1.



bewoners IJSVOGEL
te Geldrop

Gemeente Geldrop Mierlo
tav De Raad en Commissie Ruimtelijk Kwaliteit
[redacted]

Onderwerp: Zienswijze *Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 28-38* – bewoners IJsvogel

Geldrop, 24.01.2024

Geachte Gemeenteraadsleden,

Als bewoners van de IJsvogel te Geldrop zijn wij bezorgd over het voorgestelde *Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 28-38*, zoals aangekondigd in het Gemeenteblad 2023-547657 op 21-12-2023 en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl (nu www.omgevingswet.overheid.nl).
Wij hebben dit kenbaar gemaakt aan uw Raad op 17 oktober 2022. En we hebben hierover gesprekken gevoerd met ontwikkelaar Jan Wanders van 5666KA EMWAY BV en de projectleider Ruimte van uw gemeente Joris Kantelberg. Als laatste op 16 januari, 2024. We waarderen dit overleg en wat er mee gedaan is.

Aangezien de bouwvolumes van dit plan straks het uitgangspunt vormen voor de verdere ontwikkeling aan de Mierloseweg richting Peijnenburgweg, blijven wij bezorgd over:

1. het uitzicht vanuit de woning
2. bezonning: in de woningen, met name nummers 5, 6 en 7 en op de zonnepanelen voor nummers 5 en 6
3. privacy voor alle woningen aan ons IJsvogel hofje

Daarom vragen wij:

1. De rooijlijn aan de Mierloseweg zo ver mogelijk terug te leggen om de afstand tot overkant Mierloseweg te vergroten en daarmee de bezonning en privacy van de noordzijde te verbeteren.
2. De rooilijn van het hoofdbouwvolume in het bestemmingsplan vast te leggen. En de zone voor (incidentele) balkons aan de Mierloseweg apart vast te leggen. Dit voorkomt dat in het uiteindelijk plan het bouwvolume naar voren kan komen en dus de bezonning en privacy nog verder verslechterd.
3. Om goed beeldmateriaal zodat de impact op de bezonning en de schaduwwerking van de nieuwe bouwmassa aan de Mierloseweg voor de omwonenden duidelijk is. En het verlies van de opbrengst van de zonnepanelen goed in te schatten is. Dit houdt in:
   - een, gedetailleerde en dynamische, bezonningsstudie uitvoeren, over het gehele jaar en de hele dag.
   - een profiel / doorsnedes, dwars over de verschillende bouwvolumes aan beide zijden van de Mierloseweg, met indicatie van hoogte en afstand tussen de bebouwing aan weerszijde.
4. Een berekening van de geluidsbelasting op de gevels aan de noordzijde van de Mierloseweg voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie volgens het voorgestelde bestemmingsplan. De inschatting is dat de geluidsbelasting door hogere bebouwing groter wordt.

De onderzoeken voor privacy en geluidsoverlast zoals gevraagd in onze zienswijze van 2 Oktober 2022, zijn tot op heden nog niet geleverd.

In het kader van de energietransitie, die ook door Gemeente Geldrop Mierlo uitgevoerd wordt, is het van belang de energie opbrengst van zonnepanelen te waarborgen. Het huidige bestemmingplan heeft een negatieve invloed op de opbrengst van de bestaande panelen, wat zal leiden tot hogere woonlasten in de eerst gasloze wijk van Geldrop met 'Nul-op-de-meter' woningen.

Wij begrijpen de noodzaak van betaalbare woningen en we zien graag een gebalanceerd plan dat past in een duurzame en energie neutrale toekomstvisie voor Geldrop-Mierlo. Hierbij dient de woonkwaliteit en -lasten voor bewoners van het gebied en omwonenden gewaarborgd te zijn.

In de bijlage treft u de locatie aan, samen met de eerder verstrekte analyse van de voorgestelde bouwhoogte. Hieruit blijkt de impact op de bezonning.

Hartelijk dank voor u aandacht voor onze bezwaren en wij hopen dat u dit meeneemt in uw oordeelsvorming over het *Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 28-38* om onze woonkwaliteit te waarborgen.

Voor eventuele vragen, of een locatie bezoek, kunt u contact opnemen met Florentine Visser, [redacted]

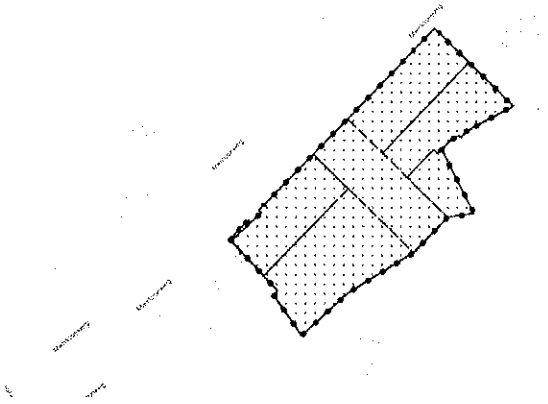
Hoogachtend en met vriendelijke groet,

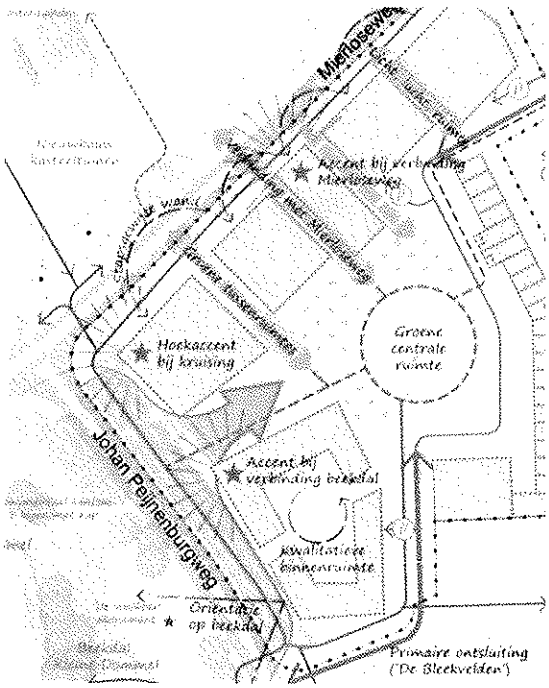
De bewoners van de IJsvogel, te Geldrop.

[redacted]

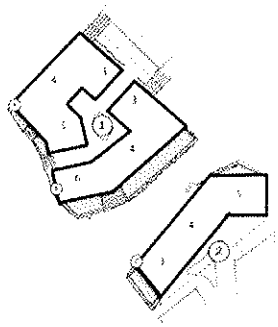
Bijlage:

Locatie bestemmingplan





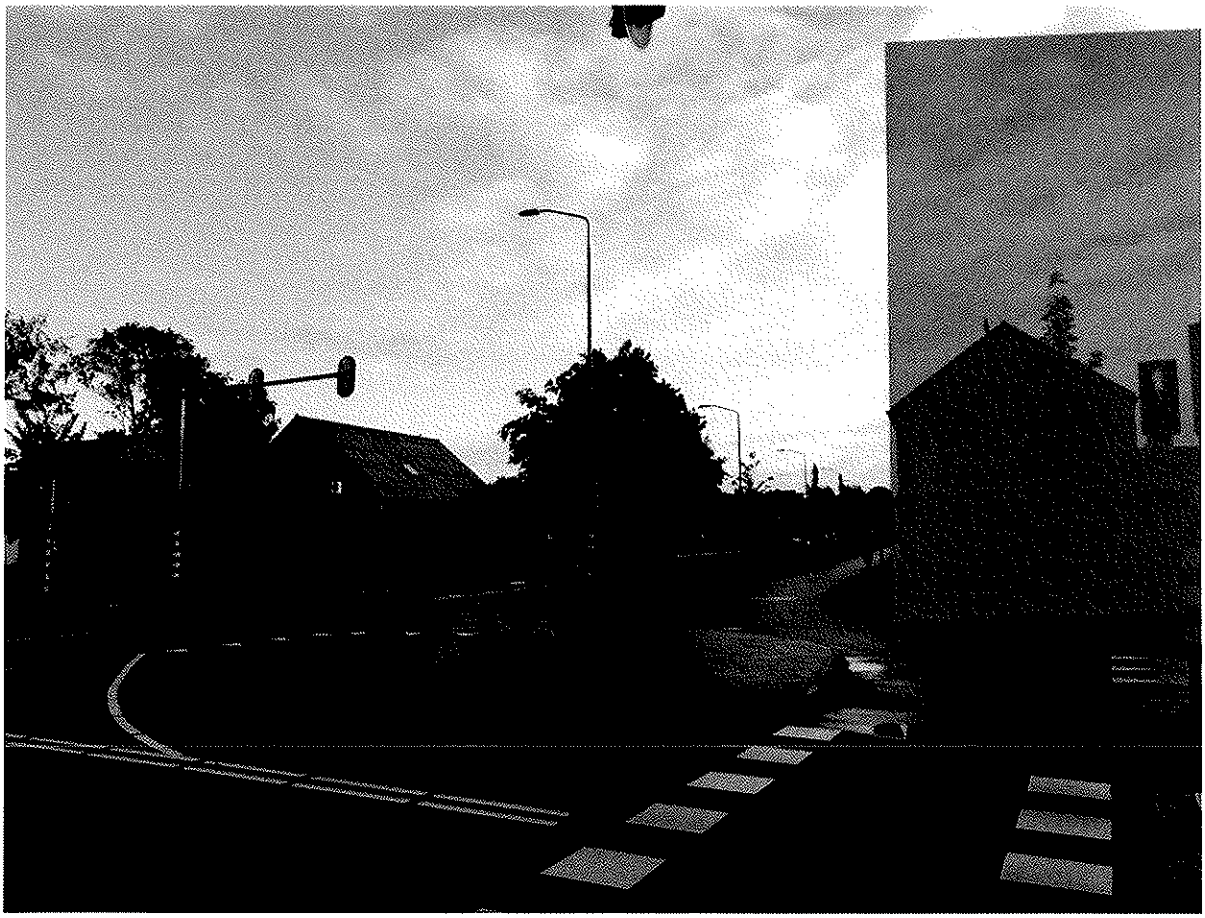
In de oorspronkelijke Ruimtelijke Visie Bleekveldenligt de rooijlijn verder terug dan het huidige Ontwerpbestemmingsplan voor Mierloseweg 28-38.



Voor de ontwikkeling Mierloseweg 22-26 ligt de rooijlijn gelijk met het plan voor Mierloseweg 28-38.

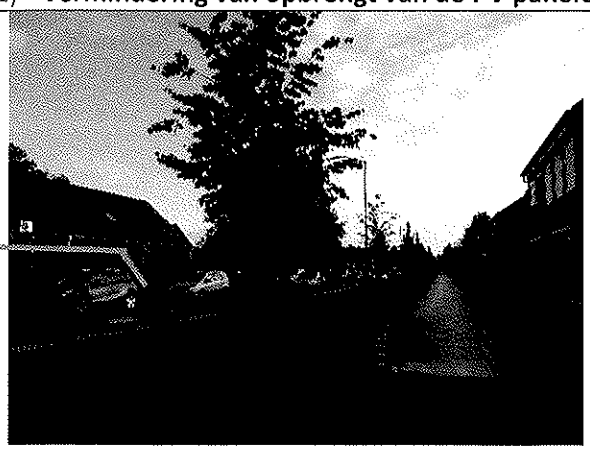
Bezonning en Privacy Analyse

De IJsvogelwoningen aan de noordzijde van de Mierloseweg hebben één bouwlaag met een kap, in lijn met de naast gelegen (monumentale) bebouwing.
Het merendeel van de huidige bebouwing aan de zuidzijde van de Mierloseweg tegenover de IJsvogel woningen heeft een bouw/nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Dit zijn, volgens het nu geldende bestemmingsplan, de hoogten die daar maximaal zijn toegestaan en die passen in de directe omgeving. De bebouwing in de directe omgeving van dit deel van de Mierloseweg is afgestemd op de bouwhoogten.



'markante hoek' Mierloseweg – Johan Peijnenburgweg van 5 bouwlagen (ca 17,5 m + maaiveld)

1) **Vermindering van opbrengt van de PV panelen** (nr.5 en 6)

	
Huidige Situatie 28.09 om 09.00u Schaduw lijn - oranje	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg 28.09 om 09.00u volledige schaduw PV panelen

2) Vermindering van uitzicht en bezonning in de woning (nr.5 en 6)

	
Huidige Situatie	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg

2) Vermindering van uitzicht en bezonning van het hofje

3) Aantasting van de privacy in de binnentuin van het IJsvogelhofje,

	
Huidige Situatie hofje	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg hofje

2.

Opsteller: [redacted]
E-mail: [redacted]
Uw referentie: -
Onze referentie: Mierloseweg 28-38 31-01-2024
Inzake: ontwerpbestemmingsplan "Mierloseweg 28-38" te Geldrop - Mierlo

Datum: 31-01-2024

Geachte Gemeenteraad Geldrop - Mierlo,

Mijn zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Mierloseweg 28-38" te Geldrop – Mierlo. Indien gewenst staan wij open voor een mondelinge toelichting:

Er is door de Gemeente Geldrop- Mierlo (GGM) / lokale overheid/ MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van o.a. "Mierloseweg 28-38" te Geldrop - Mierlo c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op mijn leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) t.g.v. toename aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 te Geldrop (mijn woonadres). De volgende issues/ misstanden zie ik n.a.v "Mierloseweg 28-38" incl. alle 10 plannen gepubliceerd december 2023 te Geldrop - Mierlo:

1 Extra verkeersbewegingen bij mij t.g.v. wonen, bouwverkeer en ontwikkeling industrie in de regio.
2 Ik woon in de sluiproute vanaf voorrangsbocht Bogardeind naar Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. Bij mij op Bogardeind 113 zijn er ongeveer 20.000 verkeersbewegingen per etmaal (en mijn voordeur is maar op 1 m vanaf rijbaan). De sluiproute is beleidsmatig niet de aangewezen rijroute voor het doorgaand verkeer. Echter GGM neemt geen maatregelen.
3 Er is momenteel op het Bogardeind gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen geen beperking t.a.v. zwaar verkeer, vervoer gevaarlijke stoffen.
4 En mijn eigendommen Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.
5 Er loopt al een rechtszaak bij de Raad van State m.b.t. Bogardeind 113, 117 en 119. De uitspraak kan significante gevolgen hebben op alle plannen in de regio.

Ik vind dat iedereen vanuit zijn eigen positie een bijdrage kan leveren om dit megaprobleem richting een 'oplossing' te brengen.
En ik ben voor ontwikkeling van de regio (bedrijven en wonen).
Echter niet ten koste van verslechtering van mijn gezondheid/ leefmilieu, etc. En Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.

Ter info:

- Ik geef geen toestemming voor berichtgeving via de media of socialmedia in wat voor vorm ook c.q. inhoud mag niet gecommuniceerd en/of verstrekt worden aan derden zonder schriftelijke toestemming. Reden: het is niet mijn taak om medeburgers te informeren over issues/ aandachtsgebieden/ misstanden gesteld in de zienswijze.

Mijn excuses dat ik genoodzaakt ben plannen ter discussie te stellen omdat GGM geen regeling/ maatregelen wil treffen.

De zienswijze en rechten gaan ook over op onze kinderen en derden die in het bezit komen van onze eigendomen/ investeringen.

Getekend, te Geldrop

[redacted]



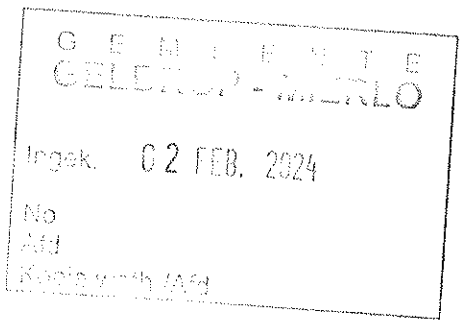
GEMEENTE
GELDROP - MIERLO

Ingek 31 JAN. 2024

No
Afd
Kopie weth./Afd.

3.

halsten
advocaten



AANTEKENEN
Gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Datum
1 februari 2024

Uw kenmerk

Onderwerp
Zienswijze gericht tegen ontwerp bp Mierloseweg 28-38

Geachte gemeenteraad,

Namens mijn cliënten, dhr. [redacted] beiden wonende aan en eigenaar van de [redacted] te Geldrop en [redacted] Driessen, wonende aan en eigenaar van de [redacted] e Geldrop, dien ik hierbij een zienswijze in gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 28-38.

Cliënten zijn direct aanwonenden van de planlocatie en daarmee dus belanghebbenden. Deze zienswijze is voorts tijdig – immers binnen de 6 weken termijn – ingediend.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de bouwmogelijkheden die het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om direct naast hun woning appartementsgebouwen te bouwen van 10 meter (3 bouwlagen) respectievelijk 13 meter (4 bouwlagen) hoogte, en zelfs een deel 16, 5 meter (5 bouwlagen) hoogte. In deze appartementsgebouwen zullen 81 wooneenheden worden gerealiseerd. De appartementsgebouwen zullen ook in twee rijen achter elkaar kunnen worden gebouwd. De appartementen zullen worden voorzien van balkons zowel aan de voorzijde, de zijkanten als aan de achterzijde van de gebouwen.

De woningen van cliënten zijn twee onder een kap woningen, met een goothoogte van 6 meter.

<u>Geen enkele belangenafweging gemaakt</u>
Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat direct naast de woningen van cliënten dubbele hoogbouw verschijnt, met ongeveer 40 appartementen met balkons die direct uitkijken op hun woningen en tuinen. Cliënten krijgen er minimaal 80 (2 personen per appartement, uitgaande van 40 appartementen in de direct aan de woningen van cliënten te realiseren appartementsgebouwen) of meer nieuwe buren bij, terwijl zij nu wonen naast één woonhuis (dat als kantoor/bedrijf wordt gebruikt en zelfs leeg staat) en een paar verder in de straat gelegen bedrijfsgebouwen. U kunt zich voorstellen dat de verandering enorm is.

A. Kastanjelaan 400, 5616 LZ Eindhoven **T** 085 488 59 80 **E** info@halstenadvocaten.nl
KVK 59757299 **BTW** NL853632224B01 **IBAN** NL71 ABNA 0537 5145 97

Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt geheel niet dat de belangen van cliënten zijn meegewogen om vast te stellen of de goede ruimtelijke ordening kan worden geborgd.

Naar mening van cliënten kan aldus niet worden vastgesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze wijze van handelen in strijd met de vereiste zorgvuldigheid die de gemeente moet betrachten als zij een (ontwerp)bestemmingsplan opstelt en vaststelt. De gemeente had alle belangen in beeld moeten brengen en een afweging moeten maken. Dat is niet gebeurd.

Inkijk van nieuwe bewoners
Zoals geschreven zullen cliënten tientallen nieuwe buren krijgen. Bij alle appartementen worden balkons gebouwd. Vanuit de ramen van de appartementen, maar zeker vanaf de balkons bij de appartementen zullen vele ogen continue in de tuinen en zelfs in de woningen van cliënten kunnen kijken. De privacy van cliënten wordt enorm aangetast. Dat staat als een pijl boven water en kan ook niet ontkent worden. De gemeente heeft niets, maar dan ook helemaal niets, met die onaanvaardbare impact op het goede woon- en leefklimaat van cliënten gedaan.

Naar mening van cliënten dient enkel om deze reden al vastgesteld te worden dat het ontwerpbestemmingsplan geen goede ruimtelijke ordening waarborgt en ook niet met de vereiste zorgvuldigheid is opgesteld.

Ongewenste schaduwwerking en schade
Cliënten zullen veel schaduwwerking ondervinden van de beoogde appartementsgebouwen. Nu zijn de tuinen van cliënten nagenoeg de hele dag geheel vrij van schaduw van omliggende gebouwen, omdat er geen hoogbouw in de omgeving is die grote schaduwwerking veroorzaakt. Straks zullen de tuinen van cliënten minder aangenaam zijn vanwege de schaduwwerking, zeker de tuin van Mierlosestraat 26 en 24 zal minder aangenaam zijn.

Cliënten hebben ook zonnepanelen op het dak liggen c.q. zijn voornemens om zonnepanelen te installeren. Die zonnepanelen leveren nu een maximaal rendement omdat er geen schaduwwerking is die het rendement kan beperken.

De nieuwe situatie zorgt ervoor dat juist in de zomer – als er maximaal zonne-energie kan worden opgewekt – cliënten worden geconfronteerd met schaduwwerking van de beoogde appartementsgebouwen. Dit veroorzaakt voor cliënten financiële schade. Niet enkel kunnen zij geen maximaal zonne-energie-rendement meer halen, maar ook zullen zij een andere manier moeten vinden om hun woningen te verduurzamen. Beide aspecten veroorzaken concrete financiële schade voor cliënten.

Cliënten hebben deze aspecten eerder naar voren gebracht. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan een bezonningsonderzoek laten uitvoeren. De gemeente heeft echter helemaal niets gedaan met die informatie.

Dat is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

halsten
advocaten

Parkeren en verkeersafwerking

Voorts is het voor cliënten niet duidelijk waar de ingang van de parkeergarage gaat komen en hoe al het verkeer van en naar deze appartementsgebouwen zich zal gaan en moeten bewegen. Dat wordt niet vermeld in het ontwerpbestemmingsplan en ook niet in de toelichting daarop.

Hoe gaan de verkeersstromen lopen? Komen die langs de voordeuren van cliënten? Komt de ingang en uitgang van de parkeergarage naast de woningen van cliënten? Voor cliënten is dit uiteraard zeer belangrijke informatie, aangezien dat bepaalt in hoeverre cliënten moeten vrezen voor de overlast hiervan.

Naar mening van cliënten had deze informatie in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgenomen. Dat is niet gebeurd. De gemeente heeft enkel vastgesteld dat de toename van het aantal verkeersbewegingen in hun ogen beperkt is en dus dat er geen probleem is. Cliënten vinden deze laatste conclusie te voorbarig, indien niet duidelijk is hoe waar die extra verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. Dat is niet in beeld gebracht. De gemeenteraad heeft dus niet kunnen vaststellen dat het ontwerpbestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening waarborgt.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het aantal parkeerplaatsen voor de bewoners wordt opgelost op eigen terrein van de appartementsgebouwen. Er staat ook in de toelichting dat er een parkeerbehoeve is van 76,1 parkeerplaatsen voor de bewoners. En vervolgens staat er in de toelichting dat er in de parkeerkelder 74 reguliere parkeerplaatsen zijn voorzien. Voorts staat er dat er één parkeerplaats voor een deelauto wordt gerealiseerd in de parkeerkelder. Die parkeerplaats vervangt een parkeerplaats voor 5 reguliere auto's).

Uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo blijkt dat een initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling ervoor kan kiezen om een autodeelconcept aan te bieden richting de toekomstige bewoners. Dit is een concept aangeboden vanuit een partij, waarbij meerdere huishoudens van dezelfde voertuigen gebruik maken.

Op zich kan dit concept inderdaad met zich brengen dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter niet dat de initiatiefnemer een dergelijk concept aanbiedt bij de nieuwe bewoners. En wat als dat concept niet door de nieuwe bewoners wordt geaccepteerd. De te bouwen woningen zijn woningen in het middeldure en dure segment. Bewoners van dergelijke appartementen hebben doorgaans een eigen auto. Daarbij is het de vraag of dit concept logisch is, op deze locatie en of deze optie dus ook kan worden gebruikt om niet te voldoen aan de parkeerbehoefte.

De locatie van de beoogde appartementsgebouwen ligt in de zogenaamde "Schil centrum". Je hebt geen parkeervergunning nodig om te kunnen parkeren in dit gebied. In het centrumgebied is dat anders. Daar heb je wel een parkeervergunning nodig om te kunnen parkeren. Die parkeervergunning kun je echter niet altijd of maar een beperkt aantal krijgen. In dat geval is het delen van een auto aantrekkelijk en is een deelauto-concept interessant en zal het ook slagen.

halsten
advocaten

Cliënten zijn van mening dat het niet voor de hand ligt om vast te stellen dat het deelautoconcept ook zal slagen op deze locatie en dus zijn zij van mening dat de gemeente niet kan concluderen dat dus wordt voldaan aan de eisen voor de te verwachten parkeerbehoefte.

Ook op dit aspect zijn cliënten van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen goede ruimtelijke ordening waarborgt.

Conclusie
Cliënten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Diverse aspecten die belangrijk zijn om de goede ruimtelijke ordening te borgen zijn geheel niet betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn de belangen van cliënten genegeerd en worden deze op een onaanvaardbare wijze aangetast.

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals onder meer het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, vastgesteld.

Cliënten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet, danwel niet ongewijzigd, verder in procedure kan worden gebracht.

Hoogachtend,

[redacted]
Halsten advocaten
[redacted]
Advocaat
T [redacted]
E [redacted]@halstenadvocaten.nl

4.

weebers vastgoed advocaten

Prinsenlaan 150
Postbus 480
5600 AL EINDHOVEN
tel 040 212 0400
fax 040 212 1387
mob 06-450 495 60
e-mail
t.degreefvastgoed-
advocaten.nl

AANGETEKEND
Gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

GEMEENTE GELDROP - MIERLO
Ingek. - 5 FEB. 2024
No
Afd
Kopie weth /Afd 18 57 283

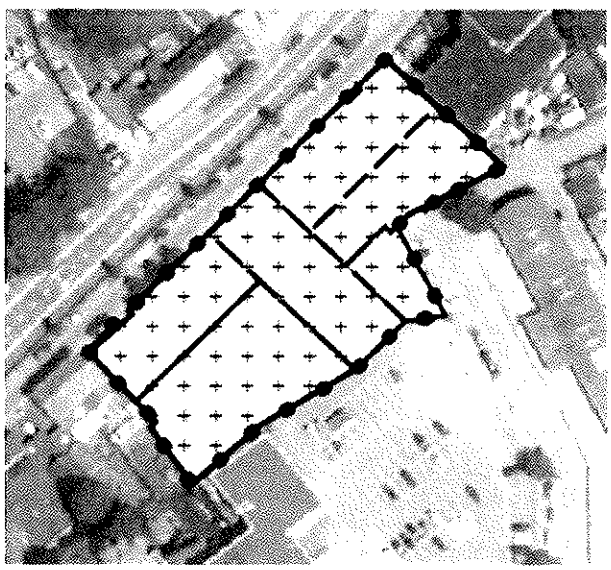
Eindhoven, 1 februari 2024

Inzake: Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer B.V. / De Bleekvelden Geldrop
Referentie: 10756-001

ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'MIERLOSEWEG 28-38 GELDROP'

Geachte raad,

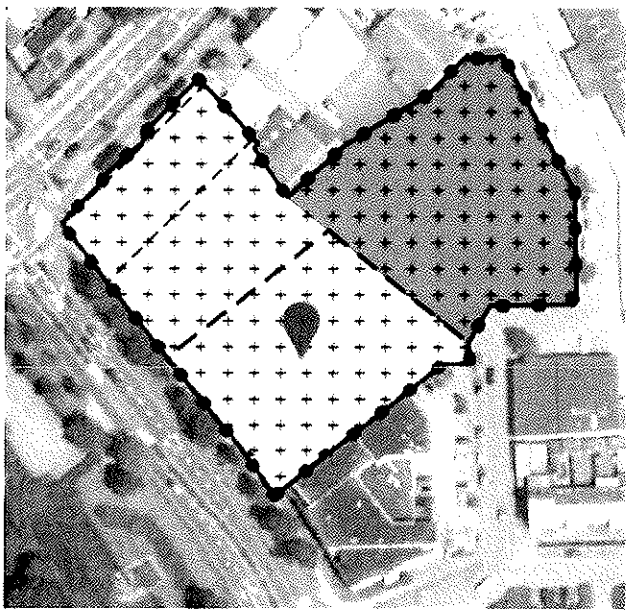
Hierbij dien ik namens cliënte, Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer B.V. ("**HCBB**"), tijdig een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "*Mierloseweg 28-438 Geldrop*" dat met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt (het "**Ontwerp**"; de kennisgeving is aangehecht als **bijlage 1**). Als onderdeel van de transformatie van het gebied De Bleekvelden omvat het Ontwerp de bouw van een appartementengebouw met 81 woningen. HCBB is eigenaar van het perceel gelegen aan De Bleekvelden 30, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2416 (het uittreksel is aangehecht als **bijlage 2**). Op dit perceel, gelegen op het bedrijventerrein "*De Bleekvelden*" en grenzend aan het plangebied van het Ontwerp (zie onderstaande uitsnede van bijbehorende plankaart), is de bouwmarkt GAMMA gevestigd. Tussen HCBB als verhuurder en GAMMA als huurder loopt een langjarig huurcontract, dat medio 2021 is verlengd. Dit maakt dat HCBB een rechtstreeks belang heeft bij het Ontwerp.



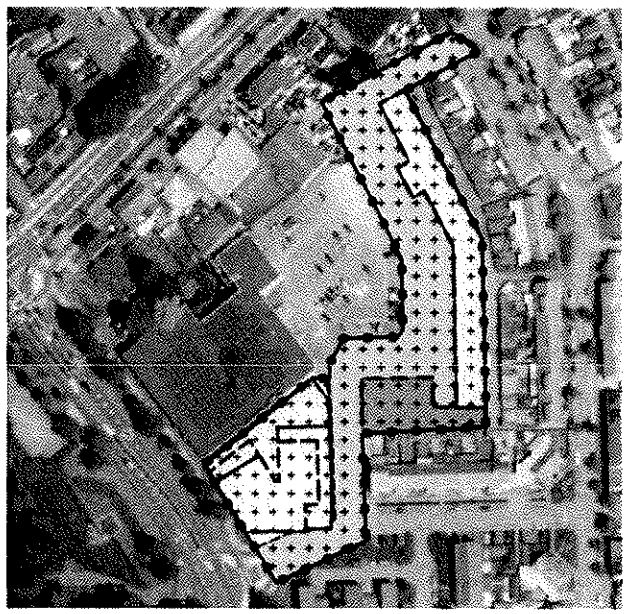
Uitsnede: de GAMMA ligt ten zuidwesten van dit plangebied.

HCBB kan zich niet verenigen met het Ontwerp. Zij is van mening dat de plangrens onjuist is getrokken in het Ontwerp; ook voornoemd perceel waarop thans de bouwmarkt GAMMA is gevestigd dient onderdeel van het plangebied te zijn. Dit is door uw raad miskend en moet conform deze zienswijze worden hersteld bij de vaststelling van het Ontwerp. Ik licht dit hieronder verder toe.

Weliswaar komt uw raad beleidsruimte toe bij het bepalen van de planbegrenzing, echter strekt deze ruimte niet zo ver dat er een plangrens kan worden getrokken in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat als er een zodanig ruimtelijke samenhang bestaat tussen diverse binnen en buiten het plangebied voorziene ruimtelijke ontwikkelingen, deze ruimtelijke ontwikkelingen ook in één bestemmingsplan moeten worden gereguleerd. Tegen de achtergrond van deze bestemmingsregel uit de vaste rechtspraak (zie o.a. ABRvS 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1544, r.o. 5.2) wijst HCBB erop dat tegelijk met het Ontwerp, eveneens op 21 december 2023 respectievelijk 28 december 2023, de ontwerpbestemmingsplannen "*De Bleekvelden - Barrier te Geldrop*", "*Bleekvelden 1-26 Geldrop*" en "*Mierloseweg 40 Geldrop*", ter inzage zijn gelegd. De plangebieden van deze ontwerpbestemmingsplannen grenzen direct aan elkaar en vormen in feite, gelet op de situeringskenmerken (vooral door de omsluiting met de Johan Peijnenburgweg, de Mierloseweg en de Terborghstraat), één groot plangebied. Ter verduidelijking zijn hieronder uitsneden opgenomen van de plangebieden van deze ontwerpbestemmingsplannen.

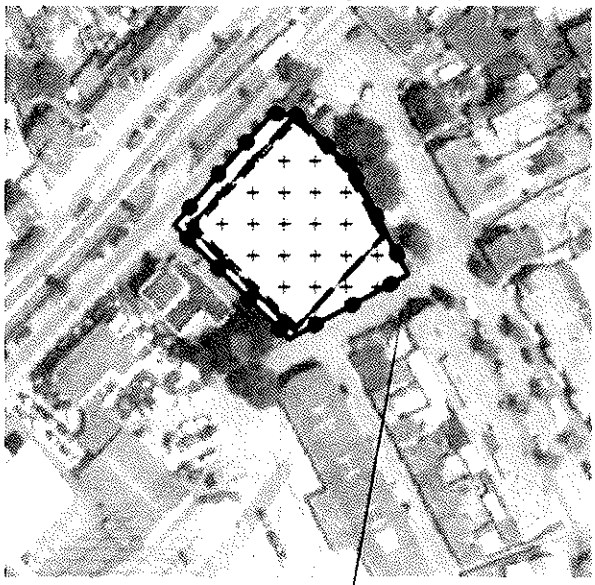


Uitsnede van "*De Bleekvelden - Barrier te Geldrop*"



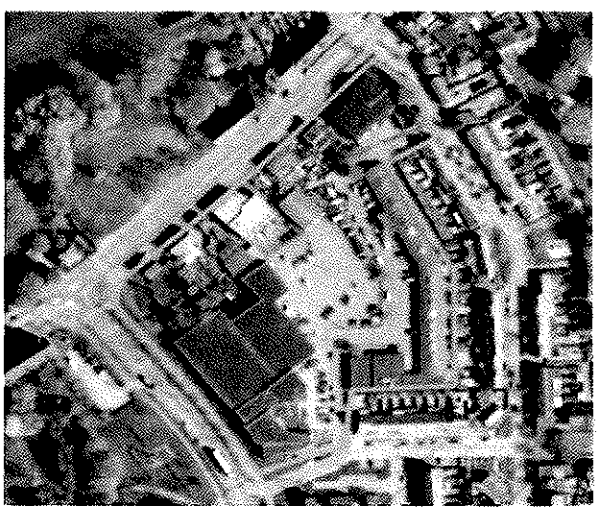
Uitsnede van "*Bleekvelden 1-26 Geldrop*"

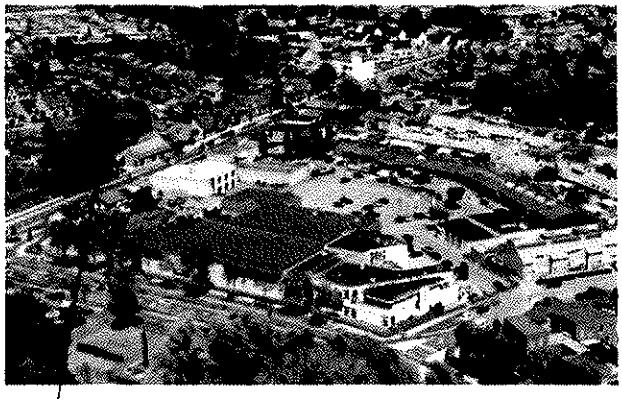
Uitsnede van "*Mierloseweg 40 Geldrop*"



Daargelaten dat dezelfde data van terinzagelegging al suggereren dat de vier ontwerpbestemmingsplannen met elkaar verbonden zijn, wijst HCBB er in het bijzonder op dat in de toelichtingen op alle vier de ontwerpbestemmingsplannen wordt benadrukt dat uw gemeente "[...] *de ambitie* [heeft] *het gebied Bleekvelden te transformeren naar een woongebied*" en dat daarom alle huidige plangebieden worden herbestemd voor de functie wonen. Ten behoeve van die transformatie wordt op het bestaande parkeerterrein, gelegen te midden van alle plangebieden, groen gerealiseerd. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan *"De Bleekvelden - Barrier te Geldrop"* staat dat deze groene inrichting "[...] *bij*[draagt] *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"* en "[...] *een groene parkachtige omgeving met voldoende ruimte voor waterberging* [behelst]. *Vanaf de Johan Peijnenburgweg komt er een groene doorstek naar het voormalige parkeerterrein."* Tegelijk wordt in de toelichtingen op het Ontwerp en de ontwerpbestemmingsplannen *"Bleekvelden 1-26 Geldrop"* en *"Mierloseweg 40 Geldrop"* op identieke wijze opgemerkt dat het gebied De Bleekvelden een "[...] *luwe binnenruimte* [op het parkeerterrein met] *een groene en natuurlijke inrichting* [krijgt], *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* [...]."

Uit het voorgaande blijkt volgens HCBB evident dat tussen de voorziene ontwikkelingen in de plangebieden en -regelingen van alle ontwerpbestemmingsplannen een dusdanige ruimtelijke samenhang bestaat dat de gehanteerde planbegrenzing van al die ontwerpbestemmingsplannen, waaronder dus ook die van het Ontwerp, in strijd met de goede ruimtelijke ordening is vastgesteld. Immers, klaarblijkelijk is de realisatie van een publiekelijk toegankelijke groen ingerichte luwe buitenruimte, centraal gelegen in het transformatiegebied De Bleekvelden, in ruimtelijke zin noodzakelijk om een prettig woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor alle bewoners van het transformatiegebied De Bleekvelden. Aldus had voor dit transformatiegebied één integraal en samenhangend ontwerpbestemmingsplan moeten worden vastgesteld (vgl. o.a. ABRvS 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1544, r.o. 5.1 - 5.2). Dit is met het Ontwerp miskend. Dat is eens te meer opmerkelijk omdat in het beeldkwaliteitsplan (van 11 oktober 2022) dat tegelijk ter inzage ligt met het Ontwerp wel wordt uitgegaan van één groot plangebied (zie de uitsneden hieronder) onder de noemer dat "[...] *de groene centrale ruimte* [...] *voor licht, lucht en ruimte rondom de woningen* [zorgt]. *Deze ruimte is essentieel aangezien de toegepaste woningtypologieën hoofdzakelijk appartementen met een beperkte buitenruimte zullen zijn*". Hieraan wordt met het Ontwerp volledig voorbij gegaan.





Hierbij is ook van belang dat het geenszins vaststaat dat betreffend parkeerterrein groen zal worden ingericht. Weliswaar wordt die bestemming daaraan gegeven in het ontwerpbestemmingsplan "*De Bleekvelden - Barrier te Geldrop*", echter onder die groenbestemming (zie planregel 4.1 sub h) blijft parkeren onverkort toegestaan terwijl onder de woonbestemming in dat ontwerpbestemmingsplan (zie planregel 5.1 sub b) ook de voortzetting van de bijbehorende bestaande bouwmarkt blijft toegestaan. De gelijkluidende opmerkingen in de toelichting op het Ontwerp en de ontwerpbestemmingsplannen "*Bleekvelden 1-26* Geldrop" en "*Mierloseweg 40 Geldrop*" dat "[...] *ook de bouwmarkt aan Bleekvelden 30* [...] *deel uit* [maakt] *van deze transformatie*" en "*de te slopen bouwmarkt verhuist naar een locatie op bedrijventerrein de Barrier*" zijn dus voorbarig. Over die verhuizing bestaat nog geenszins overeenstemming met HCBB als verhuurder van de bouwmarkt GAMMA. Er bestaat op dit moment evenmin een concreet initiatief op basis waarvan is vast te stellen dat de exploitatie van deze bestaande bouwmarkt daadwerkelijk in de nabije jaren zal worden beëindigd en herbestemmen naar wonen om die reden planologisch steekhoudend is. Het is derhalve prematuur om daar toch al op voor te sorteren in het Ontwerp (vgl. o.a. ABRvS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:374, r.o. 6.1 - 6.3.) Welbeschouwd is de groene inrichting van het parkeerterrein dus niet planologisch gewaarborgd en daarmee evenmin het veronderstelde goede woon- en leefklimaat voor de woningen c.q. bewoners in alle omliggende plangebieden, waaronder ook dat van het Ontwerp. Daarvoor is immers, gelet op alle toelichtingen, de groene inrichting van het parkeerterrein noodzakelijk.

Aansluitend hierbij wijst HCBB erop dat het voorsorteren op de verdwijning van de GAMMA met parkeerterrein ook niet strookt met de opmerking in de toelichting op het Ontwerp dat voor de woningbouw slechts voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen "[...] *mits in het openbaar gebied extra parkeervoorzieningen worden aangebracht. Deze zijn redelijkerwijs ruimtelijk inpasbaar door een herinrichting van het gebied*". Klaarblijkelijk moet er voor de beschikbaarheid van voldoende parkeervoorzieningen (naast het eigen terrein) worden teruggevallen op het openbare gebied, terwijl tegelijkertijd in de toelichting ervan uit wordt gegaan dat het grootste parkeerterrein in dat openbare gebied gaat verdwijnen. Die planologische redenering loopt ogenschijnlijk niet rond; veeleer wordt hiermee (her)bevestigd, maar dan uit oogpunt van het parkeren, dat er een evidente ruimtelijke samenhang bestaat tussen de plangebieden.

Tot slot vreest HCBB een onevenredige belemmering van de huidige bedrijfsvoering van de bouwmarkt. Uit de toelichting op het Ontwerp blijkt dat de afstand tussen het plangebied en het perceel van de GAMMA nul meter is, terwijl dat op grond van de VNG-richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering 10 meter moet zijn voor de aspecten geluid en gevaar. Dit gegeven is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Weliswaar wordt in de toelichting op het Ontwerp opgemerkt dat "[...] *de bedrijfsactiviteit die potentieel voor de meeste (geluids)hinder kan zorgen* [...] *het laden en lossen van vrachtwagens* [is]" en dit gebeurd op circa 15 meter afstand van het plangebied, zodat een goed woon- en leefklimaat toch verzekerd zou zijn, wijst HCBB erop dat dit niet het volledige verhaal is. De toelichting doet het nu voorkomen dat

laden en lossen de enige/belangrijkste maatgevende bedrijfsactiviteit is van de GAMMA uit oogpunt van hinder, maar dat klopt niet. Dit blijkt al uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan "*Bleekvelden 1-26 Geldrop*" waarin terecht wordt opgemerkt dat voor de bouwmarkt "*de grootste bronnen van hinder zullen* [zijn] *het parkeren en laden en lossen* [...]". Het huidige parkeerterrein bij de GAMMA grenst direct aan het plangebied. Voor deze grote bron van hinder wordt dus niet voldaan aan de VNG-richtafstand van 10 meter en daarvoor wordt ook geen ruimtelijke oplossing geboden in het Ontwerp. Dat, zoals in de toelichting op het Ontwerp wordt opgemerkt, "*in de huidige situatie* [...] *de woningen aan de Mierloseweg 24 en 26* [reeds] *direct* [grenzen] *aan het perceel van de bouwmarkt* [...; zodat] *door het toevoegen van nieuwe woningen aan de Mierloseweg 28-38* [...] *de bedrijfsactiviteiten van de bouwmarkt* [...] *niet verder* [worden] *belemmerd dan in de huidige situatie het geval is*", laat het voorgaande onverlet. Sterker nog, hierdoor wordt voor nog meer woningen een slecht woon- en leefklimaat gecreëerd in de nabijheid van de GAMMA, waardoor HCBB redelijkerwijs zal kunnen rekenen op een toename in klachten van (nieuwe) bewoners over (geluids)hinder. Dat vormt een significante belemmering van de huidige bedrijfsvoering van de GAMMA, naast het niet juist hanteren van de VNG-richtafstanden an sich (vgl. o.a. ABRvS 29 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2177, r.o. 8.3; ABRVS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:422, r.o. 5.14).

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en HCBB ziet uw reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,
Weebers Vastgoed Advocaten N.V.



mr. [redacted]
Advocaat

Bijlagen:

1. Kennisgeving d.d. 21 december 2023
2. Uittreksel Kadaster

weebers vastgoed advocaten

Bijlage 1

Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 547657
21 december
2023

Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 28-38

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Mierloseweg 28-38 Geldrop' met ingang van 22 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage ligt.

Als onderdeel van de herontwikkeling van het gebied Bleekvelden voorziet het bestemmingsplan in de bouw van een appartementengebouw met 81 woningen.

U kunt het ontwerpbestemmingsplan inzien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer is NL.IMRO.1771.BPMierloseweg2838-ON01. Tevens kunt u de papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan tijdens openingstijden inzien in de publiekshal van het gemeentehuis aan de Meent 2 in Geldrop.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de herontwikkeling van het gebied Bleekvelden is een (nieuw) beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze bevat regels voor o.a. de materialisering en detaillering van de nieuwe woningen, alsmede uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied. Het beeldkwaliteitsplan is te raadplegen op de website https://centrumimpuls.geldrop-mierlo.nl/bleekvelden en is tevens in te zien in de publiekshal van het gemeentehuis aan de Meent 2 in Geldrop.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

In de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder door wegverkeerslawaai overschreden. Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo zijn daarom voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden wegverkeerslawaai vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Mierloseweg 28-38 Geldrop'.

Geen milieueffectrapportage

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo oordelen op grond van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan 'Mierloseweg 28-38 Geldrop', dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt. Daarom hebben burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo besloten om geen milieueffectrapportage op te stellen.

Zienswijzen

Tijdens bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen kenbaar maken op dit ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan alsmede het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen.

Schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo, postbus 10101, 5660 GA Geldrop of elektronisch via de website van de gemeente, zie www.geldrop-mierlo.nl/bezwaar-maken. Wilt u mondeling een zienswijze kenbaar maken? Dan dient u binnen de bovengenoemde termijn een afspraak te maken via telefoonnummer (040) 289 38 93.

Geldrop-Mierlo, 21 december 2023

weebers vastgoed advocaten

Bijlage 2

kadaster

Geldrop F 2416

10756-001

01-02-2024 - 14:09 S11170714761

31-01-2024 - 14:59 31-01-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 2416
	Kadastrale objectidentificatie: 040830241670000
Locatie	de Bleekvelden 30
	5666 RZ Geldrop
	BAG identificatie: 1771010000011797
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	5.790 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167363 - 381763
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel)
	Wegen
Ontstaan uit	Geldrop F 2255
	Geldrop F 2333

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63790/97	**Ingeschreven op**	31-12-2013 om 11:39
Naam gerechtigde	Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer B.V		
Adres	N.C.B.-laan 10		
	5462 GD VEGHEL		
Statutaire zetel	VEGHEL		
KvK-nummer	59580712 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

5.

AANTEKENEN

Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Per e-mail gemeente@geldrop-mierlo.nl

Dossiernummer:
2RB.4.24.002806

Telefoon:

Datum: 14 februari 2024

Behandeld door:
mw. mr. [redacted]
aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: Gronden zienswijze [redacted] inzake ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 28-38

Geachte dames en heren,

Namens de heer [redacted] wonende aan de [redacted] te Geldrop, worden hierbij de gronden van de zienswijze ingediend ten aanzien van de nieuwbouwontwikkeling zoals neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 28-38.

De heer van Gemert woont in de oude monumentale voormalige boerderij, direct gelegen aan de overzijde van de nieuwbouw.
Deze monumentale laagbouw (één bouwlaag met dak) en de bestaande woonbelevening worden met realisering van de hoge wand aan gestapelde woningen, die onder meer in onderhavige ontwerpplan is voorzien, evident benadeeld en geschaad.

Allereerst moet worden gesteld dat, voor zover in onderhavige bouwontwikkeling tegenover de woning van de heer van Gemert, dus in het midden, nog een hoogte-accent zou mogen plaatsvinden, quod non, dit hoogte-accent met deze vooropgezette bouwplannen zeker geen 16.5 meter hoog mag zijn. Uit de toelichting blijkt dat aan de Mierloseweg in de onderliggende bouwplannen is voorzien in 3 bouwlagen, met in het midden een bouwblok van 4 bouwlagen met daarbovenop, terug liggend een 5e bouwlaag.
Dat betekent dat op de plankaart ook deze bouwnormering correct moet worden aangeduid: dus aansluitend aan de Mierloseweg geldt geen bouwnorm van 16.5 meter hoog, maar een bouwnorm voor maximaal 4 bouwlagen.

Voorts blijkt uit de Ruimte Visie Bleekvelden 2022 dat aan de nieuwe bouwwand langs de Mierloseweg in totaal niet meer dan 2 hoogteaccenten zouden worden aangebracht, in 5 bouwlagen.
Echter het ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 40, nu eveneens in procedure, voorziet op de hoek reeds een groot blok in 5 bouwlagen: dus het hele blok, 15 meter hoog, is één reusachtig hoogteaccent in deze wand.
Met het ontwerpbestemmingsplan Bleekvelden-Barrier, nu eveneens in procedure, wordt aan de Mierloseweg bovendien een bouwhoogte tot 21 meter mogelijk gemaakt. Dus evident een 2e hoogte-accent.

Een derde hoogteaccent in het midden van deze appartementenwand, zoals voorzien in onderhavig ontwerpplan Mierloseweg 28-38, is daarmee eigenlijk helemaal niet aan de orde.

Dit klemt te meer nu inderdaad niet alleen met onderhavig ontwerpplan nrs. 28 tot 38 gestapeld wordt gebouwd, maar cumulatief en tegelijkertijd ook ter linker en ter rechterzijde hoge gestapelde woningbouw wordt ontwikkeld. Dit wordt nu in opgemelde 3 afzonderlijke ontwerpbestemmingsplannen in procedure gebracht! Maar de nadelige gevolgen van deze *totale hoogbouw* aan de overzijde van de Mielroseweg dient ten aanzien van de woning van de heer Van Gemert te worden beoordeeld. Een bezonningsstudie hiervan ontbreekt!
In het ontwerpbestemmingsplan Bleekvelden-Barrier, tot 21 meter hoog, ontbreekt een bezonningsstudie helemaal.

Dus afgezien van het enkele gegeven dat met deze 3 bouwontwikkelingen in de toekomst over de volle breedte aan de overzijde van de Mierloseweg één totale wand van ramen en balkons aanwezig zullen zijn, waarmee ten aanzien van de woning van de heer van Gemert ernstige inbreuk ontstaat op de bestaande privacy en het woongenot, zal met deze hoogbouw ernstig inbreuk worden gedaan op de bestaande zon- en lichtinval.

Voor zover met deze 3 bouwplannen ten opzichte van de Mierloseweg 21 zowel vanuit de oostelijke, zuidelijke als westelijke richting hoogbouw zal worden gerealiseerd, had voor de monumentale woning van de heer Van Gemert een bezonningsstudie moeten worden gemaakt.
Een bezonningsstudie van de totale nieuwe bouwwand zou uitwijzen dat er zeker in najaar, winter en voorjaar sprake zijn van een ernstige toename van de schaduw.
Zelfs in de zomer zal met de hoogbouw van 21 meter aan zuidwestelijke zijde de zon veel eerder achter dit bouwblok verdwijnen.

Een woning die nu vol in de zon ligt, en met de nieuwbouw grotendeels in de schaduw van de enorme nieuwbouwwand komt te liggen, betekent een ernstige, ja zelf ronduit deprimerende inbreuk op het bestaande woongenot.

Het monumentale pand heeft bovendien een rieten dak, dat dus ineens grotendeels in de schaduw komt, hetgeen zeker van nadelige invloed zal zijn op behoud van de kwaliteit van het rieten dak. Uberhaupt zal de nieuwe schaduwsituatie waarin de woning komt liggen, in de veelvuldig natte perioden ernstig nadeliger zijn.

Niet alleen moet de gemeente zorg dragen voor haar monumentale panden, er zijn met de renovatie van dit pand door de gemeente stringente eisen gesteld, onder meer dat er geen goten mochten worden aangebracht.
Een dergelijke schaduwwerking op dit pand is dus uitermate nadelig.

Reden waarom ik u verzoek opgemelde zienswijze mee te nemen in de verdere aanpassingen en behandeling van opgemelde nieuwbouwplannen.

Hoogachtend,

DAS



mw. mr. [redacted]