RELAND
locatieontwikkeling



# Bestemmingsplan

**‘Bleekvelden 1-26 Geldrop’**

Gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1771.BPBleekvelden-VA01

www.reland.nl

## Colofon

Bestemmingsplan: De Bleekvelden 26 Geldrop

Rapportnummer: 2023.2573

Status: Vastgesteld

Datum: 2 mei 2024

## Projectlocatie

De Bleekvelden 1-26

5666 RZ Geldrop

## Opdrachtnemer

Reland

*Bezoekadres:*

Mgr. Bekkersstraat 56
5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven

*Correspondentieadres*:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

## Projectleiding

Reland

*Telefoon*

085 – 043 1949

*E-mail*

info@reland.nl

© mei 2024 Reland

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

# Inhoud


HOOFDSTUK 1 Inleiding ..... 5
1.1 Aanleiding ..... 5
1.2 Doel ..... 5
1.3 Plangebied ..... 5
1.4 Leeswijzer ..... 6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel ..... 7
2.1 Inleiding ..... 7
2.2 Gebiedsprofiel ..... 7
2.3 Huidige situatie ..... 8
2.4 Bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' ..... 10
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie ..... 12
3.1 Inleiding ..... 12
3.2 Ontwikkeling ..... 12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader ..... 14
4.1 Inleiding ..... 14
4.2 Rijksbeleid ..... 14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ..... 14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ..... 14
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling ..... 15
4.3 Provinciaal beleid ..... 16
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant ..... 16
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ..... 16
4.4 Gemeentelijk beleid ..... 19
4.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo ..... 19
4.4.2 Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 ..... 20
4.4.3 Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo ..... 22
4.4.4 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst' ..... 22
4.4.5 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 d.d. 26 augustus 2019 ..... 24
4.4.6 Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022 ..... 25
4.4.7 Parkeervisie Geldrop-Mierlo ..... 25
4.4.8 Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo ..... 26
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten ..... 28
5.1 Milieu ..... 28
5.1.1 M.e.r. plicht ..... 28
5.1.2 Bodem ..... 32

5.1.3 Lucht ... 32
5.1.4 Geur ... 34
5.1.5 Geluid ... 34
5.1.6 Externe veiligheid ... 35
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering ... 40
5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen ... 41
5.1.9 Privacy ... 41
5.2 Water ... 41
5.2.1 Nieuwe ontwikkelingen ... 42
5.2.2 Waterparagraaf ... 42
5.3 Natuur ... 44
5.3.1 Gebiedsbescherming ... 44
5.3.2 Soortenbescherming ... 45
5.4 Archeologie ... 46
5.5 Landschap en cultuurhistorie ... 48
5.6 Verkeer en parkeren ... 48
5.6.1 Mobiliteit ... 48
5.6.2 Parkeren ... 49
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid ... 53
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 53

BIJLAGEN

Bijlage I Plattegronden
Bijlage II Ladderonderbouwing
Bijlage III Verkennend bodemonderzoek
Bijlage IV Akoestisch onderzoek
Bijlage V Bedrijven- en milieuzonering
Bijlage VI Rapportage stikstofdepositieonderzoek
Bijlage VII Rapportage stikstofdepositieonderzoek gecombineerde ontwikkeling
Bijlage VIII Quickscan flora en fauna
Bijlage IX Archeologisch onderzoek
Bijlage X Nota van Zienswijzen
Bijlage XI Beeldkwaliteitsplan

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De locaties aan de Bleekvelden 1-21 zijn in de huidige situatie bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het feitelijk gebruik van deze panden wijkt af van deze bestemming. Dit bestemmingsplan beoogd de verleende vergunningen voor het gebruik van de panden Bleekvelden 1-20 als woningen (zaaknummer 20210235) en het gebruik van het pand aan Bleekvelden 21 ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (zaaknummer 20190660) te borgen.

Daarnaast ziet dit bestemmingsplan toe op de functiewijziging van de sportschool met dienstwoning, gelegen op Bleekvelden 24 en 26. De eigenaar is voornemens om het bestaande pand te slopen en een nieuw appartementencomplex met 51 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 niet rechtstreeks toegestaan.

Onderhavige ontwikkelingen vinden plaats op het huidige bedrijventerrein ‘De Bleekvelden’. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het voornemen om dit bedrijventerrein te transformeren naar woongebied. Ten aanzien van deze ontwikkeling is de ‘Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022’ opgesteld (zie paragraaf 4.4.3). Onderhavige locatie maakt conform deze ruimtelijke visie deel uit van deze transformatie.

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

## 1.2 Doel

Het doel van onderhavig plan is om de realisatie van 51 appartementen en een parkeergarage binnen een nieuw te bouwen pand ter plaatse van De Bleekvelden 26 te Geldrop mogelijk te maken. Tevens worden de functiewijzigingen van de panden aan Bleekvelden 1-21, die middels een omgevingsvergunning mogelijk zijn gemaakt, verwerkt in dit bestemmingsplan.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) is aan de oostkant van het centrum van Geldrop gelegen. Het plangebied ligt binnen de percelen die bekend staan als kadastrale gemeente Geldrop, sectie F, nummers 2252, 2253, 2254, 2580 (gedeeltelijk),3195 tot en met 3214 en 3220 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 7.600 $m^2$.




*Figuur 1: Luchtfoto kadastrale situatie met plangebied blauw 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

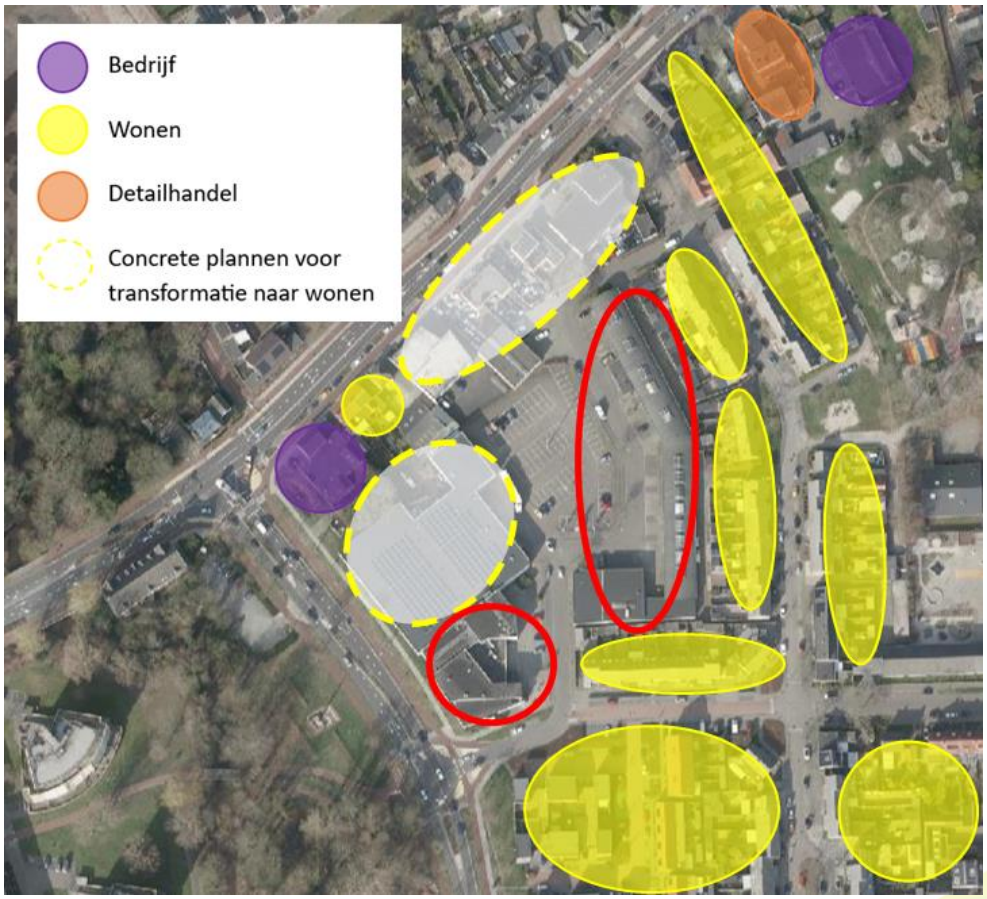
## 2.1 Inleiding

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 Bleekvelden 1-26. Gezien de ligging van het plangebied op een bedrijventerrein nabij het centrum van Geldrop zijn er in de omgeving verschillende functies aanwezig. Direct ten noorden van het toekomstige appartementengebouw aan Bleekvelden 24-26 is, aan Bleekvelden 30, een bouwmarkt gelegen. Daarnaast zijn er in noordelijke richting enkele bedrijven en kantoren gevestigd. De functies in oostelijke en zuidelijke richting betreffen voornamelijk woningen. Ten westen van het plangebied stroomt de Kleine Dommel. Iets verderop, ten westen van het plangebied is het centrum van Geldrop gelegen.




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

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ambitie het gebied Bleekvelden te transformeren naar een woongebied. Onderhavige transformatie van een bedrijfspand naar appartementencomplex maakt onderdeel uit van dit voornemen. In figuur 2 is de functionele structuur rondom het plangebied (met rood omcirkeld) weergegeven. Hierop zijn ook de beoogde functiewijzigingen van bestaande bedrijfs-/kantoorpanden weergegeven. Ook de bouwmarkt aan Bleekvelden 30 maakt deel uit van deze transformatie.

## 2.3 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de weg De Bleekvelden, welke tevens deel uitmaakt van het plangebied. Naast de weg maken de locaties Bleekvelden 1-21 en Bleekvelden 24-26 deel uit van het plangebied. Op de locaties Bleekvelden 1-21 is reeds bebouwing aanwezig. De bebouwing bestaat uit eenlaagse bebouwing met een bouwhoogte van circa 6 meter (figuur 5 en 6). Ten behoeve van het gebruik van de panden als woning (Bleekvelden 1-20) en als maatschappelijke voorziening (Bleekvelden 21) is een vergunning verleend. Ook ter plaatse van Bleekvelden 24-26 is reeds een bestaand gebouw aanwezig (figuur 3 en 4). Het betreft een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 1.600 $m^2$ waar in de huidige situatie een sportschool is gevestigd en een dienstwoning van circa 155 $m^2$ aanwezig is. Daarnaast is op deze locatie een nutsgebouw aanwezig. Het resterende deel van het perceel is ingericht als parkeerplaats en verharding.



*Figuur 3: Aanzicht van De Bleekvelden 24-26 gezien vanaf de Johan Peijnenburgweg*




*Figuur 4: Aanzicht van De Bleekvelden 24-26 gezien vanaf De Bleekvelden*



*Figuur 5: Aanzicht van De Bleekvelden 21*




*Figuur 6: Aanzicht van De Bleekvelden 1-20, woningen in aanbouw*

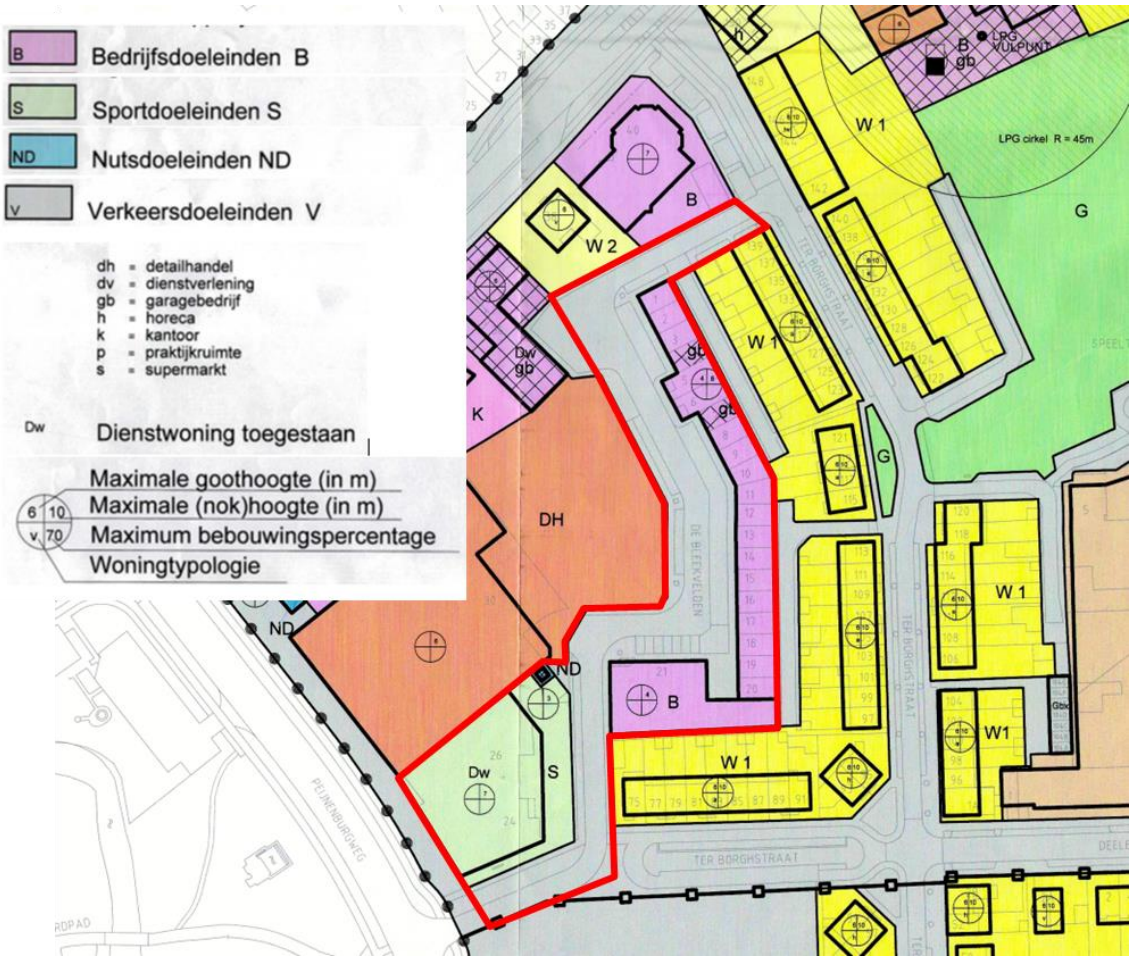
## 2.4 Bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' zoals vastgesteld op 3 maart 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Sportdoeleinden', 'Nutsdoeleinden' en 'Verkeer' (figuur 7). Daarnaast zijn er bouwvlakken en verschillende aanduidingen opgenomen. Deze zijn hieronder per deelgebied aangegeven.

- De Bleekvelden 1-20:
    - enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden';
    - maximale nokhoogte 6 m;
    - maximale goothoogte 4m;
    - ter plaatse van De Bleekvelden 4 en 7 is een garagebedrijf toegestaan;
- De Bleekvelden 21:
    - Enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden';
    - Maximale bouwhoogte 4 m;
- De Bleekvelden 24-26:
    - Enkelbestemming 'Sportdoeleinden' en 'Nutsdoeleinden';
    - Maximale bouwhoogte 3 en 7 m;
    - Dienstwoning toegestaan.

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.




*Figuur 7: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd*

# 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 Bleekvelden 1-20**

Op 6 oktober 2021 is een omgevingsvergunning verleend door de gemeente Geldrop-Mierlo voor het transformeren van de voormalige gemeentewerf naar 20 woningen (zaaknummer 20210235). Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is reeds begonnen met de (ver)bouwactiviteiten. In dit bestemmingsplan is de deze transformatie van de voormalige gemeentewerf verwerkt. Concreet betekent dit dat de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ komt te vervallen en wordt vervangen door de bestemming ‘Wonen’. De goot- en bouwhoogte worden ongewijzigd overgenomen.

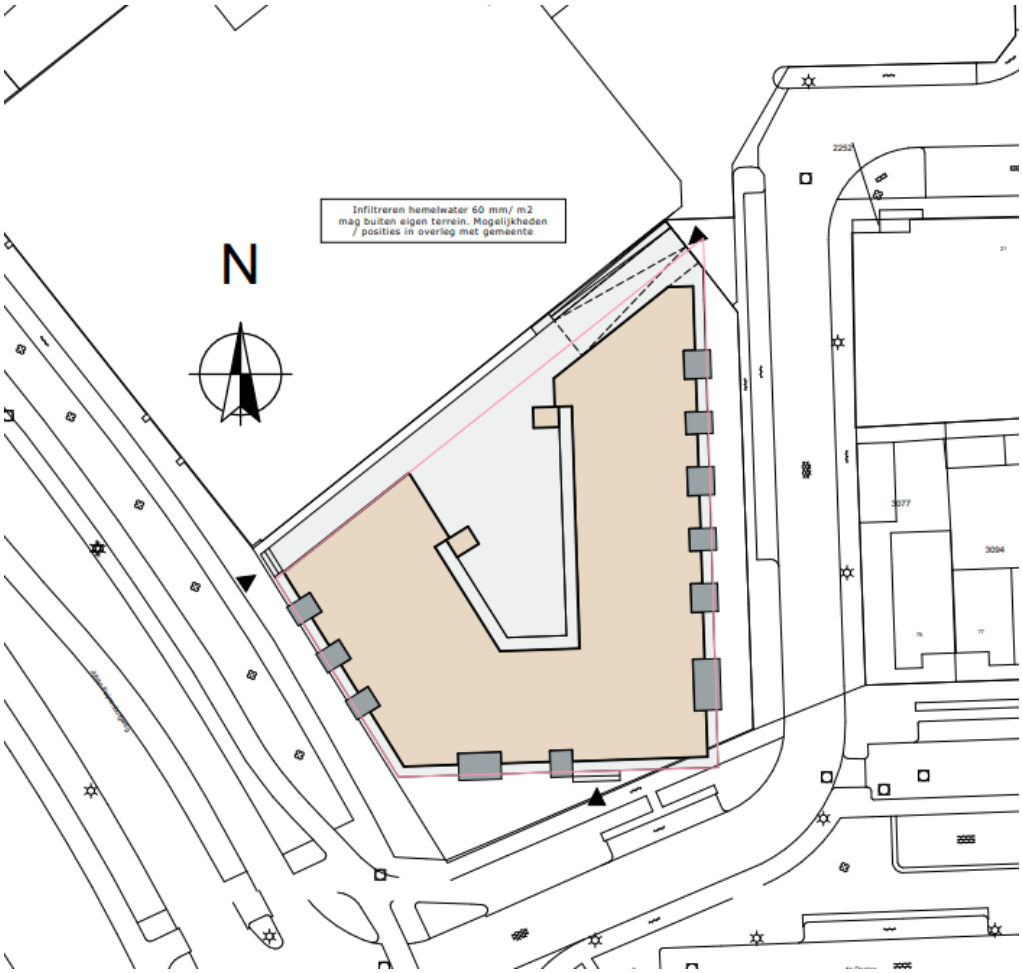
**De Bleekvelden 21**

Op 27 mei 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het pand aan De Bleekvelden 21 voor maatschappelijke doeleinden. Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt dit nieuwe gebruik ook in het bestemmingsplan opgenomen. Dit houdt in dat de enkelbestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ komt te vervallen en wordt vervangen door de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’.

**De Bleekvelden 24-26**

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing aan De Bleekvelden 26 te slopen en op deze locatie 51 appartementen te realiseren. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de beoogde transformatie van het bedrijventerrein ‘De Bleekvelden’ naar woongebied. De appartementen worden gerealiseerd in een appartementencomplex bestaande uit drie, vier en vijf woonlagen. Daarnaast zal onder het appartementencomplex een ondergrondse parkeergarage met 35 bergingen en 39 parkeerplaatsen aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. De huidige bestemming ‘Sportdoeleinden’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. In figuur 8 is de beoogde ligging van het complex weergegeven. Voor de gedetailleerde plattegronden wordt verwezen naar bijlage I.

Ten behoeve van de nieuwbouw is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het uiteindelijke ontwerp van de nieuwbouw zal conform het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage XI, worden vormgegeven.




*Figuur 8: Bovenaanzicht beoogd appartementencomplex*

# 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.

Aangezien toetsing aan de relevante beleidsstukken voor de transformatie van De Bleekvelden 1-21 naar respectievelijk woningen (De Bleekvelden 1-20) en een maatschappelijke functie (De Bleekvelden 21) reeds heeft plaatsgevonden ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning, wordt deze ontwikkeling niet nogmaals getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Concreet wordt in het vervolg van dit hoofdstuk de transformatie van De Bleekvelden 24-26 getoetst aan het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## 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. Het Barro voorziet derhalve in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten

aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

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

### 4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Binnen het huidige bestemmingsplan ‘Woongebieden Zuid Oost Geldrop’ is de beoogde ontwikkeling aan De Bleekvelden 24-26 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 enkelbestemmingen ‘Sportdoeleinden’ en ‘Nutsdoeleinden’ van kracht. Binnen deze bestemmingen is wonen, met uitzondering ter plaatse van de dienstwoning, 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 51 appartementen mogelijk gemaakt zullen worden.

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 51 appartementen aan de Bleekvelden 24-26 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:
*“Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?”*

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

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De locatie heeft de bestemming ‘Sportdoeleinden’ en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied. Het is niet de

verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

In dit geval betreft de locatie aan De Bleekvelden 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 augustus 2023 is deze geconsolideerd. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en deze vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

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

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




*Figuur 9: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met plangebied wit omcirkeld*

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

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

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

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

Uit de laddertoets en het gemeentelijke beleid (zie paragraaf 4.2.3 en 4.4) blijkt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt met de SGE-gemeenten. Het plan voldoet daarmee aan de eerste eis uit artikel 3.42, lid 1.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een verouderd bedrijfsgebouw dat op een bedrijventerrein gelegen is, getransformeerd naar een appartementencomplex. In de beoogde situatie is veel ruimte voor groen, de ontwikkeling draagt hiermee bij aan het realiseren van een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Tevens draagt de ontwikkeling op deze wijze bij aan het tegen gaan van hittestress. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een verouderd stedelijk gebied en gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het nieuwe pand wordt conform de moderne bouwstandaarden gebouwd, het gebruik en de opwek van duurzame energie maakt hier ook deel van uit. Daarnaast voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid van fietsen waardoor duurzame mobiliteit wordt aangemoedigd. Zodoende voldoet het plan aan de voorwaarden uit lid 2 van artikel 3.42, er is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

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

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

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

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

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

Tot slot is voor de volledigheid beoordeeld of de ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant die in werking treed na het inwerkingtreden van de Omgevingswet. Conform de kaart ‘Instructieregels voor gemeenten: basiskaart’ maakt het plangebied onderdeel uit van stedelijk gebied. In artikel 4.55 zijn de regels voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling weergegeven.

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

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

Lid 2

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

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

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

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

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

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

1. Duurzaam verbonden in de regio
2. Doorlopend groen
3. Een stralend 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 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.

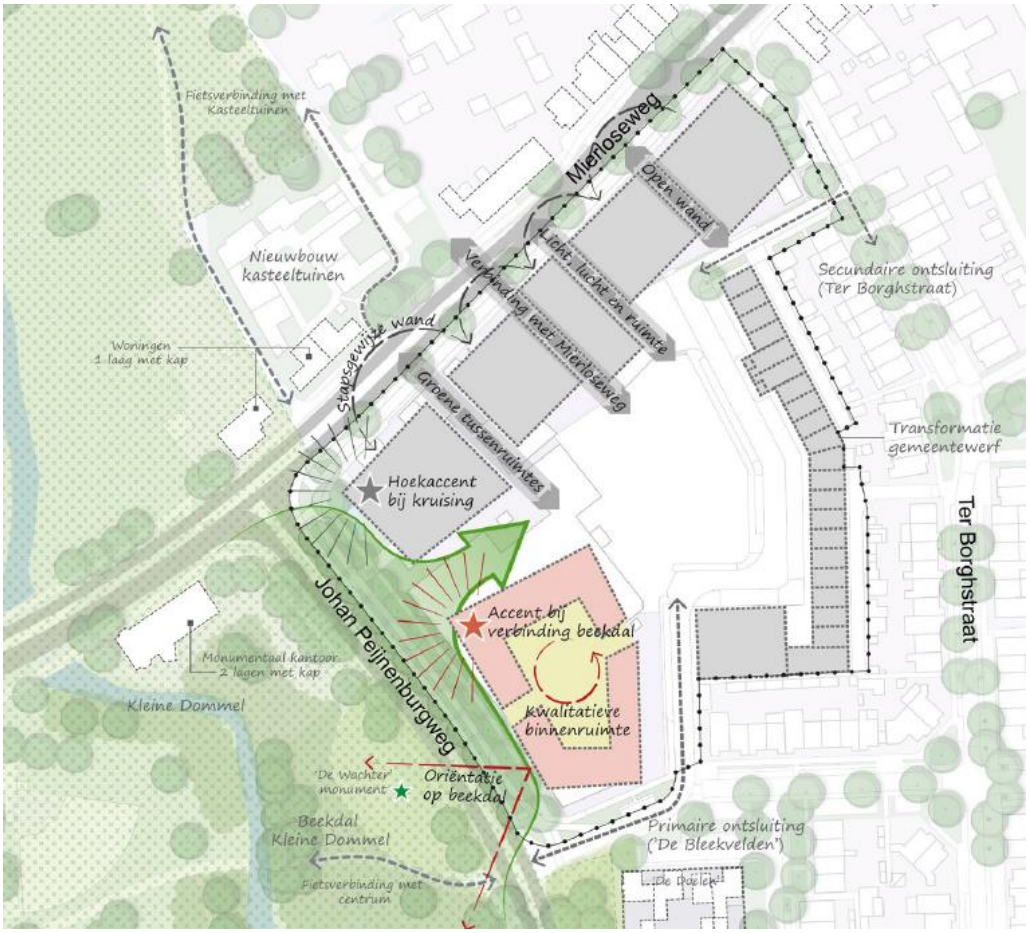
Voorliggend initiatief, waarbij een verouderd bedrijfsgebouw op een locatie nabij het centrum van Geldrop in herontwikkeling wordt gebracht ten behoeve van de realisatie van 51 levensloopbestendige appartementen, draagt daarmee bij aan het streven naar een stralend middelpunt in Geldrop (centrumontwikkeling), zoals omschreven in de Omgevingsvisie

### 4.4.2 Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

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

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

De transformatie biedt tevens de mogelijkheid om de relatie met het Dommeldal te versterken (figuur 10). In de huidige situatie zijn de achterkanten van de panden richting het Dommeldal gekeerd. De transformatie biedt de mogelijkheid om de achterkantsituatie om te vormen tot een voorkant, waarbij de bebouwing deel uit gaat maken van het Dommeldal. Dit zorgt ervoor dat er een aantrekkelijk beeld vanuit de openbare weg ontstaat. Anderzijds zijn de woningen georiënteerd op het beekdallandschap.




*Figuur 10: Ruimtelijke visie voor herontwikkeling van De Bleekvelden*

Met behulp van bouwvolumes kan het beekdallandschap verder worden versterkt. Hogere en grotere bebouwing accentueert het dal. Door de ruime opzet van het landschap gaat dit niet ten koste van de beschikbaarheid aan kwalitatieve buitenruimte. De ligging aan de Kleine Dommel maakt de planlocatie daarom uitermate geschikt voor hogere en grotere bouwmassa's.

Om een haalbaar plan te realiseren is besloten om ook binnen het plangebied een hoogteaccent te plaatsen, en op dit punt af te wijken van de ruimtelijke visie. De ruimtelijke visie stelt, dat er juist op hoeken en aan de open ruimte van het Beekdal ruimte is voor hoogte accenten. Voor deze locatie speelt mee dat ten zuidoosten, de wijk De Doelen/ Terborghstraat ligt. Dit is een rustige woonwijk, met laagbouw. Een hoogteaccent is daarmee niet vanzelfsprekend passend, aangezien de overgang gemaakt moet worden in hoogte. Met het voorliggende plan, wordt een gevarieerde hoogte voorgesteld, met een afwisseling van een compact hoogteaccent van 5 bouwlagen naar het Beekdal, overgaand naar 4 lagen en uiteindelijk 3 lagen. Doordat het plan deze gelaagdheid in zich heeft is het accent van 5 bouwlagen ruimtelijk goed te verantwoorden. Om de gedeeltelijk 5e bouwlaag nader te verantwoorden is in het programma uitgegaan van een hoog percentage aan betaalbare koopwoningen.

De ontwikkeling van het perceel aan De Bleekvelden 26 is passend binnen de gefaseerde transformatie van bedrijventerrein tot woongebied. Het appartementencomplex zal hierbij in de (beoogde) omgeving ingepast worden. Daarnaast is de bouw van het appartementencomplex, welke (gedeeltelijk) uit 5 lagen

zal bestaan, op de hoek van het bedrijventerrein als accentuering van het gebied passend binnen de gestelde randvoorwaarden.

### 4.4.3 Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo

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

*Bleekvelden*

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

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

### 4.4.4 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 ‘Bouwen aan de toekomst’

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) werken regionaal intensief samen op het thema ‘wonen’. De druk op de woningmarkt is groot waardoor flinke woningtekorten ontstaan. De gemeenten in de SGE-regio hebben de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen. Prognoses, ontwikkelingen en informatie hebben samen met de versnellings- en verstedelijkingsopgave, geleid tot een actualisatie van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen: Afsprakenkader Wonen SGE 2022 ‘Bouwen aan de toekomst’. In deze paragraaf wordt hoofdzakelijk ingegaan op de kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkelingen die zijn vastgelegd in de ‘Brainport Principes’. In de ladderonderbouwing (paragraaf 4.2.3) wordt verder ingegaan op de prognoses uit dit afsprakenkader.

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

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

**Toetsing van de ‘Brainport Principes’**

*Koesteren van identiteit*

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt beoogd om de verbinding met het beekdallandschap te versterken door het groen verder het plangebied in te trekken. Daarnaast wordt een kwalitatieve, geluidsluwe buitenruimte gerealiseerd. Deze fysieke elementen zorgen voor een bijzondere woonomgeving. Tevens kan de kwalitatieve buitenruimte zorgen voor het ontstaan van nieuwe sociale structuren. Tenslotte verwijst het ontwerp van het pand naar het industriële verleden van deze locatie. Het plan koestert daarmee de identiteit van het gebied.

*Ruimte voor innovatie*
Het vooroplopen in techniek van de hele Brainportregio hoort een uitwerking te krijgen in de gebouwde omgeving. Het plan omarmt nieuwe gebouwtechnieken om te komen tot een beter woonklimaat: gezond wonen. Ook aan de minder technologische kant wordt rekening gehouden met duurzame elementen zoals het realiseren van een natuur-inclusieve buitenruimte die tevens dient voor verkoeling (klimaatadaptieve werking) en afwatering.

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

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

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

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

plangebied goed bereikbaar. Hier zijn voorzieningen voor uiteenlopende doelgroepen te vinden. Met deze ruimtelijke visie wordt de ruimtelijke samenhang binnen de nieuwe wijk geborgd.

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

*Gezonde verstedelijking*
Een gezonde leefomgeving is voorwaardelijk om fijn te kunnen wonen. Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd, wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn. Onderhavig plan voorziet in het versterken van de relatie met het beekdal. Daarnaast wordt de buitenruimte binnen het plangebied groen ingericht. Dit zorgt voor een omgeving waar hittestress wordt tegengegaan en waar hemelwater wordt vastgehouden wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

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

### 4.4.5 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 d.d. 26 augustus 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.

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 $m^2$.

De doelgroep van de appartementen die in onderhavig planvoornemen worden gerealiseerd betreft een mix van starters en senioren. De beoogde appartementen hebben een gebruiksoppervlakte (exclusief balkon) van ongeveer 55 m² tot ruim 90 m² en hebben een variatie in 2-kamer en 3-kamer appartementen. De appartementen op zowel de begane grond als de op de verdiepingen worden uitgevoerd als nultredenwoningen. De appartementen op de verdieping zijn te bereiken via een lift.

Tot slot is bij het ontwerp rekening gehouden met de stedenbouwkundige context van de omgeving en de opgestelde ruimtelijke visie (paragraaf 4.4.2), wordt een hoogwaardige kwaliteit nagestreefd en wordt voldaan aan de geldende parkeernorm (zie paragraaf 5.6.1). Onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente.

### 4.4.6 Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022

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

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 51 appartementen, 40 in het betaalbare koopsegment en 11 in het dure koop segment. De doelgroepenverordening hanteert het begrip ‘sociale koopwoning’, dit begrip komt overeen met het begrip ‘betaalbare koopwoning’ uit de regionale begrippenlijst Wonen van de woningmarktregio metropoolregio Eindhoven. Dat wil zeggen dat de 40 betaalbare koopwoningen kunnen worden gezien als sociale koopwoningen. Voor deze woningen geldt een instandhoudingstermijn. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat er tenminste 40 sociale koopwoningen moeten worden opgericht en dat deze conform de instandhoudingstermijn in stand moeten worden gehouden. Derhalve wordt voldaan aan de doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo.

### 4.4.7 Parkeervisie Geldrop-Mierlo

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

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

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

Hierbij zijn de volgende visiepunten van kracht:

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

Onderhavig plan voorziet in parkeren op eigen terrein in een parkeerkelder. Parkeren in de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk beperkt. Daarnaast wordt voorzien in voldoende gelegenheid voor fietsparkeren. Onderhavig plan past derhalve in de parkeervisie Geldrop-Mierlo.

### 4.4.8 Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo

Een Nota Parkeernormen is een uitwerking van parkeerbeleid. In de parkeervisie van de gemeente Geldrop-Mierlo (vastgesteld juli 2022) is aangegeven dat bij nieuwbouw zal worden gestuurd op beperking van autobezit en -gebruik om zo een leefomgeving te creëren die niet alleen bereikbaar is, maar ook een prettige verblijfskwaliteit heeft met aandacht voor groen en ontmoeten. Tegelijkertijd ligt er de opdracht om de woningbouwopgave van Geldrop-Mierlo zo veel en zo snel mogelijk te faciliteren en niet te frustreren.

Bovenstaande doelen worden bereikt door met het uitgewerkte parkeernormenbeleid op basis van vier hoofdlijnen:

- Een beter bij de verdichtingsambities passende gebiedsindeling en waar mogelijk aangepaste, lagere normen;
- De fiets als kans: heldere normen voor het parkeren van de fiets;
- Meer mogelijkheden voor het verminderen van de afhankelijkheid van de privéauto op basis van een innovatieve benadering van mobiliteit;
- Het stimuleren van gebruik van parkeervoorzieningen op afstand op basis van langere loopafstanden.

Op basis van de parkeernormen uit deze Nota is berekend of onderhavige ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor zowel fietsen als auto’s. Binnen het

plangebied wordt een parkeerkelder gerealiseerd die voorziet in de parkeerbehoefte van de bewoners van het appartementengebouw. Tevens wordt er voldoende ruimte voorzien voor het parkeren van fietsen. Uit de nadere onderbouwing uit paragraaf 5.6 blijkt dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers.

# 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.

Aangezien toetsing aan de relevante omgevingsaspecten voor de transformatie van De Bleekvelden 1-21 naar respectievelijk woningen (De Bleekvelden 1-20) en een maatschappelijke functie (De Bleekvelden 21) reeds heeft plaatsgevonden ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning, wordt deze ontwikkeling niet nogmaals getoetst aan de omgevingsaspecten. Concreet wordt in het vervolg van dit hoofdstuk de transformatie van De Bleekvelden 24-26 getoetst aan de relevante omgevingsaspecten.

### 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 51 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 De Bleekvelden 26 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<br>• Cumulatie met andere projecten<br>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen<br>• Productie van afvalstoffen<br>• Verontreiniging en hinder<br>• Risico van ongevallen, mede gelet op gebruikte stoffen en technologieën |
| **Plaats van het project** |

| |
|---|
| • Bestaand grondgebruik<br>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied<br>• 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)<br>• Grensoverschrijdende karakter van het effect<br>• Waarschijnlijkheid van het effect<br>• 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 1.855 m². Het project richt zich op de realisatie van 51 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.<br><br>Geluidwegverkeer (zie ook paragraaf 5.1.5): De Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg in de omgeving van het plangebied betreffen 50 km/uur-wegen. Voor deze wegen geldt een onderzoeksplicht op basis van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.<br><br>Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 5.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.<br><br>Geur: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig.<br><br>Verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 5.6.1): De appartementen worden ontsloten door De Bleekvelden en Johan Peijnenburgweg. Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Er kan worden gesteld dat de wegen zijn berekend op 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.<br>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 'Sportdoeleinden'. 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:<br>• gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden)<br>• 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'.<br>Nee. |
| gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid | N.v.t. |

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

| **Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)** | |
|---|---|
| *Gevoelig gebied* | *Toets* |
| Beschermd natuurmonument | Nee. |
| Habitat en vogelrichtlijngebieden | Nee, zie paragraaf 5.3 'Natuur'. |

| | |
|---|---|
| Watergebied van internationale betekenis | Nee. |
| Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) | Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.3 ‘Natuur’. |
| Landschappelijk waardevol gebied | Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied. |
| Waterwinlocaties. waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden | Nee, zie paragraaf 5.2 ‘Water’. |

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

### 5.1.2 Bodem

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

Bij de omzetting van de sportbestemming 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 De Bleekvelden 26 is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage III. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn lichte bijmengingen met baksteen en beton aangetroffen. Deze bijmengingen worden niet gezien als zijnde verdacht voor asbest. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met lood, minerale olie en PAK. De ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan kobalt, kwik, minerale olie, PAK en PCB. Het grondwater afkomstig is licht verhoogd met barium ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bouw van een appartementencomplex).

### 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*

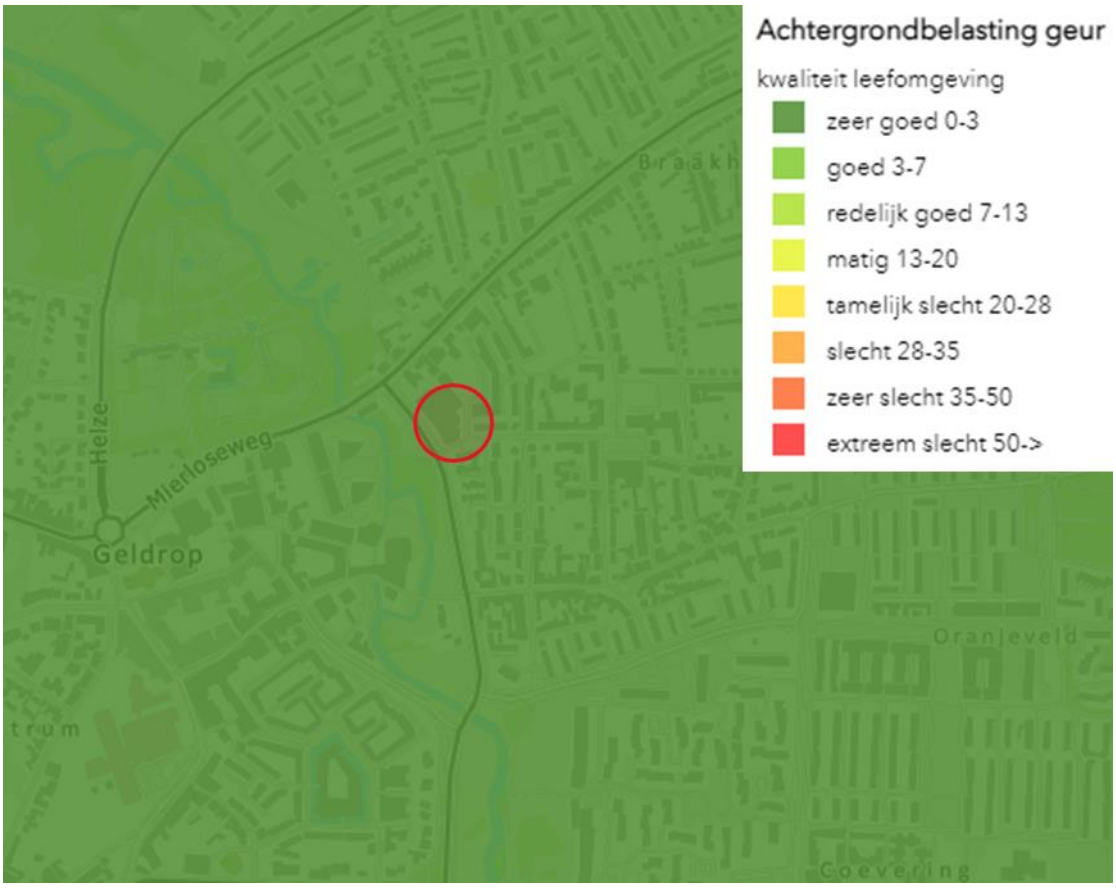
| | **Concentratie stikstofdioxide ($NO_2$)** | **Concentratie fijn stof ($PM_{10}$)** | **Concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$)** |
|---|---|---|---|
| *Norm* | 40 µg/m$^3$ | 40 µg/m$^3$ | 25 µg/m$^3$ |
| *Concentratie* | 13,26 µg/m$^3$ | 15,07 µg/m$^3$ | 8,65 µg/m$^3$ |

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

Daarnaast kunnen ontwikkelingen invloed hebben op de luchtkwaliteit door onder andere een toename in het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie afneemt. Onderhavige ontwikkeling draagt derhalve niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### 5.1.4 Geur

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




*Figuur 11: Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB*

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

### 5.1.5 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig

object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai en/of industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de beoogde appartementen.

*Wegverkeerslawaai*
In dit geval worden  er binnen de invloedssfeer van de Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg, waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit akoestisch onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage IV.

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Mierloseweg en de 30 km/uur wegen niet wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden, als gevolg van het wegverkeer op de Johan Peijnenburgweg, aan de zuid- en westgevel. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om het plan te realiseren is een hogere waarden besluit nodig.

Er wordt voldaan aan de eisen van het hogere waarden beleid, met uitzondering dat een aantal balkons aan de geluidbelaste zijde zijn gelegen. Hiervoor worden in het rapport compenserende maatregelen voorgesteld. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het aspect bouwen moet inzichtelijk worden gemaakt hoe met deze compenserende maatregelen moet worden omgegaan.

Ter hoogte van de zuidwestzijde van het plangebied is sprake van een matige tot slechte milieukwaliteit. Aan de noordoostzijde van het plangebied en ter hoogte van de patio is sprake van een goede milieukwaliteit. Aangezien de woningen een geluidluwe zijde hebben, in voldoende mate geïsoleerd kunnen worden en compenserende maatregelen mogelijk zijn, kan in voldoende mate worden verondersteld dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uitwerking van compenserende maatregelen zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

Concluderend kan worden gesteld dat het onderdeel wegverkeerslawaai de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg hoeft te staan.

*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.

Risiconormering

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

*Plaatsgebonden risico (PR)*

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

*Groepsrisico (GR)*

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

*Verantwoordingsplicht groepsrisico*

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

*Wanneer verantwoorden?*

| **Bron** | **Wanneer groepsrisicoverantwoording?** |
|---|---|
| Inrichtingen (Bevi) | Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen. |

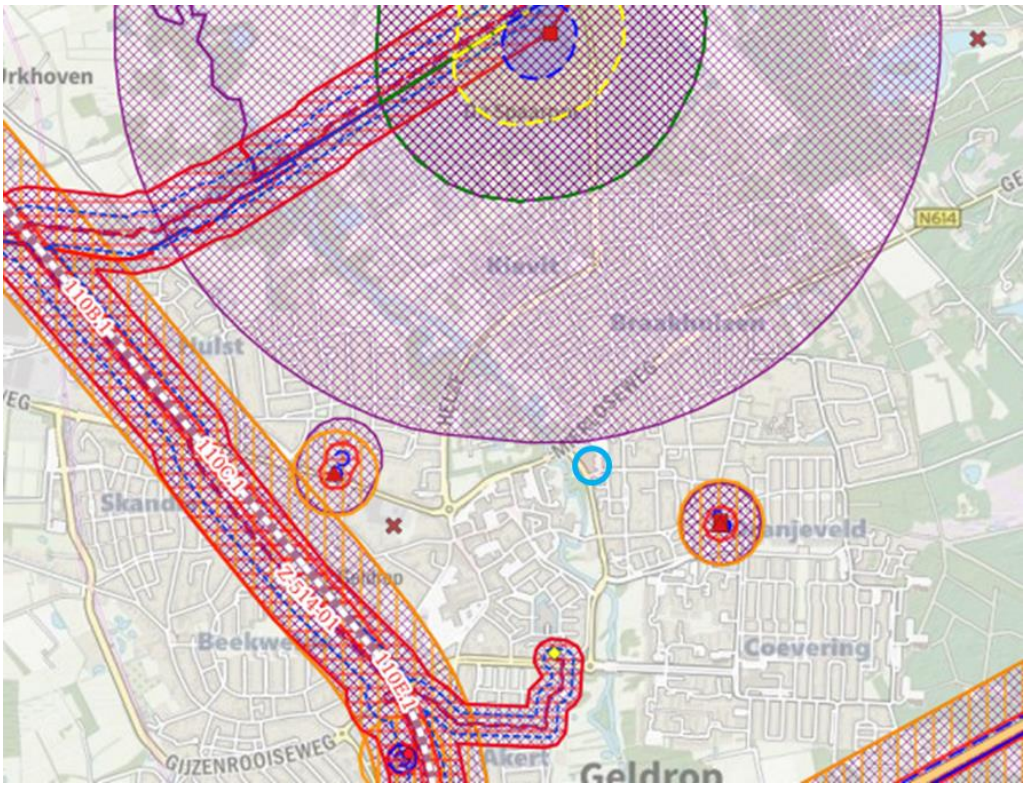
| | |
|---|---|
| Buisleidingen (Bevb) | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen[1]. |
| Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt) | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. |

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.

Toetsing
Met behulp van de EV-Signaleringskaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de Signaleringskaart EV 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 12: Uitsnede EV-Signaleringskaart met plangebied blauw omcirkeld*

*Risicovolle inrichtingen*

Ten zuidoosten van het plangebied is aan de Sluisstraat 134 een tankstation gelegen. Op het tankstation is een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. De risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter. De risicocontouren behorende bij het LPG-reservoir en -vulpunt bedragen ten hoogste 25 meter. Gezien de ligging van het plangebied op circa 460 meter van het tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen. Ten aanzien van het vulpunt en het reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied. Deze invloedsgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

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

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

Ten noorden van het plangebied is aan de Spaarpot 6 het afvalverwerkingsbedrijf Renewi Van Gansewinkel gelegen. Deze inrichting heeft een invloedsgebied dat reikt tot een afstand 1555 meter. Aangezien de afstand van de planlocatie tot deze inrichting circa 1600 meter bedraagt en de locatie daarmee buiten het invloedsgebied gelegen is, hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

*Risicovol transport over wegen*
De Rijksweg A67 ligt op ca. 1600 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. 1000 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*

<u>Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost</u>
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.

<u>Reactie van gemeente op het standaard advies van de Veiligheidsregio</u>
- Voor een snelle alarmering zijn WAS-palen aanwezig (waarschuwings alarm systeem). Ook kan gebruik gemaakt worden van NL-Alert.

- De beleidsregels ‘bereikbaarheid en bluswatervoorziening’ zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar. De bluswatervoorziening zal worden getoetst aan de beleidsregels ‘bereikbaarheid en bluswatervoorziening’.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Zelfredzaamheid

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

*Conclusie*

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

### 5.1.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In dit geval is de locatie gelegen binnen een ‘gemengd gebied’. Derhalve 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. Met dit uitgangspunt is gekeken welke omliggende functies relevant zijn in het kader van het aspect bedrijven- en milieuzonering. In bijlage V wordt nader ingegaan op de omliggende functies en hoe deze zich verhouden tot het plangebied. Onderstaand zijn de conclusies uit de rapportage opgenomen.

Ten opzichte van vrijwel alle bedrijfsmatige functies in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering. De bouwmarkt aan De Bleekvelden 30 ligt op een afstand van 5 meter van het appartementengebouw, waarmee formeel niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. In dit geval is het bouwplan gesitueerd aan de luwe zijde van de inrichting.

De grootste bronnen van hinder zullen het parkeren en het laden en lossen zijn. De parkeervoorziening van de bouwmarkt is op meer dan 20 meter van het bouwplan gelegen en het laden en lossen ten behoeve van de bouwmarkt vindt aan de noordzijde van het parkeerterrein plaats, op een afstand van meer dan 45 meter van het bouwplan. Dit is ruim meer dan de richtafstand van 10 meter.. Derhalve kan toch in voldoende mate kan worden gesteld dat de activiteiten de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat niet negatief zullen beïnvloeden en dat de activiteiten van de bouwmarkt niet zullen worden beperkt door de komst van het appartementengebouw.

Ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden omliggende bedrijven niet (onevenredig) in hun belangen geschaad. Bij de bestemmingsplanwijziging van ‘Sportdoeleinden’ naar ‘Wonen’ aan De Bleekvelden 26 te Geldrop is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

### 5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

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

*Kabels en leidingen*

Uit het bestemmingsplan en de EV-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). Binnen het plangebied is een trafohuisje aanwezig. Deze zal worden verplaatst.

### 5.1.9 Privacy

## 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 51 appartementen. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig bebouwd. De bebouwing en verharding zullen in de nieuwe situatie een vergelijkbaar oppervlakte van het perceel beslaan. De ontwikkeling zal niet 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 Bleekvelden 26 is een onderbouwing van het wateraspect opgesteld. In deze paragraaf wordt eerst het planvoornemen i.r.t. het wateraspect toegelicht. Vervolgens worden de afwegingen, aandachtspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling besproken.

**Planvoornemen en afwegingen**

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementencomplex na sloop van de bestaande bebouwing aan De Bleekvelden 26 te Geldrop. Onder het volledige complex zal een parkeerkelder aangelegd worden.

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

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

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

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de bouw van 51 appartementen neemt de verwachte afvalwaterstroom beperkt toe. Naar verwachting zal deze toename in het bestaande rioolstelsel van de gemeente verwerkt kunnen

worden. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd bij de gemeente Geldrop-Mierlo een aansluiting aangevraagd te worden.

Het gescheiden gehouden hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Vanuit het waterschap is gezien de bestaande situatie en het kleine plangebied van 1855 $m^2$ geen retentie vereist bij de afkoppeling. Volgens het beleid van de gemeente dient het gehele perceel minimaal afgekoppeld te worden en dient een bui van 60 mm op eigen terrein te worden verwerkt.

Ter plaatse is weinig ruimte aanwezig om hemelwater te verwerken. Verwerking in de bodem is ter plaatse moeilijk toe- en inpasbaar door de gewenste nieuwbouw op basis van de huidige planinvulling. De gewenste buitenruimte kan tot op zekere hoogte hemelwater verwerken.

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

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

Voor een waterneutrale tot duurzame ontwikkeling dienen aanvullende maatregelen ingepast 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.

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 1,65 kilometer gelegen en betreft Strabrechtse Heide & Beuven. Daarnaast is op 3,2 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 en rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase zijn bijgevoegd als bijlage VI.

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

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

*Natuur Netwerk Brabant*

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant is op een afstand van circa 35 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.

Door Exlan is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage VIII.

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

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

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

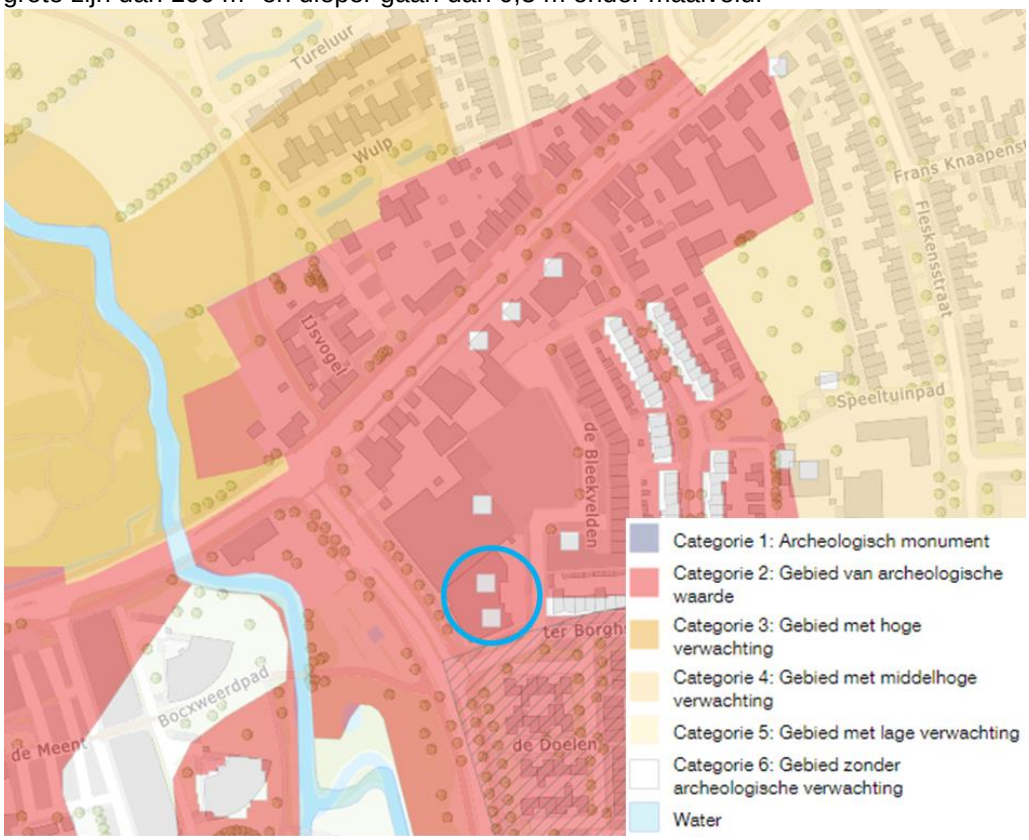
## 5.4 Archeologie

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

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt het plangebied ingedeeld in categorie 2: Gebied van archeologische waarde (figuur 12).

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.




*Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Geldrop Mierlo met plangebied blauw omcirkeld*

Het witte vierkantje in figuur 13 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. Door Aeres Milieu is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage IX.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied te nat zal zijn geweest voor bewoning. Er is sprake van een zogenaamd A-C profiel, waarbij de bovenste 180 tot 240 cm van het plangebied bestaat

uit een (sub)recentelijk opgebracht puinhoudend zandpakket. Deze zal zijn aangebracht om het plangebied, oorspronkelijk gelegen in het beekdal van de Dommel, geschikt te maken voor agrarische doeleinden en later ten behoeve van het gebruik als bedrijfsruimte en parkeerplaats. Onder de (sub)recente antropogeen opgebrachte zandpakketten bevindt zich een veenlaag. Er is nergens sprake van een oude A-horizont. Deze veenlaag heeft zich onder erg natte omstandigheden gevormd. Gezien de erg natte omstandigheden en de slechte ontwatering binnen het hele plangebied zal het plangebied nooit aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning. Op basis van het natte karakter, het dikke (sub)recent opgebrachte ophoogpakket en de afwezigheid van aanwijzingen van bewoning worden de middelhoge verwachtingen voor alle perioden voor zowel bewonings- en als off site resten bijgesteld naar laag. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

## 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.

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 fitnesscentrum en de aanwezige dienstwoning van en naar de planlocatie. Door het toevoegen van 51 appartementen zal het aantal verkeersbewegingen mogelijk 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. De planlocatie ligt in de schil rond het centrum in een matig stedelijk gebied.

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

| | **Aantal/oppervlakte** | **Norm** | **Totaal** |
|---|---|---|---|
| **Huidige situatie** | | | |
| Fitnesscentrum | 1600 $m^2$ (bvo) | 21,7 tot 27,2 * | 347,2 tot 435,2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Appartement, koop, midden | 1 | 5,0 tot 5,8 ** | 5,0 tot 5,8 |
| *Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal huidige situatie* | | | *352,2 tot 441,0* |
| **Nieuwe situatie** | | | |
| Appartement (koop, midden) | 40 | 5,0 tot 5,8 ** | 200,0 tot 232,0 |
| Appartement (koop, duur) | 11 | 6,5 tot 7,3 ** | 71,5 tot 80,3 |
| *Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal nieuwe situatie* | | | *271,5 tot 312,3* |
| *Verschil huidige / toekomstige situatie* | | | *-80,7 tot -128,7* |

* 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 afneemt met afgerond 81 tot 129 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Er kan derhalve worden verondersteld dat de verkeersbewegingen zonder problemen kunnen worden verwerkt door de reeds aanwezige infrastructuur. 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 fitnesscentrum (1.600 $m^2$) met een dienstwoning (155 $m^2$) met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.755 $m^2$ aanwezig. Op basis van de huidige parkeerkencijfers afkomstig uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (dd. 1-11-2022) bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het bestaande fitnesscentrum aan De Bleekvelden 26 (matig stedelijk gebied, schil centrum, figuur 14): 16,0 x 4,0 = 64 parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de dienstwoning (koop appartement middelduur, schil centrum) bedraagt 2 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn 13 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig. Aangezien er in de huidige situatie niet op eigen terrein in het 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 afkomstig uit de Nota Parkeernomen Geldrop Mierlo (dd. 1-11-2022) is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de voorgenomen ontwikkeling aan De Bleekvelden (matig stedelijk gebied, schil centrum) inzichtelijk gemaakt. Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt ingevuld. Parkeren voor bezoekers kan worden ingevuld in de openbare ruimte.

Het bestemmingsplan De Bleekvelden 26 Geldrop voorziet in de realisatie van 51 koopappartementen:

- 40 middel dure appartementen;
- 11 dure appartementen.

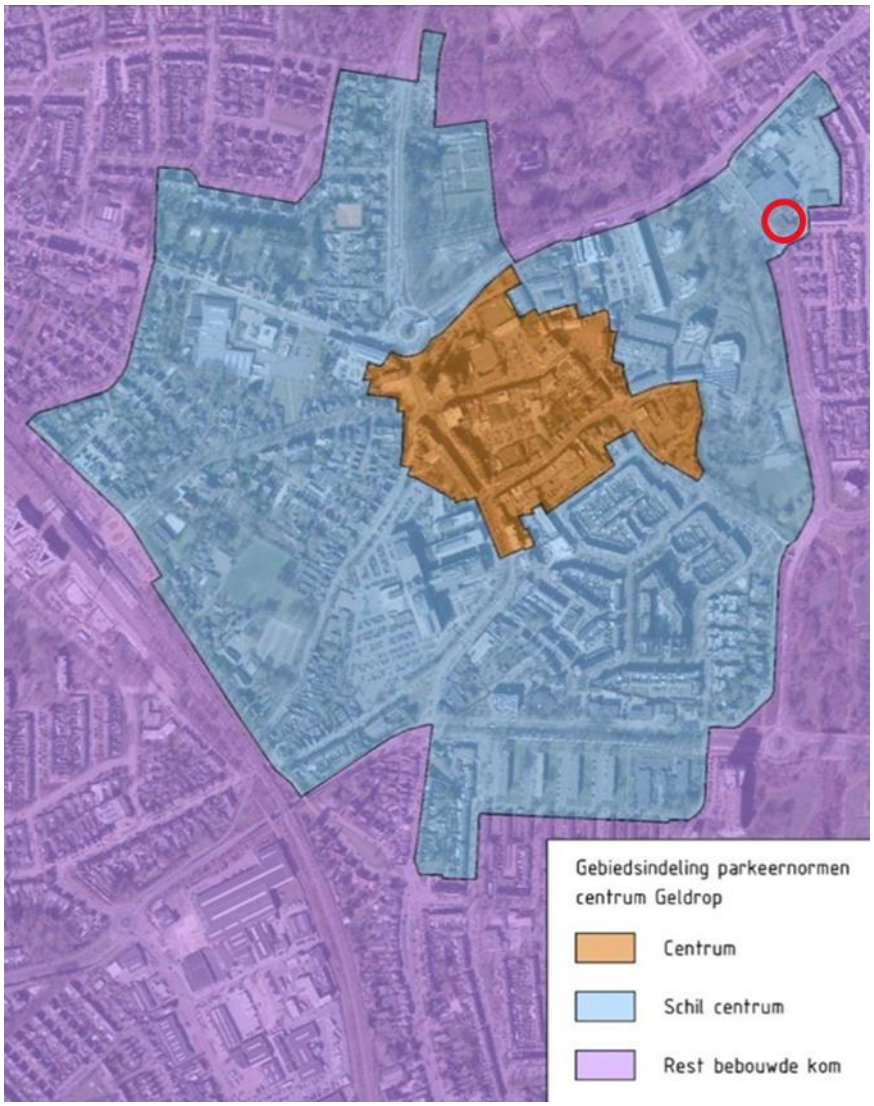
Totaal 51 appartementen.

De te hanteren parkeernorm (excl. bezoekers) bedraagt:

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

Dit resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 40 x 0,90 + 11 x 1,00 = 47 parkeerplaatsen voor bewoners.

Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per appartement. Voor bezoekers bedraagt de parkeerbehoefte derhalve (0,15 x 51) = 7,65 parkeerplaatsen. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte derhalve 54,65 parkeerplaatsen.



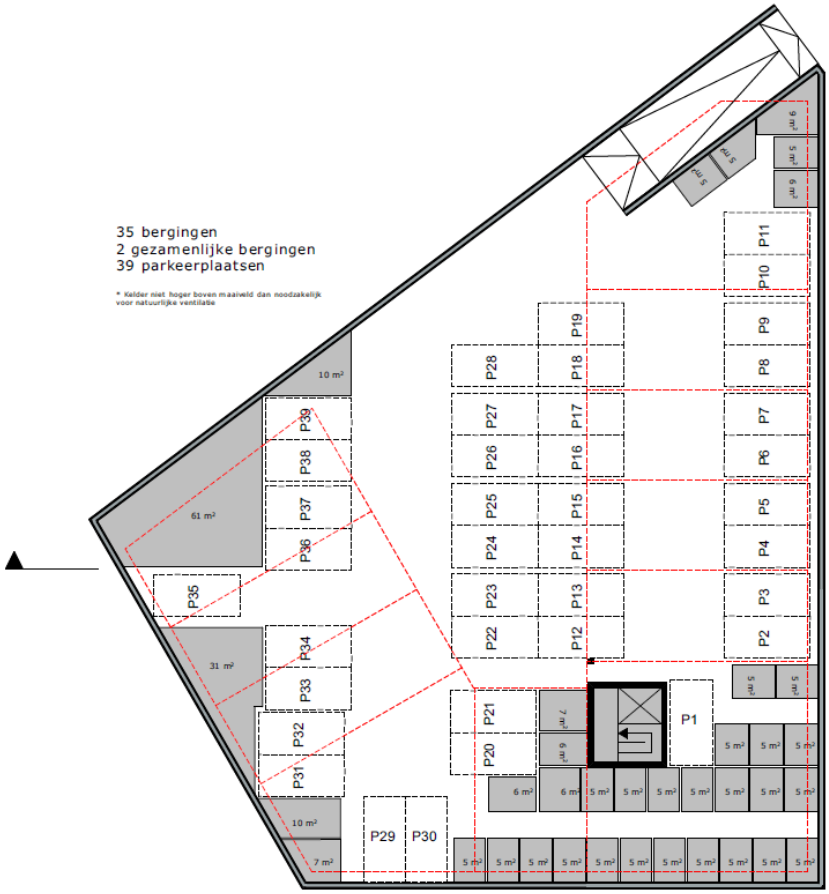

*Figuur 14: Gebiedsindeling centrum Geldrop conform Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo dd. 1-11-2022 met plangebied rood omcirkeld*

*Parkeervoorzieningen beschikbaar*

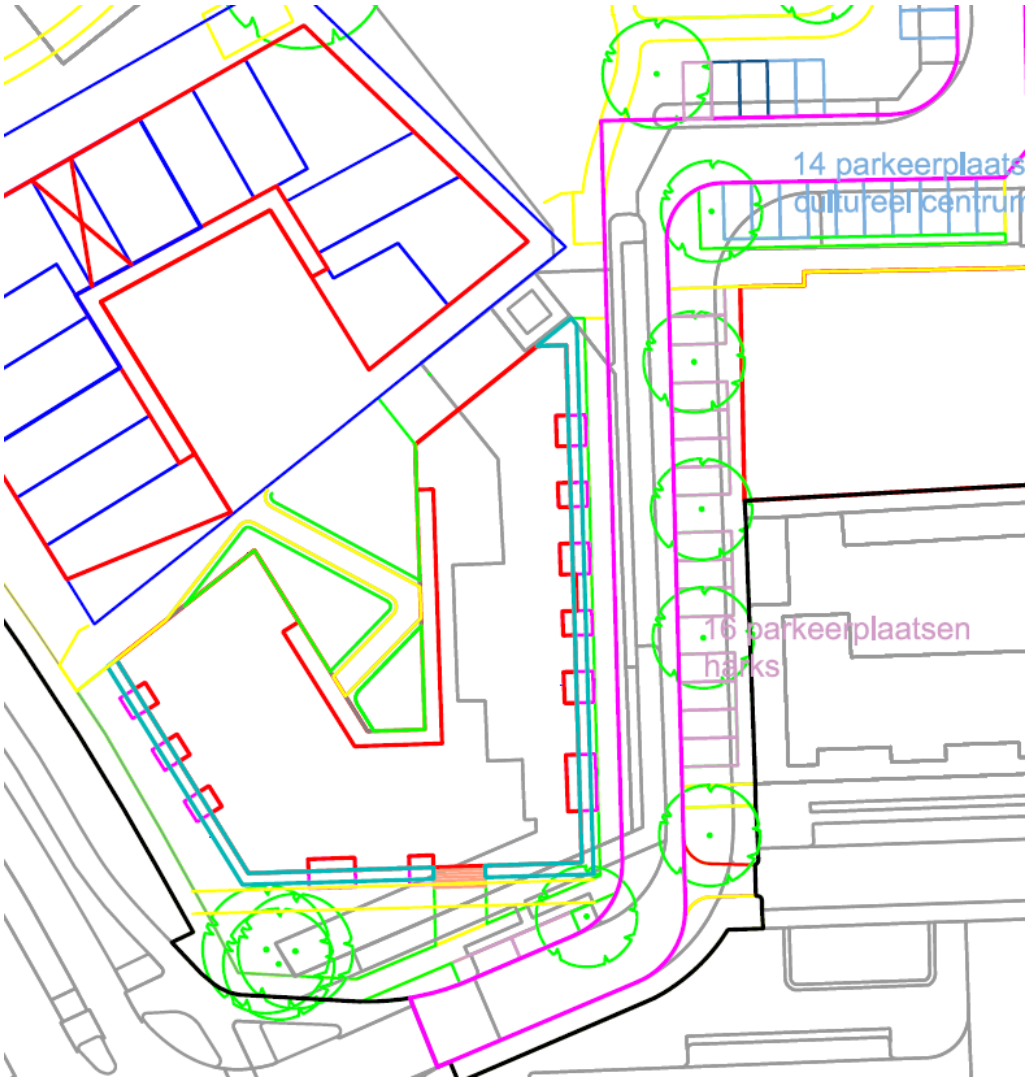
Het aantal beschikbare parkeerplaatsen dat redelijkerwijs naar dit plan kan worden toegerekend, rekening houdend met andere deelplannen binnen Bleekvelden:

- In de parkeerkelder zijn 39 parkeerplaatsen voorzien (figuur 15).
- In de beoogde situatie zijn er in openbaar gebied 16 parkeerplaatsen aanwezig welke kunnen worden toegewezen aan het nieuwe appartementengebouw (figuur 16).

In totaal zijn er 55 parkeerplaatsen beschikbaar. Het plan voldoet daarmee aan de te verwachten parkeerbehoefte.




*Figuur 15: Inrichting van de parkeerkelder Bleekvelden 26.*




*Figuur 16: Parkeerplaatsen in openbaar gebied. Parkeerplaatsen aangegeven in roze worden toegerekend aan de Bleekvelden 26.*

*Fietsparkeren*

Het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen wordt bepaald per woning. De fietsparkeernormen zijn in de Nota Parkeernormen opgenomen. Voor woningen kleiner dan 75m2 zullen minimaal 2 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Voor woningen tussen de 75 en 125 m2 zijn dit 3 fietsparkeerplaatsen en voor woningen groter dan 125 m2 moeten 4 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Onderhavige ontwikkeling bevat de realisatie van 33 woningen die kleiner zijn dan 75 $m^2$ en 18 woningen die 75 $m^2$ of groter zijn. Zodoende dienen er (2 x 33 + 3 x 18) 120 parkeerplaatsen voor fietsen aanwezig te zijn. Deze fietsparkeerplaatsen zullen op eigen terrein in een fietsenberging gerealiseerd worden.

*Conclusie*

De ontwikkeling aan De Bleekvelden 26 kan conform de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 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

De gemeente is eigenaar van de locatie. Alle kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is op deze wijze voldoende aangetoond.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het Waterschap

Waterschap De Dommel heeft per e-mail van 27 juli 2023 laten weten in te stemmen met het (concept)bestemmingsplan.

Provincie

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

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden voordat het plan formeel in procedure is gebracht. Middels het organiseren van een omgevingsgesprek zijn omwonenden en eventuele andere belanghebbenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen.

Procedure

Onderhavig bestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de inzagetermijn zijn enkele zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan op punten aangepast dan wel aangevuld. Voor een overzicht van de zienswijzen en wijzigingen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, opgenomen in bijlage X.

Een van de zienswijzen heeft betrekking op een verlies van privacy als gevolg van mogelijke inkijk vanuit de appartementen en bijbehorende balkons. In figuur 17 is het uitzicht vanaf de 5e etage van het nieuw te bouwen complex richting De Doelen weergegeven.




*Figuur 17: Uitzicht vanaf 5e bouwlaag richting De Doelen.*

Naar aanleiding van bovenstaande afbeelding kan worden vastgesteld dat vanuit geen enkele woning zicht zal zijn op private tuinen. Het zicht wordt immers geblokkeerd door de hoofdmassa van de bestaande bebouwing. Er is derhalve geen sprake van een verlies van privacy door onderhavige ontwikkeling.