

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Bleekvelden - Barrier te Geldrop” heeft van 29 december 2023 t/m 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn negen zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn nadien ingetrokken. De zeven overgebleven zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven welke wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het vastgestelde bestemmingsplan zijn doorgevoerd. In aanvulling hierop zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook ambtshalve wijzigingen verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

De naam van het vastgestelde bestemmingsplan is gewijzigd in: “De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop”. Daarnaast zijn per planonderdeel de volgende ambtshalve wijzigingen verwerkt:

Toelichting

De tekst van de toelichting is aangepast aan de gewijzigde planopzet, beoogd bouwplan en inrichting openbaar gebied een gevuld aan de hand van aanvullende onderzoeken die na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd. Betreffende onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Regels

- De begrippen in artikel 1 zijn geactualiseerd.
- De bestemming Verkeer (artikel 4) is aan de regels toegevoegd.
- “Nutsvoorzieningen” is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van Wonen (artikel 5.1).
- De bouwregels binnen de bestemming Wonen (artikel 5.2) zijn aangepast op het beoogde bouwplan (bijlage 1 van de toelichting).
- Het aantal op te richten woningen (art. 5.2.1 lid a) is op grond van het exploitatieplan bijgesteld tot 108.
- De regels voor ondergronds bouwen (artikel 5.2.4) zijn aangepast.
- Aan artikel 5.5 is conform gemeentelijk beleid een afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing toegevoegd.
- Artikel 5.5.3 (Typering woningen) is geschrapt.

Verbeelding

- De bestemmingsgrenzen Wonen en Groen en bouwvlakken binnen de bestemming Wonen zijn nader begrensd op het beoogde bouwplan (bijlage 1 van de toelichting) en het inrichtingsplan (bijlage 5 van de toelichting).
- Langs de Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg zijn de gronden bestemd voor Verkeer.
- De maatvoeringsaanduiding “maximum aantal bouwlagen” is toegevoegd.
- De bouwaanduidingen “specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1”, “specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2” en “specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 3” zijn toegevoegd.

Beantwoording zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant	
Zienswijzen	Reactie gemeente
- Het bestemmingsplan heeft betrekking op wonen en werken op twee verschillende locaties in Geldrop. Omdat beide locaties binnen het Stedelijk gebied liggen, zijn de ontwikkelingen in principe passend binnen het ruimtelijke beleid. Echter, de uitwerking van het plan voldoet nog niet aan de voorwaarden uit de (Interim) Omgevingsverordening. - Er heeft geen regionale afstemming plaatsgevonden over het plan. Het plan is daardoor in strijd met de regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling op grond van artikel 3.42 IOV.	- Wordt ter kennisgeving aangenomen. - De verplaatsing van de Gamma naar de Barrier heeft is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan afgestemd met de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD) van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Zij hebben hierover positief geadviseerd. Nu het vastgestelde plan niet meer voorziet in verplaatsing van de Gamma is dit echter niet meer relevant.
Gevolgen bestemmingsplan	
-	

2. Waterschap De Dommel	
Zienswijzen	Reactie gemeente
- Reclamant stelt dat het plan in het kader van het vooroverleg niet in zijn geheel is aangeboden. - Reclamant verzoekt om de Attentiezone waterhuishouding zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening (IOV) op te nemen op de verbeelding en de regels en nader te beschrijven in de toelichting. - De waterparagraaf is niet voldoende uitgewerkt. Zo is onduidelijk of er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor een robuust watersysteem en of voldaan kan worden aan de regels uit de waterschapsverordening. Hierdoor is de haalbaarheid van het plan onvoldoende aangetoond. Reclamant verzoekt om een nadere uitwerking aan de hand van de "Handreiking weging van het waterbelang".	- Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het ontwerpbestemmingsplan in een korte periode tot stand gekomen. Door deze korte voorbereidingstijd was ook het vooroverleg minder uitgebreid dan normaal. - De Attentiezone waterhuishouding zoals opgenomen in de Omgevingsverordening geldt enkel ter plaatse van de Barrier en niet ter plaatse van De Bleekvelden. Nu het plandeel Barrier is vervallen is deze aanduiding dus niet meer relevant. - In het kader van het de herontwikkeling van De Bleekvelden is een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat beschrijft hoe er in de toekomstige situatie met het water in het gebied wordt omgegaan. Dit waterhuishoudkundig plan is ambtelijk besproken met het waterschap. De hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig plan zijn beschreven in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan.

In de waterparagraaf wordt gesproken over een waterbergingsopgave van 60 mm³ per m² verhard oppervlak. Dit moet zijn 60mm per m² verhard oppervlak.	Deze verschrijving is aangepast.
Gevolgen bestemmingsplan	
De in de plantoelichting opgenomen waterparagraaf is aangevuld en aangescherpt.	

3. ..., Bogardeind 113 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
Reclamant geeft aan dat er door de gemeente Geldrop-Mierlo, lokale overheid en MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening is gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van onder andere De Bleekvelden en Barrier c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 (woonadres indiener). Reclamant noemt daarbij enkele misstanden/issues, bestaande uit extra verkeersbewegingen, het Bogardeind als sluiproute, het uitblijven van een beperking ten aanzien van zwaar verkeer en vervoer gevaarlijke stoffen ter hoogte van het gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. De eigendommen van indiener aan Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.	De percelen van reclamant aan Bogardeind 113, 117 en 119 liggen hemelsbreed op circa 1 kilometer van beide planlocaties. Daarnaast is de planlocatie niet alleen via het zuiden (o.a. Bogardeind), maar ook vanuit alle andere windrichtingen te bereiken. Van belang is verder dat het bestemmingsplan 'slechts' voorziet in 110 nieuwe woningen voorziet, op een locatie met een bestaand gebruik dat o.a. bestaat uit een bouwmarkt. Het plan voor Mierloseweg 20-26 en De Bleekvelden 30 zal daardoor leiden tot een verwaarloosbaar kleine verkeerstoename op het Bogardeind. De negatieve effecten (geluid, trilling, geur, schade) voor reclamant als gevolg van deze ontwikkeling achten wij daarom nihil.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	

4. ..., bewoners IJsvogel Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
Reclamant geeft aan het vooroverleg over het plan en de wijzigingen die in het plan zijn gedaan, zowel vanuit de gemeente als de ontwikkelaar, te waarderen. Toch zijn indieners bezorgd over het uitzicht, de bezonning en afname van privacy.	Wij zijn blij om te horen dat reclamant het vooroverleg heeft gewaardeerd. Mede op basis van deze gesprekken zijn de stedenbouwkundige kaders, zoals vastgelegd in de vastgestelde Ruimtelijke Visie Bleekvelden al aangescherpt. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zijn de bouwregels in het bestemmingsplan op grond van het beoogde bouwplan aangescherpt en is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de nieuwe situatie het aantal zonuren weliswaar verminderd, maar dat het verschil ten opzichte van de bestaande situatie

• Reclamant vraagt om de rooilijn aan de Mierloseweg zo ver mogelijk terug te leggen om de afstand tot de overkant van de Mierloseweg te vergroten en daarmee de bezonning en privacy van de noordzijde te verbeteren. • Reclamant vraagt om de vierde woonlaag aan de Mierloseweg zover mogelijke naar acteren te schuiven. Stedenbouwkundig sluit het bouwvolume dan beter aan op de drie bouwlagen van Mierloseweg 28. • Reclamant vraagt om in het bestemmingsplan vast te leggen dat de incidentele vijfde woonlaag aan de Peijnenburgweg dient te liggen. • Reclamant vraagt omwille van verkeersveiligheid de rooilijn aan de Peijnenburgweg zover mogelijk terug te leggen. • Reclamant vraagt om de rooilijn van het hoofdbouwvolume en de zone voor (incidentele) balkons in het bestemmingsplan vast te leggen. • Reclamant verzoekt inzichtelijk te maken wat de impact op de bezonning, schaduwwerking en privacy van de nieuwe bouwmassa aan de Mierloseweg voor de omwonenden is, door: ○ Een gedetailleerde en dynamische, bezonningsstudie uitvoeren, over het gehele jaar en de hele dag. ○ Een profiel/doorsnede, dwars over de verschillende bouwvolumes aan beide zijden van de Mierloseweg, met indicatie van hoogte en afstand tussen de bebouwing aan weerszijde. ○ Berekening van de	dermate klein is dat geen sprake is van een onredelijke afbreuk van het woongenot van reclamant. • Wij hebben nogmaals kritisch gekeken naar de in het bestemmingsplan vastgestelde bouwmogelijkheden. Naar aanleiding hiervan is de bestemmingsregeling aangescherpt door de afstand van de op de verbeelding opgenomen voorste rooilijn (bouwvlak) tot de Mierloseweg met enkele meters te vergroten. • Het nieuwe bouwplan voorziet langs de Mierloseweg in 4 bouwlagen. Langs de groene verbinding tussen Johan Peijnenburgweg en het groene binnengebied aan De Bleekvelden zijn 5 bouwlagen en een hoogteaccent van 6 bouwlagen toegestaan. Dit bouwplan komt tegemoet aan de stedenbouwkundige kaders zoals vastgesteld in de Ruimtelijke Visie Bleekvelden. De bouwregels van het bestemmingsplan zijn op grond van het beoogde bouwplan aangescherpt. • In lijn met het beoogde bouwplan is in het bestemmingsplan nader begrensd dat de 5 lagen enkel zijn toegestaan langs de groene doorsteek met een hoogteaccent van 6 bouwlagen aan de Johan Peijnenburgweg. • In lijn met het bouwplan zijn in de bouwregels van het bestemmingsplan de voorste rooilijnen nader begrensd. Op de hoek Mierloseweg, Peijnenburgweg is de afstand van de bebouwing tot de weg vergroot. • De grens van het bouwvlak aan de zijde van de Mierloseweg (zijnde de voorgevelrooilijn) is 3 meter naar achteren verplaatst. Balkons worden aangemerkt als ondergeschikt bouwdeel. Dit betekent dat ze tot maximaal 2 meter buiten het bouwvlak gesitueerd kunnen worden. Het beoogde bouwplan gaat echter aan de Mierloseweg uit van inpandige balkons (loggia's). • Om tegemoet te komen aan de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie het aantal zonuren weliswaar verminderd, maar dat het verschil ten opzichte van de bestaande situatie dermate klein is dat geen sprake is van een onredelijke afbreuk van het woongenot van reclamant. Ook blijkt uit de studie dat het effect op de werking van de zonnepanelen minimaal is. In het ergste geval neemt het aantal zonuren af van 7 uur en 16 minuten naar 6 uur en 50 minuten per dag.
---	---

elektriciteitsopbrengst in de huidige en nieuwe situatie. - Reclamant vreest dat het plan de geluidsbelasting op de gevels aan de noordzijde van de Mierloseweg zal vergroten en verzoekt om dit nader te onderzoeken. - In het kader van de energietransitie, die ook door de gemeente Geldrop Mierlo uitgevoerd wordt, is het van belang de energieopbrengst van zonnepanelen te waarborgen. Het huidige bestemmingplan heeft een negatieve invloed op de opbrengst van de bestaande panelen, wat zal leiden tot hogere woonlasten in de eerste gasloze wijk van Geldrop met 'Nul-op-de-meter' woningen. - Reclamant begrijpt de noodzaak van betaalbare woningen en ziet graag een uitgebalanceerd plan dat past in een duurzame en energie neutrale toekomstvisie voor Geldrop-Mierlo. Hierbij dienen de woonkwaliteit en -lasten voor bewoners van het gebied en omwonenden gewaarborgd te zijn.	- Tegenover de woningen aan de IJsvogel staan nu ook al gebouwen die geluid reflecteren en die even hoog of hoger zijn dan de woningen aan de IJsvogel. Het gedeelte van de appartementencomplexen dat hoger is dan de bestaande woningen aan de IJsvogel reflecteert geen geluid op deze woningen. Natuurkundige wetten leren dat dit geluid over de woningen aan de IJsvogel heen gaat. Effecten van de extra "wandvorming" aan de Mierloseweg worden op basis van "expert judgement" gekwalificeerd als nauwelijks of nihil. Daarom is er geen verder onderzoek verricht. Tevens merken wij op dat de gezamenlijke buitenruimte van de woningen aan de IJsvogel is gelegen aan de geluidluwe zijde van de woningen. Ook is een geluidluwe gevel destijds expliciet opgenomen in het plan voor de IJsvogel. - In de bezonningsstudie zijn ook de effecten op de energieopbrengst van de zonnepanelen van reclamant beschouwd. Hieruit blijkt dat alleen op 19 februari sprake is van een vermindering van het aantal zonuren. In plaats van 7 uur en 16 minuten in de huidige situatie zal in de nieuwe situatie 6 uur en 50 minuten de zon op het schuine dak met zonnepanelen schijnen. Deze afname van zonuren doet zich bovendien voornamelijk voor in de ochtend, wanneer de zon minder intens dan schijnt dan in de middag. Het verwachte effect op de vermindering van de energieopbrengst van de zonnepanelen is daardoor zeer beperkt. - Wij zijn van mening dat er in de totstandkoming van het plan Bleekvelden afdoende rekening gehouden is met de belangen van omwonenden. Verplichte setbacks en bouwhoogtes zijn opgenomen in de Ruimtelijke Visie en vertaald in het bestemmingsplan.
Gevolgen bestemmingsplan - Aan de plantoelichting is een nadere bezonningsstudie toegevoegd - De bouwregels zijn beter afgestemd op het beoogde bouwplan. - Aan artikel 7.1 (ondergeschikte bouwdelen) is het woord 'balkons' toegevoegd.	

5. ..., Weebers Vastgoed Advocaten NV, namens Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer BV

Zienswijzen	Reactie gemeente
- Reclamant is van mening dat de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan onjuist is getrokken. Er wordt erkend dat de raad weliswaar beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de planbegrenzing. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat een plangrens kan worden getrokken die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aangezien er volgens reclamant zodanige samenhang bestaat tussen de ontwerpbestemmingsplannen “Mierloseweg 28-38 Geldrop”, “Bleekvelden 1-26 Geldrop”, “Bleekvelden – Barrier te Geldrop” en “Mierloseweg 40 Geldrop”, moeten deze ook in één bestemmingsplan worden gereguleerd. Deze samenhang blijkt uit het gegeven dat de plangebieden van deze ontwerpbestemmingsplannen direct aan elkaar grenzen en op dezelfde wijze worden ontsloten, de ontwerpplannen op dezelfde data ter inzage zijn gelegd, het gegeven dat in alle ontwerpbestemmingsplannen wordt verwezen naar de beoogde transformatie van het gebied en het te realiseren groen op de huidige parkeerplaats van de Gamma en tenslotte het gegeven dat het beeldkwaliteitsplan wel wordt uitgegaan van één groot plangebied. Reclamant is derhalve van mening dat een zodanige samenhang tussen deze ontwerpbestemmingsplannen bestaat dat de gehanteerde planbegrenzing in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. - Reclamant benadrukt dat geenszins vaststaat dat de Gamma verhuist naar een andere locatie. Hiermee samenhangend is de realisatie van het groen ter plaatse van de parkeerplaats geenszins verzekerd. Zeker gezien het ontwerpbestemmingsplan “De Bleekvelden – Barrier Geldrop” het gebruik als parkeerplaats niet uitsluit.	- De gemeente is zich bewust van de beleidsruimte die haar toekomt bij het bepalen van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens erkennen wij dat het gegeven dat de plangebieden van de genoemde (ontwerp)bestemmingsplannen aan elkaar grenzen en (min of meer) tegelijkertijd ter inzage hebben gelegen. Dit wil echter niet zeggen dat deze plannen ruimtelijk met elkaar verbonden zijn. Reclamant verwijst naar het te realiseren van groen op de huidige parkeerplaats van de Gamma, welke buiten het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan valt. De gemeente acht het realiseren van dit groen niet als noodzakelijke voorwaarde om te voldoen aan de regels van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is derhalve van mening dat elk plandeel afzonderlijk kan worden ontwikkeld. Daarnaast is er bij de plannen op de Bleekvelden sprake van verschillende eigenaren die afzonderlijk bezig zijn met het ontwikkelen van deelprojecten. Er is hier dus geen sprake van een plangestuurde totaalontwikkeling maar van marktgeleide gebiedsontwikkeling. - In het vorige punt is beschreven dat de realisatie van het groen ter plaatse van de parkeerplaats niet als noodzakelijke voorwaarde wordt gezien om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is derhalve van mening dat alle plannen afzonderlijk van elkaar kunnen worden uitgevoerd.
Gevolgen bestemmingsplan	
--	

6. ..., Van der Feltz advocaten N.V. namens Brekelmans Vastgoed B.V.	
Zienswijzen	Reactie gemeente
Reclamant geeft een uitgebreide inleiding over de betrekkingen die zijn cliënt sinds 1999 met de gemeente heeft, de totstandkoming van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Barrier, Geldrop” en de gesprekken die zijn cliënt sinds 2016 met de gemeente voert over herziening van dit	Wordt ter kennisgeving aangenomen.

bestemmingsplan. • Reclamant vindt het gezien de voorgeschiedenis en de (ook toen) lopende gesprekken onbegrijpelijk (en onfatsoenlijk) dat de gemeente zonder medeweten van zijn cliënt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd dat voor de Barrier enkel voorziet in een bouwmarkt en niet in een energie-hub, wasstraat en KFC-restaurant, die zijn cliënt wenst. • Reclamant stelt dat het concrete initiatief van zijn cliënt voor vestiging van een energie-hub, wasstraat en KFC-restaurant, gezien de voorgeschiedenis en gedane toezeggingen betrokken had moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt dit bij vaststelling alsnog te doen. • Omdat er geen overeenkomst is met Brekelmans over de ontwikkeling van de Barrier, is de (economische) uitvoerbaarheid van het plan niet aangetoond en kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. • Het plan is in strijd met de Wet natuurbescherming, omdat een stikstofberekening en passende beoordeling ontbreken. Ook is niet gemotiveerd dat aan het zogenaamde additionaliteitsvereiste wordt voldaan. Hierdoor kan het plan niet zondermeer worden vastgesteld.	• De gemeente begrijpt dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reclamant heeft verrast. De gemeente wilde cliënt van reclamant hier destijds in een gepland overleg persoonlijk over informeren. Toen dit overleg door cliënt van reclamant werd geannuleerd, heeft de gemeente hem schriftelijk geïnformeerd middels de brief van 28 december 2023. Voor het overige verwijst de gemeente naar de brief die zij op 7 november 2024 aan reclamant heeft verzonden en waarin uitgebreid wordt ingegaan op de bezwaren van reclamant over op de handelswijze van de gemeente. De gronden van reclamant maken geen onderdeel meer uit van het vastgestelde bestemmingsplan (zie hierna). • De wensen van reclamant om op de Barrier een energiehub, wasstraat en KFC-restaurant te vestigen zijn bekend bij de gemeente. De gemeente is hierover sinds lange tijd in overleg met reclamant. Hierover bestaat echter nog geen overeenstemming tussen partijen. Daarom zijn deze ontwikkelingen niet betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien was (en is) de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de door reclamant gewenste ontwikkeling onvoldoende aangetoond. Nu het plandeel Barrier geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan (zie hierna), is de zienswijze van reclamant op dit onderdeel ook niet meer relevant. • Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft meermaals overleg plaatsgevonden met reclamant om te komen tot afspraken om de verplaatsing van de Gamma naar de Barrier mogelijk te maken. Nu partijen hierover geen overeenstemming hebben bereikt, hebben we ervoor gekozen om het plandeel Barrier geen onderdeel uit te laten maken van het vast te stellen bestemmingsplan. • Uit stikstof-berekeningen, die na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd, blijkt dat de nieuwbouw van de Gamma op de Barrier zorgt voor een toename van de stikstofdepositie in Natura2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. Hierdoor is de bouw van een Gamma op de Barrier in voornamelijk niet uitvoerbaar. Daarom is
---	---

• Uit de uitgevoerde quickscan flora & fauna volgt dat realisatie van het plan mogelijk het leefgebied van verschillende beschermde soorten aantast. Hiervoor is vervolgonderzoek nodig en dient ontheffing aangevraagd te worden. Het doorschrijven van deze onderzoeksverplichting, zoals o.a. artikel 3.4 van de planregels beoogt, is niet aanvaardbaar. De ruimtelijke gevolgen van de in het plan gegeven bouw- en gebruiksmogelijkheden moeten namelijk bij de planvaststelling zijn beoordeeld en aanvaardbaar zijn geacht. • Reclamant stelt dat de gronden aan de Barrier ten onrechte buiten het exploitatiegebied van het exploitatieplan 'Bleekvelden – Barrier' vallen.	besloten het plandeel Barrier uit het bestemmingsplan te halen. • Deze zienswijze is niet meer relevant nu het plandeel Barrier geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan (zie hiervoor). • Deze zienswijze is niet meer relevant nu het plandeel Barrier geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan (zie hiervoor).
Gevolgen bestemmingsplan	
De gronden aan de Barrier zijn uit het bestemmingsplan gehaald.	

7. ..., Manche Onroerend goed B.V (eigenaar Bleekvelden 24-26)	
Zienswijzen	Reactie gemeente
• Reclamant is eigenaar van het perceel Bleekvelden 24-26, waarvoor gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan "De Bleekvelden – Barrier" het ontwerpbestemmingsplan "Bleekvelden 1-26" ter inzage is gelegd. Dit plan voorziet in woningbouw ter plaatse van een bestaande sportschool. Indien dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan heeft dat gevolgen voor het bestemmingsplan "De Bleekvelden – Barrier" en vice versa. • Reclamant vindt het opmerkelijk dat de bestaande bouwmarkt toegestaan blijft binnen de nieuwe bestemming Wonen en vraagt zich af hoe de gemeente ervoor gaat zorgen dat het huidige parkeerterrein van de Gamma daadwerkelijk verdwijnt. • Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan bouwen op de perceelsgrens toestaat. Dit is in strijd met de stedenbouwkundige visie, waar reclamant zelf ook aan gehouden is. Ook maakt het ontwerpbestemmingsplan hoogteaccenten van 5 en 6 bouwlagen mogelijk die onvoldoende zijn begrensd. Ook dit is in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten, waar reclamant zelf wel aan gehouden is.	• De gemeente wil alle bedrijvigheid op De Bleekvelden transformeren naar woningbouw. Hiertoe is op 10 juni 2026 het bestemmingsplan "Bleekvelden 1-26" vastgesteld. Nu is ook voor het naastgelegen perceel De Bleekvelden 30 het bestemmingsplan vastgesteld dat de gewenste transformatie planologisch mogelijk maakt. • In het vastgestelde bestemmingsplan is de aan De Bleekvelden 30 gevestigde bouwmarkt 'wegbestemd'. • In het vastgestelde bestemmingsplan is het bouwvlak op het perceel dat grenst aan de gronden van reclamant verkleind, waardoor bouwen in de perceelsgrens niet meer mogelijk is. Het beoogde bouwplan voorziet aangrenzend aan het perceel van reclamant in een gebouw van 4 tot 5 bouwlagen. Deze toegestane bouwhoogtes zijn nader begrensd in het bestemmingsplan.

• Reclamant merkt op dat de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan nog verre van compleet is en fouten bevat: ○ De 'ladderonderbouwing' gaat uit van 104 woningen, terwijl het ontwerpplan in maximaal 110 woningen voorziet. ○ Een stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming ontbreekt. ○ Voor plandeel 1 (Bleekvelden) ontbreekt een bodemonderzoek. ○ Voor plandeel 2 (Barrier) wordt verwezen naar een verouderd bodemonderzoek. Het geactualiseerde onderzoek ontbreekt. ○ Onderzoek naar externe veiligheid waarnaar in de toelichting wordt verwezen ontbreekt. ○ Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï ontbreekt. ○ De onderbouwing dat de beoogde woningbouw (milieukundig) geen belemmering vormt voor de bestaande sportschool ontbreekt. ○ Archeologisch onderzoek ontbreekt. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan op deze punten aan te vullen voor vaststelling.	• In het vastgestelde bestemmingsplan zijn alle fouten hersteld en is de toelichting aangevuld met nadere onderbouwingen en onderzoeken: ○ De ladderonderbouwing is aangepast. Wettelijk is de ladderonderbouwing sinds 1-7-2026 echter niet meer verplicht. ○ Een stikstofberekening is toegevoegd. ○ Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij vergunningverlening dient nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. ○ Het plandeel Barrier is vervallen, dus opmerking over verouderd bodemonderzoek is niet meer relevant. ○ Voor plandeel De Bleekvelden is geen onderzoeksrapport over externe veiligheid nodig. Wel is de inde toelichting opgenomen kwalitatieve onderbouwing voor het aspect externe veiligheid aangescherpt. ○ Er is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is toegevoegd aan de toelichting. ○ Er is een archeologisch bureauonderzoek. Dit onderzoek is toegevoegd aan de plantoelichting en de conclusies zijn verwerkt in de tekst. Op grond van het bureauonderzoek is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek kan pas plaatsvinden als het huidige gebruik van de locatie (bouwmarkt met parkeerplaats) is gestaakt. Dit is juridisch geborgd doordat de archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan is behouden.
Gevolgen bestemmingsplan - De bouwvlakken zijn nader begrensd op de verbeelding. - Binnen de bestemming Wonen is de mogelijkheid van "een bestaande bouwmarkt" vervallen. - De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en aangevuld met diverse onderzoeken (zie hiervoor).	