden binnen deze Centrumimpuls. Met

deze woningbouw wil de gemeente Geldrop-Mierlo een aanbod creëren voor kleine huishoudens in de gemeente, maar ook voor inwoners uit de regio, die een centrum-woonmilieu willen combineren met een dorpse gemoedelijkheid en een groene woonomgeving. Met de doorstroming van ouderen ontstaat tegelijk een extra aanbod voor gezinnen in de woningmarkt. Met de bouw van extra woningen wordt het centrum, meer dan nu, naast een winkelgebied ook een verblijfsgebied en ontstaan extra kansen voor andere voorzieningen.

Voorliggend initiatief, waarbij onder andere verouderd bedrijfsvastgoed op een locatie nabij het centrum van Geldrop in herontwikkeling wordt gebracht ten behoeve van de realisatie van maximaal 81 levensloopbestendige appartementen, draagt daarmee bij aan het streven naar een stralend middelpunt in Geldrop (centrumontwikkeling), zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

4.4.2 Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

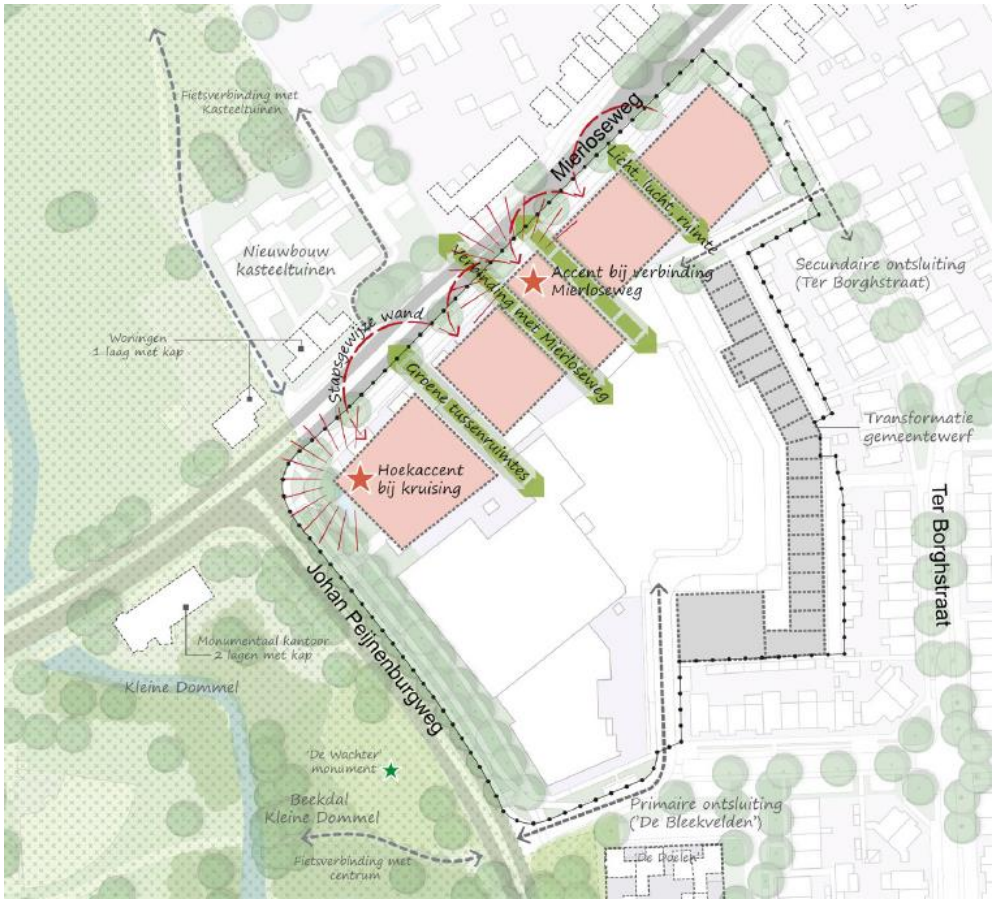
Op 11 oktober 2022 is de Ruimtelijke visie Bleekvelden vastgesteld. Deze visie bevat enkele globale stedenbouwkundige uitgangspunten waar onderhavig initiatief rekening mee dient te houden. In de ruimtelijke visie zijn de volgende basisprincipes opgesteld:

- De doorgaande wegen Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg worden begeleid door kwalitatieve wanden. Naast een duidelijke begeleiding van de wegen oriënteren de wanden zich naar de omgeving zodat er kwalitatieve voorkanten ontstaan. Openingen met doorsteken zorgen voor licht, lucht en ruimte in deze wanden. De bouwblokken creëren een luwe binnenruimte.
- De gemeentewerf en de ‘achterzijde’ van de bouwblokken begrenzen de centrale luwe binnenruimte. Ook aan deze zijden van de bouwblokken zijn de gevels van hoge kwaliteit en is de oriëntatie gericht op de openbare ruimte.
- De basisbouwhoogte is 3 tot 4 bouwlagen (exclusief parkeerkelder). Op tactische locaties nabij doorgangen, verbindingen of hoeken bieden (hoogte)-accenten in de bebouwing extra oriëntatie doordat zichtlijnen beëindigd of gestuurd worden.
- De luwe binnenruimte krijgt een groene en natuurlijke inrichting, waardoor er een kwalitatieve verblijfsruimte ontstaat. Tevens zorgt de ruimte voor een prettige oriëntatie vanuit aangrenzende woningen. Een andere belangrijke functie van de binnenruimte is de klimaatadaptieve werking door middel van verkoeling en afwatering.
- De primaire ontsluiting van de nieuwe woonwijk De Bleekvelden loopt via de weg De Bleekvelden. Via de oostzijde is het plangebied eveneens bereikbaar vanaf de Ter Borghstraat.

De transformatie van de Bleekvelden biedt de kans om het rommelige beeld aan de Mierloseweg om te vormen tot een kwalitatieve wand (figuur 10). In contrast met de huidige situatie kan er een samenhangend geheel verwezenlijkt worden. De ligging aan de drukke doorgaande route leent zich voor forsere wand welke de infrastructuur zal begeleiden. Belangrijk uitgangspunt is dat het geen dichte aaneengesloten wand is. Een stapsgewijze wand met lichte verspringingen in de rooilijn en tussenruimten tussen de panden zorgt voor een passende aansluiting op de bestaande lintbebouwing aan de Mierloseweg.

In de wand aan de Mierloseweg is een accent gewenst, dit zorgt voor een markering bij de verbinding naar de Bleekvelden. Een accent kan bestaan uit een verbijzondering in architectuur of een hoger bouwvolume. Een hoogte van maximaal 5 bouwlagen is voor voorgenoemde accenten geschikt. Hierbij wordt aan de Mierloseweg de 5e bouwlaag vormgegeven in de vorm van een terugliggende laag (setback).

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een appartementencomplex aan de Mierloseweg 28-38. Het complex bestaat uit verschillende bouwblokken, met verschillende bouwhoogten, variërend van 3 tot 5 bouwlagen. De 5^{e} bouwlaag fungeert als accent zoals omschreven in bovenstaande alinea. Tussen de verschillende bouwblokken is ruimte voor een groene invulling van het plangebied en het doorlaten van licht lucht en ruimte.



Figuur 10: Ruimtelijke visie voor de herontwikkeling van De Bleekvelden langs de Mierloseweg

4.4.3 Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo

Uit de economische visie van 2013 is gebleken dat het noodzakelijk is om de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de gemeente Geldrop-Mierlo te onderzoeken en te verbeteren. Ondernemers hebben samen met de gemeente geconstateerd dat op bedrijventerreinen winst te behalen is. Daarom heeft de gemeente de huidige staat van bedrijventerreinen laten onderzoeken en hierover een advies laten uitbrengen. De in de gemeente aanwezige bedrijventerreinen zijn getypeerd en er is in kaart gebracht wat de mogelijkheden en vervolgstappen voor de afzonderlijke bedrijventerrein zijn.

Bleekvelden

Uit de bedrijventerreinstrategie blijkt dat het bedrijventerrein Bleekvelden complex is omdat sprake is van verschillende delen. De ontwikkeling van de zone langs de Mierloseweg moet worden gestimuleerd. Vanwege de slechte staat van (het overgrote deel van) de panden ligt sloop meer dan voor de hand. Herontwikkeling naar woningbouw is aannemelijk.

Onderhavige ontwikkeling, waarbij onder andere verouderd bedrijfsvastgoed wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwbouwwoningen, is passend binnen de 'Bedrijvenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo'.

4.4.4 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot waardoor flinke woningtekorten ontstaan. De gemeenten in de SGE-regio hebben de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen. Prognoses, ontwikkelingen en informatie hebben samen met de versnellings- en verstedelijkingsopgave, geleid tot een actualisatie van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen: Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'.

In het afsprakenkader is ook vastgelegd dat iedere woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de 'Brainport Principes'. Deze kwalitatieve uitgangspunten moeten ervoor zorgen dat het woonklimaat in de regio wordt versterkt. De 'Brainport Principes' zijn:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Vraaggericht ontwikkelen;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus (wauw-factor);
6. Benutting van regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Toetsing van de 'Brainport Principes'

Koesteren van identiteit

Met dit principe wordt beoogd dat iedere inwoner van een nieuwe wijk, of zelfs iedere inwoner van de Brainport-regio, trots is op de nieuwe wijken. Als vertrekpunt wordt gekozen om te bouwen met de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de bijzondere plek waar je woont. Dit kunnen zowel fysieke als sociale structuren zijn.

Met onderhavige ontwikkeling wordt beoogd om het rommelige beeld langs de Mierloseweg om te vormen tot een kwalitatieve wand. Een belangrijk uitganspunt hierbij is dat de nieuwe bebouwing niet bestaat uit een geheel. Een stapsgewijze wand met tussenruimten tussen de panden zorgt voor een goede verbinding met De Bleekvelden. Daarnaast zorgen de doorsteken voor voldoende licht, lucht, ruimte en een groene inrichting. Daarnaast wordt een kwalitatieve, geluidsluwe buitenruimte gerealiseerd. Deze fysieke elementen zorgen voor een bijzondere woonomgeving. Daarnaast kan de kwalitatieve buitenruimte zorgen voor het ontstaan van nieuwe sociale structuren.

Ruimte voor innovatie

Het vooroplopen in techniek van de hele Brainportregio hoort een uitwerking te krijgen in de gebouwde omgeving. Het plan omarmt nieuwe gebouwtechnieken om te komen

tot een beter woonklimaat: gezond wonen. Ook aan de minder technologische kant wordt rekening gehouden met duurzame elementen zoals het realiseren van een natuur-inclusieve buitenruimte die tevens dient voor verkoeling (klimaatadaptieve werking) en afwatering.

Invloed voor bewoners
Ter voorbereiding van het doorlopen van onderhavige procedure vindt de gemeente Geldrop-Mierlo het belangrijk om de plannen eerst te delen met de omwonenden en hun reacties indien mogelijk mee te nemen in verdere uitwerking van de plannen. Dit is gebeurd tijdens een bewonersbijeenkomst welke is gehouden op 21 maart 2023. Er is een rapportage opgesteld van het omgevingsdialoog en hier wordt in paragraaf 6.2 verder op ingegaan.

Vraaggericht ontwikkelen
De woningen moeten passen bij de vraag. Het gaat hier met name om kwalitatieve aspecten zoals de omvang van de woning, woningtypologie en de betaalbaarheid. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van grotendeels betaalbare koopappartementen. Uit de laddertoets blijkt dat dit type woningen aansluit bij de huidige hoge vraag naar kleinere woningen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor uiteenlopende doelgroepen, van jong tot oud.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus
Een aantrekkelijke woonomgeving kan worden gecreëerd door een publieke ruimte die faciliteert en adaptief is. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor ondernemerschap en ontmoeting, rust en ruimte. Daarnaast wordt een aantrekkelijke woonomgeving gecreëerd door een samenhangende beeldkwaliteit, aantrekkelijke woonmilieus, passende voorzieningen en goede bereikbaarheid.

Het plan maakt deel uit van de beoogde algehele transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar een woongebied. Voor deze transformatie is een ruimtelijke visie opgesteld. In paragraaf 4.4.2 is uiteengezet dat het initiatief passend is in deze visie. Het grotere alomvattende ontwikkelplan voorziet in de realisatie van een publieke buitenruimte waar ruimte is voor rust en ruimte. Voor de bereikbaarheid wordt gekozen voor een hoofdontsluiting via De Bleekvelden. Daarnaast zijn er binnen 500 meter van het plangebied meerdere bushaltes aanwezig. Het centrum van Geldrop is vanuit het plangebied goed bereikbaar. Hier zijn voorzieningen voor uiteenlopende doelgroepen te vinden. Met deze ruimtelijke visie wordt de ruimtelijke samenhang binnen de nieuwe wijk geborgd.

Benutting regionaal schaalniveau
Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van ‘best of both worlds’. Om dit doel te bereiken is een goede bereikbaarheid van het plangebied en van voorzieningen van belang. Het plangebied is goed bereikbaar met eigen vervoer. Er is voldoende parkeergelegenheid voor zowel fietsen als auto’s. Daarnaast zijn er op korte afstand van het plangebied meerdere bushaltes aanwezig.

Gezonde verstedelijking
Een gezonde leefomgeving is voorwaardelijk om fijn te kunnen wonen. Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd,

wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van licht, lucht en ruimte tussen de bebouwing. Daarnaast wordt de buitenruimte binnen het plangebied groen ingericht. Dit zorgt voor een omgeving waar hittestress wordt tegengegaan en waar hemelwater wordt vastgehouden wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de 'Brainport Principes' en voldoet daarmee aan de kwalitatieve uitgangspunten die ervoor moeten zorgen dat het woonklimaat in de omgeving wordt versterkt.

4.4.5 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 d.d. 28 oktober 2019

De Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het thema 'wonen' van de gemeente, de ambities die daarbij gekoesterd worden en de gewenste beleidskaders om de ambities waar te kunnen maken. De woonvisie is een weerspiegeling van wat voor gemeente Geldrop-Mierlo wil zijn en speelt in op de woningmarkt en brede volkshuisvestelijke vraagstukken, zowel op korte als op langere termijn. Het laat zien welke vraagstukken prioriteit krijgen in de gemeente tot 2028. Het biedt de basis voor het aanbod van de woningcorporaties en daarmee ook voor de jaarlijkse prestatieafspraken die gemaakt worden.

Uit de woonvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo blijkt dat er een toenemende vraag naar kleinere en nultredenwoningen vanuit jongeren, starters en senioren bestaat, waardoor de bestaande voorraad sterk onder druk wordt gezet. De behoefte aan meer van dit soort type woningen in Geldrop-Mierlo is groot en het gebrek aan voldoende opties zorgt voor een rem op de doorstroming in Geldrop-Mierlo. Behalve grondgebonden woningen kunnen appartementen hier een grote rol in spelen. Het toevoegen van appartementen aan de woningvoorraad wordt door de gemeente dan ook als een kans gezien om de doorstroming verder te stimuleren. Onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente.

Vanuit de gemeente worden er echter wel een aantal voorwaarden gesteld. Zowel in Geldrop als in Mierlo is de bouw van appartementen mogelijk, mits het past in de stedenbouwkundige context van de omgeving. De prijsklasse en ligging dienen passend te zijn voor de beoogde doelgroep en er is sprake van hoogwaardige kwaliteit, met inachtneming van de geldende parkeernorm en een juiste vorm van ontsluiting. De gewenste typologie betreft een nultredenappartement waarbij de entree zonder traptrede(n) te bereiken is. Het appartement dient minimaal over 2 kamers te beschikken met aparte sanitair. Hoogwaardige kwaliteit wil zeggen: een upgrade voor de wijk wat betreft uitstraling, duurzaamheid, de te bedienen doelgroep en prijsklasse. Het appartement dient een minimum netto woonoppervlakte te hebben van minimaal 55 m^2.

De doelgroep van de appartementen die in onderhavig planvoornemen worden gerealiseerd betreft een mix van starters en senioren. De beoogde appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van ongeveer 60 m² tot ruim 100 m² en hebben een variatie in 2-kamer en 3-kamer appartementen. De appartementen op zowel de begane grond als op de verdiepingen worden uitgevoerd als nultredenwoningen. De appartementen op de verdiepingen zijn te bereiken via een lift.

Tot slot is bij het ontwerp rekening gehouden met de stedenbouwkundige context van de omgeving en de opgestelde ruimtelijke visie (paragraaf 4.4.3), wordt een hoogwaardige kwaliteit nagestreefd en wordt voldaan aan de geldende parkeernorm (zie paragraaf 5.6.1). Onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente.

4.4.6 Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Geldrop-Mierlo vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

In de doelgroepenverordening zijn de prijsgrenzen voor aanvangshuren voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen en de prijsgrenzen voor initiële koopprijzen sociale koopwoningen opgenomen. Tevens worden de verschillende doelgroepen voor bepaalde woningen uiteengezet.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 81 appartementen. Dit betreffen grotendeels betaalbare koopappartementen. Voor de initiële koopprijzen zal worden aangesloten bij de prijzen uit de doelgroepenverordening.

4.4.7 Parkeervisie en Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo is sterk in ontwikkeling. Het toevoegen van een groot aantal woningen in en rondom het centrum heeft consequenties op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid. Hierbij geldt dat het parkeren en stallen van auto en fiets een belangrijk onderwerp is om beide gemeentelijke kernen bereikbaar te maken en te houden. Deze visie schetst de kaders hoe dit parkeren in de toekomst goed kan worden geregeld.

Het sturen van de juiste parkeerder op de juiste plek onder de juiste condities benadert Geldrop-Mierlo op de volgende wijze:

- De doelgroepenbenadering (onderscheid tussen bewoners, werknemers, ondernemers, bezoekers van bewoners en kort- en lang parkerende bezoekers van voorzieningen). Helder zicht op wie waarom moet kunnen parkeren op welke momenten is cruciaal en leidend voor alles waarop beleid wordt gebaseerd.
- De 4B benadering. Voor iedere maatregel geldt dat deze zo efficiënt mogelijk wordt ingezet. Daarmee worden tijd en kosten bespaard. Allereerst wordt gezocht naar mogelijkheden om het parkeergedrag te beïnvloeden, om vervolgens de aanwezige parkeercapaciteit zo goed mogelijk te benutten in plaats en tijd. Waar nodig reguleert de gemeente het parkeren door het te beprijzen en pas in de allerlaatste plaats – als eerdere oplossingen geen soelaas bieden – zal de gemeente extra parkeercapaciteit realiseren, waar nodig door deze te bouwen. In een vroegtijdig stadium worden daarbij de doelgroepen betrokken.

Hierbij zijn de volgende visiepunten van kracht:

1. Geen uitbreiding van straatparkeercapaciteit kernwinkelgebied;

2. Terughoudendheid bij nieuwe parkeerrechten in de openbare ruimte;
3. Nieuwbouw en parkeren: inzet op beperkt autobezit en -gebruik;
4. Overloopgebieden beschermen;
5. Geldrop-Mierlo geeft voorrang aan fietsparkeren;
6. Inclusief voor iedereen;
7. Geclusterd parkeren op afstand.

Onderhavige ontwikkeling voorziet (grotendeels) in haar eigen parkeerbehoefte, zowel op het gebeid van auto- als fietsparkeren. Er wordt tevens gebruik gemaakt van een deelauto-concept. Zodoende wordt ingezet op beperking van het autobezit van de bewoners van het pand. Onderhavige ontwikkeling is zodoende in lijn met het gestelde beleid in de Parkeervisie. De Nota Parkeernormen vormt de juridische uitwerking van het beleid uit de Parkeervisie. In de Nota Parkeernormen zijn de parkeernormen opgenomen waaraan een ruimtelijk plan moet worden getoetst. In paragraaf 5.6.2 is uiteengezet dat onderhavige ontwikkeling aan de gestelde normen voldoet.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling worden maximaal 81 appartementen en een parkeergarage gerealiseerd. De realisatie hiervan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.
Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen en kantoren worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is formeel geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2)

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De voorgestane planontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C ‘Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het

maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd en ligt ver onder de opgenomen drempelwaarden.
Gelet op de aard van de bebouwing, omvang van functies in relatie tot een gevoelig gebied en jurisprudentie, kan de herontwikkeling van de planlocatie Mierloseweg 28-38 aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

M.e.r.-beoordeling
Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.- procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):
1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit

reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	*Toets*
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.366 m². Het project richt zich op de realisatie van maximaal 81 appartementen, op een terrein waar in de huidige situatie enkele bedrijfsgebouwen en grondgebonden woningen aanwezig zijn.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Geluidwegverkeer (zie ook paragraaf 5.1.5): De Mierloseweg in de omgeving van het plangebied is een 50 km/uur-weg. Voor deze weg geldt een onderzoeksplicht op basis van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 5.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geur: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 5.6.1): De appartementen worden ontsloten door de Mierloseweg en De Bleekvelden. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de appartementen.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van appartementen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 5.5): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. Archeologie (zie ook paragraaf 5.5): het archeologisch

	belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.

Plaats van het object	
Criteria	*Toets*
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien, bestemd ten behoeve van 'Bedrijfsdoeleinden', 'Kantoordoeleinden' en 'Woondoeleinden 2'. Onderzoeken wijzen uit dat alle gronden geschikt zijn voor de functie wonen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden) • gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 5.3 'Natuur'. Nee.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	*Toets*
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.3 'Natuur'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.3 'Natuur'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.

Waterwinlocaties. Waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 5.2 ‘Water’.

Conclusie
De uitgevoerde onderzoeken (zie vervolg van dit hoofdstuk) onderbouwen de conclusie dat gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het plangebied en de (directe) omgeving er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Op grond van voorgaande m.e.r.-beoordeling kan het college van B&W besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van een woongebied op de projectlocatie voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies beschreven.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Bij de omzetting van de bedrijfs- en kantoorbestemming naar een woonbestemming is er sprake van een wijziging naar een gevoeligere bestemming waardoor een bodemonderzoek noodzakelijk is in het kader van de planologische procedure. Aangezien er binnen het plangebied verschillende bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is in eerste instantie een vooronderzoek bodem (conform NEN5725) ui9tgevoerd. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten is een strategie voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek opgesteld. De volledige rapportages zijn bijgevoegd als separate bijlage III en IV. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek weergegeven.

In onderhavig rapport zijn vier deellocaties onderzocht:
Deellocatie 1: gehele onderzoekslocatie
Deellocatie 2: stalling auto’s bij autogarage
Deellocatie 3: opslag jerrycans op klinkerverharding
Deellocatie 4: opslag jerrycans op klinkerverharding

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn verspreid over de locatie zintuiglijk bijmengingen met baksteen waargenomen. Ter plaatse van boorpunt 09 zijn in de ondergrond sporen plastic waargenomen.

Deellocatie 1:
Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, lood, zink, minerale olie, PAK en som PCB. De ondergrond is licht verhoogd met lood, zink en PAK. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium.

Deellocatie 2:
Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De ondergrond is licht verhoogd is met lood, zink, minerale olie, som PCB en sterk verhoogd met PAK. De Sterke verhoging met PAK blijkt zich in de laag van 0,5 – 1,75 meter -maaiveld. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium.

Deellocatie 3 en deellocatie 4:
Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond licht verhoogd is met lood, zink en PAK. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en cadmium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het sterk verhoogde gehalte aan PAK in de ondergrond ter plaatse van boring 16 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient vastgesteld te worden of het een lokale puntverhoging betreft van beperkte omvang. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel mogelijk een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat nader onderzoek naar de bodemkwaliteit moet worden uitgevoerd voordat kan worden begonnen met de beoogde herontwikkeling. Dit vormt geen belemmering ten aanzien van de (economische) haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of er op het gebied van de luchtkwaliteit kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Hierbij is gekeken naar de concentraties fijn stof en stikstofdioxide.

	Concentratie stikstofdioxide (NO_2)	**Concentratie fijn stof (PM_{10})**	**Concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$)**
Norm	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3
Concentratie	13,26 µg/m^3	15,07 µg/m^3	8,646 µg/m^3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de maximale normen voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

Daarnaast kunnen ontwikkelingen invloed hebben op de luchtkwaliteit door onder andere een toename in het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie met maximaal 342 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	342
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,17**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11: NIBM-tool

Middels de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit. In figuur 12 is te zien dat de toename ‘niet in betekende mate’ is. Dat wil zeggen dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 12: Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met plangebied wit omcirkeld

Daarom is voor de beoogde locatie gekeken of er inderdaad sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Conform de actuele geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen 0 en 3 ouE/m^3 bedraagt (figuur 12). Op het gebied van geur wordt het woon- en leefklimaat als ‘zeer goed’ beoordeeld. Ten aanzien van geur zijn er dan ook geen belemmeringen.

5.1.5 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai en/of industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de beoogde appartementen.

Wegverkeerslawaai

In dit geval worden er binnen de invloedssfeer van de zoneplichtige wegen Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg, waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt,

nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit akoestisch onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage V.

Ter plaatse van de gevels van complex 1, 2, 3, 4 en 5 wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de geluidbelasting afkomstig van de Mierloseweg inclusief correctie, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Ter plaatse van de gevels van complex 2 bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Johan Peijenburgweg inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 49 dB. Derhalve wordt daar niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Ter plaatse van de gevels van complex 1, 3, 4 en 5 bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Johan Peijenburgweg inclusief correctie van artikel 110g 48 dB of minder. Derhalve wordt daar voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Doormiddel van een gevelweringonderzoek dient bij de appartement complexen 1, 2, 3, 4 en 5 aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Ten aanzien van de buitenruimten van de gebouwen kan verondersteld worden dat er een tamelijk slecht tot slecht en matig tot goede geluidskwaliteit heerst ter hoogte van de buitenverblijven van de gebouwen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai en industrielawaai
Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone(s) van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Een nader akoestisch onderzoek in het kader van de toets aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie
Het geadviseerde gevelweringsonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning ‘Bouwen’. Voor een dergelijk onderzoek zijn verdere bouwkundige gegevens nodig, die geen deel uit maken van deze bestemmingsplan herziening. Het aspect ‘Geluid’ vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico’s vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide

begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verwantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	**Wanneer groepsrisicoverantwoording?**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen[1].

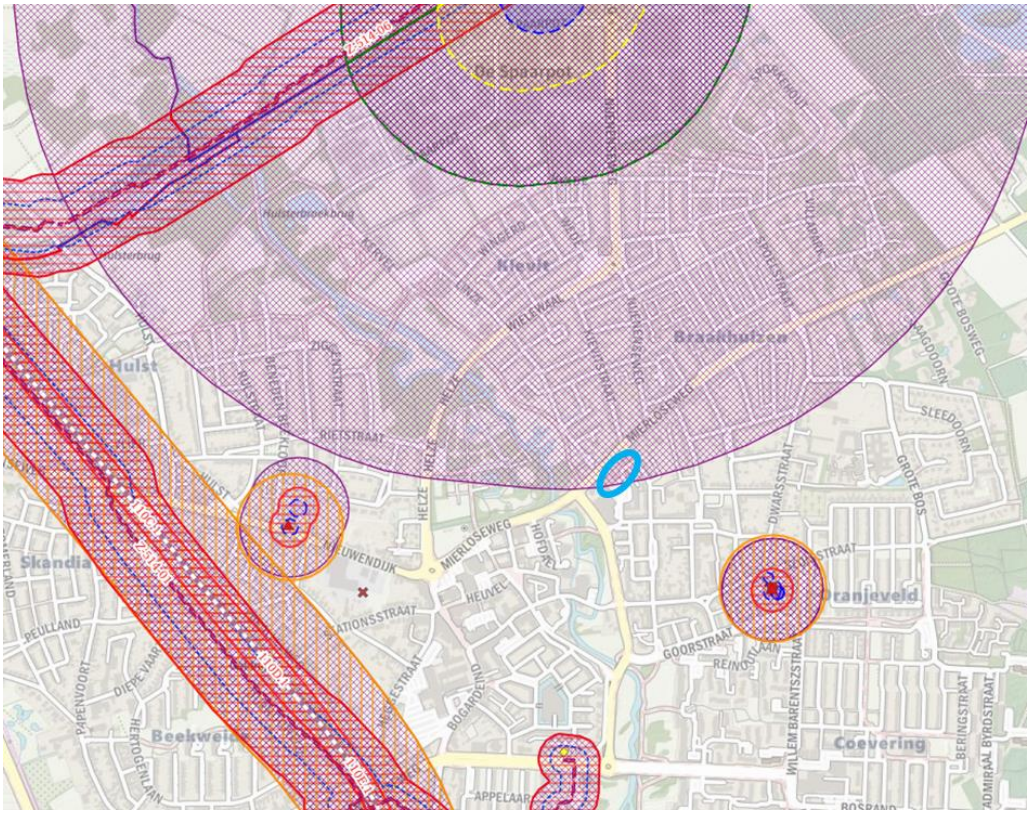
[1] *Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:*
1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.
Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

<u>Toetsing</u>
Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 13 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 13. Uitsnede EV-signaleringskaart met plangebied blauw omcirkeld

Risicovolle inrichtingen
Ten zuidoosten van het plangebied is aan de Sluisstraat 134 een tankstation gelegen. Op het tankstation is een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. De

risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter. De risicocontouren behorende bij het LPG-reservoir en -vulpunt bedragen ten hoogste 25 meter. Gezien de ligging van het plangebied op circa 530 meter van het tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen. Ten aanzien van het vulpunt en het reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied. Deze invloedsgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

Ten zuidwesten van het plangebied is aan de Nieuwendijk 45 een koekfabriek gelegen. Dit betreft een risicovolle inrichting met een ammoniakinstallatie waarbij geen sprake is van een risicocontour waardoor deze inrichting geen belemmering vormt.

Ten westen van het plangebied is aan de Eindhovenseweg 6 een tankstation gelegen. Op het tankstation is een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. De risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter. De risicocontouren behorende bij het LPG-reservoir en -vulpunt bedragen ten hoogste 25 meter. Gezien de ligging van het plangebied op circa 910 meter van het tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen. Ten aanzien van het vulpunt en het reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied. Deze invloedsgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

Ten noorden van het plangebied is aan de Spaarpot 6 het afvalverwerkingsbedrijf Renewi Van Gansewinkel gelegen. Deze inrichting heet een invloedsgebied dat reikt tot een afstand 1555 meter. Aangezien de afstand van de planlocatie tot deze inrichting 1300 meter bedraagt en de locatie daarmee binnen het invloedsgebied gelegen is, dient een beperkte verantwoordingsplicht voor het groepsrisico uitgevoerd te worden.

Risicovol transport over wegen
De Rijksweg A67 ligt op ca. 1700 meter van de planlocatie. Het invloedsgebied bedraagt 4000 meter. Daarmee ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

Risicovol transport over spoorwegen
Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. De afstand van planlocatie tot spoor bedraagt ca. 1100 meter. Het spoor is derhalve niet relevant.

Risicovol transport over water
In de omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport over water plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen
In de directe omgeving zijn geen buisleidingen gelegen waarin gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Beperkte verantwoording groepsrisico
Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden aangesloten bij het standaard advies van de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Deze is onderstaand opgenomen.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties (januari 2020). De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie van gemeente op het standaard advies van de Veiligheidsregio

- Voor een snelle alarmering zijn WAS-palen aanwezig (waarschuwings alarm systeem). Ook kan gebruik gemaakt worden van NL-Alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar. De bluswatervoorziening zal worden getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Zelfredzaamheid

Het betreft de realisatie van nieuwe woningen. Aangenomen kan worden dat de woningen betrokken worden door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.1.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn zowel woonbestemmingen als bedrijvigheid en voorzieningen gelegen. Daarnaast is de locatie gelegen nabij het centrum van Geldrop en aan de ontsluitingsweg Mierloseweg waardoor gesproken kan worden van een gemengd gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden. De richtafstanden zijn reeds met 1 stap verkleind.

Adres	Soort bedrijf	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
De Bleekvelden 1 t/m 21	Bedrijven milieucat. 1 & 2	10 meter	11 meter	Ja
De Bleekvelden 26	Sportcentrum	10 meter	115 meter	Ja
De Bleekvelden 30	Bouwmarkt	10 meter	0 meter	Nee
Mierloseweg 22	Tandtechnisch laboratorium	0 meter	15 meter	Ja
Mierloseweg 52	Rijwielhandel	0 meter	90 meter	Ja
Mierloseweg 54	Garagebedrijf & tankstation, geen LPG	10 meter	110 meter	Ja

Aangezien de beoogde woonbestemming grenst aan de bestemming Detailhandelsdoeleinden uit het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', bedraagt de afstand tussen beide bestemmingsgrenzen 0 meter. Zodoende kan niet worden voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Conform de VNG-publicatie gelden voor bouwmarkten de volgende richtafstanden in gemengd gebied:

- Geur: 0 meter;
- Stof: 0 meter;
- Geluid: 10 meter;
- Gevaar: 10 meter.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of enerzijds het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen niet negatief wordt beïnvloed door de aanwezige bedrijfsactiviteiten en anderzijds de bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt door de realisatie van de nieuwe woningen.

In de huidige situatie grenzen de woningen aan de Mierloseweg 24 en 26 direct aan het perceel van de bouwmarkt. Door het toevoegen van nieuwe woningen aan de Mierloseweg 28-38 worden de bedrijfsactiviteiten van de bouwmarkt derhalve niet verder belemmerd dan in de huidige situatie het geval is.

De bedrijfsactiviteit die potentieel voor de meeste (geluids)hinder kan zorgen is het laden en lossen van vrachtwagens. Dit gebeurt ter hoogte van de rolpoort aan de noordoostelijke zijde van het pand. Deze rolpoort en bijbehorende laad- en loszone ligt op circa 15 meter vanaf het plangebied. Aangezien deze afstand groter is dan de richtafstand kan worden verondersteld dat het woon- en leefklimaat niet negatief wordt beïnvloed door de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Ten aanzien van de overige bedrijven wordt aan de richtwaarden voldaan. Omliggende bedrijven worden zodoende niet in hun bedrijfsvoering gehinderd en het woon- en leefklimaat is niet in het geding. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.6) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven. Aangezien er in onderhavige ontwikkeling een parkeergarage wordt gerealiseerd is verder onderzoek noodzakelijk. Er zal in een vroeg stadium naar het riool en de kabels en leidingen gekeken moeten worden i.r.t. de parkeerkelder (en toegang ervan).

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Bij ruimtelijke ingrepen dient de watertoets te worden doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.2.1 Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft de sloop van een bedrijfspand ten behoeve van de bouw van een complex met maximaal 81 appartementen. In de huidige situatie is reeds bebouwing en verharding aanwezig. Een gedeelte van het perceel is in de huidige situatie in gebruik als tuin en derhalve onverhard. Aangezien het beoogde appartementengebouw groen wordt ingepast zal de bebouwing en verharding in de nieuwe situatie een gelijkwaardige oppervlakte van het perceel beslaan vergeleken met de huidige situatie.

5.2.2 Waterparagraaf

In het kader van de realisatie van het appartementencomplex aan de Mierloseweg 28-38 te Geldrop is een onderbouwing van het wateraspect opgesteld. In deze paragraaf wordt eerst het planvoornemen i.r.t. het wateraspect toegelicht. Vervolgens worden de afwegingen, aandachtspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling besproken.

Planvoornemen en afwegingen

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementencomplex na sloop van de bestaande bebouwing aan de Mierloseweg te Geldrop. Onder het volledige complex zal een parkeerkelder aangelegd worden.

Het plangebied ligt momenteel op circa 19,0 m +NAP en kent nauwelijks een hoogteverschil. De GHG heeft een verwachte hoogte van circa 18,1 m +NAP. Ter plaatse wordt derhalve net voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. De parkeerkelder dient waterdicht uitgevoerd te worden en instroom vanaf openbaar gebied dient voorkomen te worden. Voor de aanleg zal een tijdelijke bronnering benodigd zijn. Afhankelijk van de duur dient hiervoor een melding of vergunning aangevraagd te worden (Lozing buiten inrichtingen).

Om het risico op instromend water in de parkeergarage te verminderen dient de drempel van de parkeergarage 20 centimeter boven de wegas van de aansluitende weg te liggen. De constructie moet zodanig vorm worden gegeven dat instroming over maaiveld niet mogelijk is. Voor afvoer van water vanaf dit lage niveau dient bij de realisatie van de ontwikkeling rekening gehouden te worden met een eigen pompinstallatie als noodmaatregel. Het vloerpeil van de onderste woonlaag mag beslist niet lager liggen dan nu het geval is en altijd ten minste 20 centimeter boven de kruin van de aangrenzende weg. De maatregelen om wateroverlast in de parkeerkelder te voorkomen zijn verwerkt in het beoogde bouwplan.

De planlocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Binnen en nabij de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Hierdoor is er geen direct nadelig effect te verwachten door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel. Door de bouw van een appartementencomplex wordt geen toekomstige (grond)waterverontreiniging verwacht door het voldoen aan de milieu hygiënische randvoorwaarden.

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de bouw van 81 appartementen neemt de verwachte afvalwaterstroom beperkt toe. Naar verwachting

zal deze toename in het bestaande rioolstelsel van de gemeente verwerkt kunnen worden. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd bij de gemeente Geldrop-Mierlo een aansluiting aangevraagd te worden.

Het gescheiden gehouden hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Vanuit het waterschap is gezien de bestaande situatie en het kleine plangebied van circa 3.366 m^2 geen retentie vereist bij de afkoppeling. Volgens het beleid van de gemeente dient het gehele perceel minimaal afgekoppeld te worden en dient een bui van 60 mm op eigen terrein te worden verwerkt.

Ter plaatse is weinig ruimte aanwezig om hemelwater te verwerken. Verwerking in de bodem is ter plaatse moeilijk toe- en inpasbaar door de gewenste nieuwbouw op basis van de huidige planinvulling. Rondom het pand kunnen kleine tuintjes aangebracht worden.

Overige mogelijkheden voor een duurzame(re) herontwikkeling zijn de opvang en hergebruik van hemelwater als toiletspoeling (opvang in kelder, bijvoorbeeld onder oprit). Verder kan op het dak een groen/sedum dak of daktuin gerealiseerd worden. Naast een vertraagde (piek)afvoer van het hemelwater draagt het groene dak bij aan een verminderde hittestress en bevordert het de biodiversiteit in het stedelijk gebied. Aanvullend kan groen op de terrassen of gevels aangebracht worden. De resterende waterhoeveelheid zal dan vertraagd afvoeren naar het gemeentelijk stelsel bij gebrek aan alternatieven.

Indien rekening wordt gehouden met bovenstaande aanbevelingen en gezien het gegeven dat de oppervlakte van de bebouwing en bijbehorende verharding niet toeneemt is geen directe wateroverlast te verwachten.

Bij de nadere planinvulling dient er zoveel mogelijk aandacht gegeven te worden aan bijkomende hemelwateropvang (desnoods in het nabijgelegen openbaar gebied) zodat piekafvoeren zoveel mogelijk afgevangen worden.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in (de buurt van) een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd worden middels het Omgevingsloket.

Overige aandachtspunten en randvoorwaarden
Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden

gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop. Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal of bekleed met (EPDM) rubber.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium, bij voorkeur ook geen gecoate materialen.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade ,direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd. Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied behorende bij Natura 2000 is ten zuiden van het plangebied op afstand van circa 1,75 kilometer gelegen en betreft Strabrechtse Heide & Beuven. Daarnaast is op 3,3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. Gezien de relatief korte afstand tot de twee Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd om uit te sluiten dat voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op de Natura 2000-gebieden. Indien de uitkomst geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. bedraagt, is sprake van een acceptabele ontwikkeling ten aanzien van het effect op natuurgebieden. In de berekening zijn zowel de aanlegfase (sloop bestaande panden en bouw nieuw pand) als de gebruiksfase (verkeersbewegingen en gebruik appartementen) meegenomen. De berekeningen en rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase zijn bijgevoegd als bijlage VI bij deze toelichting.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename (> 0,00 mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling maakt deel uit van een transformatie van het gehele bedrijventerrein De Bleekvelden. Om te bepalen of deze transformatie een effect heeft op Natura 2000-gebieden is tevens een AERIUS-berekening opgesteld van de gebruiksfase van de gecombineerde ontwikkelingen aan Bleekvelden 24-26, Mierloseweg 28-38 en Mierloseweg 40. Uit deze berekening blijkt ook dat de gecombineerde ontwikkelingen geen significante negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Voor de berekening wordt verwezen naar bijlage VII

Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant is op een afstand van circa 110 meter ten westen van de planlocatie gelegen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en de gronden die deel uitmaken van NNB vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Om de reeds aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage VIII.

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

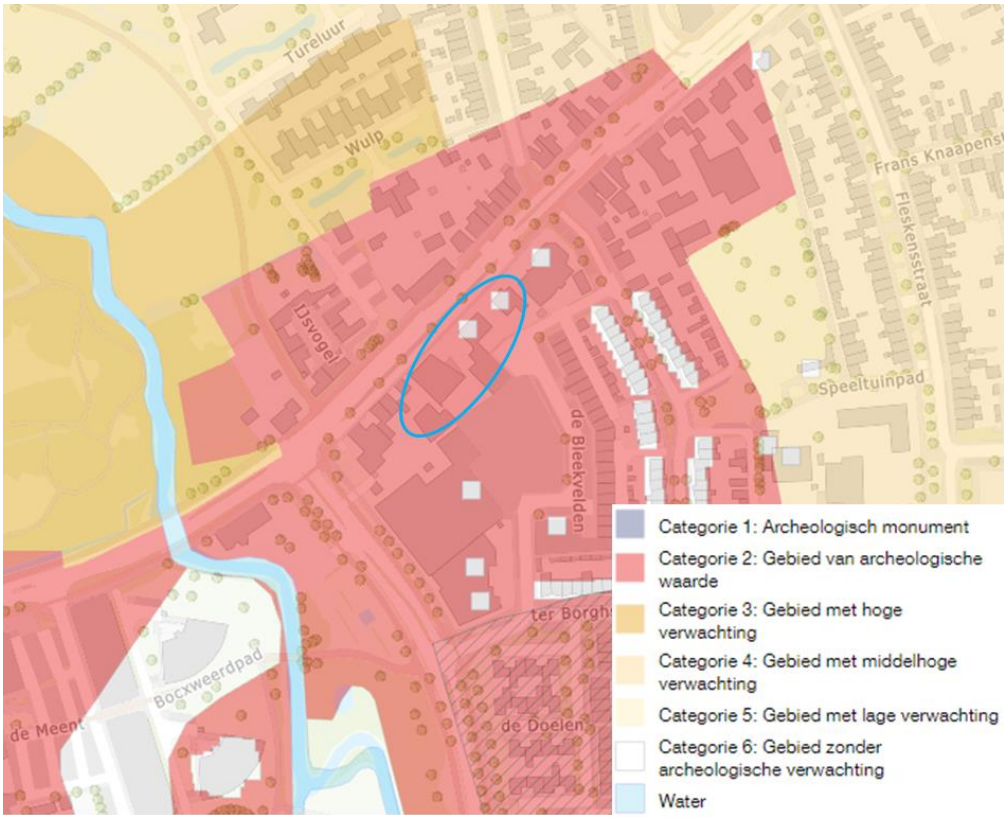
Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De voormalige panden dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt het plangebied ingedeeld in categorie 2: Gebied van archeologische waarde (figuur 14).



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo met plangebied blauw omcirkeld

In gebieden die als categorie 2 worden aangemerkt is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Het gaat hier ook om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projecten die grote zijn dan 100 m^2 en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Het witte vierkantje in figuur 15 geeft aan dat het bestaande bedrijfsgebouw een pand betreft dat na 1980 is gebouwd. Bij de (huizen)bouw vanaf 1980 gaat de gemeente ervan uit dat er standaard tot in het gele zand of de vaste bodem werd uitgegraven, waardoor mogelijk archeologische sporen hier als verloren beschouwd mogen worden. Aangezien per locatie het niet geheel duidelijk is wat de aard en omvang van de verstoringen zijn, kunnen deze niet zonder meer gevrijwaard worden van archeologisch onderzoek. De specifieke kenmerken van deze verstoringen moeten, indien er sprake is van bodemingrepen, gecontroleerd worden.

Onderhavige ontwikkeling betreft een ingreep in de bodem welke groter is dan 100 m^2 waardoor er een onderzoeksplicht voor het plangebied geldt. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage IX.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het grotendeel van het plangebied bestaat uit een AC-bodemprofiel. Hieruit blijkt dat het grootste deel van het plangebied in een natte omgeving ligt. Echter, in het noordoostelijk deel van het plangebied is een (deels) intact bodemprofiel aangetroffen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plangebied op een gradiëntzone ligt. Hierdoor is de kans groot dat in het plangebied archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting ((middel)hoog voor laat-paleolithicum – nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd.

Om deze redenen wordt er een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit vervolgonderzoek kan plaatsvinden in de vorm van een karterend booronderzoek plaats en/of een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Geldrop-Mierlo).

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is, conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Geldrop-Mierlo uit 2012 en binnen het bestemmingsplan zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Zo bezitten de te slopen woningen en bedrijfsgebouwen geen cultuurhistorische waarde waardoor voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor het aspect landschap en cultuurhistorie.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw van en naar de planlocatie. Door het toevoegen van 81 appartementen zal het aantal verkeersbewegingen dus toenemen. Om te bepalen of het aantal extra verkeersbewegingen een belemmering vormt ten aanzien van het aspect mobiliteit, wordt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd.

	Aantal/oppervlakte	**Norm**	**Totaal**
Huidige situatie			
Kantoor (zonder baliefunctie)	829 m^2	5,9 tot 7,7 *	49 tot 64
Bedrijf (arbeidsintensief, bezoekersextensief)	1269 m^2	7,7 tot 9,4 *	98 tot 119
Woningen (vrijstaand koop)	2	7,6 tot 8,4	15 tot 17
Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal huidige situatie			*162 tot 200*
Nieuwe situatie			
Appartement (koop, midden)	49	5,0 tot 5,8 **	245 tot 284
Appartement (koop, duur)	32	6,5 tot 7,3 **	208 tot 234
Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal beoogde situatie			*453 tot 518*
Verschil huidige / toekomstige situatie			*273 tot 318*

* verkeersbewegingen per 100 m^2 (bvo) per etmaal

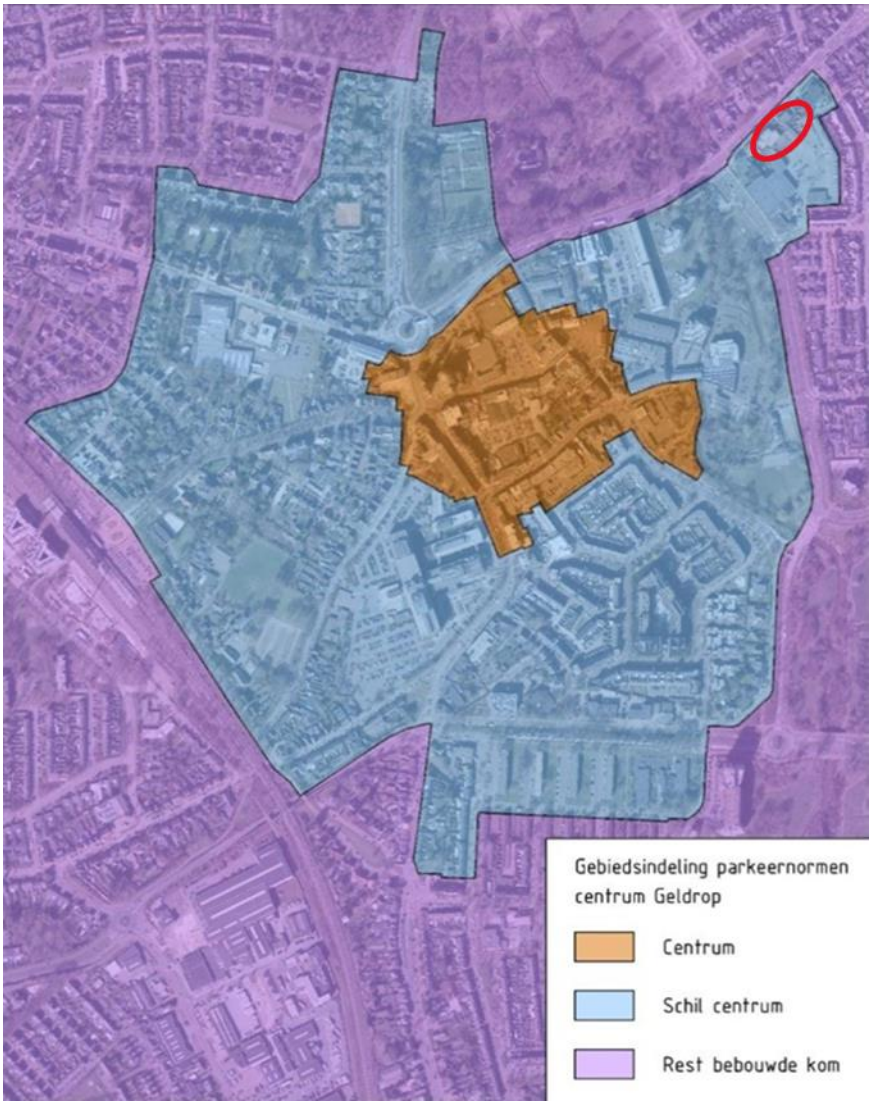
** verkeersbewegingen per woning per etmaal

Uit tabel 4 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie toeneemt met 273 tot 318 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename zal voornamelijk plaatsvinden ter hoogte van de primaire ontsluiting (De Bleekvelden – Johan Peijnenburgweg) aangezien de parkeerkelder aan de zijde van De Bleekvelden is gesitueerd. De toename van het aantal verkeersbewegingen is relatief gering, waardoor kan worden aangenomen dat de huidige infrastructuur deze minimale toename zonder problemen kan verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

5.6.2 Parkeren

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied twee vrijstaande woningen, een kantoorgebouw (829 m^2) en een garagebedrijf (1402 m^2) aanwezig. Op basis van de huidige parkeerkencijfers (afkomstig uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (dd. 1-11-2022) bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de bestaande woningen (matig stedelijk gebied, schil centrum) 1,35 x 2 = 2,7 parkeerplaatsen. Voor het bestaande kantoorgebouw aan de Mierloseweg 30: 8,29 x 1,7 = 14,1 parkeerplaatsen. Voor het autobedrijf zijn de normen van een arbeidsintensief bedrijf aangehouden, er zijn 14,02 x 1,7 = 23,8 parkeerplaatsen noodzakelijk. In totaal zouden er binnen het plangebied 40,6 (afgerond 41) parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Aangezien er in de huidige situatie niet op eigen terrein in dit benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden voorzien, wordt er op dit moment al gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Figuur 15: Gebiedsindeling parkeernormen Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo met plangebied rood omcirkeld

Parkeervoorzieningen benodigd

Op basis van de huidige parkeerkencijfers uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (dd. 1-11-2022) is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor voorgenomen ontwikkeling aan de Mierloseweg 28-38 (matig stedelijk gebied, schil centrum) inzichtelijk gemaakt. Uitgangspunt is dat de eigen parkeerbehoefte van bewoners op eigen terrein wordt opgelost. De parkeer-behoefte van bezoekers van deze bewoners wordt in het openbaar gebied opgelost.

Het bestemmingsplan Mierloseweg 28-38 Geldrop voorziet in de realisatie van maximaal 81 koopappartementen:

- 49 middel dure appartementen;
- 32 dure appartementen.

Totaal 81 appartementen.

De te hanteren parkeernorm (excl. bezoekers) bedraagt:

- Middel dure appartementen: 0,90 parkeerplaats/appartement;
- Dure appartementen: 1,00 parkeerplaatsen/appartement.

Dit resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 49 x 0,90 + 32 x 1,00 = 76,1 parkeerplaatsen voor bewoners.

In de parkeerkelder is een specifieke parkeerplaats voor een deelauto voorzien. Conform de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, vervangt iedere deelauto maximaal 5 reguliere auto's. Door de inzet van een deelauto zijn 4 parkeerplaatsen minder nodig. Na aftrek van deze parkeerplaatsen bedraagt de totale parkeerbehoefte 72,1 (afgerond 73) parkeerplaatsen

Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per appartement. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte voor bezoekers (0,15 x 81 =) 12,15 parkeerplaatsen.

Parkeervoorzieningen beschikbaar
Het aantal beschikbare parkeerplaatsen dat redelijkerwijs naar dit plan kan worden toegerekend, rekening houdend met andere deelplannen binnen Bleekvelden:

- In de parkeerkelder zijn 74 reguliere parkeerplaatsen voorzien. Met deze parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners.
- Aan de zijde van de Mierloseweg kunnen de reeds aanwezige parkeerplaatsen, die direct aan het plangebied grenzen, worden toegekend aan dit bouwpan. Er grenzen in totaal 11 parkeerplaatsen aan het plangebied.
- Na herinrichting van het gebied kunnen drie parkeerplaatsen aan De Bleekvelden worden toegekend aan dit bouwplan.

Op eigenterrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. De parkeerbehoefte van de bezoekers wordt ingevuld in de openbare ruimte. Hiervoor zijn (na herinrichting van het openbaar gebied) voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Fietsparkeren
Het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen wordt bepaald per woning. De fietsparkeernormen zijn in de Nota Parkeernormen opgenomen. Voor woningen kleiner dan 75m2 zullen minimaal 2 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Voor woningen tussen de 75 en 125 m2 zijn dit 3 fietsparkeerplaatsen en voor woningen groter dan 125 m2 moeten 4 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Onderhavige ontwikkeling bevat de realisatie van 65 woningen die kleiner zijn dan 75 m^2 en 16 woningen die 75 m^2 of groter zijn. Zodoende dienen er (2 x 65 + 3 x 16) 178 parkeerplaatsen voor fietsen aanwezig te zijn. Deze fietsparkeerplaatsen zullen op eigen terrein in een fietsenberging gerealiseerd worden.

Conclusie
De ontwikkeling aan de Mierloseweg 28-38 voldoet aan de eisen voor de te verwachten parkeerbehoefte op basis de parkeerkencijfers uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, mits in het openbaar gebied extra parkeervoorzieningen worden aangebracht. Deze zijn redelijkerwijs ruimtelijk inpasbaar door een herinrichting van het gebied. Er zijn derhalve bijkomende kosten te maken voor de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In een anterieure overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over de in rekening te brengen kosten voor de aan te leggen parkeerplaatsen in openbaar gebied. Het parkeeraspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van (het mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bij de voorbereiding is overleg geweest met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

Het Waterschap

Waterschap De Dommel heeft per e-mail van 23 oktober 2023 laten weten in te stemmen met het (concept)bestemmingsplan. Het waterschap heeft enkele (technische) opmerkingen gemaakt. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Provincie

Het vooroverleg met de Provincie Noord-Brabant is verlopen door middel van het invullen van het formulier ‘Inventarisatie RO belangen’. De uitkomst van dit formulier geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen waardoor het wettelijke vooroverleg dan ook als afgerond beschouwd kan worden.

Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving. Dit is gebeurd in de vorm van een bewonersbijeenkomst waarbij de omwonenden aan de Mierloseweg 21-37, Mierloseweg 22-26, IJsvogel (alle adressen) en Wulp 2 zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Bij de bijeenkomst waren in totaal 16 omwonenden aanwezig. Tijdens de bijeenkomst zijn geen bezwaren geuit die voor aanpassing van

het plan hebben gezorgd (een verslag van de bijeenkomst is opgenomen in bijlage X). Wel is gevraagd inzicht te geven in de schaduwwerking van het bouwplan. Derhalve is een bezonningsstudie opgesteld. Deze is besproken met de omwonenden en bijgevoegd in bijlage XI bij dit bestemmingsplan.

Procedure

Onderhavig bestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de inzagetermijn zijn een aantal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast. Voor een overzicht van de zienswijzen en de doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar bijlage XII.

Enkele zienswijzen hebben betrekking op een verlies van privacy als gevolg van mogelijke inkijk vanuit de appartementen en bijbehorende balkons. Om de inkijk vanaf het plangebied in kaart te brengen is een inkijkstudie opgesteld. Deze studie is opgenomen als bijlage XIII bij deze toelichting. Uit de inkijkstudie volgt dat vanuit geen enkele woning zicht zal zijn op private tuinen. Het zicht wordt immers geblokkeerd door de hoofdmassa van de bestaande bebouwing.

Aanvullend op de eerder uitgevoerde bezonningsstudie is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de gehele ontwikkeling langs de Mierloseweg (hierin zijn de ontwikkelingen van Mierlosweweg 22-26, 28-38 en 40 meegenomen). In de bezonningsstudie is gekeken naar het verschil in bezonning ten opzichte van de huidige situatie voor de woningen aan de overzijde van de weg. Deze bezonningsstudie is opgenomen als bijlage XV. Uit de rapportage blijkt dat het aantal zonuren per dag met een gering aantal afneemt. Derhalve kan niet worden gesteld dat er sprake is van onredelijke afbreuk van het woongenot van de bewoners van de onderzochte woningen. Tevens volgen uit de gevelstudie, studie naar het rieten dak en studie naar de zonnepanelen geen belemmeringen ten opzichte van de beoogde ontwikkeling.

Tenslotte is ook een bezonningsstudie uitgevoerd ten opzichte van de bestaande bebouwing aan Mierloseweg 22-26. Hieruit blijkt dat de nieuwe planologische situatie geen extra schaduw werpt over de gevels op de adressen Mierloseweg 22 t/m 26 (bijlage XVI).