1.

Stefan Olschewsky

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 18:25
Aan: Gemeente Geldrop-Mierlo
Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Mierloseweg 40 Geldrop dd. 30-01-2024 // zaak nummer
Bijlagen: Gemeenteraad Geldrop-Mierlo.pdf

Goedemiddag lezer,

Bijgaand een herziene versie van het exemplaar wat ik heden persoonlijk heb afgegeven aan de balie van het gemeentehuis. De persoonlijk overhandigde versie, bevatte niet de handtekening van de familie Kramer. Dit exemplaar wel.

Ik ontvang graag per omgaande een bevestiging.

Noot: op de website van de gemeente staat een handreiking hoe een zienswijze in te dienen, digitaal, https://www.geldrop-mierlo.nl/zienswijze echter dat is een totaal andere routing dan er aangekondigd staat in de bekendmaking / publicatie https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-546731.pdf waarin vermeld wordt dat je **bezwaar moet indiene**n via de volgende link www.geldrop-mierlo.nl/bezwaar-maken.

Dat wederom uw "zorgvuldigheid" geen enkele prioriteit heeft moge duidelijk zijn. De laksheid, totale desinteresse en nonchalance is weerzinwekkend. Dat dit niets te maken heeft met betamelijk bestuur moge duidelijk zijn.

Voor de zekerheid, want je weet maar nooit bij en met de Gemeente Geldrop, heb ik deze email verzonden per email naar gemeente Geldrop conform handreiking indiening zienswijze en digitaal conform handreiking publicatie dd. 21-12-2023 met nummer Nr. 546731

Hoogachtend,

[redacted]

Aan:
Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

GEMEENTE
GELDROP - MIERLO
Ingek. 31 JAN. 2024
No
Afd
Kopie weth /Afd

30-01-2024
Betreft: zienswijze Bestemmingsplan Mierloseweg 40

Geachte Raadsleden,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende Ontwerp Bestemmingsplan Mierloseweg 40 te Geldrop die op 21-12-2023 bekend is gemaakt en ter inzage is gelegd op het gemeentehuis vanaf 22-12-2023.

Met voorgaande procedure is, hetgeen door de Raad van State is vernietigd dd. 31-05-2023 reeds vele malen onze zienswijze, op- en aanmerkingen reeds uit den treure bij u aangekaart. Ook nog eens middels een officiële klacht over de hele gang van zaken dd. 13-02-2023.

Helaas hebben wij moeten constateren, ook nog eens duidelijk gemaakt tijdens de hoorzitting dd. 25-06-23 onze onderbouwingen, argumenten aan dovemansoren zijn en waren gericht.

Om nogmaals alle punten, waarvan u volledig op de hoogte bent, nogmaals uit een te zetten lijkt ons niet constructief.

Evident dat op basis van de bovenstaande argumenten wij bezwaar hebben tegen het ontwerp bestemmingsplan Mierloseweg 40.

Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij verzoeken u met klem om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Hoogachtend,

[redacted]

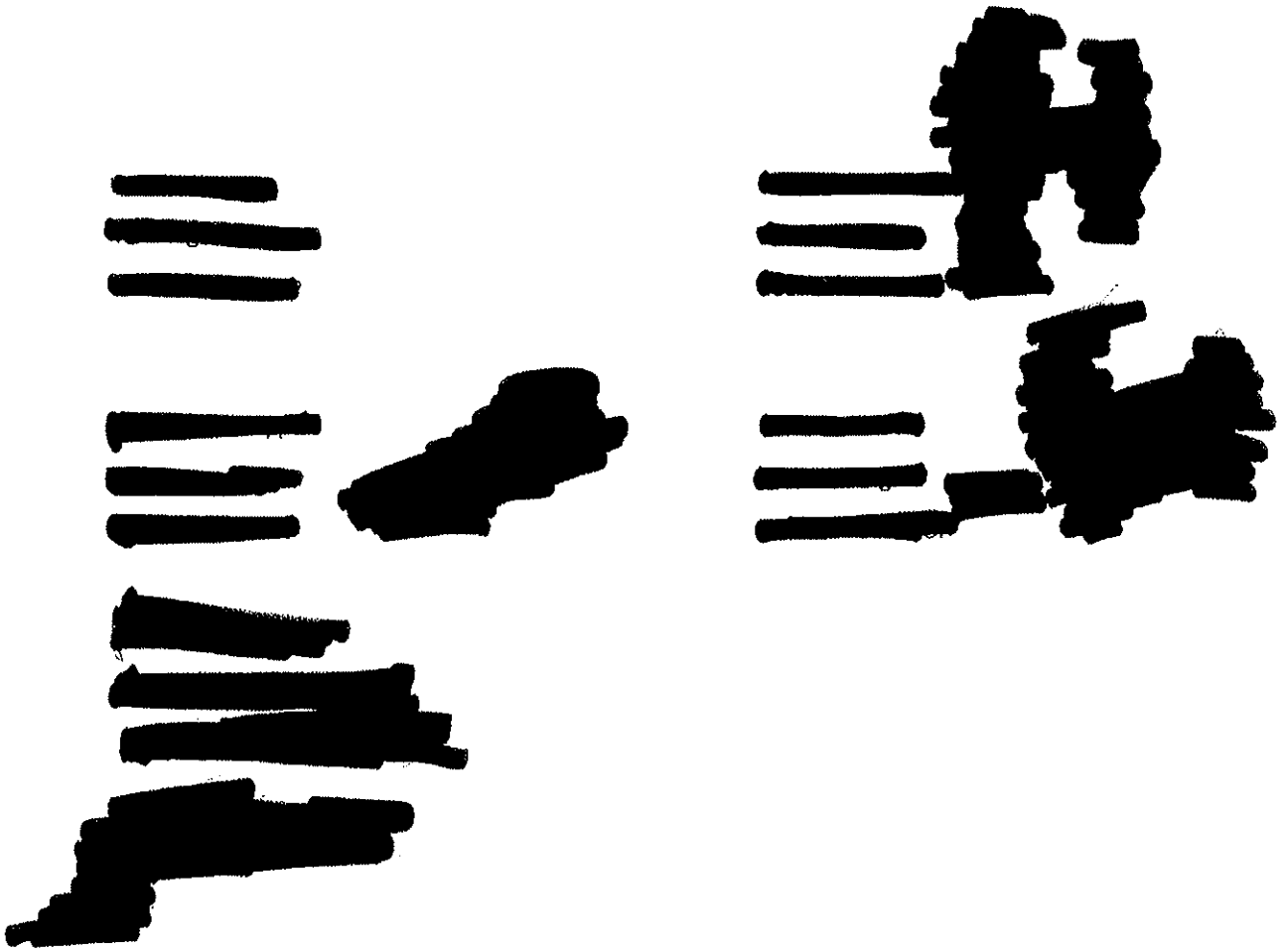
[redacted]

[redacted]

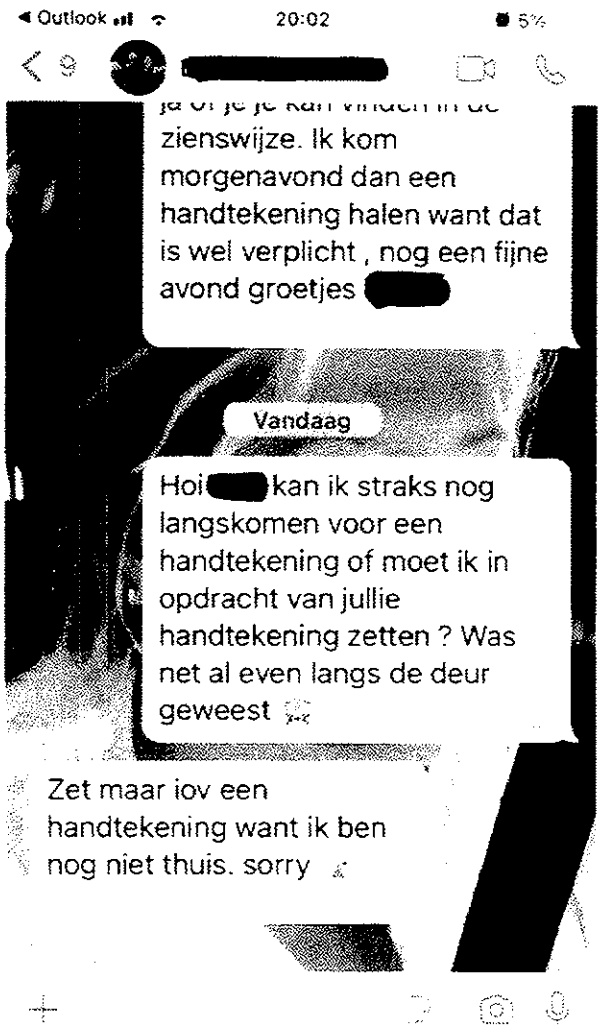
Idem adres als hierboven vermeld

[redacted]

[redacted]




Outlook 20:01 5%
9
[redacted]
is wel verplicht , nog een fijne avond groetjes [redacted]
Ja natuurlijk
Vandaag
Hoi [redacted] kom
Je straks nog even langs of moet ik net zoals vorige keer in opdracht van jou tekenen en jij mij toestemming geeft om in opdracht van jou te tekenen ?
1 ONGELEZEN BERICHT
Ja als dat kan ik wilde zelf langs komen maar ik heb vizieten gekregen


Outlook 20:02 5%
9
[redacted]
zienswijze. Ik kom morgenavond dan een handtekening halen want dat is wel verplicht , nog een fijne avond groetjes [redacted]
Vandaag
Hoi [redacted] kan ik straks nog langskomen voor een handtekening of moet ik in opdracht van jullie handtekening zetten ? Was net al even langs de deur geweest
Zet maar iov een handtekening want ik ben nog niet thuis. sorry


Odido 21:16 19%
10
[redacted]
[redacted] vroeg of ik voor hem in opdracht van kom tekenen. Willen jullie dit anders ook dat ik iov jullie onderteken ?
Da's heel fijn als je dat kunt doen. Dankjewel!
Geen enkel probleem
Ik ben nu toch bij mijn oom
Nee
Mama
Tinder
Q W E R T Y U I O P
A S D F G H J K L
Z X C V B N M
123
space
return

2.

Opsteller: [redacted]
E-mail: [redacted]
Uw referentie: -
Onze referentie: Mierloseweg 40 31-01-2024
Inzake: ontwerpbestemmingsplan "Mierloseweg 40" te Geldrop - Mierlo

Datum: 31-01-2024
Blad 1 van 1

Geachte Gemeenteraad Geldrop - Mierlo,

Mijn zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Mierloseweg 40" te Geldrop – Mierlo. Indien gewenst staan wij open voor een mondelinge toelichting:

Er is door de Gemeente Geldrop- Mierlo (GGM) / lokale overheid/ MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van o.a. "Mierloseweg 40" te Geldrop - Mierlo c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op mijn leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) t.g.v. toename aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 te Geldrop (mijn woonadres). De volgende issues/ misstanden zie ik n.a.v "Mierloseweg 40" incl. alle 10 plannen gepubliceerd december 2023 te Geldrop - Mierlo:

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

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

Ter info:

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

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

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

Getekend, te Geldrop

[redacted]

GEMEENTE
GELDROP - MIERLO
Ingek. 31 JAN. 2024
No
Afd
Kopie weth /Afd.

3.

weebers vastgoed advocaten

AANGETEKEND
Gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

GEMEENTE GELDROP - MIERLO
Ingek. - 5 FEB. 2024
Bij
Afd
18/2-23

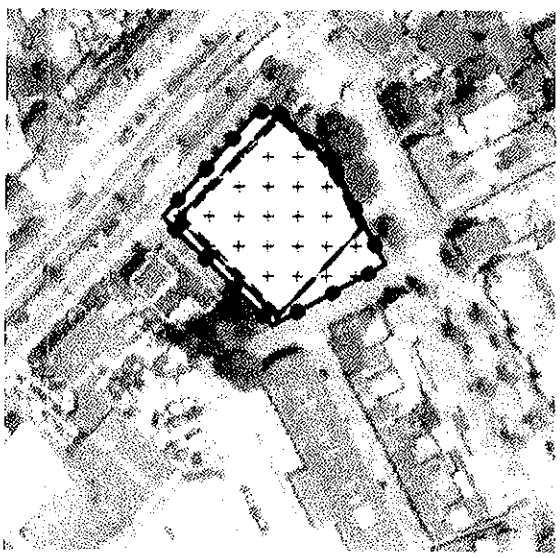
Eindhoven, 1 februari 2024

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

ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN/-OMGEVINGSVERGUNNING 'MIERLOSEWEG 40'

Geachte raad,

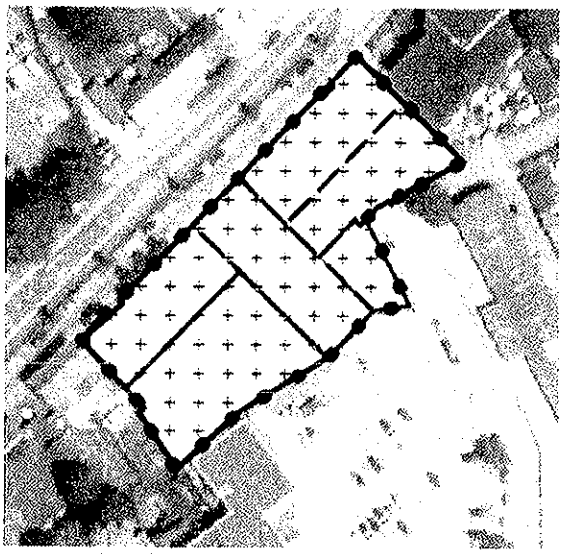
Hierbij dien ik namens cliënte, Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer B.V. (**"HCBB"**), tijdig een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan/-omgevingsvergunning *"Mierloseweg 40"* die met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage ligt (het **"Ontwerp"**; de kennisgeving is aangehecht als **bijlage 1**). Als onderdeel van de herontwikkeling van het gebied Bleekvelden omvat het Ontwerp de bouw van een gebouw met 40 woningen. HCBB is eigenaar van het perceel gelegen aan De Bleekvelden 30, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2416 (het uittreksel is aangehecht als **bijlage 2**). Op dit perceel, gelegen op het bedrijventerrein *"De Bleekvelden"* en direct grenzend aan het plangebied van het Ontwerp (zie de uitsnede hieronder), is sinds jaar en dag de bouwmarkt GAMMA gevestigd. Tussen HCBB als verhuurder en de GAMMA als huurder loopt thans een langjarig huurcontract, dat medio 2021 nog is verlengd. Dit maakt dat HCBB rechtstreeks belang heeft bij het Ontwerp.



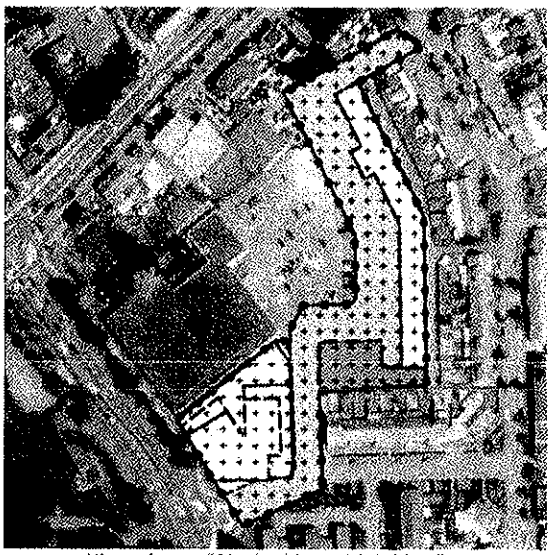
Uitsnede: de GAMMA ligt ten zuidwesten van dit plangebied.

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

Weliswaar komt uw raad beleidsruimte toe bij het bepalen van de planbegrenzing, echter strekt deze ruimte niet zo ver dat er een plangrens kan worden getrokken die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat als er een zodanig ruimtelijke samenhang bestaat tussen diverse binnen en buiten het plangebied voorziene ruimtelijke ontwikkelingen, deze ruimtelijke ontwikkelingen ook in één bestemmingsplan moeten worden gereguleerd. Tegen de achtergrond van deze bestemmingsregel uit de vaste rechtspraak (zie o.a. ABRvS 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1544, r.o. 5.2) wijst HCBB erop dat tegelijk met het Ontwerp, eveneens op 21 december 2023 respectievelijk 28 december 2023, de ontwerpbestemmingsplannen *"Mierloseweg 28-38 Geldrop"*, *"Bleekvelden 1-26 Geldrop"* en *"De Bleekvelden - Barrier te Geldrop"*, ter inzage zijn gelegd. De plangebieden van deze ontwerpbestemmingsplannen grenzen direct aan elkaar en vormen in feite, gelet op de situeringskenmerken (vooral door de omsluiting met de Johan Peijnenburgweg, de Mierloseweg en de Terborghstraat), één groot plangebied. Ter verduidelijking zijn hieronder uitsneden opgenomen van de plangebieden van de ontwerpbestemmingsplannen.

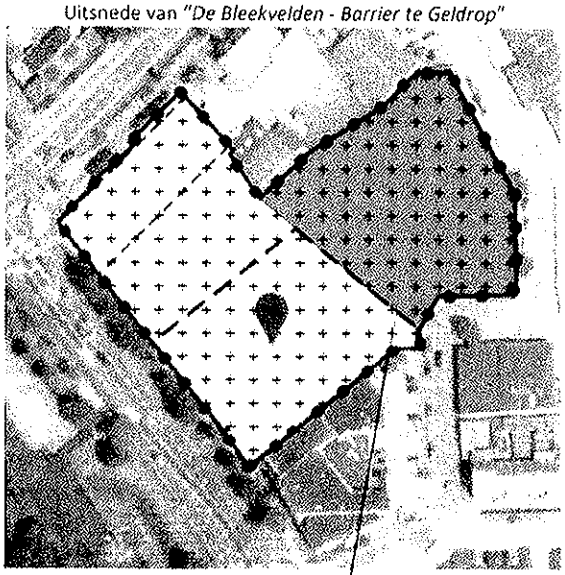


Uitsnede van *"Mierloseweg 28-38 Geldrop"*



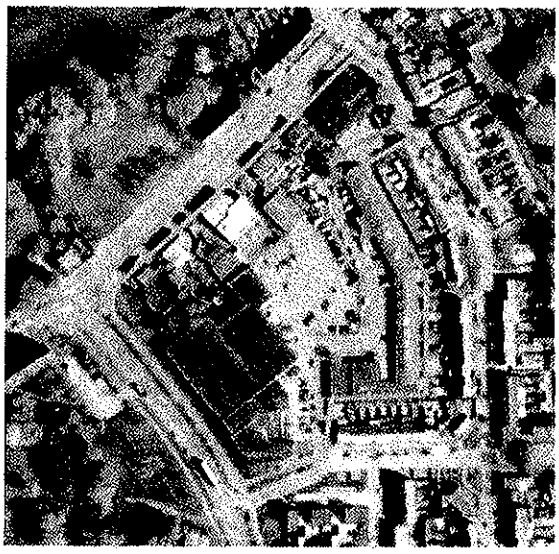
Uitsnede van *"Bleekvelden 1-26 Geldrop"*

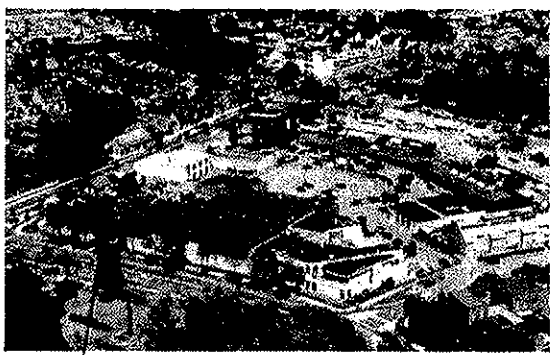
Uitsnede van *"De Bleekvelden - Barrier te Geldrop"*



Daargelaten dat dezelfde data van terinzagelegging al suggereren dat de vier ontwerpbestemmingsplannen met elkaar verbonden zijn, wijst HCBB er in het bijzonder op dat in de toelichtingen op alle vier de ontwerpbestemmingsplannen wordt benadrukt dat uw gemeente "[...] *de ambitie* [heeft] *het gebied Bleekvelden te transformeren naar een woongebied*" en dat daarom alle huidige plangebieden worden herbestemd voor de functie wonen. Ten behoeve van die transformatie wordt op het bestaande parkeerterrein, gelegen te midden van alle plangebieden, groen gerealiseerd. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan "*De Bleekvelden - Barrier te Geldrop*" staat dat deze groene inrichting "[...] *bij*[draagt] *aan het realiseren van een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Tevens draagt de ontwikkeling op deze wijze bij aan het tegen gaan van hittestress*" en "[...] *een groene parkachtige omgeving met voldoende ruimte voor waterberging* [behelst]. *Vanaf de Johan Peijnenburgweg komt er een groene doorstek naar het voormalige parkeerterrein.*" Tegelijk wordt in de toelichtingen op het Ontwerp en de ontwerpbestemmingsplannen "*Bleekvelden 1-26 Geldrop*" en "*Mierloseweg 28-38 Geldrop*" op identieke wijze opgemerkt dat het gebied De Bleekvelden een "[...] *luwe binnenruimte* [op het parkeerterrein met] *een groene en natuurlijke inrichting* [krijgt], *waardoor er een kwalitatieve verblijfsruimte ontstaat. Tevens zorgt de ruimte voor een prettige oriëntatie vanuit aangrenzende woningen. Een andere belangrijke functie van de binnenruimte is de klimaatadaptieve werking door middel van verkoeling en afwatering* [...]."

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

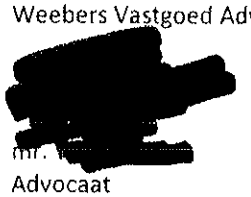




Hierbij is ook van belang dat het geenszins vaststaat dat betreffend parkeerterrein groen zal worden ingericht. Weliswaar wordt die bestemming daaraan gegeven in het ontwerpbestemmingsplan *"De Bleekvelden - Barrier te Geldrop"*, echter onder die groenbestemming (zie planregel 4.1 sub h) blijft parkeren onverkort toegestaan terwijl onder de woonbestemming in dat ontwerpbestemmingsplan (zie planregel 5.1 sub b) ook de voortzetting van de bijbehorende bestaande bouwmarkt blijft toegestaan. De gelijkluidende opmerkingen in de toelichting op het Ontwerp en de ontwerpbestemmingsplannen *"Bleekvelden 1-26* Geldrop" en *"Mierloseweg 28-38 Geldrop"* dat "[...] *ook de bouwmarkt aan Bleekvelden 30* [...] *deel uit*[maakt] *van deze transformatie"* en *"de te slopen bouwmarkt verhuist naar een locatie op bedrijventerrein de Barrier"* zijn dus voorbarig. Over die verhuizing bestaat nog geenszins overeenstemming met HCBB als verhuurder van de GAMMA. Er bestaat op dit moment evenmin een concreet initiatief op basis waarvan is vast te stellen dat de exploitatie van deze bestaande bouwmarkt daadwerkelijk in de nabije jaren zal worden beëindigd en het herbestemmen naar wonen om die reden planologisch steekhoudend is. Het is derhalve prematuur om daar toch reeds op voor te sorteren in het Ontwerp (vgl. o.a. ABRvS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:374, r.o. 6.1 - 6.3.). Welbeschouwd is de groene inrichting van het parkeerterrein dus niet planologisch gewaarborgd en daarmee evenmin het verondersteld goede woon- en leefklimaat voor de woningen c.q. bewoners in alle omliggende plangebieden, waaronder ook dat van het Ontwerp. Daarvoor is immers, gelet op alle toelichtingen, de groene inrichting van het parkeerterrein noodzakelijk.

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

Hoogachtend,
Weebers Vastgoed Advocaten N.V.



mr. [redacted]
Advocaat

Bijlagen:

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

weebers vastgoed advocaten

Bijlage 1

Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 546731
21 december
2023

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Mierloseweg 40

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo maken bekend dat voor het project Mierloseweg 40 in Geldrop de volgende stukken met ingang van 22 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage liggen:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Mierloseweg 40 Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BP-Mierloseweg40-ON02.
2. Ontwerp-omgevingsvergunning Mierloseweg 40

Als onderdeel van de herontwikkeling van het gebied Bleekvelden voorziet het project in de bouw van een appartementengebouw met 40 woningen.

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning tijdens openingstijden inzien in de publiekshal van het gemeentehuis aan de Meent 2 in Geldrop. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens digitaal raadpleegbar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beeldkwaliteitsplan

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

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

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

Geen milieueffectrapportage

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo oordelen op grond van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan 'Mierloseweg 40 Geldrop', dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt. Daarom hebben burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo besloten om geen milieueffectrapportage op te stellen.

Zienswijzen

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

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

Geldrop-Mierlo, 21 december 2023

weebers vastgoed advocaten

Bijlage 2

kadaster

Geldrop F 2416

10756-001

01-02-2024 - 14:09 S11170714761

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 2416
	Kadastrale objectidentificatie: 04083024167 0000
Locatie	de Bleekvelden 30
	5666 RZ Geldrop
	BAG identificatie [illegible]
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	5.790 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167363 - 381763
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel)
	Wegen
Ontstaan uit	Geldrop F 2255
	Geldrop F 2333

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

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

Voor een consoliderend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 7 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de Klantenservice.