Zienswijze 1

Waterschap De Dommel

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

(0411) 618 618
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Gemeente Geldrop-Mierlo
T.a.v. Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Boxtel	:	20 maart 2026	Behandeld door	:	[redacted]
Ons kenmerk	:	353530 / 381439	Doorkiesnummer	:	[redacted]
Uw kenmerk	:	E-mail 5 maart 2026	E-mailadres	:	[redacted]
Onderwerp	:	Zienswijze Omgevingsplan Geldrop-Mierlo, deelgebied Genoenhuis	Bijlagen	:	1
			Verzonden	:	20 maart 2026

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 5 maart 2026 ontving Waterschap De Dommel de melding dat het ontwerp Omgevingsplan Geldrop-Mierlo deelgebied Genoenhuis ter inzage ligt. Waterschap De Dommel heeft op 29 januari 2026 opmerkingen en vragen naar de gemeente gestuurd op het conceptplan. De opmerkingen zijn helaas niet verwerkt in het ontwerp waardoor het waterbelang nog niet goed geborgd is. U ontvangt daarom hieronder onze zienswijze.

Vooroverleg
Allereerst willen wij u bedanken voor het feit dat het waterschap in een vroeg stadium is betrokken bij het Omgevingsplan voor deelgebied Genoenhuis. Wij waarderen de samenwerking en de mogelijkheid om vanuit Waterschap De Dommel vroegtijdig mee te denken. We zien uit naar de verdere samenwerking voor de andere deelgebieden van het Omgevingsplan.

Inhoudelijke opmerkingen
In bijlage 1 zijn de opmerkingen en vragen die in de eerdere planfase zijn toegestuurd opgenomen. Het betreft o.a. het juridisch borgen van de Attentiezone waterhuishouding in de planregels om te voorkomen dat er een negatief effect op de waterhuishouding plaatsvindt.

Daarnaast vraag ik u om de rioolwatertransportleiding van Waterschap De Dommel beter te beschermen om te zorgen dat ook in de toekomst beheer en onderhoud aan deze leiding zonder problemen kan worden uitgevoerd.

Omdat het Omgevingsplan een nieuw instrument onder de Omgevingswet is, zijn er ook diverse algemene opmerkingen en vragen gesteld die in bijlage 1 zijn terug te

vinden. We stellen het op prijs om deze zienswijze samen met de gemeente in een ambtelijk overleg te doorlopen om te komen tot een passende verwerking van deze punten in het Omgevingsplan voordat het plan wordt vastgesteld.

Tot slot
Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze zienswijze? Neemt u dan gerust contact op met de behandelend ambtenaar [redacted] op telefoonnummer [redacted] of per e-mail [redacted]. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

[redacted]

Bijlage 1 – Reactie Waterschap De Dommel op Omgevingsplan Genoenhuis Geldrop-Mierlo

1. Attentiezone waterhuishouding

- In artikel 5.21 lid 1 ontbreekt nog de volgende regel uit de instructieregels van de Provinciale omgevingsverordening: "de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage".
  Verzoek deze alsnog toe te voegen.
- Advies om in artikel 5.21 lid 1, derde punt (aanbrengen van verharding buiten het bouwvlak), een ondergrens op te nemen, bijvoorbeeld: "aanbrengen van meer dan 100 m² verharding buiten het bouwvlak". Hiermee wordt voorkomen dat voor zeer kleinschalige ontwikkelingen een vergunningplicht ontstaat.
- In artikel 5.21 lid 2 ontbreken beoordelingsregels. De volgende voorwaarden kunnen worden toegevoegd: De omgevingsvergunning kan worden verleend als is aangetoond dat de activiteiten geen negatief effect hebben op de waterhuishouding.
  Het waterschap wordt om advies gevraagd alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning.

2. Rioolwatertransportleiding

- De beschermingszone is nu vastgesteld op 8 meter. Verzoek om deze te verruimen naar 10 meter (5 meter aan beide zijden van de hartlijn) in verband met beheer, onderhoud, calamiteiten en veiligheid.
- In artikel 2.30 (zones waterschap) is momenteel niets opgenomen. Overweeg om hier de kaartlaag van de rioolwatertransportleiding op te nemen, terwijl de vergunningplicht inhoudelijk in artikel 5.18 blijft geregeld.
- Verzoek om te controleren of alle bouw-, aanleg- en grondwerkactiviteiten daadwerkelijk geborgd zijn via artikel 5.18, en of er geen ongewenste vergunningsvrije activiteiten mogelijk blijven via andere artikelen (zie ook opmerking bij artikel 1.7).

3. Algemene opmerkingen en vragen

- Het plangebied is nu begrensd op de gehele gemeente, terwijl het behandelde deel betrekking heeft op de wijk Genoenhuis en een zuidelijk landelijk gebied.
- Artikel 1.5 (Geografisch werkingsgebied) stelt dat de regels gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente.
  Vraag: Is het juridisch mogelijk om de Attentiezone waterhuishouding alleen voor Genoenhuis op te nemen? Of vervallen daarmee bestaande aanduidingen in andere plannen, zoals NNB-waterhuishouding of EHS-waterhuishouding?
- Opmerking: Artikel 1.5 lid 2 verwijst naar "niet in werking zijnde regels", maar het ingetekende gebied lijkt nog niet correct. Advies om dit te controleren.
- In artikel 1.7 (leeswijzer) is de tekst onduidelijk en mogelijk juridisch onjuist geformuleerd.
  Advies om de tekst te verduidelijken en juridisch te laten toetsen.
- De toelichtingen bij artikelen ontbreken of zijn niet inzichtelijk. Advies om een algemene doelomschrijving op te nemen waarin expliciet wordt benoemd dat het

omgevingsplan mede gericht is op behoud en herstel van het waterhuishoudkundig systeem.

- Artikel 3.7 (andere bedrijfsactiviteiten): Overweeg om te verwijzen naar Hoofdstuk 22 (bruidsschat), waarin regels zijn opgenomen voor o.a. lozingen van afvalwater.
- Artikel 4.68 (algemene aanvraagvereisten):
  Advies om onder lid d toe te voegen: een situatietekening van het hemelwater- en rioleringssysteem.

Provincie Noord-Brabant

Zienswijze 2

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Datum
14 april 2026
Ons kenmerk
C2371654/6308749
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Telefoon
Email
[redacted]
Bijlage(n)
-

Geachte raad,

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo -deelgebied Genoenhuis (hierna: het plan) ligt tot en met 16 april 2026 ter inzage. Op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Planbeschrijving
Met het plan wordt voor deelgebied woonwijk Genoenhuis het omgevingsplan gewijzigd. Het betreft een beleidsluwe actualisering zonder grote ontwikkelingen. Bij deze eerste stap naar een nieuw omgevingsplan ligt de focust op de (bouw)regels voor woongebieden. Bestaande regels uit het bestemmingsplan, lokale verordeningen en beleidsregels vormen de basis. Naast de functie Wonen ligt binnen het plangebied ook een gedeelte bedrijven, maatschappelijke functies en recreatieplassen (Landelijk gebied).

Vooroverleg
Over het concept-plan heeft eerder via ambtelijke weg overleg plaatsgevonden. De voor ons bekende uitkomsten van dat overleg hebben wij bij onze overwegingen ten aanzien van deze zienswijze betrokken.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna:OV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking is getreden. Daarna hebben nog enkele wijzigingen plaatsgevonden die zijn opgenomen in de Algemene toelichting onder 13 (overzicht wijzigingsbesluiten omgevingsverordening noord-brabant) van de OV. De omgevingsvisie en de OV zijn te raadplegen via https://www.brabant.nl/omgevingsverordeningnoordbrabant.

Inhoudelijk standpunt
Geldrop-Mierlo zet met deze wijziging voor het deelgebied Genoenhuis voortvarend haar eerste stap naar een nieuw grondgebieddekkend omgevingsplan. Wij zijn van mening dat het plan zich in de basis goed verhoudt met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Echter, op een aantal onderdelen voldoet het plan nog niet, en is er

een aanpassing en/of nadere onderbouwing nodig. Hierna volgt per onderdeel een uitleg.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)
In het omgevingsplan is conform artikel 5.30 OV de gebiedsaanduiding NNB opgenomen. Het plan dient hier gericht zijn op sec het behoud en herstel van ecologische waarden en kenmerken. In de hier toegekende functie 'Bos' (artikel 3.11) is het gebruik voor houtteelt/ houtproductie toegestaan. Wij betwijfelen of dit gebruik zich verhoudt met de ecologische doelstelling. Daarnaast zijn in het plan gedeelten van het NNB aangeduid voor de functie 'Groen'. Ondanks dat dit een bestaand recht betreft (overgenomen uit het vigerende plan), zou nu een afweging kunnen plaatsvinden of hier ook de functie 'Bos' kan worden opgenomen. Deze functie geeft immers een beschermingsregime dat meer aansluit bij de functie en doelstelling van het NNB.

Water & bodem
Bij artikel 5.21, onder lid 2, grondwerkzaamheden in de 'Attentiezone Waterhuishouding', ontbreken de voorwaarden waaraan een vergunning moet voldoen. Het is van belang om functies en activiteiten (zoals grondverzet, drainage, verlaging van de grondwaterstand en toename van verharding) met een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het binnen de zone gelegen NNB uit te sluiten. Het beschermen van de waterhuishouding en hydrologische kenmerken kunnen in het omgevingsplan worden opgenomen als oogmerk. Dit is duidelijk van toepassing op delen van het onderhavige plangebied. In het plan staat echter aangegeven dat het thema waar dit onder valt niet relevant is voor Genoenhuis (figuur met twee keer 'nee'). Het is onduidelijk hoe dit moet worden gelezen. In de motivering zou juist de bescherming, en het expliciet het uitsluiten van bepaalde functies en activiteiten moeten worden benoemd.

Niet alle instructieregels omtrent het voorkomen van grondwaterverontreiniging zijn opgenomen (artikelen onder paragraaf 5.2.2 OV). Het gaat hierbij onder andere over de voorafgaand bodemonderzoek bij een bouwenactiviteit en het verbod op bouwactiviteiten bij een mobiele verontreinigingssituatie (artikel 5.20 en 5.21 OV).

Het omgevingsplan moet borgen dat het toedelen van een activiteiten of functies binnen 'Groenblauwe waarden' gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden (artikel 5.46 en 5.11 OV). De nu opgenomen bepaling is uitsluitend een doelomschrijving en voldoet niet aan deze verplichting. Het plan zou voor een gebied waar groenblauwe waarden van toepassing zijn een specifieke beschrijving van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden moeten geven.

Datum
14 april 2026
Ons kenmerk
C2371654/6308749

Wonen in Landelijk gebied

- In artikel 3.38 wordt woningsplitsing binnen de 'bebouwde kom' mogelijk gemaakt. Onduidelijk is of hiermee wordt voorkomen dat splitsing zonder tegenprestatie in delen van het 'Landelijk gebied' kan plaatsvinden (komen beide aanduidingen voldoende overeen). Het toevoegen van woningen in 'Landelijk gebied' is op basis van artikel 5.77 OV in de basis niet toegestaan.
- In artikel 4.25 lid 8 wordt zonder vergunning mantelzorg in bijgebouwen toegestaan, ook in 'Landelijk gebied'. Gemeenten kunnen dit inderdaad toestaan bij bestaande woonfuncties, het is een vorm van afhankelijk wonen. In relatie tot provinciaal beleid is het wel van belang dat er hierdoor geen zelfstandige nieuwe woningen ontstaan. Dit vereist dus regulering waarbij met bepaalde voorwaarden de afhankelijkheid en tijdelijkheid worden gewaarborgd. Dit ontbreekt nu.

Grootschalige logistiek

In het nieuwe deel van het omgevingsplan wordt grootschalige logistiek (artikel 5.56a OV) niet beperkt/ uitgesloten. Dit is in ieder geval voor de bedrijvenstrook in het oosten van het plangebied wel relevant.

Overige opmerkingen

- Bij de scoutinglocatie in zuidoosthoek van het plangebied ontbreekt het bouwvlak (en maximale bouwhoogte).
- In artikel 2.27 is een Boringsvrijezone voor het hele nieuwe plangebied opgenomen. Volgens de OV geldt deze aanduiding hier niet.
-

Advies

Wij verzoeken u om het plan, onder andere op het hiervoor genoemde genoemde onderdelen, in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de OV die daarop van toepassing zijn. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

[redacted]

[redacted]
projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Zienswijze 3

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Retouradres: Rijkswaterstaat | Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

RWS INFORMATIE
Raad van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Magistratenlaan 82
5223 MD 's-Hertogenbosch
Postbus 2232
3500 GE Utrecht
T 088 797 48 80
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon
[redacted]
adviseur ruimtelijke ordening

[redacted]

Datum 14 april 2026
Onderwerp Zienswijze ontwerp wijziging omgevingsplan Geldrop-Mierlo, Deelgebied Genoenhuis

Ons kenmerk
RWS-2026/9536

Uw kenmerk
-

Bijlage(n)
-

Geachte Raad,

Naar aanleiding van de ontwerp wijziging Omgevingsplan Geldrop-Mierlo, deelgebied Genoenhuis die vanaf 6 maart 2026 voor een periode van zes weken ter inzage ligt, dien ik de volgende zienswijze in.

Het ontwerp-omgevingsplan regelt de (on)mogelijkheden voor diverse functies binnen het deelgebied Genoenhuis ten zuidwesten van de kern Geldrop. Ik begrijp dat deze wijziging een grotendeel beleidsarme omzetting betreft van regels uit bestemmingsplannen naar het omgevingsplan. Eén van de functies waarvoor het gebruik wordt geregeld is de functie verkeer. De functie verkeer betreft in het plangebied zowel gemeentelijke wegen, een spoorlijn als ook de autosnelweg A67.

Verkeer is een functie die de komende jaren in meerdere wijzigingen van het omgevingsplan Geldrop-Mierlo aan de orde zal komen. Graag kom ik, bij deze eerste wijziging, in overleg met u voor deze en toekomstige wijzigingen tot een juiste opname van de snelweg binnen de functie verkeer.

Voor de rijksweg A67 geeft u in §2.2.4.1, artikel 2.22 aan dat er een Bkl-zone uitbreiding Rijksweg geldt (conform Bkl art. 5.133), waarin ontwikkelingen alleen na overleg en instemming van de wegbeheerder plaats mogen vinden. Ik kan mij vinden in deze wijze van opname van de Bkl-zone in zowel de regels als op de kaart.

Het vergunningvrij gebruik binnen de functie Verkeer wordt beschreven in §3.12.2, artikel 3.27. Dit betreft onder andere parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen (als ondergeschikte voorzieningen). Dit gebruik past mogelijk goed bij gemeentelijke wegen, maar niet bij de autosnelweg zoals deze binnen het plangebied ligt. Bij een autosnelweg passen voorzieningen zoals bijvoorbeeld geluidwerende voorzieningen en voorzieningen voor verkeersmanagement die voor gemeentelijke wegen minder relevant zullen zijn.

Ik verzoek u in overleg te treden met de contactpersoon in deze brief om te komen tot een beschrijving van het vergunningvrij gebruik binnen de functie

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Datum
14 april 2026

Ons kenmerk
RWS-2026/9536

Verkeer die recht doet aan de functie van de autosnelweg als bovenregionale stroomweg en daar geen ongewenste ontwikkelingen toestaat.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT,
namens deze,

Afdelingshoofd Netwerk Ontwikkeling en Visie (NOV)
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
[redacted]

Samenvatting ingevulde gegevens

Zaakinformatie

Zaaknummer
3649488

Registratiedatum
15 april 2026 15:58

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres
[redacted]

Indiener

Naam
[redacted]

Adres
[redacted]

E-mailadres
[redacted]

Telefoonnummer
[redacted]

Ingevulde waardes voor Gegevens zienswijze

Naam van ontwerpplan, ontwerpbesluit of ontwerpbeleid
Ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo - deelgebied Genoenhuis

Datum van het ontwerpplan, ontwerpbesluit of ontwerpbeleid
06-03-2026

Zaaknummer van het ontwerpplan, ontwerpbesluit of ontwerpbeleid
staat niet aangegeven

Geef hier uw gemotiveerde zienswijze:
Via deze weg dien ik een pro forma zienswijze in, die ik binnen een termijn van 2 weken (dus uiterlijk 29 april 2026) zal aanvullen. Dit omdat ik graag het gesprek op 17 april betrek in mijn zienswijze. Ik hoor graag van u hoe u de aangevulde zienswijze wenst te ontvangen.

Ik wil u wel alvast meegeven dat de tekst onder het kopje 'zienswijzen' op deze pagina (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-104953.html) niet klopt. De gegeven termijn is onjuist en de link klopt ook niet, die gaat naar een bezwaar-pagina.

Ik verklaar deze gegevens naar waarheid te hebben ingevuld
Ja, dat verklaar ik

Uw e-mailadres:
[redacted]

Uw telefoonnummer:
[redacted]

Het College van B&W van de Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. Team Ruimtelijke Ontwikkeling

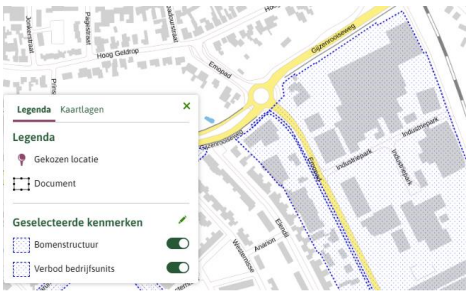
datum: 19 april 2026
betreft: aanvulling zienswijze m.b.t. ontwerp wijziging omgevingsplan deelgebied Genoenhuis

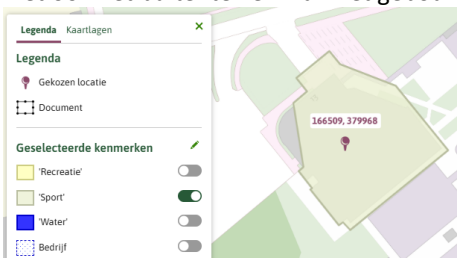
Geachte heer [redacted], beste [redacted],

Via deze weg vul ik de pro forma zienswijze aan die ik op woensdag 15 april bij de gemeente heb ingediend. Ik heb geprobeerd om deze zo overzichtelijk mogelijk weer te geven. Met links de zienswijze, en rechts aanvullende toelichting op de gemaakte opmerking.

Algemene opmerkingen

Nr.	Opmerking	Nadere toelichting
1	Als eerste een compliment voor het werk dat verricht is. Het beleidsluw overgaan klinkt eenvoudig, is het zeer zeker niet. Hiermee heeft de gemeente een grote en belangrijke stap gezet.	De opzet van artikel 1.3, 1.4, en afdeling 1.2 is slim gedaan! En de structuur (hoofdstukindeling en andere structuurelementen) draagt bij aan de duidelijkheid, leesbaarheid en vindbaarheid.
2	De kennisgeving bevat enkele onjuistheden.	Op https://www.geldrop-mierlo.nl/omgevingsplan-genoenhuis is de kennisgeving in te zien. Onder het kopje "zienswijzen" staan onjuiste data én staat een onjuiste verwijzing (naar de bezwaar pagina, dat had de zienswijze pagina moeten zijn).
3	De hoofdstukindeling lijkt niet te kloppen, hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 staan vóór hoofdstuk 1.	In het ontwerp (tabje 'Overzicht') is dit te zien (plaatje bewust hier klein gemaakt). Graag een check dat dit bij de definitieve versie wel goed gaat (leuk, die techniek af en toe). 
4	Het is onduidelijk hoe de voorrangsbepalingen m.b.t. een aantal situaties geregeld zijn. Dat is belangrijk, omdat *ofwel* álle regels op een locatie vervangen moeten worden door het nieuwe deel omgevingsplan, *ofwel* er met een voorrangsbepaling geregeld moet worden dat	Dit is een lastig juridisch puzzelstukje. De tip die ik wil meegeven is: zorg ervoor dat het onmiskenbaar is hoe regels gelezen moeten worden. In Genoenhuis is dat duidelijk, maar búiten Genoenhuis kan die verwarring ontstaan.

	de regels in het nieuwe omgevingsplan "in aanvulling zijn op" o.i.d. Dit gaat onder meer over de regels over archeologie: die zijn gemeentebreed doorgevoerd. Het gaat ook over TAM-omgevingsplan. Vastgestelde TAM-omgevingsplannen zullen geregeld moeten worden in deze omgevingsplanwijziging. Er is immers één omgevingsplan.	Dat kan niet met een verduidelijking in de artikelsgewijze toelichting. De regel in het omgevingsplan zelf moet onmiskenbaar zijn. Voor TAM: Er is sprake van één omgevingsplan. Het is daarmee in mijn professionele mening noodzakelijk om eventuele vastgestelde TAM's (zoals die voor bedrijfsunits) te regelen in dit omgevingsplan. Dat kan m.i. met een eenvoudige bepaling, die neerkomt op "deze TAM bestaat, en die is van toepassing zoals hier [directe link naar TAM zoals die op Regels staat] bepaald". Bijvoorbeeld door een hoofdstuk 22a aan te maken (of: "hoofdstuk 21 Hoofdstuk 22a TAM omgevingsplan" als de techniek niet meewerkt), met daarin één artikel die dit regelt.
5	In het omgevingsplan worden regels aan activiteiten gekoppeld. Bij een aantal artikelen is mij niet duidelijk bij welke activiteit hieraan getoetst moet worden. Dat geldt bijvoorbeeld bij artikel 2.7, bedoeld om de bomenstructuur en de groenstructuur te beschermen. Maar wanneer doet dit artikel "mee" in de beoordeling? Dit werkt beduidend anders dan de werkwijze bij een bestemmingsplan. Dit is een van de fundamentele verschillen.	In het omgevingsplan staan meerdere artikelen die niet gekoppeld zijn aan een activiteit. Of in ieder geval: uit de tekst bij een artikel blijkt niet direct bij welke activiteit(en) dit een toetsingskader is. De systematiek van de Omgevingswet (en het omgevingsplan) is daarin heel duidelijk: bij een activiteit mag alléén getoetst worden aan de regels (algemene regels / beoordelingsregels) die gelden voor die activiteit. Ik twijfel of het voldoende duidelijk is voor gebruikers en toetsers (incl. vergunningverleners) welke artikelen relevant zijn. Het enkele feit *dat* een artikel van toepassing is op dezelfde locatie waar een aanvraag voor wordt gedaan, betekent niet dat daaraan getoetst mag worden. Zo mag een aanvraag voor het uitoefenen van een beroep-aan-huis immers niet getoetst worden aan de algemene regels voor het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk (als die geen onderdeel is van de aanvraag). Evenzo mag je niet toetsen aan regels t.b.v. de bescherming van de bomenstructuur als deze regels niet expliciet zijn aangewezen als relevant bij het toetsen van bepaalde activiteiten. Mijn opmerking betekent niet dat de huidige wijze van regelen fout is. Ik denk wel dat het goed is om hier nogmaals naar te kijken. Zodat eenieder weet welke regels het toetsingskader vormen voor activiteiten en waar inwoners/initiatiefnemers rekening mee moeten houden.
6	Een aantal werkingsgebieden op de kaart lijken niet geannoteerd te zijn zoals bedoeld. Voor een aantal geldt: Er is geen "gekleurd" vlak zichtbaar, enkel het blauw/witte vlak. Anderen lijken te eng geannoteerd te zijn, zoals de gebiedsaanwijzing 'Water'. Kijkend naar art. 3.29 lid 1 en lid 2 (voor 'Water') zou het werkingsgebied *groter* moeten zijn dan enkel de oppervlakte van het oppervlaktewater. Dit geldt mogelijk ook voor artikel 4.10. De regels zijn alleen van toepassing binnen het werkingsgebied "waardevolle bomen". Terwijl de bedoeling lijkt te zijn dat in de *omgeving*	Voor het blauw/witte vlak gaat het onder meer om artikelen 2.7 en 3.9, en dat ziet er zo uit:  Voor 'Water':

	van deze waardevolle bomen deze regels gelden.	 In art. 3.29 (beide leden) gaat het ook over het toestaan van diverse voorzieningen. Niet alles wat genoemd is in lid 1 en lid 2 vindt volledig binnen dit werkingsgebied plaats, maar zal ook deels/volledig búiten het oppervlak van het oppervlaktewater plaatsvinden. Deze zelfde geldt overigens ook voor 'Sport' m.b.t. het zwembad. Had dat niet ook het buitenterrein van het gebouw moeten omvatten?  Ditzelfde als links benoemd voor art. 4.10 speelt ook onder andere bij artikel 5.16 (gasleiding). In dit gebied zijn een aantal zaken alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Maar: op korte afstand van deze leiding is het wel mogelijk om zonder vergunning dingen te doen die art. 5.16 juist zou moeten voorkomen. Het is bijvoorbeeld mogelijk om net buiten dit werkingsgebied wél diepwortelende gewassen te planten, of te heien. Dat is niet strijdig met art. 5.16. Hiermee wil ik ter overweging meegeven: het werkingsgebied van art. 5.16 kan vergroot worden om dit te voorkomen (zoals ook in art. 5.17 gedaan is), maar er zijn ook andere manieren om het doel te bereiken dat binnen korte afstand van de gasleiding (wat die afstand dan ook moet zijn) bepaalde activiteiten niet zomaar plaats kunnen vinden.
7	Het zoeken in het omgevingsplan vind ik soms lastig: Bij het doorklikken vanuit "Plekinfo" kom ik een beperkte regelset terecht. Ik moet dan zelf van "gekozen filter" naar "gekozen locatie" gaan (professionele gebruikers hebben dit ook niet altijd in de gaten). En dan krijg ik álles voor die locatie, óók als ik alleen iets wilde weten over regels die met wonen te maken hebben. Dit betekent ook dat "klik op de kaart" niet werkt. In de zin dat het niet mogelijk is om met één klik op de kaart alle woonregels naar voren te toveren. Er zijn meer klikken voor nodig én het interpreteren of bepaalde afdelingen/paragrafen wel of juist niet van toepassing zijn.	Als ik bij Plekinfo klik op gebiedsaanwijzing 'Wonen', kom ik hier uit:  En bij "gekozen locatie" (ipv "gekozen filter") krijg ik héél veel:

		 Dit vind ik zelf lastig, zo moet ik alsnog alle afdelingen en paragrafen gaan lezen om te bepalen of ik er iets mee moet. Natuurlijk zit er wel een zoekfunctie op Regels, maar die zoekt alleen exact (bij zoeken op "wonen" krijg je geen resultaten met "woning"). En dat betekent dat ik eigenlijk al de exacte zoekterm van tevoren moet weten. Dat is vaak niet het geval, zeker niet bij niet-professionals. Dit is een punt waarvan ik het zeker zou aanraden om hier nogmaals naar te kijken bij de volgende omgevingsplanwijziging. Werkt de gekozen annotatiemethode zoals bedacht? Kunnen de gebruikers (ook ambtenaren) ermee overweg?
8	Een aantal werkingsgebieden zijn heel klein. Als voorbeeld: de molenbiotoop (art. 2.16) is onvindbaar. Het vlak is zo klein dat het oplichten van de locatie niet zichtbaar is. Voorstel is om een groter werkingsgebied hieraan te koppelen, bijvoorbeeld door te werken met een "attentiezone". Die is beter vindbaar op de kaart. Hetzelfde geldt o.a. voor "waardevolle bomen", artikel 4.10.	Op Regels en via deze weg: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dc-2026-5742/1/html zie ik niet waar dit vlakje op zou moeten lichten. Het is mogelijk met een puntbron gedaan? Veel gemeenten kiezen voor een relatief ruim werkingsgebied van de molenbiotoop: vaak gelden er beperkingen op bepaalde bouwwerken tot enkele tientallen meters vanaf een molen. Een molenbiotoop is daarom meestal uitstekend op een kaart te vinden. Later (art. 4.51) komt de molenbiotoop nogmaals langs, nu mét in de regels vereiste afstanden. Een (kruis)verwijzing tussen art. 2.16 en 4.51 had hier mogelijk geholpen. Wat maakt dat deze afstandseisen/maatvoeringen niet zijn ingetekend als het werkingsgebied molenbiotoop? Met een "attentiezone" is het mogelijk een groter vlakje te tekenen. Het artikel van die attentiezone heeft enkel als doel iets zichtbaar te maken, en eenieder erop te attenderen dat het belang van deze molen/boom/anders een rol kan spelen. Er kunnen uiteraard ook regels aan een attentiezone gehangen worden.
9	In het omgevingsplan is een activiteit nu vergunningsvrij of vergunningsplichtig. Er zijn een aantal activiteiten die als vergunningsvrij opgenomen zijn, maar waarvan de gemeente dit mogelijk wil heroverwegen. Er kan dan alsnog gekozen	Voor artikel 3.6: - Lid 1 onder a: er is geen Bijlage IV toegevoegd. Dit artikel kan hierom niet inhoudelijk worden beoordeeld. - Lid 1 onder b: wat wordt verstaan onder "werkzaamheden"? Gaat dat om productie, kantoor, transportbewegingen, laden/lossen? Alles?

	worden voor een vergunningplicht, of een meldingsplicht als tussenoplossing. Dit gaat o.a. om artikel 3.6, voor bedrijven, waarbij ook geldt dat artikel 3.6 verschillend gelezen kan worden en daarmee ongewenste gevolgen kan hebben. Idem voor activiteiten die nu als vergunningplichtig zijn aangewezen, maar waar mogelijk ook volstaan kan worden met een meldingsplicht. Bij het volgen van de lijn "beleidsluw" is het voorstelbaar dat deze keuzes alleen aangepast kunnen worden als er beleid dat doorwerking kent op het omgevingsplan (dus in de omgevingsvisie en de omgevingsprogramma's) wordt vastgesteld.	- Lid 1 onder c: het vermogen van 85 dB: bronvermogen? Om interpretatieverschillen te voorkomen zou ik dit duiden. - Lid 2: klopt het dat hieruit volgt dat voor internetwinkels geen vergunningplicht, geen meldingsplicht en geen informatieplicht nodig is? En dat zij 24 uur per dag mogen opereren? Waarbij er (in theorie) meerdere vrachtwagens in de nachtelijke uren kunnen komen voor laden en lossen? Is de gemeente van mening dat dit een wenselijke situatie is? Lid 2 lezend lijkt het erop dat alle locaties met aanduiding "bedrijf" internetwinkels kunnen worden met deze regeling. Zonder dat de gemeente daar iets tegen kan doen. Is dat de bedoeling? Dit kan forse effecten hebben op de omgeving. Art. 3.7 lid 1 lezend in samenhang met art. 3.6, klopt het dat de inhoud van art. 3.6 (alle leden) gelezen moet worden als zijnde algemene regels? Dit ook graag zo noemen. Het is nu niet duidelijk wat de juridische status is van de inhoud van artikel 3.6. Daarbij is de lezing van art. 3.7 lid 1 niet prettig, het leest heel complex. Verder lijkt art. 3.7 een verkapte "het mag als het ETFAL is" argumentatie te zijn, én met bijna uitsluitend open normen. Dat maakt het lastig bij vergunningverlening en toezicht/handhaving.

Opmerkingen m.b.t. gebruiksregels

Nr.	Opmerking	Nadere toelichting
10	De formulering van artikel 5.5 (aanhef, lid 1) is mij niet helemaal duidelijk. Dat gaat om: Het mag krachtiger, zodat er geen ruimte voor interpretatie is wanneer deze verplichting geldt. Een zin "… die kunnen leiden tot verstoring" kan aanleiding geven tot interpretatieverschillen en discussie. Overweeg om "bij xx diepte is een omgevingsvergunning nodig" (o.i.d.). Verder is de bepaling onduidelijk. Wat is nu bepalend voor de vergunningplicht? Er staat in de aanhef van art. 5.5 lid 1 immers dat de vergunningplicht *alleen geldt* vanaf de norm oppervlakte grondwerkzaamheden. De diepte is daarmee niet relevant.	Dit artikel vind ik lastig leesbaar en interpreteerbaar. Wat is bedoeld te regelen? De oppervlaktemaat lijkt maatgevend te zijn: alleen vanaf een bepaalde oppervlakte (én i.c.m. punten a t/m i) is een vergunning nodig. En zijn a t/m i dan of / en / en/of? En hoe zit het met artikel 4.53? Wat hier staat lijkt niet te passen bij artikel 5.5. Hoe moeten deze samen gelezen worden? Ze hebben immers hetzelfde werkingsgebied.
11	Enkele bepalingen lijken tegenstrijdig met elkaar te zijn. Een voorbeeld zijn art. 5.9 onder e met art. 5.10 onder a. Het is niet duidelijk wat hier geldt. Iets vergelijkbaars komt ook voor bij art. 5.19 (lid 1 en lid 2), in vergelijking met art. 5.25. In art. 5.19 staat een vergunningplicht aangewezen met beoordelingsregels. Er staat geen verwijzing naar de indieningsvereisten die gelden (die staan in art. 5.25). Is dit	Artikel 5.9 en artikel 5.10 lijken deels tegenstrijdig met elkaar te zijn. In art. 5.9 staat welke activiteiten vergunningplichtig zijn (Opa), art. 5.10 bevat een verbodsbepaling (dit kan dus alleen met een Bopa / wijziging omgevingsplan). Dit zijn dus hele andere artikelen. Maar: in art. 5.9 onder e staat precies hetzelfde als in art. 5.10 onder a. Wat is het? Is dit toegestaan of juist verboden? En dat geldt voor bijna alle punten van art. 5.9 en 5.10, zoals art. 5.9 onder f t.o.v. art. 5.10 onder d, en art. 5.9 a en art. 5.10 c. Enzovoort. Mogelijk komt dit op meerdere plekken voor, ik heb niet de mogelijkheid om op dit niveau alles na te lopen. Deze valt toevallig op.

	voldoende duidelijk voor gebruikers van het omgevingsplan?	De samenhang tussen artikelen vind ik soms lastig. Ik zie geen (kruis)verwijzing tussen art. 5.19 en art. 5.25. Dat betekent dat ik zelf op zoek moet naar artikelen die "bij elkaar horen". Dat vind ik lastig. En ja, het klopt dat ik kan zoeken op "uitweg" in de regels. Het is ook mogelijk om art. 5.19 een interne verwijzing te maken naar waar de indieningsvereisten staan. Hetzelfde geldt voor artikelen 5.24 en 5.26, ook dat zijn indieningsvereisten die niet goed vindbaar zijn. Om bij de inritten/uitritten te blijven, daar zit nóg een samenhang-vraag: Voor art. 4.44, punt a lezend is het duidelijk dat er alleen direct onder gebouwen gebouwd mag worden. Een aflopende inrit (zoals de ingang bij een parkeergarage) is daarmee niet toegestaan als die begint buiten het hoofdgebouw. Maar mogelijk maakt punt b dat wel weer mogelijk? Wat is "aansluitend aan de bovengrondse bebouwing"? Is het wenselijk om maatvoering te benoemen hoe ver zo'n inrit/uitrit mag uitsteken tov de bovengrondse bebouwing? En doen hier de regels over inritten/uitritten (art. 5.19 en art. 5.25) ook mee? Hoe weet ik dat als reguliere inwoner?
12	Er is geen gebied garageboxen aangewezen, terwijl planregels daar wel naar verwijzen. Waar ligt dit gebied? Ook het gebied begraafplaats (die staat wél benoemd in art. 4.40) mist als werkingsgebied. Idem kent artikel 3.32 lid 3 geen werkingsgebieden met omgevingsnormen voor aantal woningen per bouwperceel. Ook art. 4.31 kent geen omgevingsnormen. Staan die elders?	Voor art. 3.27 lid 3: er staat "gebied garageboxen". Maar dit gebied is niet aangewezen (niet via een gebiedstype, niet via een functie en ook niet als activiteit). Wel is functie (?) verkeer aangewezen, maar dat is niet "gebied garageboxen". Is bedoeld te regelen dat bestaande en nieuwe garageboxen uitsluitend gebruikt mogen worden voor het stallen van motorvoertuigen/fietsen/opslag/... tbv wonen in <<werkingsgebied>>? Idem voor artikel 4.22. Onder punt a staat dat die in het gebied garagebox mag worden gebouwd, maar wat dat gebied dan precies moet zijn is niet aangegeven. Het is dus niet te bepalen waar wel en waar niet een garagebox gebouwd mag worden. Daarnaast lijkt punt c ("moet binnen bouwvlak") strijdig te zijn met het werkingsgebied dat gekoppeld is aan art. 3.27 (lid 3). Voor art. 3.32 lid 3, er staat dat er maximaal 1 woning per bouwperceel mag zijn tenzij voor een locatie een andere omgevingsnorm geldt. Onduidelijk is waar dit gevonden kan worden. Bestaat die omgevingsnorm? In welk artikel? En is het niet logisch om die omgevingsnorm te koppelen aan art. 3.32 lid 3, zodat het bij elkaar staat? Ditzelfde aandachtspunt speelt bij art. 3.19 lid 1: waar is de maximaal toegestane horecacategorie? Die is niet vindbaar.
13	In het omgevingsplan zijn regels voor bedrijven opgenomen. Als op deze bedrijfslocaties activiteiten (binnen de regels van het omgevingsplan) kunnen plaatsvinden die genoemd zijn in het Omgevingsbesluit Bijlage V, dan moet er een mer-beoordeling of een volledig MER gedaan worden bij de omgevingsplanwijziging. Een onderbouwing waarom er wel/geen noodzaak is tot een mer/MER ontbreekt.	Dit is de reden dat het Rijk een omgevingsprogramma overgedragen milieuregels maakt, en een aantal gemeenten de hoop hebben opgegeven dat het Rijk een nuttig product oplevert en zelf maar aan de MER zijn gegaan (zoals gemeente Ede). Dit kan ook gelden voor niet-bedrijfsmatige activiteiten. Er staat meer op de lijst van Bijlage V Omgevingsbesluit. In de ETFAL motivering dient dit onderbouwd te worden.
14	De algemene regels voor volumineuze detailhandel en andere bedrijfsmatige activiteiten (o.a. paragraaf 3.4.2) lijken te missen.	Dit type bedrijven kan een forse impact hebben op de omgeving. Wat maakt dat er geen regels gesteld lijken te zijn / dat die niet eenvoudig vindbaar zijn? Ditzelfde komt voor bij dagrecreatieve voorzieningen (afdeling 3.10): ook die hebben potentieel significante effecten op de omgeving.

15	Art. 3.4 lid 3 is onduidelijk. Een maatwerkvoorschrift mag niet zomaar gesteld worden, waar is dit aangewezen? En waar is de vergunningplicht aangewezen? Of gaat dit om een beoordelingsregel die aanvullend is op beoordelingsregels bij ándere vergunningplichtige activiteiten? En hoe is duidelijk wanneer hier wel (of juist niet) aan getoetst moet worden?	Een maatwerkvoorschrift mag alleen gesteld worden als specifiek in het omgevingsplan geregeld is dat voor een bepaald onderwerp bij een bepaalde vergunningplicht een maatwerkvoorschrift gesteld mag worden. Waar is dit aangewezen? En waar komt de vergunningplicht vandaan? Is de gemeente voornemens om een vergunningplichtige parkeeractiviteit te maken? Gaat dit om een beoordelingsregel die aanvullend is op beoordelingsregels bij andere vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten? De term "parkeernormen" is verwarrend bij het kopje dat gaat over "algemene regels". Algemene regels betekenen bij definitie (in het omgevingsplan) dat er geen sprake kan zijn van een vergunningplicht (bij een vergunningplicht spreken we immers over beoordelingsregels). Normen zijn geen algemene regels. Dat is in dagelijks taalgebruik en juridisch een ander begrip. En als het bedoeld is als algemene regels voor parkeren, dan is het niet mogelijk (!) om daar een vergunningvoorschrift op te geven. Een maatwerkvoorschrift kan wel, maar dat vereist dat er óók een meldingsplicht geldt.

Opmerkingen m.b.t. overige zaken

Nr.	Opmerking	Nadere toelichting
16	Bij verwijzingen naar een (ontwerp) omgevingsplan met een url naar Omgevingswet, hanteer bij voorkeur de permalink. Dat is nu niet gedaan.	De verwijzing naar het ontwerp zoals die op het Omgevingsloket staat (link staat op deze pagina: https://www.geldrop-mierlo.nl/omgevingsplan-genoenhuis) is geen permalink. Die is te herkennen aan "resolver" in de url. Een niet-permalink blijft niet altijd werken. Zie deze pagina voor meer informatie: https://omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/documenten-bekijken-regels-kaart/permalinks
17	In de algemene toelichting (of een andere geschikte plek) kan de werking van de beleidscyclus duidelijker aan bod komen.	Omdat alleen "Omgevingswet-besluiten" directe doorwerking hebben op de instrumenten (een Gemeentewet-beleid heeft geen directe doorwerking, een omgevingsprogramma wel) kan dit slim zijn om te benoemen. Overweeg hierbij om niet "programma" maar "omgevingsprogramma" te hanteren. Dit is het enige programma dat door het college wordt vastgesteld en het is meteen duidelijk om welk type programma het gaat. *It's in the name*. De ervaring is dat het enkel benoemen van "programma" tot veel spraakverwarring leidt. Net zoals niet duidelijk is dat 'nota ruimte' eigenlijk de Nationale Omgevingsvisie 2.0 is.
18	Voor de functiekaarten: ik heb tweestrijd over deze functie. Aan de ene kant: joepie, want een duidelijke overzichtskaart. Tegelijkertijd: functies zijn niet juridisch bindend (activiteiten wél), en functies kunnen en mogen overlappen. Geeft dit dan niet een misleidend beeld?	n.v.t.
19	In een aantal gevallen zijn zaken nog niet ingevuld, maar staat er niet dat deze gereserveerd zijn.	Gaat onder meer over: - Art. 5.21 lid 2 - Art. 5.23 (lid 1 en lid 2), met werkingsgebied "Niet_in_werking #1" - Art. 2.4, met werkingsgebied "Niet in werking"

20	Voor artikel 5.24 lid 1: deze begrijp ik niet. Wat doet deze bepaling, en hoe moet dit gelezen worden?	?
21	In het omgevingsplan staan een aantal werkingsgebieden aangegeven die uit Rijksregels (Bkl) en provinciale regels (provinciale omgevingsverordening) komen. Deze kunnen wijzigen zonder dat de gemeente hier invloed op heeft, en het kan ook sneller dan dat de gemeente kan bijbenen. Hoe gaat de gemeente om met een dergelijke situatie? Het gaat hier bijvoorbeeld om de gebieden genoemd in paragraaf 2.2.4.	Dit zou toegelicht kunnen worden in de algemene toelichting. Er ontstaat pas een probleem als de werkingsgebieden tussen gemeente en rijk/provincie van elkaar verschillen en mensen hiervan last ondervinden.
22	Het bijzondere aan het omgevingsplan is dat tegelijkertijd meerdere regelsets kunnen gelden. Is de gemeente van mening dat dit voldoende duidelijk is? Ter illustratie: op basis van art. 4.32 is het aanleggen van een zwembad/vijver/dergelijke toegestaan zonder vergunning. Dat betekent niet dat er niet alsnog een vergunningplicht kan gelden voor het roeren van de grond. Is voldoende duidelijk dat niet volstaan kan worden met enkel kijken naar de regels voor het zwembad?	Dit is systematiek: systematiek omgevingsplan versus systematiek bestemmingsplan.
23	Ter overweging: Is het wenselijk om bepaalde activiteiten vergunningsvrij te maken, bijvoorbeeld als die ten dienste staan van een NNB? Dat voorkomt dat beheerders van NNB gebieden een Bopa nodig hebben als zij (het wettelijk verplichte) onderhoud gaan uitvoeren. Dit kan voor meerdere gebiedstypen gelden waar bescherming aan de orde is. Dus naast natuur (Natura 2000 / NNB) ook voor infrastructuur als gasleidingen en andere grote buisleidingen, enzovoort.	Gaat o.a. om afdeling 4.6.
24	In art. 3.4 lid 2 wordt verwezen naar een beleidsregel. Onduidelijk is welke.	n.v.t.
25	In enkele artikelen (zoals art. 4.19 lid 2) staat dikgedrukte tekst. Wat betekent dit?	n.v.t.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mijn contactgegevens:

- [redacted]
- [redacted]

ZIENSWIJZE

Betreft: Ontwerp wijziging Omgevingsplan Genoenhuis – perceel Emopad 50/52/54 (52A)
Gemeente: Geldrop-Mierlo
Datum: 15-4-2026

1. Gegevens indiener

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Postcode en woonplaats: [redacted]
E-mail: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]

2. Inleiding en ontvankelijkheid

Ondergetekende dient hierbij, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo – deelgebied Genoenhuis.

De zienswijze wordt ingediend binnen de termijn van terinzagelegging en is derhalve ontvankelijk.

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Emopad 50/52/54 (52A).

3. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief omvat:

- het wijzigen van de functie van een bestaande bedrijfshal naar een woonfunctie;
- het toestaan van een ondergeschikte atelierfunctie binnen deze woonfunctie;
- het wijzigen van bestemming bedrijfswoning naar wonen (met kantoor aan huis)

Het betreft een hergebruik van bestaande bebouwing zonder uitbreiding van het bouwvolume.

4. Toetsingskader

4.1 Omgevingswet

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet dient het omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (art. 1.3 Ow);

- het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving;
- het waarborgen van een goede omgevingskwaliteit.

4.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Bij de beoordeling van een functiewijziging zijn met name relevant:

- instructieregels omtrent geluidgevoelige functies;
- regels omtrent milieubelastende activiteiten en afstanden;
- het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een nieuwe woonfunctie dient te voldoen aan de normen voor geluid en andere milieufactoren zoals opgenomen in het Bkl.

4.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Voor de atelierfunctie geldt dat:

- deze moet kwalificeren als een activiteit met beperkte milieubelasting;
- voldaan moet worden aan algemene rijksregels omtrent geluid, emissies en veiligheid;
- geen vergunningplichtige milieubelastende activiteit ontstaat.

4.4 Omgevingsplan Geldrop-Mierlo

Relevante bepalingen:

- **Artikel 3.2:** toegestaan gebruik (hoofdgebruik);
- **Artikel 3.3:** verboden gebruik bij strijd met regels;
- **Artikel 3.4:** parkeernormen;
- **Artikel 3.6 en 3.7:** bedrijfsactiviteiten en milieubelasting;
- **Artikel 3.32:** wonen toegestaan binnen woonbestemming;

Daarnaast geldt artikel 1.3 (uitsluiting niet-benoemde activiteiten), waarmee wordt geborgd dat ongewenste activiteiten niet zijn toegestaan.

4.5 Gemeentelijk beleid (NvU en Plan van Aanpak)

Uit beleidsstukken volgt:

- toepassing van een **“ja, mits”-benadering**;
- ruimte voor **maatwerk en functiemenging**;
- gebiedsgerichte afweging;
- nadruk op duidelijke en juridisch handhaafbare regels.

5. Integrale beoordeling (ETFAL-afweging)

5.1 Functionele inpassing

De voorgenomen functiewijziging:

- sluit aan bij het overwegend woonkarakter van de omgeving;
- voorkomt planologisch ongewenste zwaardere bedrijfsactiviteiten;
- past binnen het principe van functiemenging (wonen/werken).

Conclusie: positief.

5.2 Milieubelasting (Bal/Bkl)

De atelierfunctie:

- betreft een activiteit met een beperkte milieubelasting (categorie 1);
- voldoet aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 3.6 Omgevingsplan;
- leidt niet tot overschrijding van normen voor geluid, geur of emissies;

Daarnaast:

- worden geen activiteiten verricht in de nachtperiode;
- is de verkeer aantrekkende werking beperkt.

Conclusie: aanvaardbaar.

5.3 Woon- en leefklimaat (Bkl)

De nieuwe woonfunctie:

- is een geluidgevoelige functie in de zin van het Bkl;
- kan voldoen aan de geldende normen voor geluidbelasting;
- ondervindt geen onevenredige hinder van omliggende functies;

Bovendien:

- leidt de functiewijziging tot een verbetering van het leefklimaat;
- neemt de potentiële milieuhinder af.

Conclusie: goed woon- en leefklimaat geborgd.

5.4 Verkeer en parkeren (artikel 3.4 Omgevingsplan)

- De parkeerbehoefte wordt bepaald conform gemeentelijke parkeernormen;
- De functiewijziging leidt tot een lagere parkeerdruk dan de bedrijfsfunctie;
- Parkeren kan op eigen terrein worden opgelost.

Conclusie: voldoet aan artikel 3.4.

5.5 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

De ontwikkeling:

- betreft hergebruik van bestaande bebouwing;
- voorkomt leegstand;

- draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik;
- versterkt de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie: positief.

5.6 Evenwichtige toedeling van functies (eindafweging)

Gelet op:

- de beperkte milieubelasting;
- de verbetering van het woon- en leefklimaat;
- de goede inpassing in de omgeving;
- het ontbreken van negatieve effecten op de fysieke leefomgeving;

kan worden geconcludeerd dat sprake is van een **evenwichtige toedeling van functies aan locaties**.

6. Juridische borging (randvoorwaarden)

Voor een juridisch houdbare regeling wordt verzocht de volgende regels op te nemen:

1. Wonen als hoofdfunctie;
2. Atelier als ondergeschikte functie (max. oppervlak of percentage);
3. Alleen milieucategorie 1 activiteiten toegestaan;
4. Geen detailhandel of publieksintensieve functies;
5. Activiteiten uitsluitend inpandig;
6. Geen werkzaamheden tussen 23:00 en 06:00 uur;
7. Voldoen aan artikel 3.4 (parkeren);
8. Geen overschrijding van normen uit het Bkl en Bal;
9. Geen onevenredige aantasting van de fysieke leefomgeving.

7. Conclusie

Op basis van:

- artikel 1.3 en 4.2 Omgevingswet;
- de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- de algemene regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- de relevante bepalingen uit het Omgevingsplan Geldrop-Mierlo;

wordt geconcludeerd dat:

- de functiewijziging juridisch-planologisch aanvaardbaar is;
- wordt voldaan aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- sprake is van een goede fysieke leefomgeving;

8. Verzoek

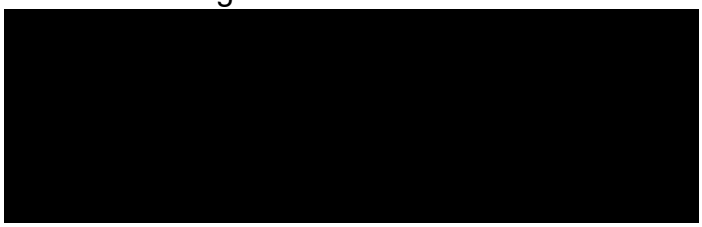
Ondergetekende verzoekt het bevoegd gezag om:

1. deze zienswijze gegrond te verklaren;
2. de functiewijziging planologisch mogelijk te maken;
3. de ontwikkeling te borgen middels passende regels in het omgevingsplan;

9. Ondertekening

Plaats: Geldrop
Datum: 15-04-2026

Handtekening:



Naam:

Zienswijze 6

RNMW ADVOCATEN

Postbus 239
7600 AE Almelo

Twentepoort West 10
7609 RD Almelo

t. 0546 - 898 246
f. 0546 - 457 941

info@rnmw.nl
www.rnmw.nl

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Tevens verzonden per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl

Van: [redacted]
Tel:
E-mail:
Inzake: Wijziging omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo – deelgebied Genoenhuis
Uw referentie: Gemeenteblad 2026, 104953
Datum: 16 april 2026

Betreft: Zienswijze

Geachte raad,

Hierbij dien ik namens cliënte, Cooperante Ontwikkeling XIV B.V., gevestigd aan de Koningin Julianaweg 146 te (2691 GH) 's-Gravenzande, een zienswijze in over het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo 'deelgebied Genoenhuis'. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp is bijgevoegd (**bijlage 1**). Een uittreksel KVK is ook bijgevoegd (**bijlage 2**).

Graag maak ik u erop attent dat cliënte op 5 september 2025 een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor een planologische bouwactiviteit voor de locatie Spaarpot 24 te (5667 KX) Geldrop. Deze aanvraag is bij uw gemeente geregistreerd onder nummer 17712759652. Van de behandelend ambtenaar heeft cliënte begrepen dat de vergunning naar verwachting op zeer korte termijn zal worden verleend. Ik verzoek u daarom deze aangevraagde ontwikkeling in aanmerking te nemen bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan en te voorkomen dat de aangevraagde bouwwerken en het gebruik daarvan onder het overgangsrecht worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
RNMW advocaten

[redacted]

Bijlagen: 2

RNMW advocaten B.V. is statutair gevestigd te Almelo en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54698820. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Hierin is onder meer een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen. Onze algemene voorwaarden staan afgedrukt op de achterkant van deze pagina en zijn eveneens te raadplegen op www.rnmw.nl.

BIJLAGE 1

Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 104953
5 maart
2026

Kennisgeving ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo - deelgebied Genoenhuis

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo maken bekend dat de ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo – deelgebied Genoenhuis met ingang van 6 maart 2026 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage ligt. Hieronder leest u waar de wijziging over gaat. Ook leest u hoe u kunt reageren.

Wat is het omgevingsplan?

In het omgevingsplan regelt de gemeente de fysieke leefomgeving, zoals gebouwen, wegen, water, natuur, bodem, lucht, geur of bijvoorbeeld geluid. Het Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo bevat regels waarmee we de beperkte ruimte op een goede manier verdelen. Daarmee maken we ontwikkelingen mogelijk en beschermen we onze leefomgeving. Het omgevingsplan regelt bijvoorbeeld of u op een stuk grond mag bouwen. Dit is belangrijk als u een vergunning vraagt om te bouwen.

Het omgevingsplan bestaat tot uiterlijk 2032 uit twee delen: een nieuw en een tijdelijk deel. De regels van de huidige bestemmingsplannen zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gemeente gaat het tijdelijke deel van het omgevingsplan de komende jaren omzetten naar het nieuwe deel. Dit gaat stapsgewijs via wijzigingen van het omgevingsplan.

Voorliggende wijziging gaat over de wijk Genoenhuis en de verwerking van het voorbereidingsbesluit 'bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen'. Het betreft een beleidsluwe en voornamelijk technische omzetting van de regels uit het bestemmingsplan naar regels die passen in het omgevingsplan.

Waar en wanneer kunt u de stukken bekijken?

De stukken die horen bij het wijzigingsbesluit liggen vanaf 06-03-2026 tot en met 16-04-2026 ter inzage. U kunt de stukken bekijken via:

- Regels op de kaart: via www.omgevingswet.overheid.nl onder 'regels op de kaart' ziet u de regels van het Omgevingsplan. U kunt hier kijken welke regels op uw locatie gelden.
- Officiële bekendmakingen: op https://www.officielebekendmakingen.nl. Hier vindt u het ontwerp wijzigingsbesluit.

Zienswijzen

Eenieder kan reageren van 20-02-2026 tot en met 02-04-2026 op het ontwerp wijzigingsbesluit. Deze reactie heet een 'zienswijze'. Schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo, postbus 10101, 5660 GA Geldrop of elektronisch via de website van de gemeente, zie www.geldrop-mierlo.nl/bezwaar-maken. Wilt u mondeling een zienswijze kenbaar maken? Dan dient u binnen de bovengenoemde termijn een afspraak te maken via telefoonnummer (040) 289 38 93.

Heeft u vragen? Kom naar de inloopavond!

Heeft u vragen of wilt u samen met iemand meekijken naar het omgevingsplan? De gemeente heeft een algemene inloopavond georganiseerd. U kunt dan binnenlopen om vragen te stellen of samen met een medewerker van de gemeente het omgevingsplan bekijken.

U bent welkom op 10 maart 2026 op het gemeentekantoor, de Meent 2 in Geldrop, van 18.00-20.00.

Ondertekening

Gemeente Geldrop-Mierlo, 24 februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Geldrop-Mierlo

BIJLAGE 2

KVK

Online inzage uittreksel - Cooperante Ontwikkeling XIV B.V. - 95167196

KVK-nummer	95167196

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	867027010
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Cooperante Ontwikkeling XIV B.V.
Statutaire zetel	Westland
Eerste inschrijving handelsregister	08-10-2024
Datum akte van oprichting	07-10-2024
Geplaatst kapitaal	EUR 3.000,00
Gestort kapitaal	EUR 3.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2024 is gedeponeerd op 28-04-2025.

Onderneming

Handelsnaam	Cooperante Ontwikkeling XIV B.V.
Startdatum onderneming	07-10-2024 (datum registratie: 08-10-2024)
Activiteiten	SBI-code: 68120 - Projectontwikkeling
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000060595728
Handelsnaam	Cooperante Ontwikkeling XIV B.V.
Bezoekadres	Koningin Julianaweg 146, 2691GH 's-Gravenzande
Datum vestiging	07-10-2024 (datum registratie: 08-10-2024)
Activiteiten	SBI-code: 68120 - Projectontwikkeling Projectontwikkeling
Werkzame personen	0

Bestuurders

Naam	Twins Investments B.V.
Bezoekadres	Koningin Julianaweg 146, 2691GH 's-Gravenzande
Ingeschreven onder KvK-nummer	27180524
Datum in functie	07-10-2024 (datum registratie: 08-10-2024)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	WIKOVA Holding B.V.
Bezoekadres	Tuindersweg 34, 2991LR Barendrecht
Ingeschreven onder KvK-nummer	89309472
Datum in functie	07-10-2024 (datum registratie: 08-10-2024)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 16-04-2026 om 11:52 uur.

Zienswijze 7

RNMW ADVOCATEN

Postbus 239
7600 AE Almelo

Twentepoort West 10
7609 RD Almelo

t. 0546 - 898 246
f. 0546 - 457 941

info@rnmw.nl
www.rnmw.nl

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Tevens verzonden per e-mail: gemeente@geldrop-mierlo.nl

Van: [redacted]
Tel:
E-mail:
Inzake: Wijziging omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo - deelgebied Genoenhuis
Uw referentie: Gemeenteblad 2026, 104953
Datum: 16 april 2026

Betreft: Zienswijze

Geachte raad,

Hierbij dien ik namens HRH Vastgoed B.V., gevestigd aan Ganzestaartsedijk 15 te (5525 KC) Duizel, een zienswijze in over het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo 'deelgebied Genoenhuis'. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp is bijgevoegd (**bijlage 1**). Een uittreksel KVK is ook bijgevoegd (**bijlage 2**).

Graag maak ik u erop attent dat HRH Vastgoed op 6 september 2025 een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor een planologische bouwactiviteit voor de locatie Spaarpot 12 te (5667 KX) Geldrop. Deze aanvraag is bij uw gemeente geregistreerd onder nummer 17712759771. Van de behandelend ambtenaar heeft HRH Vastgoed begrepen dat de vergunning naar verwachting op zeer korte termijn zal worden verleend. Ik verzoek u daarom deze aangevraagde ontwikkeling in aanmerking te nemen bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan en te voorkomen dat de aangevraagde bouwwerken en het gebruik daarvan onder het overgangsrecht worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
RNMW advocaten

[redacted]

Bijlagen: 2

RNMW advocaten B.V. is statutair gevestigd te Almelo en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54698820. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Hierin is onder meer een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen. Onze algemene voorwaarden staan afgedrukt op de achterkant van deze pagina en zijn eveneens te raadplegen op www.rnmw.nl.

BIJLAGE 1

Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 104953
5 maart
2026

Kennisgeving ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo - deelgebied Genoenhuis

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo maken bekend dat de ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo – deelgebied Genoenhuis met ingang van 6 maart 2026 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage ligt. Hieronder leest u waar de wijziging over gaat. Ook leest u hoe u kunt reageren.

Wat is het omgevingsplan?

In het omgevingsplan regelt de gemeente de fysieke leefomgeving, zoals gebouwen, wegen, water, natuur, bodem, lucht, geur of bijvoorbeeld geluid. Het Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo bevat regels waarmee we de beperkte ruimte op een goede manier verdelen. Daarmee maken we ontwikkelingen mogelijk en beschermen we onze leefomgeving. Het omgevingsplan regelt bijvoorbeeld of u op een stuk grond mag bouwen. Dit is belangrijk als u een vergunning vraagt om te bouwen.

Het omgevingsplan bestaat tot uiterlijk 2032 uit twee delen: een nieuw en een tijdelijk deel. De regels van de huidige bestemmingsplannen zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gemeente gaat het tijdelijke deel van het omgevingsplan de komende jaren omzetten naar het nieuwe deel. Dit gaat stapsgewijs via wijzigingen van het omgevingsplan.

Voorliggende wijziging gaat over de wijk Genoenhuis en de verwerking van het voorbereidingsbesluit 'bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen'. Het betreft een beleidsluwe en voornamelijk technische omzetting van de regels uit het bestemmingsplan naar regels die passen in het omgevingsplan.

Waar en wanneer kunt u de stukken bekijken?

De stukken die horen bij het wijzigingsbesluit liggen vanaf 06-03-2026 tot en met 16-04-2026 ter inzage. U kunt de stukken bekijken via:

- Regels op de kaart: via www.omgevingswet.overheid.nl onder 'regels op de kaart' ziet u de regels van het Omgevingsplan. U kunt hier kijken welke regels op uw locatie gelden.
- Officiële bekendmakingen: op https://www.officielebekendmakingen.nl. Hier vindt u het ontwerp wijzigingsbesluit.

Zienswijzen

Eenieder kan reageren van 20-02-2026 tot en met 02-04-2026 op het ontwerp wijzigingsbesluit. Deze reactie heet een 'zienswijze'. Schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo, postbus 10101, 5660 GA Geldrop of elektronisch via de website van de gemeente, zie www.geldrop-mierlo.nl/bezwaar-maken. Wilt u mondeling een zienswijze kenbaar maken? Dan dient u binnen de bovengenoemde termijn een afspraak te maken via telefoonnummer (040) 289 38 93.

Heeft u vragen? Kom naar de inloopavond!

Heeft u vragen of wilt u samen met iemand meekijken naar het omgevingsplan? De gemeente heeft een algemene inloopavond georganiseerd. U kunt dan binnenlopen om vragen te stellen of samen met een medewerker van de gemeente het omgevingsplan bekijken.

U bent welkom op 10 maart 2026 op het gemeentekantoor, de Meent 2 in Geldrop, van 18.00-20.00.

Ondertekening

Gemeente Geldrop-Mierlo, 24 februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Geldrop-Mierlo

BIJLAGE 2

KVK

Online inzage uittreksel - HRH Vastgoed B.V. - 95735526

KVK-nummer	95735526

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	867267318
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	HRH Vastgoed B.V.
Statutaire zetel	Eersel
Eerste inschrijving handelsregister	09-12-2024
Datum akte van oprichting	09-12-2024
Geplaatst kapitaal	EUR 1.200,00
Gestort kapitaal	EUR 1.200,00

Onderneming

Handelsnaam	HRH Vastgoed B.V.
Startdatum onderneming	09-12-2024 (datum registratie: 09-12-2024)
Activiteiten	SBI-code: 68110 - Handel in eigen onroerend goed SBI-code: 68120 - Projectontwikkeling
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000061127922
Handelsnaam	HRH Vastgoed B.V.
Bezoekadres	Ganzestaartsedijk 15, 5525KC Duizel
Datum vestiging	09-12-2024 (datum registratie: 09-12-2024)
Activiteiten	SBI-code: 68110 - Handel in eigen onroerend goed SBI-code: 68120 - Projectontwikkeling Het aankopen, verkopen, ontwikkelen, bouwen, verbouwen en exploiteren van onroerende goederen.
Werkzame personen	0

Bestuurders

Naam	Duizel Invest B.V.
Bezoekadres	Ganzestaartsedijk 15, 5525KC Duizel
Ingeschreven onder KvK-nummer	95711570
Datum in functie	09-12-2024 (datum registratie: 09-12-2024)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Wago Beheer Eindhoven B.V.
Bezoekadres	Frederik van Eedenplein 69, 5611KT Eindhoven
Ingeschreven onder KvK-nummer	17122617
Datum in functie	09-12-2024 (datum registratie: 09-12-2024)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 16-04-2026 om 11:53 uur.