Zienswijzen

1. …, De Doelen 69 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant acht de voorgestelde nieuwbouw met 5 bouwlagen verstorend voor de uitstraling van de omgeving en vreest dat hierdoor het vrije uitzicht uit haar woning wordt aangetast.	• Conform de Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 voorziet het (bouw)plan voor De Bleekvelden 24-26 in de basis in een woongebouw met 3 tot 4 bouwlagen, maar met een hoogteaccent van 5 bouwlagen. Zonder deze extra bouwlaag is, mede gezien het hoge percentage betaalbare woningen, de herontwikkeling van de locatie financieel niet haalbaar. Gezien de oriëntatie en relatief grote afstand t.o.v. de woningen aan De Doelen acht de gemeente het hoogteaccent ook ruimtelijk aanvaardbaar. Bovendien is het hoogteaccent, op de hoek van het gebied en als entree naar De Bleekvelden, als accentuering van het gebied passend binnen de randvoorwaarden uit de Ruimtelijke visie.
• Door de hoogte van de nieuwbouw en de balkons bij de appartementen vreest reclamant voor verlies van privacy.	• De gemeente oordeelt dat de mogelijke inkijk vanuit (de bovenste laag) van de nieuwbouw in de woning en (achter)tuin van reclamant zeer beperkt zal zijn. Ter verduidelijking is dit nader geïllustreerd in de toelichting van het bestemmingsplan.
• Reclamant vreest voor verminderde verkeersveiligheid en parkeeroverlast doordat de toegangswegen niet zijn berekend op alle nieuwbouwplannen en de plannen ook in onvoldoende parkeergelegenheid voorzien. Reclamant verzoekt daarom nog eens kritisch te kijken naar het plan voor 51 appartementen met slechts 34 parkeerplaatsen en ook om in het gebied voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers te realiseren.	• Voor de locatie De Bleekvelden 24-26 geldt dat het nieuwe woongebouw met 51 appartementen minder verkeerbewegingen genereert dan het bestaande fitnesscentrum dat op dit moment op de locatie is gevestigd. Voor de verantwoording verwijzen wij naar paragraaf 5.6.1 van de plantoelichting. Om parkeeroverlast te voorkomen zal het plan in voldoende parkeergelegenheid moeten voorzien. Conform de gemeentelijke Nota parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte voor de beoogde 51 appartementen 55 parkeerplaatsen, waarvan 47 voor (toekomstige) bewoners en 8 voor bezoekers. In het ontwerpbestemmingsplan was nog beschreven dat sprake was van een tekort van 5 parkeerplaatsen. Dit tekort is inmiddels opgelost door in de parkeerkelder onder het woongebouw in totaal 39 parkeerplaatsen te realiseren. De overige 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied. E.e.a. is nader

• Reclamant benadrukt dat zij niet tegen het bouwen van woningen en de herontwikkeling van De Bleekvelden is, maar acht het schetsontwerp gezien de hoogte niet passend in de omgeving. Reclamant verzoekt daarom de hoogte conform de oorspronkelijke ruimtelijke visie (2019) te begrenzen op 3 à 4 bouwlagen. Ze zou daarnaast graag zien dat niet alleen gekeken wordt naar nieuwe bewoners, maar ook naar de bestaande bewoners.	gemotiveerd in paragraaf 5.6.2 van de plantoelichting. Tot slot merken wij nog op dat in de huidige situatie het bestaande fitnesscentrum over onvoldoende parkeergelegenheid beschikt, waardoor sprake is van een aanzienlijk parkeertekort. De nieuwbouw zal de parkeersituatie aldus alleen maar verbeteren. • De gemeente ziet het bouwen van voldoende (betaalbare) woningen als een van zijn belangrijkste maatschappelijke opgaven. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk om bij deze bouwopgave, die veelal in bestaande wijken plaatsvindt, rekening te houden met de omgeving. Wij vinden dat het plan voor De Bleekvelden 24-26 voldoende rekening houdt met de omgeving en de belangen van de bestaande bewoners (zie hiervoor).
Gevolgen bestemmingsplan	
In de toelichting zijn de effecten van de ontwikkeling van Bleekvelden 24-26 op de omgeving (inkijk) nader gemotiveerd en is de motivatie t.a.v. parkeren aangescherpt.	

2. … Bogardeind 113 Geldrop	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant geeft aan dat er door de gemeente Geldrop-Mierlo, lokale overheid en MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening is gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van onder andere “Bleekvelden 1-26” c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 (woonadres indiener). Reclamant noemt daarbij enkele misstanden/issues, bestaande uit extra verkeersbewegingen, het Bogardeind als sluiproute, het uitblijven van een beperking ten aanzien van zwaar verkeer en vervoer gevaarlijke stoffen ter hoogte van het gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. De eigendommen van indiener aan Bogardeind 113,117, 119 worden niet ontlast.	• De percelen van reclamant aan Bogardeind 113, 117 en 119 liggen op circa 1,5 kilometer van de planlocatie. Daarnaast is de planlocatie niet alleen via het zuiden (o.a. Bogardeind), maar ook vanuit alle andere windrichtingen te bereiken. Van belang is verder dat de nieuwbouw aan De Bleekvelden 24-26 met 51 appartementen minder verkeerbewegingen genereert dan het bestaande fitnesscentrum dat op dit moment op de locatie is gevestigd. Voor het overige voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen. Het plan zal daardoor in geen geval leiden tot een verkeerstoename op het Bogardeind. Negatieve effecten (geluid, trilling, geur, schade) voor reclamant als gevolg van deze ontwikkeling zijn daarom uitgesloten.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	

3. …, Weebers Vastgoed Advocaten NV, namens Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer BV

Zienswijzen	Reactie gemeente
• Reclamant is van mening dat de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan onjuist is getrokken. Er wordt erkend dat de raad weliswaar beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de planbegrenzing. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat een plangrens kan worden getrokken die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aangezien er volgens reclamant zodanige samenhang bestaat tussen de ontwerpbestemmingsplannen “Mierloseweg 28-38 Geldrop”, “Bleekvelden 1-26 Geldrop”, “Bleekvelden – Barrier te Geldrop” en “Mierloseweg 40 Geldrop”, moeten deze ook in één bestemmingsplan worden gereguleerd. Deze samenhang blijkt uit het gegeven dat de plangebieden van deze ontwerpbestemmingsplannen direct aan elkaar grenzen en op dezelfde wijze worden ontsloten, de ontwerpplannen op dezelfde data ter inzage zijn gelegd, het gegeven dat in alle ontwerpbestemmingsplannen wordt verwezen naar de beoogde transformatie van het gebied en het te realiseren groen op de huidige parkeerplaats van de Gamma en tenslotte het gegeven dat het beeldkwaliteitsplan wel wordt uitgegaan van één groot plangebied. Reclamant is derhalve van mening dat een zodanige samenhang tussen deze ontwerpbestemmingsplannen bestaat dat de gehanteerde planbegrenzing in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	• De gemeente is zich bewust van de beleidsruimte die haar toekomt bij het bepalen van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens erkennen wij dat het gegeven dat de plangebieden van de genoemde (ontwerp)bestemmingsplannen aan elkaar grenzen en (min of meer) tegelijkertijd ter inzage hebben gelegen. Dit wil echter niet zeggen dat deze plannen ruimtelijk met elkaar verbonden zijn. Reclamant verwijst naar het te realiseren van groen op de huidige parkeerplaats van de Gamma, welke buiten het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan valt. De gemeente acht het realiseren van dit groen niet als noodzakelijke voorwaarde om te voldoen aan de regels van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is derhalve van mening dat elk plandeel afzonderlijk kan worden ontwikkeld. Daarnaast is er bij de plannen op de Bleekvelden sprake van verschillende eigenaren die afzonderlijk bezig zijn met het ontwikkelen van deelprojecten. Er is hier dus geen sprake van een plangestuurde totaalontwikkeling maar van marktgeleide gebiedsontwikkeling.
• Reclamant benadrukt dat geenszins vaststaat dat de Gamma verhuist naar een andere locatie. Hiermee samenhangend is de realisatie van het groen ter plaatse van de parkeerplaats geenszins verzekerd. Zeker gezien het ontwerpbestemmingsplan “De Bleekvelden – Barrier Geldrop” het gebruik als parkeerplaats niet uitsluit.	• In het vorige punt is beschreven dat de realisatie van het groen ter plaatse van de parkeerplaats niet als noodzakelijke voorwaarde wordt gezien om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is derhalve van mening dat alle plannen afzonderlijk van elkaar kunnen worden uitgevoerd.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	

4. …, namens bestuur Turkse Multiculturele Stichting Geldrop (TMSG), De Bleekvelden 21	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant heeft eerder een omgevingsvergunning verkregen voor het ontplooien van maatschappelijke activiteiten, waaronder gebed, in het pand aan De Bleekvelden 21 in Geldrop.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.

• Reclamant ziet mogelijkheden om op hun locatie (starters)woningen toe te voegen om zodoende bij te dragen aan de door de gemeente beoogde transformatie van het gebied De Bleekvelden. Nieuwbouw biedt ook mogelijkheden voor het verduurzamen van het gebouw. Verzocht wordt deze nieuwbouwplannen te betrekken in het bestemmingsplan door de locatie te voorzien van de dubbele bestemming maatschappelijk en wonen en hierover constructief gesprek te voeren met de gemeente.	• De gemeente staat in beginsel open voor de suggestie om op de locatie van TMSG extra woningen toe te voegen. De eerste gesprekken om de mogelijkheden hiervoor te verkennen zijn inmiddels gestart. De plannen zijn echter op dit moment nog onvoldoende concreet om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft er nog geen omgevingsgesprek plaatsgevonden. Het is dus niet mogelijk om dit nu al in een bestemmingsplan te betrekken. De gemeente zal de gesprekken met TMSG voortzetten. Mits overeenstemming wordt bereikt over de plannen, dient hiervoor een aparte (planologische) procedure gevolgd te worden.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	