RELAND
locatieontwikkeling

Bestemmingsplan

‘Mierloseweg 40 Geldrop’

Gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1771.BPMierloseweg40-VA01

www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan: Mierloseweg 40 Geldrop

Rapportnummer: 2020.0795

Status: Vastgesteld

Datum: 25 mei 2022

Projectlocatie

Mierloseweg 40

5666 KA Geldrop

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Drs. F. Janssen

Senior Adviseur

06-39270181

frank@reland.nl

© mei 2022 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 6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel 7
2.1 Inleiding 7
2.2 Gebiedsprofiel 7
2.3 Huidige situatie 8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Ontwikkeling 10
HOOFDSTUK 4 Beleidskader 11
4.1 Inleiding 11
4.2 Rijksbeleid 11
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 11
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling 12
4.3 Provinciaal beleid 13
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 13
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 13
4.4 Gemeentelijk beleid 16
4.4.1 Omgevingsvisie op hoofdlijnen 16
4.4.2 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo 17
4.4.3 Plan van Aanpak Herontwikkeling Bleekvelden en de Ruimtelijke visie Bleekvelden 17
4.4.4 Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo 18
4.4.5 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 ‘Bouwen aan de toekomst’ 18
4.4.6 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 d.d. 28 oktober 2019 20
4.4.5 Nota duurzaamheid Geldrop-Mierlo 2016-2019 d.d. 26 september 2016. 25
4.4.6 Bestemmingsplan ‘Woongebieden Zuid Oost Geldrop’ 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 ... 36
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering ... 40
5.1.8 Volksgezondheid ... 41
5.1.9 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen ... 42
5.2 Water ... 43
5.2.1 Nieuwe ontwikkelingen ... 43
5.2.2 Waterparagraaf ... 43
5.3 Natuur ... 46
5.3.1 Gebiedsbescherming ... 46
5.3.2 Soortenbescherming ... 47
5.4 Archeologie ... 48
5.5 Landschap en cultuurhistorie ... 51
5.6 Verkeer en parkeren ... 52
5.6.1 Mobiliteit ... 52
5.6.2 Parkeren ... 52
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid ... 54
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 54

BIJLAGEN

Bijlage I Plattegronden
Bijlage II Bodemonderzoek
Bijlage III Akoestisch onderzoek
Bijlage IV Waterparagraaf
Bijlage V AERIUS-berekening aanlegfase
Bijlage VI AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage VII Quickscan flora en fauna
Bijlage VIII Archeologisch onderzoek
Bijlage IX Omgevingsdialoog
Bijlage X Klic-melding
Bijlage XI Beantwoording zienswijze

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Mierloseweg 40 in Geldrop is een bedrijfspand gelegen. De eigenaar is voornemens om het bestaande pand te slopen en een nieuw appartementencomplex met 40 woningen te realiseren. Daarnaast zal onder het appartementencomplex een ondergrondse 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.

Op 19 juni 2020 is er een principeverzoek aan het college van B&W voorgelegd waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. Op 18 augustus 2020 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot herontwikkeling van het perceel onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Om de wensen te kunnen realiseren dient een separate 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 40 appartementen en een parkeergarage binnen een nieuw te bouwen pand ter plaatse van Mierloseweg 40 te Geldrop mogelijk te maken.

1.3 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) is aan de oostkant van Geldrop gelegen. Het plangebied is binnen de percelen gelegen die bekend staan als kadastrale gemeente Geldrop, sectie F, nummers 2261, 2328 en 2343. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 1336 m^2.

Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

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.

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 40. Gezien de ligging nabij het centrum van Geldrop zijn er in de omgeving verschillende functies aanwezig. De direct aangrenzende functies in westelijke, oostelijke en zuidelijke richting betreffen woningen. Daarnaast zijn er in zuidwestelijke richting enkele bedrijven, een kantoor, een bouwmarkt en een sportschool gevestigd. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ambitie het gebied Bleekvelden te transformeren naar een (gemengd) woongebied. In zuidoostelijke richting zijn enkele maatschappelijke functies (kinderdagverblijf/opvang en een kerk), een groenfunctie (speeltuin) en een verkeersfunctie (waaronder een trapveldje) met daaromheen woningen gelegen. 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 380 meter, bevindt zich kasteel Geldrop met bijbehorend park.

Figuur 2. Gebiedsprofiel. Planlocatie rood omcirkeld.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er op de planlocatie reeds twee bestaande gebouwen aanwezig (figuur 3). Dit betreffen bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van respectievelijk circa 938 m² en 80 m². Het resterende deel van het perceel is ingericht als tuin, parkeerplaatsen en verharding. Het plangebied wordt aan drie zijden ingesloten door de wegen Mierloseweg, Ter Borghstraat en De Bleekvelden. Naast deze wegen wordt de planlocatie aan de zuidwestkant ingesloten door het bedrijf ter plaatse van de Mierloseweg 38.

Figuur 3. Huidige situatie plangebied. Bebouwing rood omkaderd.

Figuur 4. Huidige situatie plangebied. Vooraanzicht vanaf de Mierloseweg.

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 40 te slopen en op deze locatie 40 appartementen te realiseren. Daarnaast zal onder het appartementencomplex een ondergrondse parkeergarage met 40 parkeerplaatsen aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. In figuur 5 is de plattegrond van de begane grond weergegeven. Voor de gedetailleerde plattegronden wordt verwezen naar bijlage I.

Figuur 5. Plattegrond begane grond.

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 komen 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. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen 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 het verouderde bedrijfsgebouw 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. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. 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 40 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) is op de planlocatie de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van kracht. Binnen deze bestemming 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 40 appartementen mogelijk gemaakt zullen worden.

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 40 appartementen aan de Mierloseweg 40 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 paragraaf 4.4.4 van dit bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de behoefteonderbouwing. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen.

Conclusie is dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van gestapelde woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Het plan omvat 26 middeldure en 14 dure huurwoningen. Levensloopbestendigheid wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd doordat de appartementen op de begane grond nultredenwoningen betreffen. Hiermee kunnen de woningen zowel door starters als gezinnen worden bewoond, waar in de nabije toekomst nog een toenemende vraag naar is, terwijl de woningen ook geschikt zijn voor 55+ers, waarvoor op lange termijn een duidelijke lokale opgave ligt. Tot slot is sprake

van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij sloop en nieuwbouw worden gekoppeld aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en de opwaardering van de wijk Bleekvelden. Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

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 perceel in de kern van Geldrop. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er zal een nieuw pand worden gerealiseerd. Gezien het gewenste pand wordt gerealiseerd binnen een perceel welke in de huidige situatie reeds is bebouwd, 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 1 maart 2020 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 6). Ook geldt het werkingsgebied ‘Norm wateroverlast stedelijk gebied’ ter plaatse van het plangebied.

Figuur 6. Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Plangebied wit omcirkeld.

Artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen en dat ligt binnen Stedelijk gebied, een onderbouwing met de volgende aspecten dient te bevatten:

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

Er is sprake van een duurzame stedelijk ontwikkeling, wanneer een ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Onderhavige ontwikkeling betreft het transformeren van een reeds bebouwd perceel waarop een verouderd bedrijfsgebouw gelgen is, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving.

Daarnaast is de ontwikkeling passend binnen het gemeentelijke beleid en afspraken (zie paragraaf 4.4).

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)

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.

Artikel 4.55 van de (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied, een onderbouwing met de volgende aspecten dient te bevatten:

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

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 op hoofdlijnen

Op 17 januari 2022 is de Omgevingsvisie op hoofdlijnen gepresenteerd in de Commissie Ruimte. De gemeente Geldrop-Mierlo werkt aan de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo. De omgevingsvisie wordt het integrale beleidsdocument onder de Omgevingswet, dat de ambities vastlegt ten aanzien van de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie op hoofdlijnen is het eerste deel van de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo. De gemeente wil de toekomst van Geldrop-Mierlo zoveel mogelijk gezamenlijk met de inwoners, belanghebbenden en ketenpartners vormgeven. De omgevingsvisie op hoofdlijnen is daarom in meerdere fases tot stand gekomen, waarbij de tussentijdse resultaten zijn gedeeld. Dit eerste deel van de visie vormt de basis voor de nadere, thematische of gebiedsgerichte, uitwerking tot volledige ontwerp Omgevingsvisie.

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

1. Verbonden in de regio
2. Doorlopend groen
3. Een stralend middelpunten (in Geldrop en Mierlo)
4. Naar groene sociale wijken
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Versterken economische kracht

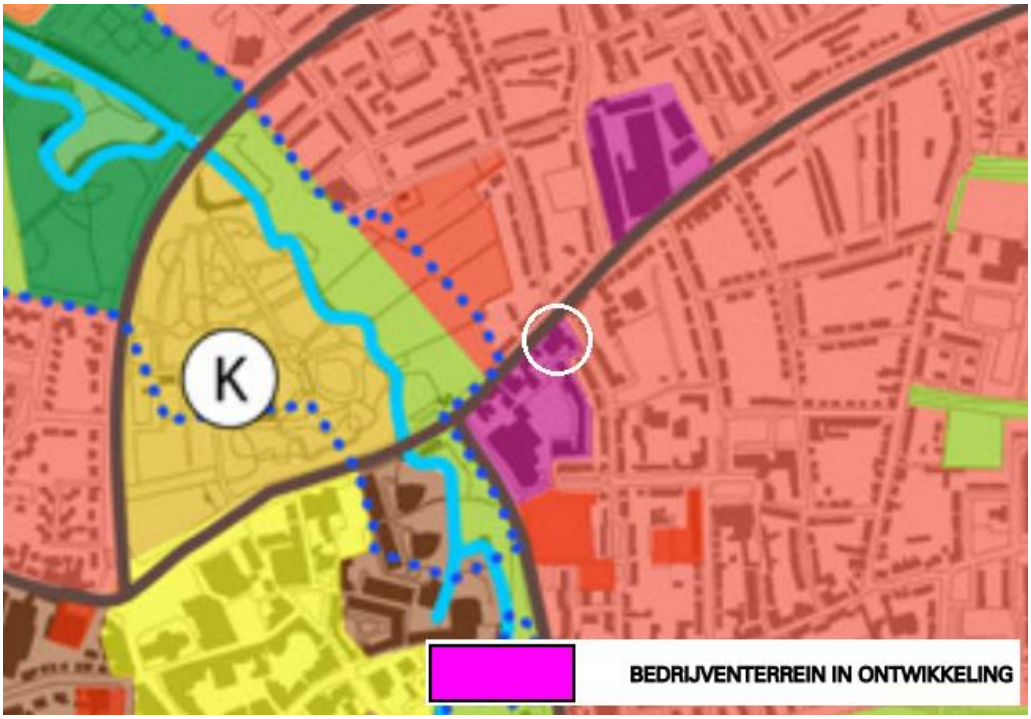
Voor wat betreft woningbouw heeft de gemeente het voornemen om via de woningbouwimpuls te zorgen voor een centrum-woonmilieu. De gemeente wil met 800 woningen in en rond het centrum een impuls geven aan de woningbouw in Geldrop. De gemeente heeft hiervoor subsidie ontvangen van het Rijk (woningbouwimpuls). 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 een verouderd bedrijfsgebouw op een locatie nabij het centrum van Geldrop in herontwikkeling wordt gebracht ten behoeve van de realisatie van 40 levensloopbestendige appartementen, draagt daarmee bij aan de ambitie die de gemeente beschrijft in haar ‘Omgevingsvisie op hoofdlijnen’.

4.4.2 Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

Op 13 december 2010 is de ‘Structuurvisie Gemeente Geldrop-Mierlo’ door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo vastgesteld. Deze visie vormt een planologisch kader, waarbinnen concrete ruimtelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en op elkaar kunnen worden afgestemd.

Conform de plankaart van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied binnen de zone ‘bedrijventerrein in ontwikkeling’ (figuur 7). Op het moment dat de structuurvisie werd vastgesteld, werd er studie verricht naar de mogelijkheid om het bedrijventerrein ‘De Bleekvelden’, waar onderhavige planlocatie onderdeel van is, om te vormen tot woongebied, gezien de specifieke ligging van dit terrein tussen de woonwijk Braakhuizen Zuid en het centrum van Geldrop. Daarbij wordt ook de verkeerssituatie bezien, in samenhang met een eventuele ontsluiting van het toekomstig woongebied ten noorden van de Mierloseweg.



Figuur 7. Uitsnede structuurkaart 'Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo'. Planlocatie wit omcirkeld.

Onderhavig planvoornemen, waarin een bedrijfskavel op bedrijventerrein ‘De Bleekvelden’ omgezet wordt naar een woonbestemming, ligt in lijn met de beoogde ontwikkelrichting van de gemeente Geldrop-Mierlo voor dit gebied. Het initiatief is daarmee passend binnen de ‘Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo’. In deze structuurvisie wordt tevens de visie voor de herontwikkeling van de Bleekvelden aangehaald. In de navolgende paragraaf zal hier dieper op in worden gegaan.

4.4.3 Plan van Aanpak Herontwikkeling Bleekvelden en de Ruimtelijke visie Bleekvelden

Op 27 januari 2020 is in de raadsvergadering het ‘Plan van Aanpak Herontwikkeling Bleekvelden en de Ruimtelijke visie Bleekvelden behandeld. Deze visie bevat enkele globale stedenbouwkundige uitgangspunten waar onderhavig initiatief rekening mee dient te houden. In de ruimtelijke visie zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- De visie laat een gefaseerde ontwikkeling toe. De verscheidenheid in eigendom met elk hun eigen wensen/tijdspad past hier goed in. Het eindbeeld is een eenheid waarbij de individuele ontwikkelingen een logisch geheel vormt.
- Op de drie hoekpunten in het plangebied zijn accenten mogelijk van maximaal 3 à 4 bouwlagen.
- De voorgestelde gefaseerde ontwikkeling laat een mogelijke fasering zien, de volgorde is willekeurig gekozen.
- Om te komen tot een transformatie van bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie is het wenselijk groen toe te voegen voor een aangenaam woon milieu/klimaatbeheersing/beleving.

De ontwikkeling van het perceel aan de Mierloseweg 40 is passend binnen de gefaseerde transformatie van bedrijventerrein tot woongebied. Het appartementencomplex zal hierbij in de omgeving ingepast worden. Daarnaast is de bouw van het appartementencomplex, welke uit 4 lagen zal bestaan, op de hoek van het bedrijventerrein als accentuering van het gebied passend binnen de gestelde randvoorwaarden.

4.4.4 Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo

Uit de economische visie van 2013 is gebleken dat het noodzakelijk is om de kwaliteit van de bedrijventerrein 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 verouderd bedrijfsvastgoed wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwbouwwoningen, is passend binnen de ‘Bedrijvenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo’.

4.4.5 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’.

Uit het monitoringsoverzicht, dat als bijlage bij het Afsprakenkaders is gevoegd, blijkt dat de totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Geldrop-Mierlo circa 2592

woningen bedraagt (figuur 8). Een aanzienlijk deel hiervan betreft ook zachte (potentiële) plannen, waar ook het voorliggende plan tot behoort. De harde (vastgestelde) plancapaciteit, bedraagt circa 986 woningen (figuur 9). Dit is lager dan de geprognosticeerde woningbehoefte in Geldrop-Mierlo (1.920 - 986 = 934). Het huidige initiatief voorziet in het toevoegen van 40 woningen en geeft dus invulling aan een kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

	GEREALI-SEERD	WONINGBEHOEFTE Provinciale prognose (2020)		WOONDEAL	WOONDEAL / MIRT +20%	PLANMATRIX Plannen in matrix		AMBITIE Bovenop matrix	TOTALE planvoorraad
	2019+2020	2021-2030	2021-2040	2019-2040		2021-2030	2021-2040	TOT 2040	MATRIX EN AMBITIE
Geldrop-Mierlo	304	1.265	1.920			2.592	2.592	125	2.717

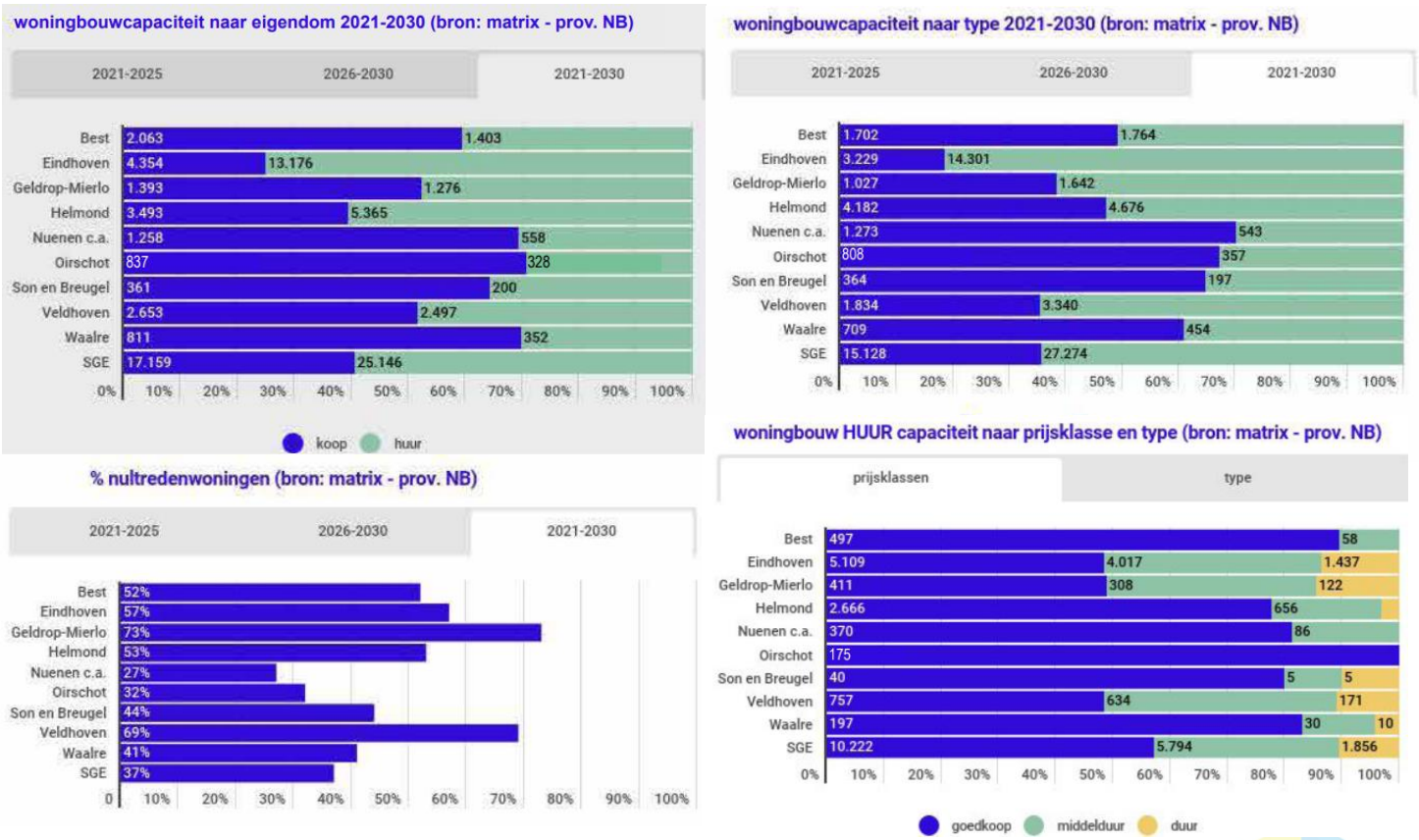
Figuur 8. Monitoringsoverzicht gemeente Geldrop-Mierlo.

PLANVOORRAAD / CAPACITEIT

	2021	HARD	HARD %	ZACHT	ZACHT %
Geldrop-Mierlo	2.592	986	38%	1.606	62%

Figuur 9. Planvoorraad/-capaciteit gemeente Geldrop-Mierlo.

Naast de kwantitatieve vraag zijn in de bijlage bij het afsprakenkader een aantal factsheets opgenomen waarin de totale woningbouwcapaciteit binnen de gemeentes in het stedelijk gebied Eindhoven naar eigendom, type en prijsklasse is weergegeven (figuur 10).



Figuur 10. Factsheets woningbouwcapaciteit naar eigendom, type en prijsklasse.

Het planvoornemen voorziet in 26 middeldure en 14 dure huurappartementen. De appartementen bestaan uit 2- en 3-kamer appartementen en betreffen nultredenwoningen. De doelgroep betreft een mix van starters en senioren. Op basis van bovenstaande factsheets, waarin de woningbouwcapaciteit voor de gemeente Geldrop-Mierlo naar eigendom, type en prijsklasse is weergeven, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling de kwalitatieve woningvraag beantwoord. Het initiatief ligt in lijn met het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'.

4.4.6 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 netto woonoppervlakte te hebben van minimaal 55 m².

De doelgroep van de appartementen die in onderhavig planvoornemen worden gerealiseerd betreft een mix van starters en senioren. De beoogde appartementen hebben een netto woonoppervlakte 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 de op de verdieping worden uitgevoerd als nultredenwoningen. De appartementen op de verdieping zijn te bereiken via een lift. De volgende uitgangspunten opgesomd zijn van toepassing:

- 100% verhuur
- Mix van doelgroepen, starters en senioren
- Ieder appartement een eigen parkeerplaats in de kelder

- 8 appartementen lage middenhuur
- 18 appartementen hoge middenhuur
- 14 appartementen dure huur

Tot slot is bij het ontwerp rekening gehouden met de stedenbouwkundige context van de omgeving, wordt een hoogwaardige kwaliteit nagestreefd en wordt voldaan aan de geldende parkeernorm (zie paragraaf 5.6.1).

Behoefte
Geldrop-Mierlo valt binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg. De woningmarkt is echter vooral een lokale markt. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats, binnen de gemeente en zelfs binnen de kernen. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve analyse, primair op de lokale behoefte gericht dient te zijn.

In artikel 3.42 IOV wordt aangegeven, dat in bestemmingsplannen moet worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit. Kortom, het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit) staat gelijk aan de behoefte. De provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken. In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot aan het begin van de jaren '40 zal de Brabantse bevolking nog met ruim 230.500 mensen groeien (+8,99%), van 2.563.400 inwoners in 2020 tot ruim 2.793.00 kort na 2040 (zie figuur 11)

Bevolkingsgroei in Noord-Brabant, 2020-2050

	bevolking	bevolkingsgroei				bevolking
	2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2020-2050	2050
Noord-Brabant	2.563.400	138.100	92.400	47.800	278.400	2.841.800
Stedelijke concentratiegebieden	1.801.500	124.400	99.800	71.600	295.800	2.097.300
- waarvan grote steden (B5)	886.100	79.200	70.700	59.200	209.100	1.095.200
- waarvan middelgrote steden (M7)	464.600	25.800	18.500	10.600	54.900	519.500
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	450.900	19.300	10.600	1.800	31.800	482.600
Landelijke gebieden	761.900	13.700	-7.300	-23.800	-17.400	744.500
West-Brabant	709.200	26.800	13.400	1.800	41.900	751.100
Midden-Brabant	410.100	27.500	21.100	14.800	63.400	473.600
Noordoost-Brabant	663.300	33.500	21.200	7.600	62.300	725.600
Zuidoost-Brabant	780.800	50.300	36.800	23.700	110.800	891.500

Figuur 11. Bevolkingsgroei Noord-Brabant 2020-2050.

Uit de Provinciale cijfers blijkt dat ook voor de gemeente Geldrop-Mierlo een groei in inwoners wordt verwacht tot 2040 van circa 2060 personen (figuur 12). Met deze bevolkingsgroei is tevens sprake van een huishoudensgroei. Het aantal huishoudens zal met 1.390 stijgen van 17.690 naar 19.080 in 2040 (figuur 13).

	feitelijke bevolking			prognose van de bevolking				toename bevolking 2020–2030	groei-index 2020–2030 (2020=100)
	2000	2010	2015	2020	2025	2030	2040		
Geldrop-Mierlo	37.745	38.115	38.880	39.730	40.465	41.115	41.790	1.385	103,5

Figuur 12. Bevolkingsgroei gemeente Geldrop-Mierlo.

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2020-2025	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2020-2030	Huishoudens 2035	Ontwikkeling 2020-2035	Huishoudens 2040	Ontwikkeling 2020-2040	
Alleenstaanden tot 35 jaar	1.695	1.630	-4%	1.520	-10%	1.355	-20%	1.290	-24%	-405
Gezinnen	6.140	6.240	+2%	6.350	+3%	6.420	+5%	6.505	+6%	+365
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	4.315	4.190	-3%	4.040	-6%	3.800	-12%	3.615	-16%	-700
Alleenstaanden & stellen 65+	5.475	5.990	+9%	6.640	+21%	7.245	+32%	7.580	+38%	+2.105
Overig	65	105	+62%	80	+23%	90	+38%	90	+38%	+25
Totaal	17.690	18.155	+3%	18.630	+5%	18.910	+7%	19.080	+8%	+1.390

Figuur 13. Huishoudensontwikkeling gemeente Geldrop-Mierlo 2020-2040.

Op basis van de Provinciale cijfers geldt dus een forse woningbouwopgave voor de gehele Provincie. Ook voor de andere gemeenten in de Stadsregio Eindhoven wordt voor de komende jaren een toenemende woningbehoefte voorzien.

Kwantitatieve aspecten: leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling

De Provinciale gegevens betreffende de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling geven voor Geldrop-Mierlo het navolgende beeld: het aandeel 55+ers zal de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 30-54 jarigen. De overige leeftijdscategorieën blijven nagenoeg constant (figuur 14).

Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen 2020-2040 Geldrop-Mierlo					
Leeftijd (%)	2020	2025	2030	2035	2040
0-14 jaar	15,5	15,4	15,7	16,4	16,4
15-29 jaar	16,5	16,1	15,6	14,4	14,5
20-54 jaar	31,4	29,7	28,7	29,3	29,3
55-64 jaar	14,5	14,7	13,7	11,8	10,9
65-74 jaar	12,2	12,2	13,0	13,5	12,7
75+	9,9	11,9	13,3	14,6	16,2
	100	100	100	100	100

Figuur 14. Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen in de gemeente Geldrop-Mierlo, 2020-2040.

Het bovenstaande betekent dat een toenemende vraag zal zijn naar woningen die geschikt zijn voor senioren, maar ook dat de behoefte aan woningen voor starters en jonge gezinnen zal blijven bestaan.

Woningbehoefte

Door de toename van de bevolking en een groeiend huishoudensaantal neemt de kwantitatieve behoefte aan woningen toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente.

Volgens de informatie uit het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 ‘Bouwen aan de toekomst’ bestaat er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2040 een kwantitatieve woningbehoefte van circa 1.920 woningen (figuur 15).

	GEREALI-SEERD 2019+2020	WONINGBEHOEFTE Provinciale prognose (2020) 2021-2030	2021-2040	WOONDEAL 2019-2040	WOONDEAL / MIRT +20%	PLANMATRIX Plannen in matrix 2021-2030	2021-2040	AMBITIE Bovenop matrix TOT 2040	TOTALE planvoorraad MATRIX EN AMBITIE
Geldrop-Mierlo	304	1.265	1.920			2.592	2.592	125	2.717

Figuur 15. Monitoringsoverzicht gemeente Geldrop-Mierlo.

PLANVOORRAAD / CAPACITEIT	2021	HARD	HARD %	ZACHT	ZACHT %
Geldrop-Mierlo	2.592	986	38%	1.606	62%

Figuur 16. Planvoorraad/-capaciteit gemeente Geldrop-Mierlo.

Kwantitatief aanbod

In bovenstaande figuur 16 is de meest actuele plancapaciteit weergegeven. Deze cijfers zijn gebaseerd op de 'Provinciale Matrix 2021'. Het betreft de stand per 1 januari 2021. De netto plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt circa 2.592 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft ook zachte (potentiële) plannen, waar ook het voorliggende plan tot behoort. De harde (vastgestelde) plancapaciteit, bedraagt circa 986 woningen. Dit is lager dan de geprognosticeerde woningbehoefte in Geldrop-Mierlo (1.920 - 986 = 934). In maart 2019 is bovendien de Woondeal Stedelijk Gebied ondertekend door het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Stedelijk gebied ervaart momenteel de gevolgen van het woningtekort, daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid, met name voor de middeninkomens. De opgave op het gebied van wonen beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Eindhoven, maar raakt het hele Stedelijk Gebied Eindhoven. Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit geborgd zijn. In de woondeal is onder meer afgesproken dat de woningproductie wordt versneld.

Conclusie

De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied toe. Het aantal huishoudens groeit daarbij harder dan het aantal inwoners wat duidt op een toename van het kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en rekening houdend met bestaande tekorten (hoge scenario) is er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2040 een kwantitatieve woningbehoefte aan 1.920 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt circa 2.592 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft ook zachte (potentiële) plannen, waar ook het voorliggende plan tot behoort. De harde (vastgestelde) plancapaciteit, bedraagt circa 986 woningen. Dit is lager dan de geprognosticeerde woningbehoefte in Geldrop-Mierlo (1.920 - 986 = 934). Het huidige initiatief dat voorziet in het toevoegen van 40 woningen geeft dus invulling aan een kwantitatieve behoefte. Met ondertekening van de Woondeal wordt ingezet op een versnelling van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Die opgave geldt zowel voor Eindhoven als de omliggende gemeenten.

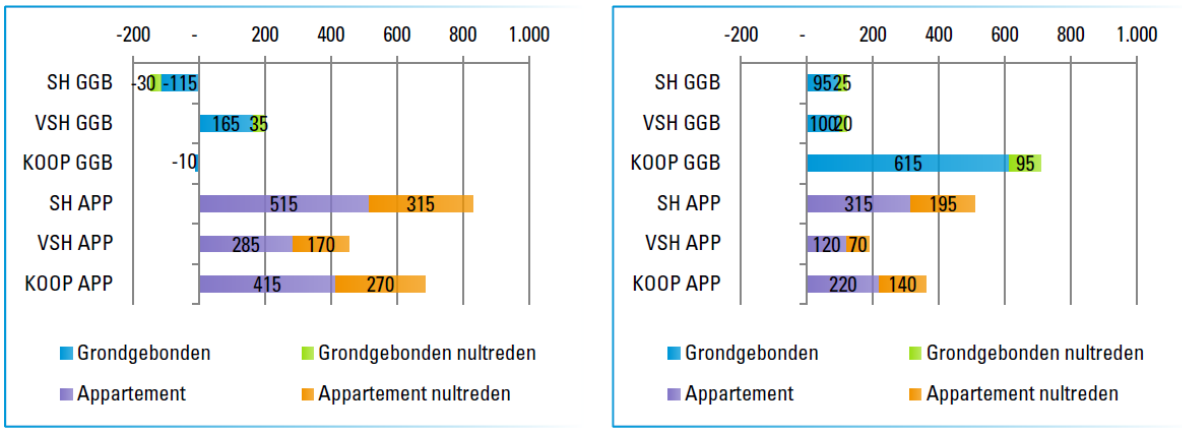
Kwalitatieve aspecten: Regionaal woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven

In opdracht van het Stedelijk Gebied Eindhoven is een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (juni 2021), waarin vraag naar (kwantitatief en kwalitatief) en aanbod aan woningen met elkaar is vergeleken. Op basis hiervan ontstaat een beeld welke woningen gebouwd dienen te worden om aan de vraag te voldoen. Om het effect van doorstroming op de woningvraag te duiden zijn in het

woningbehoefteonderzoek voor het Stedelijk Gebied Eindhoven twee scenario's gehanteerd:

1. op basis van het doorstroommodel en het faciliteren van de doorstroming in de woningmarkt;
2. op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.

De totale opgave (behoefte en theoretische overschotten) is in beeld gebracht middels een doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (Microdata verhuisbewegingen CBS 2018-2020, WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.



Figuur 17. Cumulatieve opgave 2020-2040 op basis van doorstroommodel in scenario 1 (links) en scenario 2 (rechts).

Uit figuur 17 blijkt dat er in beide scenario's vooral vraag is naar appartementen en nultreden appartementen in de gemeente Geldrop-Mierlo. In onderhavig bestemmingsplan worden gestapelde huurwoningen in het middeldure en dure segment gefaciliteerd. De beoogde appartementen betreffen nultredenwoningen waardoor de ontwikkeling de kwalitatieve vraag beantwoord.

Zoals reeds in paragraaf 4.4.5 is beschreven, is in 2022 het 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst' (hierna: afsprakenkader) opgesteld. Daarbij is de provinciale woningprognose richtinggevend geweest. In het afsprakenkader zijn door de regio concrete afspraken gemaakt om veel en snel nieuwe woningen te bouwen. Op basis van de informatie uit het afsprakenkader blijkt dat het planvoornemen de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in de gemeente Geldrop-Mierlo beantwoord.

Conclusie behoefte

Conclusie is dat kan worden voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van gestapelde woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Het plan omvat 8 lage middenhuur-, 18 hoge middenhuur- en 14 dure huurwoningen.

Levensloopbestendigheid wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd doordat zowel de appartementen op de begane grond als op de verdiepingen nultredenwoningen betreffen. Hiermee kunnen de woningen zowel door starters en gezinnen worden bewoond, waar in de nabije toekomst nog een toenemende vraag naar is, terwijl de woningen ook geschikt zijn voor 55+ers, waarvoor op lange termijn een duidelijke lokale opgave ligt.

4.4.5 Nota duurzaamheid Geldrop-Mierlo 2016-2019 d.d. 26 september 2016.

De raad heeft uitgesproken dat de gemeente zich actiever inzet om te verduurzamen en heeft daarom gevraagd deze Nota Duurzaamheid op te stellen. De klimaattop in Parijs (eind 2015) heeft laten zien dat de urgentie om extra stappen te zetten tegen klimaatverandering nu groter is dan ooit. Afgesproken is dat de landen de wereldwijde klimaatopwarming tot 2100 beperkt willen houden tot 1,5 graad ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. Om dat te realiseren is wereldwijd een intensivering nodig ten opzichte van de huidige inspanningen. Dat geldt ook voor Geldrop-Mierlo.

Duurzaam bouwen

De gemeente legt de ambitie van een GPR score van minimaal 7 op elk thema vast in de toelichting van nieuwe bestemmingsplannen. Een GPR Score is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Bij gronden van derden sluit de gemeente (bij strijd met het bestemmingsplan) een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. In dit geval is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich in moet spannen om op elk van de vijf thema’s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een GPR-score van 8,0 te realiseren. Dit zal in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning ‘Bouwen’ verder worden uitgewerkt.

4.4.6 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’ en is er een bouwvlak en een maatvoering ‘maximale nokhoogte 7 meter’ opgenomen (figuur 18).

Figuur 18. Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop'. 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 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 40 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 40 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

Tabel 1 Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

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 1.336 m². Het project richt zich op de realisatie van 40 appartementen, op een terrein waar voorheen een bedrijfsgebouw aanwezig was.
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. <u>Geluidwegverkeer</u> (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. <u>Luchtkwaliteit</u> (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. <u>Geur:</u> Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 5.6.1): De appartementen worden ontsloten door de Ter Borghstraat en Mierloseweg. 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 'Bedrijf'. Onderzoeken wijzen uit dat de 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 heeft het college van B&W op 22 maart 2022 besloten 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 bedrijfsbestemming 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. Op de locatie aan Mierloseweg 40 is op 16 en 23 maart 2021 door Lankelma Geotechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage II. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Algemeen
De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,8 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bodemlaag van 2,2 tot 2,5 m-mv wordt een leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn met name in de ondergrond lokaal bijmengingen (koolas) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond
In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood, zink en PAK aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

In het grondmengmonster B01A-3 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood en PAK aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

In het grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 of als klasse Wonen beschouwd worden.

Grondwater
In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond.

Asbest in grond
In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese
De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten, licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel te worden verworpen.

Het verwerpen van de vooraf gestelde hypothese heeft in onderhavig onderzoek geen directe gevolgen inzake de adequaatheid van het onderzoek.

Nader bodemonderzoek
Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

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.

Tabel 2 Normen en concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van plangebied

	Concentratie stikstofdioxide (NO_2)	**Concentratie fijn stof (PM_{10})**	**Concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$)**
Norm	40 µg/m³	40 µg/m³	25 µg/m³
Concentratie	17,01 µg/m³	18,34 µg/m³	11,66 µg/m³

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 59 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt.

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 19 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.

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

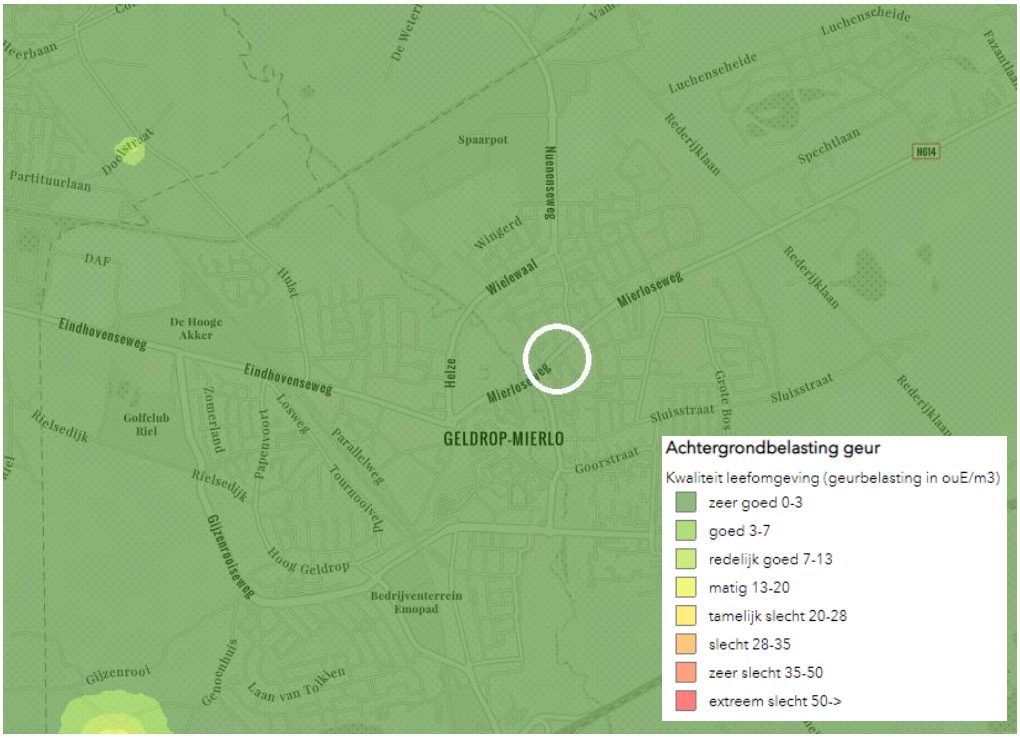
	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	59
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,05**
	PM_{10} in µg/m³	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19. NIBM-tool bijdrage extra verkeer

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.

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 20). Op het gebied van geur wordt het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' beoordeeld. Ten aanzien van geur zijn er dan ook geen belemmeringen.



Figuur 20. Uitsnede actuele geurkaart met planlocatie wit omcirkeld

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 Johan Peijnenburgweg, Nuenenseweg 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 III.

Voor de gezoneerde wegen Johan Peijnenburgweg en Nuenenseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het appartementengebouw overschrijdt.

Voor de Mierloseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van het appartementengebouw de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 14 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt hierdoor nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het toepassen van een dubbele gevel of het realiseren van afgesloten loggia's is eveneens stedenbouwkundig niet wenselijk. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet mogelijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient tevens voldaan te worden aan één van de vijf subcriteria zoals genoemd in het geluidbeleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien het bouwplan ter vervanging dient van de bestaande bebouwing.

Conform de aanvullende voorwaarden uit het geluidbeleid dient iedere appartement te beschikken over een geluidluwe gevel. Uit de rekenresultaten blijkt dat dit in onderhavige situatie niet het geval is. Conform opgave van de opdrachtgever zal het atrium aan de binnenzijde van het gebouw echter zo worden ontworpen, dat hier buitenluchtcondities heersen. Daarnaast zal in ieder geluidbelast appartement een verblijfsruimte met een te openen deel worden gesitueerd aan het atrium. Op deze manier kan ieder appartement beschikken over een geluidluwe gevel.

Conform opgave van de opdrachtgever is het noodzakelijk dat enkele tot de appartementen behorende buitenruimten worden gesitueerd aan de Mierloseweg, de zijde waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk om deze balkons c.q. loggia's afsluitbaar te realiseren. Als alternatief hiervoor zal ter plaatse van de begane grond van het atrium een gezamenlijke buitenruimte worden gerealiseerd.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de appartementen een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat

gewaarborgd. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde 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 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.

<u>Risiconormering</u>
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].
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 to 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

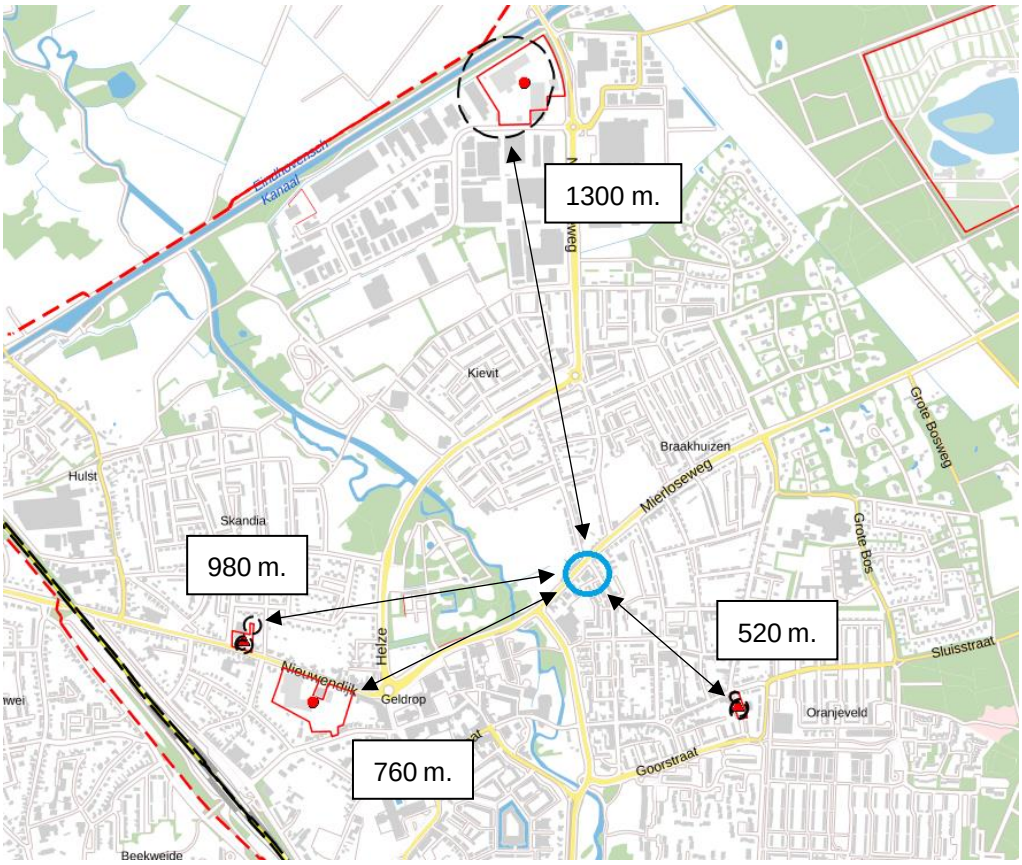
Tot slot wordt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de ‘Circulaire effectafstanden LPG-tankstations’ enzovoort.

<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 21 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

---

[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.



Figuur 21. Uitsnede risicokaart met planlocatie 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 520 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 980 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. 1150 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

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 een extra woning. Aangenomen kan worden dat de woning betrokken wordt 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.

Tabel 3 Richtafstanden conform VNG publicatie functies omgeving planlocatie

Adres	Soort bedrijf	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
De Bleekvelden 1 t/m 21	Bedrijven milieucat. 1 & 2	10 meter	12 meter	Ja
De Bleekvelden 4	Garagebedrijf	10 meter	30 meter	Ja
De Bleekvelden 6	Garagebedrijf	10 meter	45 meter	Ja
Mierloseweg 36	Garagebedrijf	10 meter	25 meter	Ja
Mierloseweg 30	Kantoor	0 meter	50 meter	Ja
Mierloseweg 22	Tandtechnisch laboratorium	0 meter	110 meter	Ja
De Bleekvelden 30	Bouwmarkt	10 meter	35 meter	Ja
De Bleekvelden 26	Sportcentrum	10 meter	115 meter	Ja
Mierloseweg 52	Rijwielhandel	0 meter	65 meter	Ja
Mierloseweg 54	Garagebedrijf & tankstation, geen LPG	10 meter	55 meter	Ja
Deelenstraat 1	Kindcentrum	10 meter	120 meter	Ja

Uit tabel 3 blijkt dat er aan de minimumafstanden tussen de planlocatie en functies in de omgeving kan worden voldaan. Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen te verwachten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8 Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderijen werken.

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen, zogenaamde zoönosen. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen, bijvoorbeeld Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen. Verschillende partijen hebben onderzoek gedaan naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van, zowel mensen die beroepsmatig contact hebben met vee (boeren, dierenartsen) als mensen die in de buurt van een veehouderij wonen.

Veehouderij en gezondheid

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport ‘Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen’ uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen. In dit onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. De oorzaak is echter nog niet bekend. De Gezondheidsraad concludeert in haar vervolgadvies van 14 februari 2018, waarin zij de resultaten van de meest recente onderzoeken heeft betrokken (waaronder ook de VGO-onderzoeken), dat bij alle gevonden verbanden in het VGO-onderzoek en in internationale onderzoeken over

gezondheidsrisico's rond veehouderijen het om meer of minder sterke aanwijzingen gaat. Aanwijzingen worden gedefinieerd als mogelijke oorzakelijke verbanden, waarvoor de bewijskracht tekortschiet. De gegevensbasis die er tot op heden ligt, is te beperkt om van algemeen aanvaarde inzichten (aangetoonde of waarschijnlijke oorzakelijke verbanden) te kunnen spreken. Op 22 oktober 2018 kwam het eerste deelrapport van VGO III uit: 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen'.

Geitenhouderijen
Ten aanzien van geitenhouderijen concludeert de Gezondheidsraad dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het longontstekingsrisico in de buurt van geitenhouderijen. Aangezien de onderzoeksresultaten nog niet zijn uitgekristalliseerd, kunnen nog geen gerichte maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico's tot een minimum te beperken. Totdat vervolgonderzoek is afgerond hanteert de gemeente de werkwijze dat voor nieuwe woningen die binnen een straal van 2 kilometer liggen van een geitenhouderij, een aanvullende afweging van het risico op longontstekingen moet plaatsvinden.

In dit geval zijn binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied geen geitenhouderijen gelegen. Daarom zijn er geen gezondheidsrisico's afkomstig van geitenhouderijen te verwachten.

Pluimvee- en varkenshouderijen
Op 25 november 2016 is de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid uitgebracht en heeft betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan veehouderijen aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve is een endotoxine toetsingskader ontwikkeld, dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden.

In de directe omgeving zijn binnen een straal van 1500 meter geen pluimvee- en/of varkenshouderijen gelegen, waardoor er geen gezondheidsrisico's afkomstig van dit soort veehouderijen zijn te verwachten. Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.9 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). Er is derhalve een KLIC-melding gedaan om na te gaan waar kabels en leidingen liggen en welke uitbreidingen nodig zijn om de woningen te kunnen realiseren. Voor de uitkomst van de KLIC-melding wordt verwezen naar bijlage X.

Uit de KLIC melding blijkt dat aan de zijde van de Mierloseweg enkele doorgaande kabels in het perceel liggen (behoudens huisaansluitingen). De ontwikkelaar zal tijdig met de netbeheerder(-s) in gesprek gaan over de noodzaak en mogelijkheden van verlegging.

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 40 appartementen. In de huidige situatie is reeds bebouwing en verharding aanwezig. Een gedeelte van het perceel is in de huidige situatie in gebruik als voortuin. De bebouwing en verharding zullen in de nieuwe situatie een groter oppervlakte van het perceel beslaan. De ontwikkeling zal gepaard gaan met een toename van het oppervlakte aan verharding.

5.2.2 Waterparagraaf

In het kader van de realisatie van het appartementencomplex aan de Mierloseweg 40 te Geldrop is door Aeres Milieu 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. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage V.

Planvoornemen en afwegingen

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementencomplex na sloop van de bestaande bebouwing aan de Mierloseweg 40 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 ter Borghstraat ligt hoger dan de Mierloseweg waardoor de constructie zodanig vormgegeven moet worden 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 noodmatregel. 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 onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Binnen en nabij de onderzoekslocatie 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 40 appartementen neemt de verwachte afvalwaterstroom toe tot circa 12 m^3/dag. 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.

Indien mogelijk dient het gescheiden gehouden hemelwater op eigen terrein verwerkt te worden. Vanuit het waterschap is gezien de bestaande situatie en het kleine plangebied van 1218 m^2 geen retentie vereist bij de afkoppeling. Volgens het beleid van de gemeente dient het gehele perceel minimaal afgekoppeld te worden en indien mogelijk dient er gestreefd te worden naar de verwerking van een bui van 60 mm op eigen terrein. Bij kleinere herontwikkelingen in het stedelijk gebied is dit niet altijd haalbaar door gebrek aan ruimte en dient dit dan ook met de gemeente meegedeeld te worden.

Door het planvoornemen wordt het perceel grotendeels bebouwd met in totaal 3 verdiepingen. Het pand wordt volledig voorzien van een parkeerkelder. Momenteel is noordwest- en noordoostelijk enig groen (gras en struiken) aanwezig (ca. 200 m^2). Hierdoor zal de hoeveelheid hemelwater welke afstroomt uit het plangebied licht toenemen.

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 op het parkeerdek 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.

Bij het in acht nemen van de genoemde voorwaarden een aandachtspunten uit deze rapportage is door het planvoornemen met een kleine verhardingstoename en de bestaande situatie op het kleine perceel geen directe wateroverlast te verwachten.

Voor een waterneutrale tot duurzame ontwikkeling dienen aanvullende maatregelen ingepast te worden. Het volledig verwerken van 60 mm voor het gehele kleine perceel is niet mogelijk bij het huidig planvoornemen. De gescheiden aansluiting op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd met de gemeente Geldrop-Mierlo concreter afgestemd te worden.

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. Voorafgaand aan de omgevingsvergunning wordt een nadere planinrichting opgemaakt met het HWA- en DWA-stelsel dat voldoet aan de aansluiteisen van de gemeente.

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 3,4 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 huidig pand en bouw nieuw pand) als de gebruiksfase (verkeersbewegingen en gebruik appartementen) meegenomen. De berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase zijn bijgevoegd als bijlage V en VI.

Uit de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. tot gevolg heeft, Dit betekent dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.

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 900 meter ten westen van de planlocatie gelegen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling 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.

Op 3 maart 2021 is door Exlan een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage VII.

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?

2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

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 diersoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

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.

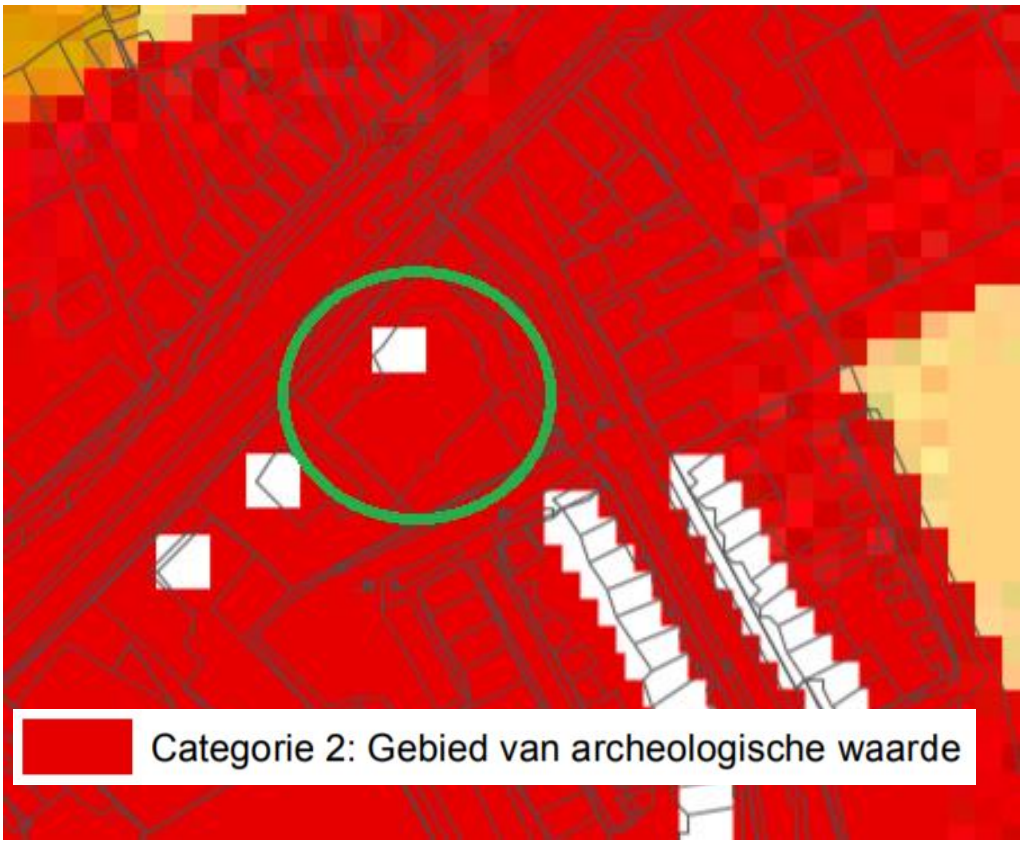
De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Ten aanzien van soortenbescherming zijn dus geen belemmeringen te verwachten.

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 22).



Figuur 22. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo. Plangebied groen 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 22 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. Op 28 april 2021 is door Aeres Milieu een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies

en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage VIII.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in een het plangebied vlierveengronden of beekeerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, niet aanwezig zijn.

Uit het verkennend booronderzoek beek dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit stuifzandafzettingen van het Laagpakket van Kootwijk (Formatie van Boxtel) veelal afgezet op beekafzettingen van het Laagpakket van Singraven (Formatie van Boxtel). Het stuifzand bestaat uit 'vuil' matig fijn zand. De beekafzettingen uit matig fijn zand met leem lagen. De natuurlijke ondergrond bevindt zich op een diepte van circa 60 tot 170 centimeter onder maaiveld. Dit komt neer op een gemiddelde diepte van circa 17,39 tot 18,32 meter +NAP.

Als gevolg van de verstoring van het bodemprofiel zullen eventuele de resten uit de periode van de jagers-verzamelaars (tot de bronstijd) niet langer in situ aanwezig zijn. Het gaat om zeer kwetsbare vindplaatsen en deze zullen verloren zijn gegaan bij de activiteiten die de aftopping van de bodem tot gevolg hebben gehad. De verwachting voor deze periode kan voor het gehele plangebied worden bijgesteld naar laag. Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Om deze redenen blijft de middelhoge verwachting voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen en de hoge verwachting voor de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd gehandhaafd.

Beantwoording onderzoeksvragen
- Is er sprake van stratigrafische lagen die potentieel archeologische waarden kunnen bevatten?
  In principe zouden archeologische resten kunnen worden aangetroffen in de top van de C-horizont. In alle boringen lijkt de bodemopbouw in ongestoorde toestand aanwezig waardoor eventueel archeologische resten nog aanwezig kunnen zijn.

- In hoeverre zijn deze lagen intact en hoe reflecteert dit de kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten?
  De afwezigheid van een oorspronkelijk (podzol)bodem in het plangebied kan duiden op bewerking van de bodem in het verleden. En andere mogelijkheid is dat deze podzolbodem zich nooit heeft ontwikkeld door te natte omstandigheden. Eventuele archeologische resten van jagers-verzamelaars zullen daarom vermoedelijk niet meer in situ aanwezig zijn. Archeologische resten van latere perioden kunnen nog wel worden aangetroffen.

- Wat is de diepteligging van mogelijke archeologische resten en wat is de daadwerkelijke bedreiging van deze resten door de voorgenomen bodemingrepen?
  Eventueel aanwezige archeologische resten worden verwacht onder de A-horizont. Deze wordt vanaf 60 centimeter onder maaiveld aangetroffen. Ten tijde van dit onderzoek is de precieze einddiepte en locatie van de toekomstige ingrepen niet bekend. De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen plantontwikkeling kunnen

een negatieve impact hebben en kunnen resulteren in de aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten.

Aanbevelingen
Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodem plaatselijk diepgaand is verstoord, mogelijk als gevolg van egalisatiewerkzaamheden voorafgaand aan de bouw van de voormalige steenfabriek in het begin van de vorige eeuw nabij het plangebied. Echter, gezien de scherpe overgang van A-horizont en Chorizont kunnen er nog archeologische resten worden aangetroffen.

Eventueel aanwezige archeologische resten worden vanaf 60 centimeter onder maaiveld verwacht. Indien de bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld reiken (een bufferzone van 30 centimeter in acht nemend) wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Ook kan worden gekozen voor een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden. Voorafgaand hieraan dient de huidige bebouwing reeds tot maaiveld te zijn gesloopt. In het geval er relevante archeologische resten worden aangetroffen, kan zo nodig een doorstart worden gemaakt naar een proefsleuvenonderzoek. Voor beide opties dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Geldrop-Mierlo).

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (Gemeente Geldrop-Mierlo), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

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 en binnen het

bestemmingsplan zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Zo bezit het te slopen bedrijfsgebouw 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 40 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.

Tabel 4 Aantal verkeersbewegingen huidige en nieuwe situatie (conform CROW publicatie)

	Aantal/oppervlakte	**Norm**	**Totaal**
Huidige situatie			
Bedrijfsverzamelgebouw	1876 m^2 (bvo)	6,1 tot 7,9 *	114 tot 148
Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal huidige situatie			*114 tot 148*
Nieuwe situatie			
Appartement (huur)	40	3,7 tot 4,5 **	148 tot 180
Verschil huidige / toekomstige situatie			*33*

* 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 33 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename is slechts 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 is er binnen het plangebied een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig met een oppervlakte van 938 m^2. Aangezien het gebouw uit twee bouwlagen bestaat, bedraagt de totale bruto vloer oppervlakte 1876 m^2. Op basis van de huidige parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381) bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het bestaande bedrijfsverzamelgebouw aan de Mierloseweg 40 (matig stedelijk gebied, buiten het centrum): 18,76 x 1,3 á 1,9 = 24 tot 35 parkeerplaatsen. 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.

Parkeervoorzieningen benodigd
Op basis van de huidige parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381) is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor voorgenomen ontwikkeling aan de Mierloseweg 40 (matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, binnen 400 m van een OV-halte):

Het bestemmingsplan Mierloseweg 40 Geldrop voorziet in de realisatie van 40 huurappartementen:
- 26 goedkope/middel dure appartementen;
- 14 dure appartementen.

Totaal 40 appartementen.

De *minimaal* te hanteren parkeernorm bedraagt:
- Goedkope/middel dure appartementen: 1,0 parkeerplaats/appartement;
- Dure Appartementen: 1,4 parkeerplaatsen/appartement.

Dit resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 26 x 1,0 + 14 x 1,4 = 46 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 40 parkeerplaatsen voorzien.
- Aan de zijde van de Terborghstraat kan redelijkerwijs de helft van het aantal bestaande openbare parkeerplaatsen (direct langs het perceel) worden toe gerekend aan dit bouwplan, 50% x 12 = 6 parkeerplaatsen

Totaal 46 parkeerplaatsen beschikbaar.

Conclusie
De ontwikkeling aan de Mierloseweg 40 voldoet aan de eisen voor de te verwachten parkeerbehoefte op basis de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381), mits in het openbaar gebied extra parkeervoorzieningen worden aangebracht. Deze zijn redelijkerwijs ruimtelijk inpasbaar. 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.

<u>Het Waterschap</u>

Waterschap De Dommel heeft per e-mail van 17 januari 2022 laten weten in te stemmen met het (concept)bestemmingsplan. In het vooroverleg wijst het Waterschap nog op het benutten van kansen en enkele aandachtspunten die relevant zijn voor de verdere uitwerking van de plannen in het kader van de aan te vragen vergunningen.

<u>Provincie</u>

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.

Onderhavig bestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

<u>Omgevingsdialoog</u>

Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving. Middels een informatiebrief, welke als bijlage IX aan

deze toelichting is toegevoegd, zijn de omwonenden aan de Mierloseweg 36, 38, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41 & 43 en de Ter Borghstraat 137, 139, 140, 142, 144, 146, 148 en 150 geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

Naar aanleiding van deze informatiebrief is één bezwaar op het plan binnen gekomen. Dit bezwaar is afkomstig van de buurtbewoners die woonachtig zijn op het adres Mierloseweg 38 te Geldrop. Naar aanleiding van dit binnengekomen bezwaar heeft de initiatiefnemer op 2 maart 2022 om 19:00 een gesprek over de beoogde ontwikkeling gehad met de buurtbewoners woonachtig op Mierloseweg 38 Geldrop. Onderstaand de reactie:

"De buurtbewoners bevestigden dat ze het plan wat wij hebben gepresenteerd hebben een heel mooi plan vinden maar dat ze als privé personen bezwaar gaan indienen omdat ze met ons nieuwe plan inkijk krijgen in hun tuin en op hun terras. Zelf zijn de buurtbewoners betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe woningen aan de Mierloseweg 30 t/m 38. Zij gaven aan dat, zodra zij de anterieure overeenkomst met de gemeente hebben ondertekend, meteen hun bezwaar op ons plan zullen intrekken. Er is met de buurtbewoners woonachtig aan de Mierloseweg 38 te Geldrop afgesproken dat we goed contact blijven onderhouden en elkaar de komende tijd op de hoogte houden met de vorderingen."

<u>Zienswijzen</u>
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaf geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage XI.