

Vormvrije-m.e.r.-beoordeling Bleekvelden te Geldrop-Mierlo



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT



Vormvrije-m.e.r.-beoordeling Bleekvelden Geldrop-Mierlo

In opdracht van

Gemeente Geldrop-Mierlo
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
Postbus 8035
5601 KA Eindhoven

Auteur

L. Stortelder

Projectnummer

Z-2026-012639

Datum

13 augustus 2026

Status

Definitief

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	4
2.	Kenmerken van het plan	5
2.1.	Kenmerken van het plangebied	5
3.	Kenmerken van potentiële effecten	7
3.1.	Gebiedsbescherming	7
3.2.	Water	8
3.3.	Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering	8
3.4.	Flora & fauna	8
3.5.	Bodem	9
3.6.	Archeologie	9
3.7.	Externe veiligheid	10
3.8.	Trillingen	10
3.9.	Luchtkwaliteit	10
3.10.	Geluid	10
3.11.	Geur	11
4.	Conclusie	12

1. Aanleiding

Op de locatie aan De Bleekvelden 30 in Geldrop is een bouwmarkt met parkeerterrein gelegen. Grenzend aan de bouwmarkt zijn op Mierlosweg 22, 24 en 26 een tandtechnisch laboratorium en een Tweekapper (woningen) gesitueerd. Het planvoornemen bestaat om de bestaande gebouwen te slopen en maximaal 110 appartementen te realiseren in drie gebouwen. Daarnaast zal onder elk van de gebouwen een ondergrondse parkeergarage aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en wordt ter plaatse van het huidige parkeerterrein van de bouwmarkt groen en waterberging gerealiseerd.

Het project valt onder categorie D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' van de Bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor dient een m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Dit rapport bevat de m.e.r.-beoordeling.

2. Kenmerken van het plan

2.1. Kenmerken van het plangebied

Omvang van het project

Het plangebied bevindt zich in de wijk Braakhuizen-Zuid, ten oosten van het centrum van Geldrop. Het plangebied wordt begrensd door de Mierloseweg in het noordwesten, de Johan Peijnenburgweg in het zuidwesten en De Bleekvelden in het zuidoosten.

Het deel waar de bouwmarkt nu is gesitueerd bestaat uit de adressen De Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te Geldrop. Het plangebied is kadastraal aangeduid als gemeente Geldrop, sectie F, nummers 1192, 1193, 1194, 2257, 2416 en 3220 (deels). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.557 m².

Het plangebied aan De Bleekvelden is hieronder aangeduid.



Figuur 1: Projectgebied en omgeving

Cumulatie

In de omgeving zijn er geen grootschalige ontwikkelingen die kunnen leiden tot een stapeling van (cumulatieve) milieueffecten.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen

De voorgenomen ontwikkeling doet geen bijzonder beroep op natuurlijke hulpbronnen. Het gebruik van deze hulpbronnen voor zowel de realisatie als het gebruik vindt plaats op een reguliere, gangbare wijze. Tijdens de realisatiefase is elektriciteit benodigd en kunnen mogelijk diesel aangedreven (mobiele) werktuigen worden ingezet. In de gebruiksfase is sprake van een behoefte aan elektriciteit en water. Dit leidt niet tot de verwachting van aanzienlijke milieugevolgen die het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk maken.

Productie van afvalstoffen

Het gebruik leidt niet tot andere afvalstoffen dan van huishoudelijke aard, zoals huishoudelijk afvalwater en regulier afval.

Risico van zware ongevallen en/of rampen

De ontwikkeling heeft geen betrekking op risicovolle activiteiten en heeft daardoor geen invloed op het ontstaan van zware ongevallen en/of rampen.

Risico's voor de menselijke gezondheid

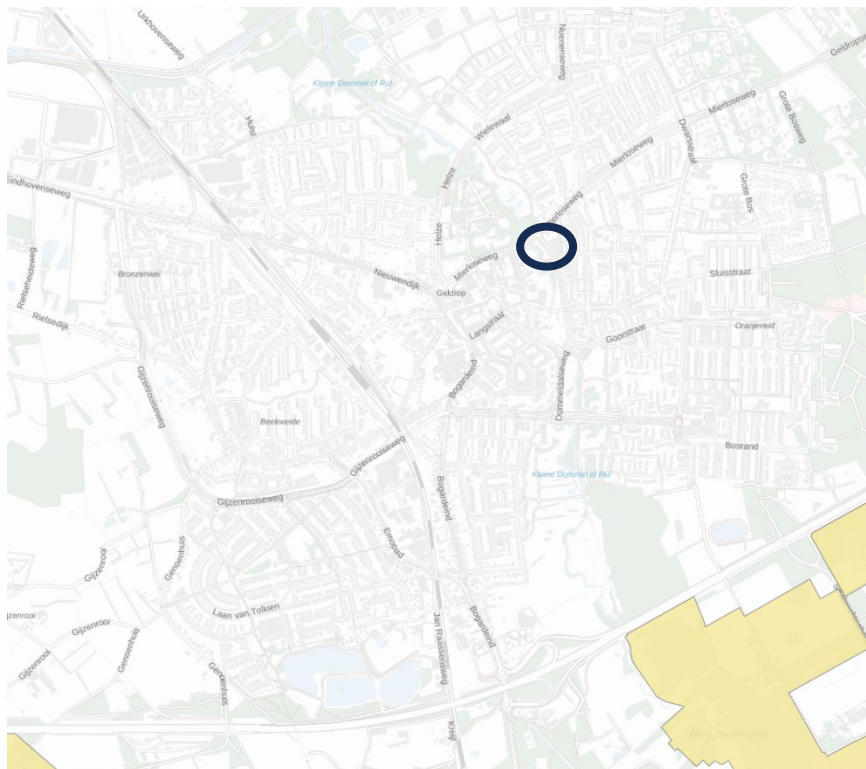
Het plan zorgt niet voor een relevante emissie van verontreinigde stoffen die schadelijk zijn voor de menselijke gezondheid.

3. Kenmerken van potentiële effecten

In dit hoofdstuk worden de potentiële effecten beschreven van de ontwikkelingen mogelijk maakt. De behandelde thema's zijn geselecteerd op basis van de milieuaspecten uit relevante wet- en regelgeving.

3.1. Gebietsbescherming

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied is voor het plan ligt op circa 1,6 kilometer afstand gelegen. Ontwikkelingen die significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig. In de omgeving van Geldrop zijn verschillende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelegen. Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen 25 kilometer van een aantal Belgische Natura 2000-gebieden, onderstaande afbeelding geeft de ligging t.o.v. Natura 2000-gebieden weer. Naast Natura 2000-gebieden moet ook bekeken worden of er effecten op NNB te verwachten zijn.



Figuur 2: Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plan

Toetsing en conclusie

Uit de uitgevoerde voortoets stikstofdepositie blijkt dat de mogelijk beoogde ontwikkelingen van het terrein in de gebruiksfase niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Er is wel een tijdelijke toename van 0,02 mol N/ha/jr voor de aanlegfase. Volgens de stikstofrapportage leidt dit niet tot significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen. Met betrekking tot stikstofdepositie kan

worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Daarnaast blijft uit het flora en fauna onderzoek dat NNB gebieden niet worden aangetast.

3.2. Water

Uit de wetgeving volgt, dat de gemeenteraad rekening dient te houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Aldus is sprake van een motiveringsverplichting en een impliciete overlegverplichting. Beoogd wordt, om op deze wijze om bij ruimtelijke planprocessen vroegtijdig afstemming te laten plaatsvinden tussen de betrokken overheden, en gezamenlijk te zoeken naar manieren waarop ruimtelijke ontwikkelingen en waterbelangen optimaal kunnen samengaan.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet op de sloop van een bestaande bouwmarkt, tandtechnisch laboratorium en een tweekapper. Daarnaast wordt het parkeerterrein van de bouwmarkt gesaneerd. Op de plaats van voornoemde bebouwing komen maximaal 110 appartementen verspreid over verschillende bebouwing. De huidige parkeerplaats van de bouwmarkt wordt groen ingericht en er komt ruimte voor waterberging. In het plangebied komt minder verhard oppervlak dan in de bestaande situatie. Het aspect water geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage.

3.3. Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering

In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 is voor iedere milieubelastende activiteit zogenaamde richtafstanden (milieucontouren) opgenomen. Deze contouren zijn onderverdeeld in geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Toetsing en conclusie

De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen een advocatenkantoor op Mierloseweg 7 (circa 25 meter) en een kantoor van een uitzendbureau op Mierloseweg 16 (circa 45 meter). Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor deze kantoren.

3.4. Flora & fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub g van de Omgevingswet). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortbescherming een mogelijkheid.

Toetsing en conclusie

Op basis van het nader onderzoek is het aspect 'Soortenbescherming' voldoende onderzocht. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende aangetoond. Op basis van het nader onderzoek is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (voorheen ontheffing Wet

natuurbescherming) vereist. Op basis van de resultaten van het vervolgonderzoek wordt een mitigatie- en/ of activiteitenplan opgesteld op basis van waarvan de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit wordt aangevraagd. Er wordt voor de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit een aparte procedure doorlopen parallel aan het ruimtelijke spoor. Daarmee vormt het aspect 'Soortenbescherming' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5. Bodem

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodem-gevoelig als hier een bodemgevoelig object is toegelaten op grond van een bestemmingsplan. Bij dit plan is sprake van een bodemgevoelig gebouw. Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Toetsing en conclusie

Op basis van het historisch bodemonderzoek worden geen grote verontreinigen verwacht, de uitvoerbaarheid van het planvoornemen is hiermee vastgesteld. Wel wordt aanbevolen een gefaseerd bodem- en asbestonderzoek uit te voeren.

Op basis van de bruidsschat is geborgd dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek wordt voorgelegd. Een omgevingsvergunning voor de woningen kan pas worden verleend als uit het bodemonderzoek blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie. De aanbeveling uit het vooronderzoek zijn op basis van de bruidsschat daarmee in voldoende mate geborgd.

Het aspect 'Bodem' vormt op basis van het voorgaande geen belemmering voor het plan.

3.6. Archeologie

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het (zoveel mogelijk) behouden van archeologische resten in de bodem (in situ) en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In de wetgeving zijn regels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het bestemmingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Toetsing en conclusie

Er wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Om mogelijke archeologische resten te beschermen, blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' voor het plangebied van kracht. Deze regeling borgt dat pas een omgevingsvergunning wordt verleend nadat uit nader onderzoek is gebleken dat er geen eventueel aanwezige archeologische waarden worden geschaad. Na de sloop van de panden dient er dan conform de dubbelbestemming een archeologische onderzoek te worden uitgevoerd. Gezien het voorgaande staat het aspect 'Archeologie' binnen het plangebied niet in de weg van dit plan.

3.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en de te beschermen gebouwen. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, externe veiligheid buisleidingen en externe veiligheid transportroutes.

Toetsing en conclusie

De ontwikkellocatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een risicobron.

3.8. Trillingen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling wordt gekenmerkt als een trillinggevoelig object. Gelet op de omgeving is er geen trillingshinder te verwachten.

3.9. Luchtkwaliteit

In de sommige gebieden is er een hogere waarde voor stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Daarom controleert het rijk de luchtkwaliteit in deze gebieden. Er moet ten alle tijden voldaan worden aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Toetsing en conclusie

Woningen zijn gevoelige functies voor luchtkwaliteit en daarom getoetst moet worden aan de normen luchtkwaliteit. Gelet op de achtergrondbelastingskaarten van het RIVM kan gesteld worden dat aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Daarnaast betreft de ontwikkeling een NIBM activiteit.

3.10. Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Dit plan maakt de realisatie van een geluidgevoelig objecten mogelijk, op korte afstand van locaties met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Toetsing en conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Mierloseweg en de Johan Peijenburgweg ter plaatse van een deel

van de beoogde woningen wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor de betreffende woningen een hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Het besluit hogere waarde betreft een zelfstandig besluit dat parallel aan dit bestemmingsplan wordt voorbereid. Daarnaast dient uit een nader gevelweringsonderzoek te blijken dat met passende geluidwerende voorzieningen kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau van 33 dB.

Mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld en wordt voldaan aan de benodigde gevelwering, is sprake van een goed woon- en leefklimaat en vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.11. 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 acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing en conclusie

Woningen zijn geurgevoelig. In de omgeving zijn er geen agrarische bedrijven gelegen die invloed hebben op het plan.

4. Conclusie

Voor wat betreft de beoordeelde milieuaspecten in deze vormvrije-m.e.r.-aanmeldnotitie zijn er geen significante negatieve effecten voor het milieu.